Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av
arkitektbedriftene

Hellvik Hus Hellvik AS

Planbeskrivelse for PLAN (planID)

Detaljregulering for STORÅKEREN – GNR. 46 BNR. 185 MFL.

Eigersund kommune

Dato: 08.07.13
Revisjon: xx.xx.xx

INNHOLD

1	BAKGRUNN ……	3
2	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER …….....	4
3	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET ……...	5
4	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET …….....	11
5	VIRKNINGER AV PLANEN …….....	17
6	VARSEL OPPSTART AV PLANARBEID OG INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER…….....	19

VEDLEGG

1. Situasjonsplan datert 03.06.13
2. Soldiagram datert 03.06.13
3. Referat fra oppstartsmøte
4. Kopi av kunngjøring (annonse, brev og adresseliste)
5. Forhåndsuttalelser, innspill til varslet planstart

1 Bakgrunn

Kristiansen & Selmer-Olsen AS har på oppdrag for Hellvik Hus Hellvik AS, utarbeidet forslag til reguleringsplan for Storåkeren, gnr. 46 bnr. 185 mfl.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fortetting av eiendom 46/185, 46/962, 46/869 og 46/989 med konsentrert småhusbebyggelse. Eksisterende bolig på eiendom 46/185 er i dårlig forfatning og er p.t. ikke bebodd, denne rives. Eiendom 962, 869 og 989 er ubebygde tomter.

Planområdet ligger på Hafsøy med adkomst fra Vågsgaten, Kjerjanesveien og Hafsøyveien, og er i dag bebygd med 9 eneboliger med tilhørende uthus/garasjer. Området er sentrumsnært, samt nært til kollektivknutepunkt på Eie med buss og jernbane. Området anses som godt egnet for fortetting.

Ansvarlige for utarbeidelse av plandokumentene har vært reguleringsarkitekt Ragnhild Kaggestad Tamburstuen og sivilarkitekt Rolv Selmer-Olsen.

1.1 Eierforhold

Planområdet omfattes av flere grunneiendommer:

Gnr./Bnr.	Navn
46/185 **46/869** **46/989** **46/962**	Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS
46/600	Hatlestad Olav
46/1014	Løvbrekke Møyfrid
46/611	Dversnes Svein Ivar
46/602	Østebrød Bjarne
46/606	Havsø Arnfinn Emil
46/707	Havsø Olav
46/155	Løvbrekke Birger Løvbrekke Soda Phaensomb
46/828	Rake Inger Mathisen Rake Tor Inge
46/830	Rake Tor Inge

Tabellen viser hjemmelshavere pr. 29.06.12.

1.2 Tidligere vedtak

Ikke kjennskap til tidligere vedtak av betydning for reguleringsplansaken.

1.3 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget medfører en endring av gjeldende reguleringsplan, hvor endringen består i fortetting i eksisterende boligområde. Planens reguleringsformål er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Tiltaket er vurdert i forhold til forskriftens §§ 2 og 3, og det

vurderes dit hen at tiltaket ikke omfattes av forskriftens omfangskriterier, og skal derfor ikke konsekvensutredes.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i gjeldende kommuneplan for Egersund 2011-2022 sentrumsdel avsatt til boliger – nåværende og båndlegging etter lov om kulturminner. Planforslaget vil være i samsvar med overordnet plan.

Videre gjelder kommuneplanens bestemmelser for utarbeidelse av reguleringsplaner:

- § 1.3 angir forhold som skal avklares i reguleringsplaner, jf. pbl § 11-9 nr. 8.
- § 1.4 angir rekkefølgekrav til reguleringsplaner, jf. pbl § 11-9 nr. 4.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Detaljreguleringen er en endring av gjeldende reguleringsplan *Parsell ved Hafsøyveien/Kjerjanesveien* fra 1981. Planen regulerer området med 7 eksisterende eneboliger og 6 nye eneboliger. Nye boliger har adkomst fra Kjerjanesveien.

Gjeldende reguleringsplan
Parsell ved Hafsøyveien/Kjerjanesveien. Datert: 23.02.81.

2.3 Rikspolitiske retningslinjer

- Barn og unges interesser i planleggingen, T-2/08
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442

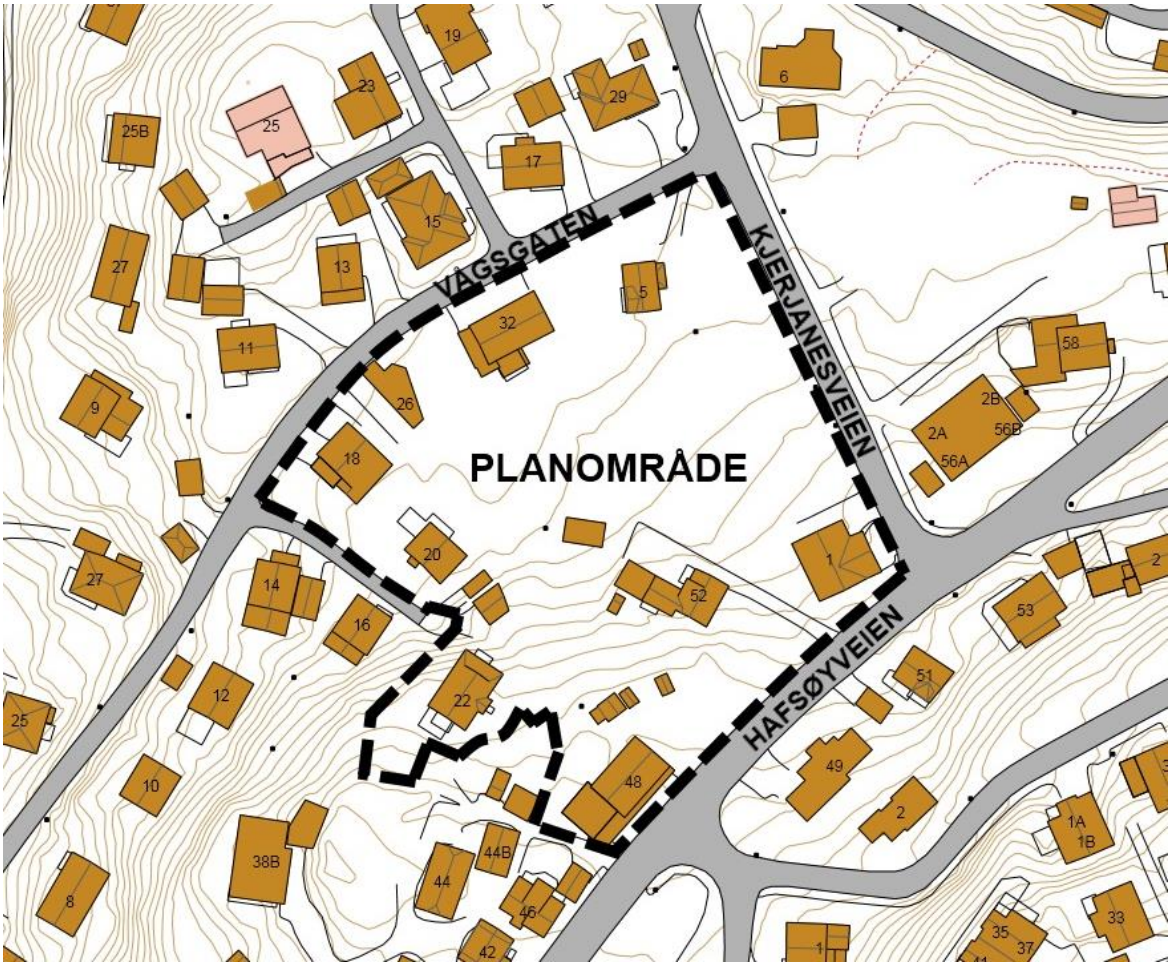
3 Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Hafsøy i gangavstand til Egersund sentrum.

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 46, bnr. 185, 869, 989, 962, 600, 1014, 611, 602, 606, 707, 155, 828 og 830.

Planen begrenses av Hafsøysveien i sør, Kjerjanesveien i øst, Vågsgaten i nord og grunneiendommene 46/239, 46/287, 46/705, 46/26, 46/130 og 46/1020 i vest/sør. Planområdet er på totalt 9,57 daa.


PLANOMRÅDE
VAGSGATEN
KJERJANESVEIEN
HAFSØYVEIEN
19
23
25
29
6
25B
17
15
27
13
5
11
32
58
9
26
2B
2A
56B
18
56A
27
20
1
2
14
52
53
16
12
22
51
25
48
49
10
2
1A
1B
38B
44B
44
46
8
42
33
35
37

Plangrense

3.2 Arealbruk

Arealbruken innenfor planområdet omfatter boligbebyggelse bestående av 9 eneboliger. Tilgrensende områder består av boliger, samt offentlig lekeplass og bo- og behandlingssenter i Kjerjanesveien.

3.3 Stedets karakter

Planområdet består av bebygde boligtomter i sentrum av Egersund. Boligbebyggelsen er i hovedsak store eneboliger på romslige tomter.

Bebyggelsen i og rundt området er i hovedsak trehusbebyggelse med ulik takløsning. Boligene har ulik volum, hvor grunnflatene varierer i størrelsesorden 80-120 kvm. Området fremstår ikke som ensartet.

Planområdet. Sett fra krysset Kjerjanesveien – Vågsgaten.
Kilde: © 2013 Google – street view (bildedato: april 2010)

Planområdet. Sett fra krysset Hafsøyveien – Kjerjanesveien.
Kilde: © 2013 Google – street view (bildedato: april 2010)

3.4 Landskap

3.4.1 Topografi
Planområdet er svakt stigende mot sør.

3.4.2 Solforhold
Området har gode solforhold.

3.5 Kulturminner og kulturmiljø
Innenfor planområdet er det registrert en gravhaug (id 4774). Haugen er første gang registrert i 1967, da som en langhaug. Haugen ligger i en opparbeidet hage, inneklemt mellom bolighus. I 2002 ble det gjennomført en ny befaring, hvor det kom fram at haugen trolig ikke er så stor som først antatt. Haugen er også påført en god del masser. Ny befaring ble gjennomført i 2010 i forbindelse med reguelringsendring for Havsøy (endring Plan 20090001). Tilstanden var da den samme som i 2002.

Gravhaugen anses å ha en svært lav opplevelsesverdi, begrunnet med beliggenhet og at den opprinnelige konteksten er totalt endret.

3.6 Trafikkforhold

3.6.1 Kjøreadkomst
Adkomst til planområdet er fra Kjerjanesveien, Vågsgaten og Hafsøyveien, som alle er kommunale gater. Fartsgrensen på veiene er skiltet 30 sone. Vågsgaten er skiltet stengt for gjennomkjøring i retning Jernbaneveien (fv 44).

3.6.2 Trafikkmengde
Statens vegvesens nasjonale vegdatabank (NVDB) inneholder trafikktall for noen av veiene som ligger i området. Tallene i NVDB gjelder for 2012. Trafikkbelastningen i Kjerjanesveien og Hafsøyveien er på midlere 1222 ÅDT.

3.6.3 Ulykkessituasjon
Det er ikke kjennskap til at det er skjedd noen alvorlige trafikkulykker i området siste tiden. På Jernbaneveien er det imidlertid registrert mindre ulykker, både bil mot bil og bil mot fotgjenger siste tiden.

3.6.4 Trafikksikkerhet for myke trafikkanter
Kjerjanesveien har langsgående fortau fra rundkjøring med Jernbaneveien og til krysset med Hafsøyveien. Det er ingen merkede krysningspunkter for fotgjengere i nærheten av planområdet.

Hafsøyveien har ikke etablert fortau, men har bredt gateløp. Veien har ensidig gateparkering, noe som reduserer oversiktligheten i gateløpet.

Vågsgaten har ikke etablert fortau, samt smalt gateløp.

3.6.5 Kollektivtilbud

Nærmeste busstoppested er ved bo- og behandlingssenteret ca 150 meter fra planområdet (gangavstand). Det er etablert fortau langs Kjerjanesveien til holdeplassen, men denne ligger på motsatt side av veien i forhold til planområdet.

Området har gangavstand til kollektivknutepunkt med buss og jernbane på Eie.

3.7 Barns interesser

Nærmeste offentlige lekeplass ligger i Kjerjanesveien i umiddelbar nærhet fra planområdet. Lekeplassen er utstyrt med huskestativ, klatrehus med rutsjebane, sandkasse og ballbane.

Offentlig lekeplass i Kjerjanesveien
Kilde: © 2013 Google – street view (bildedato: april 2010)

Innenfor planområdet er det ikke etablert lekeplass.

3.8 Sosial infrastruktur

Nærmeste skole og barnehage ligger på Grøne Bråden ca 1 km fra planområdet (målt i luftlinje).

Grøne Bråden skole (1-7 trinn) har 335 elever i dag, og har en teoretisk kapasitet på 392 elever. Lagård ungdomsskole (8-10 trinn) har 286 elever i dag, og har en teoretisk kapasitet på 360 elever.

3.9 Universell tilgjengelighet

Langs Kjerjanesveien er det etablert fortau, som grunnet topografien i området ikke tilfredsstiller krav til 1:20 i stigningsforhold med tanke på tilgjengelighet for alle. Tomtene i planområdet er slik de fremstår i dag, ikke universelt utformet.

3.10 Teknisk infrastruktur

3.10.1 Renovasjon
Renovasjonsløsning for boligene er henteordning, hvor hver bolig setter ut avfallsekker etter avtale med DIM på hentedagen.

3.10.2 Vann- og avløp
Det finnes offentlig vann og avløpsnett i Vågsgaten og Kjerjanesveien.

3.10.3 Strøm
Området er tilknyttet offentlig strømnett.

3.10.4 Håndtering av overflatevann
Overflatevann i planområdet har drenering til eksiterende ledningsnett og naturterreng.

3.11 Grunnforhold
Løsemassekart fra *temakart-rogaland* viser at planområdet består av morenemasser. Det er p.t. ikke kjennskap til at området har ustabile masser.

3.12 Forurensning

3.12.1 Støy
Temaet støy vil i denne plansammenheng begrense seg til å gjelde trafikkstøy fra Kjerjanesveien, Vågsgaten og Hafsøyveien.

3.12.2 Luftforurensning
Det er ikke kjennskap til forurensningskilder innenfor planområdet.

3.13 Risiko- og sårbarhetsanalyse – eksisterende situasjon

3.13.1 ROS-sjekkliste
Det er tatt en gjennomgang på temaet i form av en sjekkliste. Risiko og sårbarhet er vurdert for eksisterende situasjon.

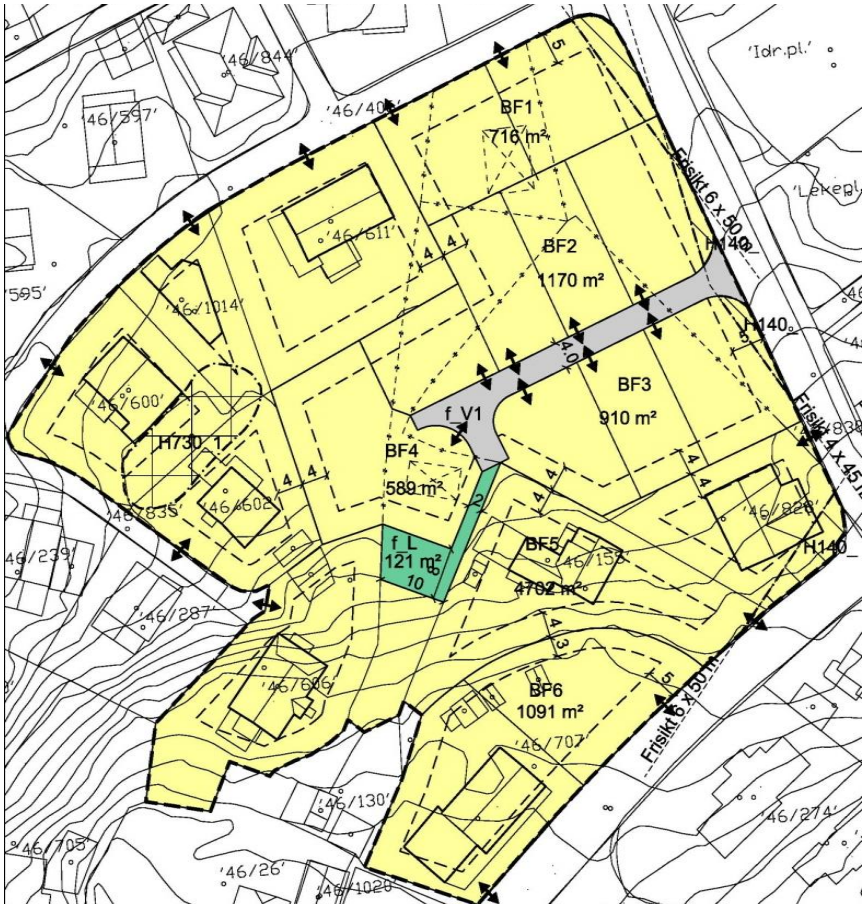
Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering Ja/Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	**NEI**	
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabilt)?	**NEI**	
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	**NEI**	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	**NEI**	
	Er det radon i grunnen?	**-**	Ikke påvist helseskadelig radonstråling i området
	Annet (angi)	**NEI**	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nær-liggende *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 nær-liggende *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 atkomstrute for brannbil?	**NEI**	
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter?		
	-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	**NEI**	
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc.	**NEI**	
	-industrivirksomhet, 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 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Arealformål og plankart

Plankartet viser eksakt hvor planområdet befinner seg.



4.1.1 Reguleringsendring

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

- Fortetting av gjeldende plan. Gjeldende plan åpner for 6 nye eneboliger, mens

Plankart
Ikke i målestokk

planforslaget foreslår en fortetting i området med 9 små eneboliger og 2 to-mannsboliger. I tillegg reguleres inn et mindre felles lekeareal innenfor planområdet.

4.1.2 Planlagt arealbruk

Eksisterende enebolig på tomt 46/185 rives. Sammen med de ubebygde eiendommene 46/989, 46/869 og 46/962 planlegges 9 små eneboliger og 1 tomannsbolig (områdene BF1, BF2, BF3 og BF4). For disse boligene planlegges felles lekeplass. 2 av tomtene får avkjørsel fra Vågsgaten, mens de øvrige 7 tomtene får adkomst fra ny boliggate fra Kjerjanesveien.

Eiendom 46/707 (område BF6) seksjoneres i to tomter, hvor det på ubebygd del planlegges 1 tomannsbolig.

Eksisterende eneboliger i området reguleres slik de er.

4.1.3 Reguleringsformål

Sosikode	*Formål (sosikode)*	*Areal (kvm)*
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	9178
1610	Lekeplass	121
2010	Veg	267
	Sum planområdet	**9 567**

4.2 Bebyggelsens plassering og utforming

4.2.1 Frittliggende småhusbebyggelse BF

Frittliggende småhusbebyggelse omfatter eksisterende eneboliger, nye små eneboliger og tomannsboliger. Planforslaget viderefører dermed planformålet i gjeldende plan, og støtter eksisterende bruk. Eksisterende boliger er markert som *bebyggelse som inngår i planen*. Eksisterende enebolig på eiendom 46/185 er markert som *bebyggelse som forutsettes fjernet.*

4.2.2 Plassering

Det er lagt vekt på å gi ny bygningsmasse en utforming og plassering som i størst mulig grad ivaretar utsiktsforholdene for eksisterende bebyggelse i området. Til hver boenhet kan det bygges en enkel garasje på maks 25 kvm grunnflate.

4.2.3 Byggegrenser

Byggegrense er 5 meter fra kommunal veg og 4 meter fra nabogrense, med unntak av grense for ny tomannsbolig i BF6 som er satt til 3 meter. Nytt bygg må bygges i henhold til TEK10 med tanke på avstandskrav i forhold til brann. Byggegrenser er vist i plankartet.

4.3 Bebyggelsens høyde

Møne- og gesimshøyde for nye boliger er begrenset til henholdsvis maks 9,0 og 7,0 meter.

4.4 Grad av utnytting

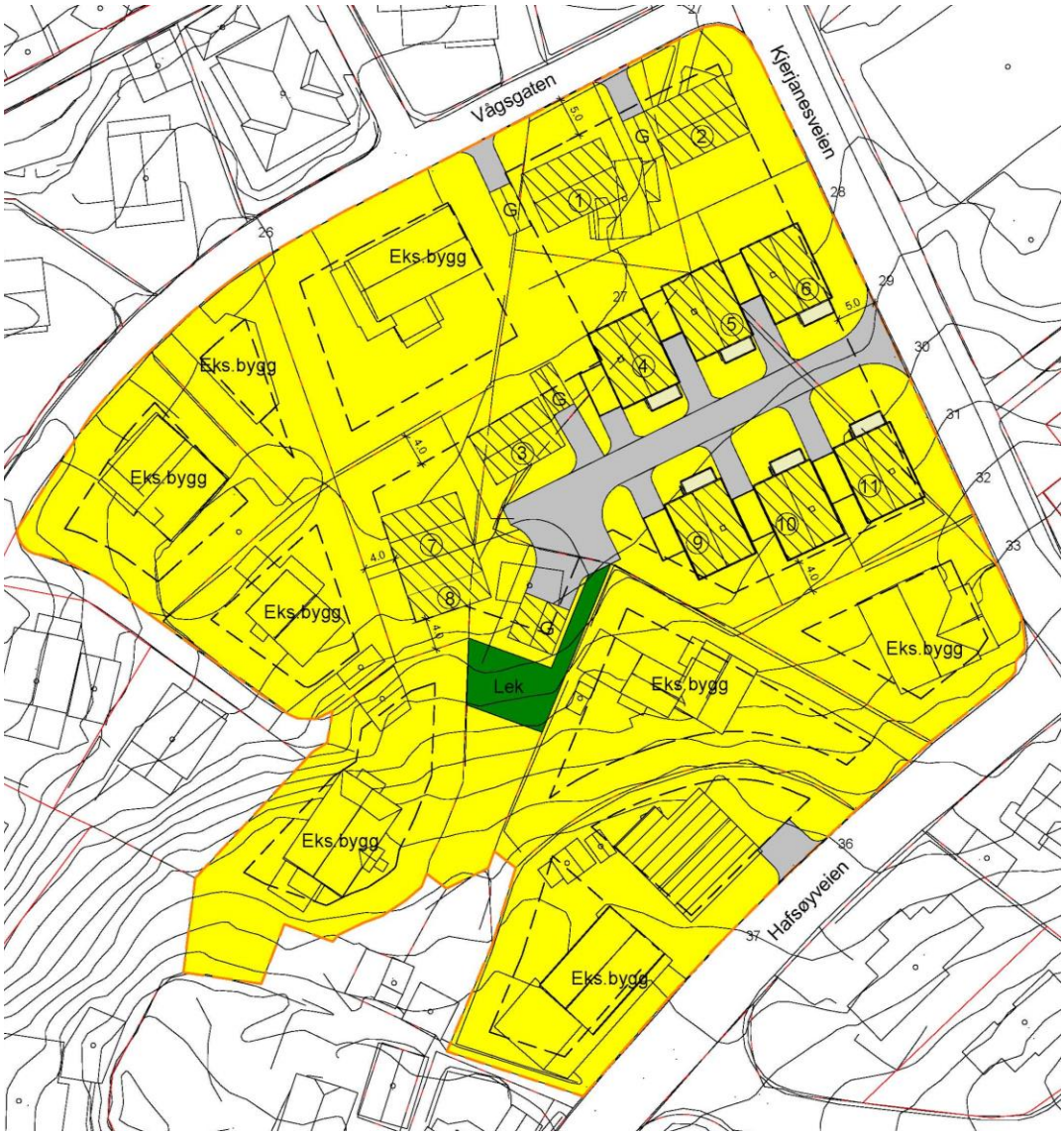
Maks tillatte bebygde areal er varierende for den enkelte boligtomt grunnet ulike tomtestørrelser.

		Maks BYA pr. bolig	Maks BYA-% tomt
BF1	Tomt 1-2	80 kvm	50 %
BF2	Tomt 3-6	80 kvm	60 %
BF3	Tomt 7-8	80 kvm	50 %
BF4	Tomt 9-11	80 kvm	60 %
BF5	Eks. boliger	140 kvm	40 %
BF6	Ny tomt	140 kvm	50 %
	Eks.bolig	140 kvm	40 %

4.5 Antall boliger

Før utbygging består planområdet av 9 eneboliger. Enebolig på eiendom 46/185 rives, mens de øvrige eneboliger i området reguleres lik dagens situasjon.

Etter utbygging slik planforslaget viser, består planområdet av 8 eksisterende eneboliger, 9 nye eneboliger og 2 nye to-mannsboliger. Antall boenheter i planområdet økes med 12 etter utbygging.



Situasjonsplan
Ikke i målestokk.

4.6 Boligmiljø/kvalitet

Nye eneboliger disponerer private terrasser og hage i tilknytning til den enkelte bolig, samt fellesareal. Kvaliteten på utearealene er gode med gode solforhold. Området har nærhet til sentrum.

4.7 Parkering

Parkering for nye boliger er løst ved ordinær parkering i egen garasje i tilknytning til boligen, samt en gjesteparkering foran garasjen. Dette gir en parkeringsdekning på 2,0 pr. boenhet. Kommuneplanens bestemmelser angir 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Dette plankravet innfris.

4.8 Tilknytning til infrastruktur

4.8.1 Renovasjon

Det legges ikke opp til felles renovasjonsløsning for nye boliger. Hver bolig bærer søppelsekker ut til offentlig veg, etter avtale med DIM på hentedagen.

4.8.2 Vann- og avløp

Påkobling til offentlig vann- og avløpsnett behandles som egen sak i forbindelse med byggesaken.

4.8.3 Strøm

Strømforsyning til nye boliger behandles som egen sak i forbindelse med byggesaken.

4.9 Trafikkløsning

Nye boliger får adkomst fra Vågsgaten, Kjerjanesveien og Hafsøyveien.

4.9.1 Kjøreatkomst

Nye boliger i BF1 får egne adkomster fra Vågsgaten.

Nye boliger i BF2, BF3 og BF4 har felles boligadkomst via ny veg V1 som har avkjørsel fra Kjerjanesveien. Kjerjanesveien er oversiktlig på aktuelle strekning, og ny avkjørsel får gode siktforhold i begge retninger.

Ny bolig i BF6 har separat adkomst fra Hafsøyveien. Eksisterende enebolig har avkjørsel i andre enden av tomta i forhold til ny bolig, det er derfor unaturlig at tomtene får felles avkjørsel.

Eksisterende boliger i BF5 opprettholder dagens kjøremønster.

4.9.2 Utforming av veger

Boliggate V1 har frisiktsoner 4 x 45 meter. Frisikt i krysset Vågsgaten/ Kjerjanesveien og krysset Kjerjanesveien/Hafsøyveien har frisikt 6 x 50 meter.

4.9.3 Myke trafikkanter

Langs Kjerjanesveien på motsatt side av planområdet er det etablert fortau med bredde på 2 meter. Det er ingen merkede fotgjengeroverganger i Kjerjanesveien. Aktuelle stekning i Kjerjanesveien er oversiktlig. Det er litt uoversiktlig i krysset med Vågsgaten, men dette gjelder i hovedsak frisikt mot nord fra Vågsgaten.

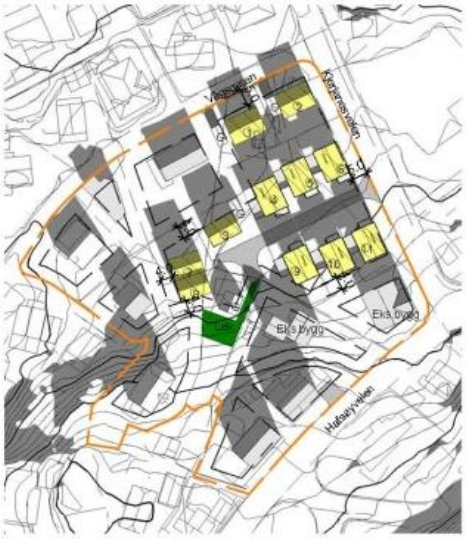
4.10 Universell utforming

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

4.11 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealer til nye boliger er på terreng og terrasser/veranda. Hver boenhet har ulik størrelse på det private uteareal grunnet ulik tomtestørrelse, men utearealene er fra 100 til 235 kvm. I tillegg disponerer nye boliger i BF1, BF2, BF3, BF4 felles lekeplass f_L som utgjør et areal på 121 kvm. Både privat og felles uteareal har gode solforhold, spesielt på ettermiddag/kveld både høst- og vårjevndøgn og midtsommer.

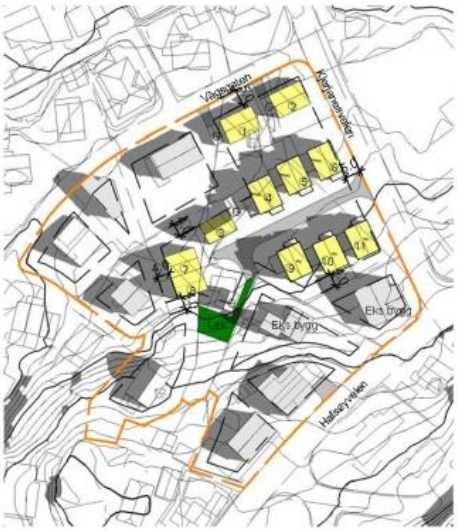
Vår- og høstjevndøgn Kl. 09.00



Vår- og høstjevndøgn Kl. 12.00

Vår- og høstjevndøgn Kl. 15.00

Vår- og høstjevndøgn Kl. 18.00



Midtsommer Kl. 09.00

Midtsommer Kl. 12.00

Midtsommer Kl. 15.00

Midtsommer Kl. 18.00

Kommuneplanens bestemmelser angir min. 150 kvm uteoppholdsareal pr. boenhet. Dette plankravet innfris til dels. Inneklemte tomter har areal rett i underkant av dette kravet. Utbyggingen i området er en fortetting i eksisterende boligområde. Kvaliteten på utearealene er gode.

Felles lekeområde ligger midt i området og har veldig gode solforhold fra kl 9 til 18. Lekeplassen forutsettes opparbeidet som sandlekeplass for de minste barna. Arealet tilfredsstiller krav i kommuneplanen.

4.12 Kulturminner

Sørvest i planområdet er registrert gravhaug, id 4774. Gravhaugen er sikret i planen med hensynssone bevaring kulturminne, samt i bestemmelsene til planen.

4.12 Avbøtende tiltak for ROS

4.12.1 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.

4.13 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.

- For nye boliger i området skal det ved søknad om igangsettingstillatelse dokumenteres at støyforholdene er tilfredsstillende.

- Før det gis ferdigattest for nye boliger i BF1-BF4, skal felles lekeplass være etablert/opparbeidet. Lekeplassen skal godkjennes etter plan- og bygningsloven.

5 Virkninger av planen

5.1 Forholdet til rammer og retningslinjer

5.1.1 Kommuneplan
Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommunedelplan for området.

5.1.2 Grenseverdier for støy T-1442 og forurensning
Planlagte tiltak vil ikke generere forurensning eller støy utover det som er normalt i området i dag. Nye boliger bygges i henhold til TEK10 med tanke på støy.

5.1.3 Forholdet til barn og unge T2/08
Barn og unges interesser er i varetatt i planen både med tanke på tilgang til utearealer og trafikksikkerhet. Innenfor planområdet er det avsatt areal til felles lekeplass for de minste barna. Området har gode solforhold og har en skjermet plassering.

På motsatt side av Kjerjanesveien ligger en offentlig lekeplass, opparbeidet med ulike lekeapparater og sandkasse, samt ballbane. Lekeplassen er inngjerdet.

Forholdet til barn og unge er i varetatt i planen.

5.1.4 Universell utforming T5/99B
Grunnet topografien i området, er det vanskelig å tilfredsstille stigningskrav på 1:20 på alle uteområder. Utearealer i tilknytning til den enkelte bolig vil planeres ut, og dermed tilfredsstille krav til universell utforming.

Utnyttelsesgraden på tomtene er stor nok til at det kan oppføres boliger med alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Boligene bygges i henhold til TEK10 slik at universell utforming ivaretas i boligene.

5.2 Forholdet til naturmangfoldloven og biologisk mangfold
Ut fra registreringen som ligger i naturbasen, er det ingen særskilte forekomster innenfor området. Store deler av planområdet er utbygd med boliger, og bærer preg av menneskelige inngrep over tid.

Det er på grunn av menneskelig påvirkning vanskelig å kategorisere med henblikk på naturtype. Planlagte tiltak i området vil gi 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.

5.3 Byform og estetikk
Planforslaget bidrar til at boligutviklingen skjer i nærhet til sentrum av Egersund og kollektivknutepunktet på Eie. Utbyggingen er en fortetting i eksisterende boligområde. Nye boliger harmonerer med øvrig bebyggelse i området i form, volum og materialbruk.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Eksisterende gravhaug på eiendommene 46/600, 46/1014 og 46/602 reguleres i planforslaget som hensynssone bevaring kulturminne. Planforslaget viser ingen endringer i forhold til dagens situasjon på nevnte eiendommer. Det tas i denne omgang ikke stilling til om gravhaugen skal søkes frigitt som kulturminne. Dette må eventuelt berørte grunneiere ta tak i dersom de ønsker endringer på sine eiendommer.

5.5 Uteområder

Nye boliger har solrike utearealer, og vil i liten grad gi konsekvenser for eksisterende boliger i området. Se beskrivelse pkt. 4.11 samt vedlagte soldiagram.

5.5 Trafikkforhold

5.5.1 Trafikkøkning

Planforslaget angir en økning i området på 12 nye boenheter. Det er lagt til grunn 4 trafikkbevegelser med bil pr. boenhet pr. døgn. Dette gir en økning i ÅDT fra den nye boligbebyggelsen i området på 48 pr. døgn. Utbyggingen representerer en liten økning i trafikken på eksisterende vegnett i området.

5.5.2 Kollektivtilbud

Nye boliger får nærhet til kollektivknutepunktet på Eie.

5.6 Sosial infrastruktur

Grøne Bråden skole og Lagård ungdomsskole har ledig kapasitet. Økning med 12 boenheter i området vil ikke ha konsekvenser for skolekapasiteten.

5.7 Energibehov – energiforbruk

Det er ikke grunnlag for kollektive energiløsninger for nye boliger i planområdet. Likeledes er det ikke kjennskap til at det er offentlig tilbud om fjernvarme eller tilsvarende i området.

Gjeldende forskrifter/lover (TEK 10) stiller minimumskrav til tetthet/isolering. Nye boliger skal ved prosjektering/oppføring tilfredsstille disse kravene. Tilsvarende med hensyn til oppvarming.

5.8 Oppsummering av ROS – endringer som følge av planen

Gjennomgang av risikofaktorene viser at planen generelt ikke er risikopreget, dvs. at risikobildet i all hovedsak er uendret i forhold til dagens situasjon.

De viktigste uønskede hendelsene for planen vil være:

- Ulykker i anleggsfasen som involverer barn i nærområdet. Risikoreduserende tiltak er å inngjerde anleggsområdet og sikre det godt etter arbeidstid.

5.9 Teknisk infrastruktur

Nye boliger i BF1-BF4 koples til eksisterende vann og avløpsnett i Vågsgaten og Kjerjanesveien. Ny tomannsbolig i BF6 kobles til eksisterende VA-nett i Hafsøyveien.

5.10 Interessemotsetninger

Det er ingen nåværende interessemotsetninger i området.

5.11 Avveining av virkninger

Planen viser fortetting i sentrumsnært område med kort avstand til kollektivknutepunkt på Eie. Konsekvensen av planforslaget er at eksisterende enebolig på 46/185 rives. Det åpnes for en fortetting med 9 eneboliger og 2 tomannsboliger i forhold til eksisterende situasjon. Planlagt bebyggelse harmonerer med eksisterende bebyggelse i volum, høyde, materialbruk og utnyttelsesgrad.

6 Varsel oppstart av planarbeid og innkomne forhåndsuttalelser

Varsel om oppstart av planarbeid ble varslet i brev av 03.07.12, samt annonsert i Dalane Tidende. Frist for å komme med uttalelser til planarbeidet var satt til 25.08.12. Naboer, grunneiere og offentlige instanser ble varselet i henhold til lister fra kommunen.

Forslagsstiller har mottatt følgende uttalelser:

1. Eigersund kommune, Felles brukerutvalg datert 08.08.12
2. Statens vegvesen Region vest datert 21.08.12
3. Rogaland fylkeskommune, regionalutviklingsavd. datert 17.07.12
4. Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen datert 19.07.12
5. Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen datert 07.09.12
6. Sekse & Co Advokatfirma AS datert 24.08.12

1. Eigersund kommune, Felles brukerutvalg

Ingen merknader.

2. Statens vegvesen region vest

Adkomst må skje via eksisterende vegnett.
Det forutsettes at tilknytning til overordnet vegnett (fv. 44) skjer via Kjerjanesveien.

Forslagsstillers kommentar:
Ny boligadkomst til boliger i BF2, BF3 og BF4 er fra Kjerjanesveien. Avkjørselen har god frisikt i begge retninger. Nye boliger i BF1 får adkomst fra Vågsgaten, mens boliger i BF6 får adkomst fra Hafsøyveien. Eksisterende boliger opprettholder dages kjøremønster.
Det gjøres ingen endringer i forhold til overordnet vegnett (fv. 44). Planen forutsetter at nye boliger bruker Kjerjanesveien for å komme til fylkesveien.

3. Rogaland fylkeskommune. Regionalutviklingsavdelingen.

Hensynet til barn, unge og voksne, jfr. RPR for barn og unge i planlegging, kravet til folkehelse i PBL. Tilrettelegge for gode uteoppholesareal og grønne strukturer som legger til rette for gang/ferdsel i boligområdet, og til/fra boligområdet

Estetikk, ivareta strøkets karakter.

Nærhet til jernbane og sentrum - tilrettelegge for gang- og sykkel.

Gjennomføre risiko- og sårbarhetsvurdering.

Forslagsstillers kommentar:
Planforslaget viser felles lekeplass for nye boliger i BF1, BF2, BF3 og BF4. På andre siden av Kjerjanesveien er det en eksisterende offentlig lekeplass. Hver bolig har privat uteareal på egne terrasser og hage. Tomtene har gode solforhold på ettermiddag. Lekeplassen har gode solforhold fra kl. 9 til 18.
Planlagt bebyggelse harmonerer med eksisterende boliger i volum, høyde, materialbruk og utnyttelsesgrad.
Bestemmelsene stiller krav til at det til hver bolig skal etableres areal for sykkelparkering. Langs Kjerjanesveien er etablert fortau.
ROS-analyse er utført og beskrevet i planbeskrivelsen. Planen generer ikke risiko i området.

4. Rogaland fylkeskommune. Kulturseksjonen

Innenfor planområdet er det registrert en gravhaug (id 4774). Haugen ble første gang registrert som langhaug i 1967. Den skal ha vært 15 meter lang, 6 meter bred og ca 1,5 meter høy. Ny befaring ble gjennomført i 2002, da ble det klart at haugen trolig ikke er så stor som tidligere antatt. Den ser ut til å være ødelagt med en god del påførte masser, jf. vedlagt rapport. Ved befaring i 2010 var tilstanden til gravhaugen den samme som i 2002. Kulturseksjonen vurderer gravhaugen med svært lav opplevelsesverdi. Den ligger i en opparbeidet hage, inneklemt mellom bolighus, og den opprinnelige konteksten er totalt endret. Haugen ser ut til å være skadet, og kulturseksjonen er av den oppfatning at det er fare for ytterligere skader i fremtiden slik som den ligger i dag. Kulturseksjonen anbefaler derform at det søkes om dispensasjon fra Kulturminneloven for å få frigitt gravhaugen. Forutsetningen er at gravhaugen blir arkeologisk undersøkt før utbygging. En slik utgraving vil måtte bekostes av tiltakshaver. Opplyser om saksgangen i forbindelse med dispensasjonssøknad etter kulturminneloven.

Forslagsstillers kommentar:
Gravhaugen ligger på eiendommene 46/600, 46/602 og 46/1014. Disse eiendommene reguleres slik de er i planforslaget, og det er ingen planer om ytterligere utbygging her i nærmeste fremtid. Søknad om å få frigitt gravhaugen vurderes derfor som ikke hensiktsmessig i denne planen. Planforslaget regulerer gravhaugen til hensynssone bevaring kulturminne med tilhørende bestemmelse.

5. Rogaland fylkeskommune. Kulturseksjonen

I sør grenser planområdet til eldre bygningsmiljø med konsentrasjon av 8 stk SEFRAK registrerte bygninger i verneklasse B og C fra ca 1850. Ber om at det må tas hensyn til det verneverdige bygningsmiljøet i det videre planarbeidet.

Forslagsstillers kommentar:

Det legges ikke opp til økt utbygging av tomter som grenser til dette bygningsmiljøet. Planen viser utbygging i nordlige deler av området.

6. Sekse & Co Advokatfirma AS

Undertegnede representerer Hafsøgården AS og Tollak Bøgh Hafsø, som er grunneier av eiendommer i det såklate Klyngetunet i Hafsøy og dermed nærmeste naboer til området. Stiller spørsmål ved om omsøkte areal på 73 kvm tilligger eiendom 46/869. Hevder dette i uminnelige tider har vært benyttet som felles kjerreveg for oppsitterne på Hafsøy. Ber med bakgrunn i dette om å få oversendt målebrev eller annen dokumentasjon på at arealet tilhører nevnte bruk. Det forventes at arealet holdes åpent for ferdsel og ikke på noen måte gjøres utilgjengelig for oppsitterne.

Forslagsstillers kommentar:
Tas til etterretning.