Planbeskrivelse

Byggefirma Seglem & Åse AS

OPPDRAG

Endret reguleringsplan for Lagård (fortetting av eiendom 45/19 m.fl.), Eigersund kommune

EMNE	DATERT	SIST REVIDERT
Planbeskrivelse	31.7.2014	8.8.2014

DOKUMENTKODE

313298-PLAN-PBL

Multiconsult

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Endret reguleringsplan for Lagård (fortetting av eiendom 45/19 m.fl.), Eigersund kommune**	DOKUMENT KODE	313298-PLAN-PBL
EMNE	**Planbeskrivelse**	TILGJENGELIGHET	

OPPDRAGSGIVER	**Byggefirma Seglem & Åse AS**	ANSVARLIG ENHET	Kristiansand, arealplan
KONTAKTPERSON	Helge Åse		

SAMMENDRAG

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting av enkelte eiendommer innenfor planområdet. Det skal etableres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. For resterende del av planområdet videreføres dagens bruk for opptegning av plan i henhold til gjeldende plan- og bygningslov.

Planforslaget hjemler oppføring av åtte nye tomter. Disse er fordelt ved at det tillates seks nye tomter innenfor BF3 og to nye tomter innenfor BF2. Innenfor BF1 beholdes kravene i gjeldende reguleringsplan. Arealet nærmest jernbanen er avsatt som grønnstruktur. Da det er innenfor rød støysone, kan det ikke medregnes som et tilfredsstillende uteareal. I krysset i Lagårdsveien avsettes et areal til energianlegg (nettstasjon/transformator). Dette etter innspill fra Dalane Energi. I nord er gjeldende atkomstveger avsatt som offentlig areal. Disse forbindes med en turveg, noe som er bruken av dette i dag.

Planbestemmelsene angir at det tillates frittliggende småhusbebyggelse. For tomtene som videreförer gjeldende reguleringsplan, er utnyttelse satt til %-BYA = 30 %. For fortettingstomtene, foreslås %-BYA = 40 %. For de nye tomtene varierer størrelsen fra ca. 275 m^2 (enkelttomter innenfor BF3) til ca. 500 m^2 (ny tomt innenfor BF2). Bebyggelsen skal ha flatt tak, saltak eller valmtak med vinkel mellom 0 – 42 grader. For BF2 er maks tillatte gesimshøyde og mønehøyde 0,5 meter lavere enn gjeldende reguleringsplan. For BF3 er det avklart med naboene, og disse boligene har en gesimshøyde = 6,0 meter og mønehøyde = 7,5 meter. Det gir gesimshøyde 1,0 meter og mønehøyde 1,5 meter lavere enn gjeldende reguleringsplan. Dette er blant annet for å ta hensyn til eksisterende eneboliger og deres utsikt. Mindre takoppbygg, takopplett, arker o.l. kan tillates. Takopplett tillates i maks. 40 % av takflatens lengde, og maks. gesimshøyde gjelder ikke for takopplett.

Innenfor planområdet foreslås det ikke å etablere en lekeplass. For de eiendommene som tillates fortettet, faller samtlige innenfor gul støysone. Planområdet er støyutsatt, som støyberegningen viser, så dermed bør lekearealer legges utenfor denne sonen. Det foreslås at eksisterende lekeplass, nord for planområdet, opprustes til et tilfredsstillende nivå slik at lekeplassen ivaretar kommunens retningslinjer/normer.

Når det gjelder rekkefølgekrav er det i planbestemmelsene stilt krav om at før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjente tekniske planer. Dette ivaretar veg-, vann- og avløpsløsningene som området skal tilknyttes. Når det gjelder brukstillatelse for bolig innenfor felt BF2 og BF3, skal tilhørende felles avkjørsel være opparbeidet, samt at eksisterende avkjørsel skal være stengt. For disse feltene skal også eksisterende lekeplass nord for planområdet opprustes til et tilfredsstillende nivå i henhold til kommunale normer og retningslinjer før det gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til jernbane. Det ble derfor på oppstartsmøtet bedt om å foreta støyberegning. Det er utført og beregningene viser at bygninger ligger i øvre del av gul støysone etter retningslinjen T-1442. Normalt sett er gul sone en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. For å oppnå tilfredsstillende lydforhold kan uteoppholdsarealet plasseres på nordsiden av boligene, og skjermes. I tillegg må blant annet soverom plasseres på fasaden som vender bort fra jernbanen. Detaljerte vurderinger av skjerming og fasadetiltak kan gjøres i en senere fase. Av hensyn til dette, har vi foreslått følgende planbestemmelse: *Nye boliger skal tilfredsstille kravene til grenseverdier for støy i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442. Dette gjelder både utemiljø og innemiljø.*

Det anbefales at forslag til endret reguleringsplan for Lagård legges ut til offentlig ettersyn.

REV.	REV. DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
01	8.8.2014	Revidert etter møte med Eigersund kommune	Alf Petter Mollestad	Bjarne Otterdal	Bjarne Otterdal
00	31.7.2014	Utgave for 1. gangsbehandling	Alf Petter Mollestad	Bjarne Otterdal	Bjarne Otterdal

Innhold

Innhold **3**
1 Bakgrunn for planarbeidet **4**
2 Planprosessen, medvirkning **5**
3 Planstatus og rammebetingelser **6**
3.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus 6
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold **7**
4.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet 7
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 7
4.3 Stedets karakter 8
4.4 Landskap, grønnstruktur, rekreasjonsområder og uteområder 8
4.5 Kulturminner og kulturmiljø 8
4.6 Trafikkforhold 9
4.7 Barn og unges interesser 9
4.8 Teknisk infrastruktur 9
4.9 Universell utforming 9
4.10 Grunnforhold 9
4.11 Miljøfaglig forhold 10
5 Beskrivelse av planforslaget **11**
5.1 Hovedtrekk i planforslaget 11
5.2 Planlagt arealbruk 12
5.3 Bebyggelsens plassering og utforming 12
5.4 Parkering 13
5.5 Trafikkløsninger 13
5.6 Uteoppholdsareal, lekeplasser, friområder og parker 14
5.7 Naturmangfold 15
5.8 Sosial og teknisk infrastruktur. Planlagte offentlige anlegg. 16
5.9 Universell utforming 16
5.10 Rekkefølgekrav 16
6 Risiko og sårbarhet, ROS-analyse **17**
6.1 Metode 17
6.2 Analyse 17
6.3 Vurdering av risikoreduserende tiltak / Avbøtende tiltak 18
6.3.1 Hendelser med lav risiko 18
6.3.2 Hendelser med middels risiko 18
6.3.3 Hendelser med høy risiko 18
7 Forslagsstillers vurdering **20**
8 Merknader til varsel om oppstart og offentlig ettersyn **21**
8.1 Innkomne merknader ifm. varsel om oppstart 21
9 Vedlegg **23**

1 Bakgrunn for planarbeidet

Komplett planforslag er innsendt 31.7.2014, revidert 8.8.2014, av Multiconsult AS på vegne av forslagstiller Byggefirma Seglem & Åse AS. Planforslaget er utført i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3.

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting av enkelte eiendommer innenfor planområdet. Det skal etableres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. For resterende del av planområdet videreføres dagens bruk for opptegning av plan i henhold til gjeldende plan- og bygningslov.

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

- Gnr. 45/Bnr. 5, 19, 29, 86, 87, 88, 91, 99, 116, 117, 118, 126, 127, 133, 206, 228 og 275
- Gnr. 47/Bnr. 374, 586, 716 og 996

Utbyggingsavtale

Med bakgrunn i forslaget, vil det være aktuelt å inngå en utbyggingsavtale med Eigersund kommune. Det gjelder spesielt kostnader til opparbeidelse av tekniske anlegg.

Konsekvensutredning

Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen, og konklusjonen der er at det ikke er krav om konsekvensutredning. Det faller ikke inn under forskriftens krav.

2 Planprosessen, medvirkning

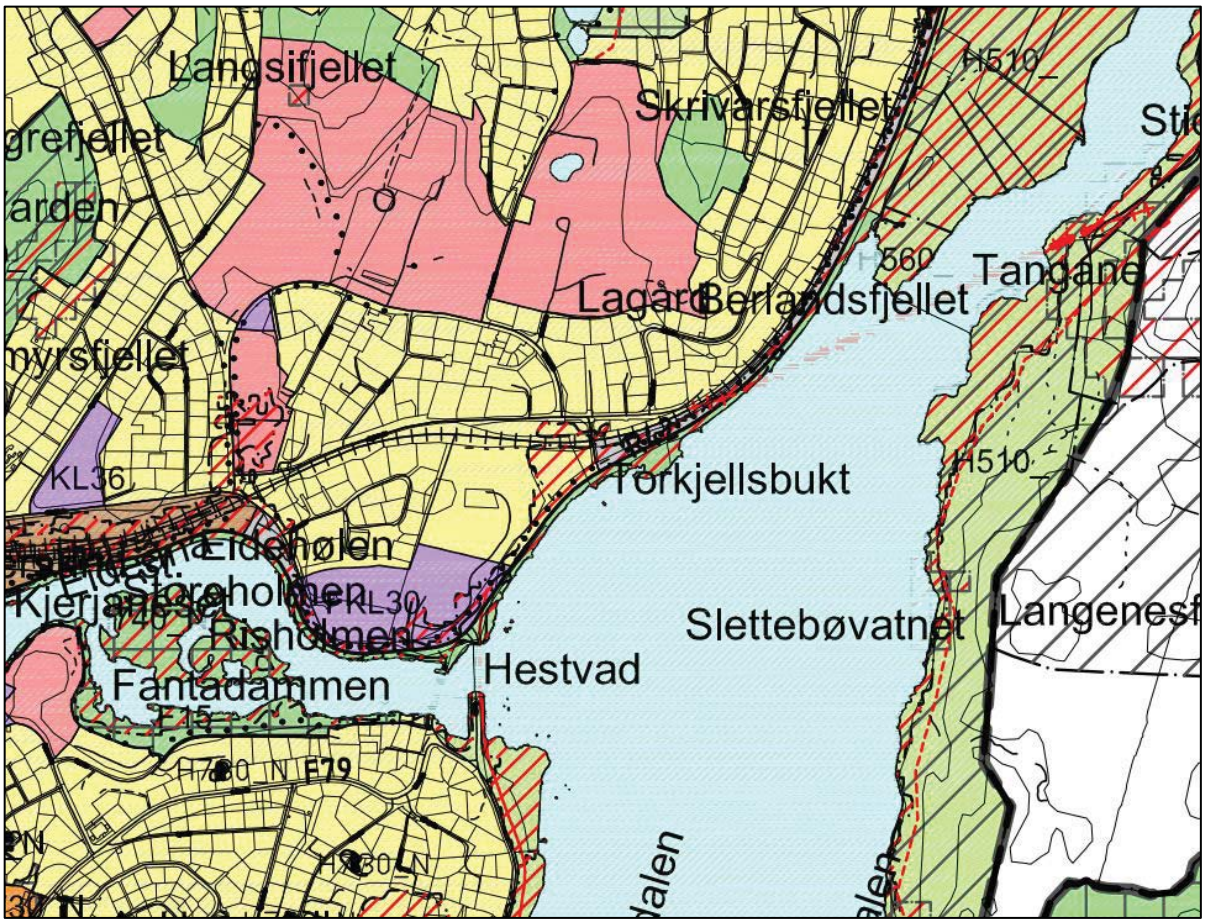
Kunngjøring og varsling
Igangsatt regulering ble kunngjort i Dalane Tidende 24.3.2014, og på internett, www.eigersund.kommune.no. Grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter er varslet per brev datert 21.3.2014.

Medvirkning
Planarbeidet startet ved et oppstartsmøte med Eigersund kommune 11.3.2014, og det ble varslet oppstart av planarbeid, jf. ovenfor. I forbindelse med varsling av oppstart av planen har det kommet åtte brev/e-poster med merknader og innspill til planarbeidet. Merknadene følger som eget vedlegg. I planbeskrivelsen, eget kapittel, gis et utdrag fra de ulike merknadene, samt forslagsstillers kommentar.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Eigersund kommune vedtok 6.6.2011 ny kommuneplan 2011-2022 med tilhørende dokumenter. Planen viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk for kommunen. I gjeldende kommuneplan er området avsatt til eksisterende boligområde. Når det gjelder gjeldende reguleringsplan er området regulert til områder for boligbebyggelse. Det tillates våningshus på ikke over to fulle etasjer, og våningshusenes størrelse skal ikke overstige 30 % av tomtenes nettoareal. Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m.



Figur 1. Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

Gjeldende kommuneplan innehar planbestemmelser med retningslinjer, og sidde angir krav til utarbeidelse av reguleringsplaner, generelle krav til fremtidig boligbebyggelse o.l.

Det er ikke kjennskap til at det pågår reguleringsplanarbeid i området.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

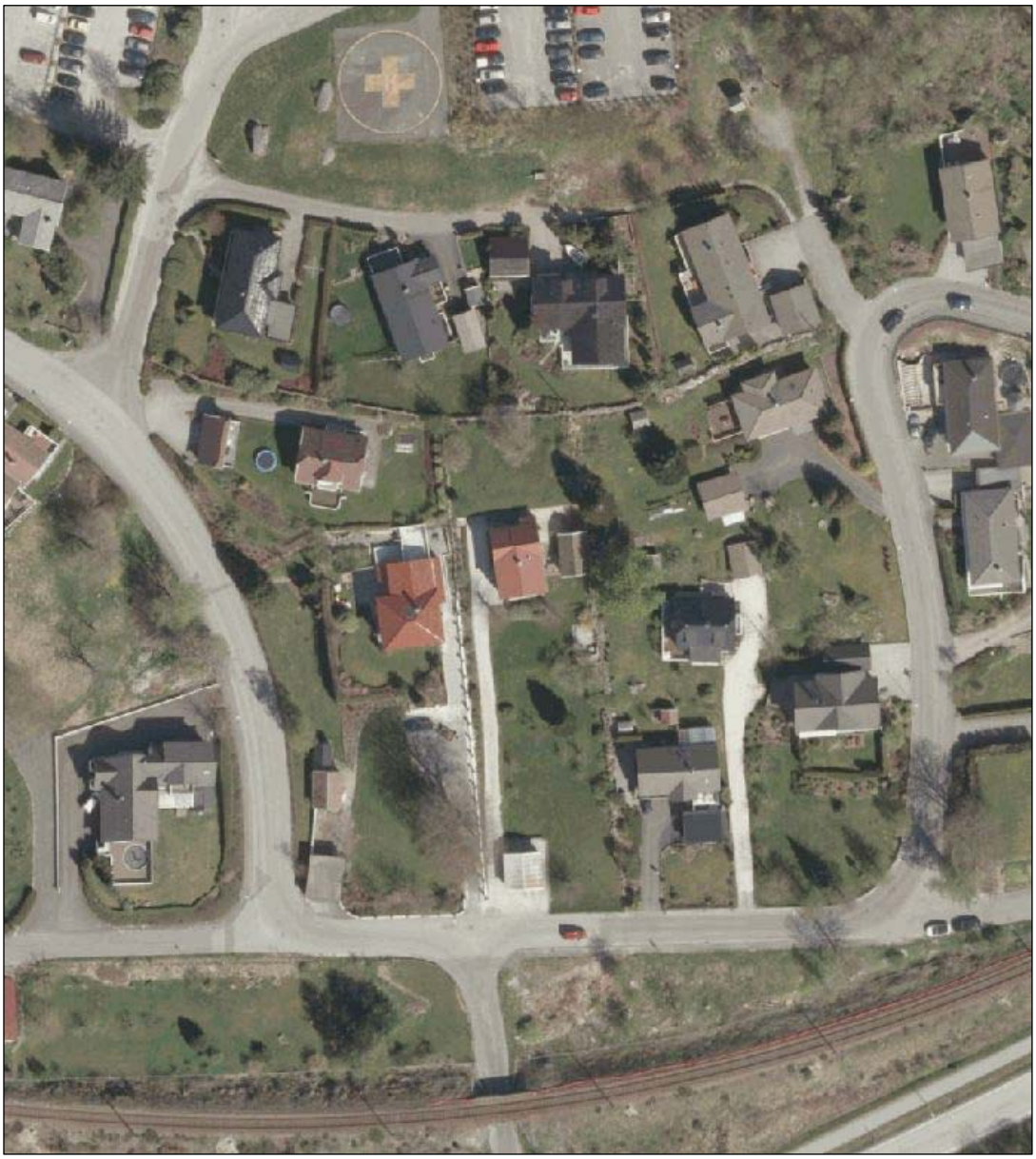
4.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger nordøst for Egersund sentrum, på Lagård. I sør grenser området til Slettebøvatnet, riksveg 42 og jernbanelinja. Mot nord grenser planområdet til Stavanger Universitetssjukehus avd. Egersund. Mot vest grenser planområdet til Sjukehusveien, mens det grenser til Kvednabekkveien i øst. Planområdet har nærhet til skole, barnehage, jernbane, bussholdeplass, sykehus, sykehjem og bo- og behandlingssenter. Det legges ikke opp til endringer i eksisterende vegnett i området.

Størrelsen på arealet innenfor planens avgrensning er ca. 18,7 daa.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er en del av gjeldende reguleringsplan for Lagård – Hestholand – Hestevad bru, vedtatt 1.12.1966. Området er i det store og hele avsatt til områder for boligbebyggelse. Dette er som nevnt også status i gjeldende kommuneplan.



Figur 2. Utsnitt av flybilder (ortofoto) hentet fra Eigersund kommunes kartløsning.

4.3 Stedets karakter

Innenfor planområdet er det i dag bestående tolv eneboliger. For ti av eiendommene vil tomtene og utnyttelsen forbli uendret. For de nærliggende boligene er det i hovedsak eneboligbebyggelse, men det er også enkelte tomannsboliger og kjedehus/rekkehus. I tillegg er det større sykehusbygninger i nord. Det er i dag et velfungerende og etablert boligområde, men med potensiale for fortetting innenfor enkelte eiendommer. Bebyggelsen består i hovedsak av mellomstore boliger med garasje, boder o.l. Hovedbebyggelsen er oppført i en eller to etasjer, med saltak eller valmtak. Boligene er i all hovedsak trehusbebyggelse. Utearealene er pent opparbeidet, og beliggenheten har gå- og sykkelavstand til Egersund sentrum.

4.4 Landskap, grønnstruktur, rekreasjonsområder og uteområder

Landskapet er et typisk sentrumsnært område med bebyggelse tilpasset terrenget. Innenfor planområdet vil det være viktig å sikre at ny bebyggelse ivaretar eksisterende landskapstrekk. Når det gjelder atkomst, benyttes det velfungerende vegsystemet i dag. For fortettingseiendommene vil det bli aktuelt med nye avkjørsler. Videre vil planen ivareta dagens bruk og de karaktertrekk som området innehar.

For eksisterende eiendommer har disse store uteoppholdsareal, slik at det meste av barns lek foregår der. For de små barnene, bør det avsettes en liten sandlekeplass innenfor en av fortettingseiendommene. Alternativt bør eksisterende lekeplass nordøst for planområdet bli oppgradert.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Utsnitt fra miljostatus.no nedenfor viser at planområdet ett registrert kulturminne.

Figur 3. Utsnitt fra miljostatus.no – som viser arkeologiske kulturminner og SEFRAK-registrerte bygninger.

Som kartet viser er en av bygningene innenfor planområdet oppført før 1900, ca. 1850. Det gjelder bolighuset på eiendommen Minesfryd, Lagårdsveien 36. I henhold til tilbakemelding fra Rogaland fylkeskommune, ble bolighuset oppført av konsul Bøckmann på en utmarksparsell utskilt i 1838. Boligen er senere påbygd og modernisert, men bidrar likevel til å gi stedet en historisk miljøverdi og identitet.

4.6 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er fra Lagårdsveien og Sjukehusveien. Disse er begge kommunale gater. For bebyggelsen helt øst i planområdet, er adkomsten den kommunale Kvednabekkveien. Fartsgrensen er 30 km/t, samt at Lagårdsveien er stengt for gjennomgangstrafikk. Det er ikke gjort trafikktellinger i nevnte veger, men det anslås at Lagårdsveien har ÅDT = 500 og at det på Sjukehusveien er ÅDT = 1000. Sør for planområdet er riksveg 42, Krossmoveien. Den har en ÅDT = 5100, og fartsgrense er 50 km/t. For å komme til riksveg 42, krysser Lagårdsveien jernbanen i en undergang.

Planområdet grenser til jernbanen, som ligger mellom Lagårdsveien og riksveg 42, Krossmoveien. Trafikken består av både passasjertog (Sørlandsbanen) og godstog.

Langs deler av Lagårdsveien og hele Sjukehusveien er det etablert ensidig fortau. Riksveg 42 har etablert gang- og sykkelveg som er avgrenset fra kjørevegen. Riksvegen har også bussholdeplasser rett ved avkjørselen til planområdet.

4.7 Barn og unges interesser

Det er lite eller ingenting som tyder på at områdene som foreslås fortettet blir brukt aktivt av barn og unge i dag. Arealene er private boligtomter og mesteparten av leken foregår innenfor egne private tomter. Det er ikke etablert avsatte arealer til lek i dag. I og med at omkringliggende tomter har større uteoppholdsareal, foregår det meste av barns lek der.

Nærmeste barnehage ligger ca. 500 meter fra planområdet i Sjukehusveien 1 (Raketten barnehage). Nærmeste barneskole ligger ca. 850 meter unna (Grøne Bråden skole). Lagård ungdomsskole ligger ca. 150 meter fra planområdet. Der er det også idrettsbaner og idrettshall. Når det gjelder Dalane videregående skole, ligger den da. 350 meter unna.

Dalane videregående skole har ca. 720 elever, Lagård ungdomsskole har ca. 275 elever (maks. kapasitet; 360 elever) og Grøne Bråden skole har ca. 350 elever (maks. kapasitet; 392 elever).

4.8 Teknisk infrastruktur

Planområdet er etablert i nærheten av kommunale vann og avløpsledninger. Disse ligger i Lagårdsveien og Sjukehusveien. Etter at planen vedtas, bør det stilles krav til en teknisk plan, som blant annet viser hvordan påkoblingen til kommunalt VA-nett er tenkt løst.

4.9 Universell utforming

Innenfor gjeldende reguleringsplan er det ikke krav om universell utforming eller tilsvarende. I kommuneplanen for Eigersund er det i bestemmelsene sagt at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og byggesaksbehandling.

4.10 Grunnforhold

I henhold til tilgjengelig informasjon består berggrunnen for hele området av anortositt. Det er en grovkornet, lys blålig grå til brunlig magmatisk bergart (størkningsbergart) . Denne bergarten er typisk for Egersundfeltet av anortositt.

Når det gjelder løsmasser, viser kvartærgeologiske kart at planområdet består av tynt morenemateriale. Dette er usammenhengende eller det er et tynt dekke over berggrunnen.

4.11 Miljøfaglig forhold

Det er ikke påvist luftforurensning eller forurenset grunn i nærområdet. Både Lagårdsveien og Sjukehusveien er forholdsvis lite trafikkert, noe som gir minimal støy fra trafikken. Nærheten til jernbanen medfører at dette bør undersøkes i forbindelse med denne planen.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Hovedtrekk i planforslaget

Figur 4. Utsnitt av forslag til endret reguleringsplan.

Ovenfor er vist utsnitt av planforslaget. Det er vist fire felter, der tre av feltene tillater fortetting. Det siste feltet, BF1, videreføre gjeldende reguleringsplan. Dagens vegsystem videreføres. Atkomst til fortettingstomtene er forbedret og det er lagt inn fellesveger med tilhørende siktlinjer. Med bakgrunn i nærheten til jernbanen er det utført støyanalyse. Området nærmest havner innenfor rød støysone, mens store deler av resterende del havner i gul støysone. Det er også avsatt flomsone, i tråd med flomsonekart for Egersund.

Tabell som viser areal fordelt på de ulike formål:

- Bebyggelse og anlegg – Frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF3): 13.920 m^2
- Bebyggelse og anlegg – Energianlegg: 25 m^2
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Kjøreveg (V1-V5): 2.438 m^2
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Fortau: 105 m^2
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Annen veggrunn-grøntareal: 473 m^2
- Grønnstruktur – Grønnstruktur: 1.470 m^2
- Grønnstruktur – Turveg (GT): 273 m^2
- Hensynssone – Sikringssone frisikt: 92 m^2
- Hensynssone – Rød støysone (H210): 2.287 m^2
- Hensynssone – Gul støysone (H220): 10.557 m^2
- Hensynssone – Faresone flomfare(H320): 791 m^2
- Hensynssone – Høyspenningsanlegg (H370): 25 m^2

5.2 Planlagt arealbruk

Planforslaget hjemler oppføring av åtte nye tomter. Disse er fordelt ved at det tillates seks nye tomter innenfor BF3 og to nye tomter innenfor BF2. Innenfor BF1 beholdes kravene i gjeldende reguleringsplan. Arealet nærmest jernbanen er avsatt som grønnstruktur. Da det er innenfor rød støysone, kan det ikke medregnes som et tilfredsstillende uteareal. I krysset i Lagårdsveien avsettes et areal til energianlegg (nettstasjon/transformator). Dette etter innspill fra Dalane Energi. I nord er gjeldende atkomstveger avsatt som offentlig areal. Disse forbindes med en turveg, noe som er bruken av dette i dag.

Figur 5. Illustrasjon som viser hvordan felt BF3 vil bygges ut.

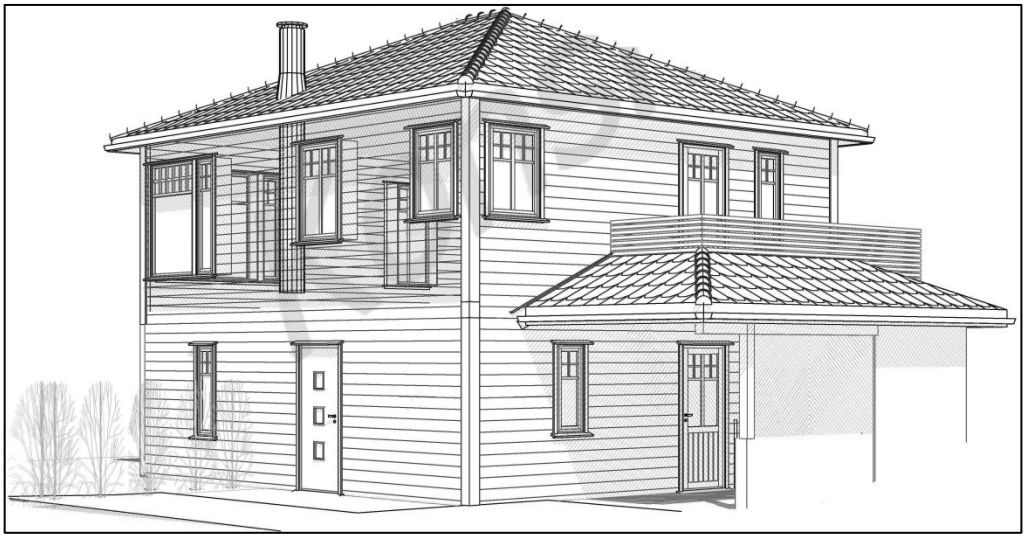
5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Planforslaget har 21 boligtomter hvorav elleve er eksisterende boliger. Terrenget er skrått hellende mot sør. Planområdets utbredelse er begrenset av hva som ble planens begrensning i forbindelse med oppstartsmøte. Mot sør grenser planområdet til jernbanen, mot nord grenser det til Stavanger Universitetssjukehus avd. Egersund. Mot vest og øst grenser det til kommunale veger, Sjukehusveien og Kvednabekkveien. I øst og vest er det også eksisterende bebyggelse, og det er viktig å ta hensyn til disse, samtidig som man tar hensyn til eksisterende eneboliger innenfor planområdet.

Planbestemmelsene angir at det tillates frittliggende småhusbebyggelse. For tomtene som videreføre gjeldende reguleringsplan, er utnyttelse satt til %-BYA = 30 %. For fortettingstomtene, foreslås %-BYA = 40 %. For de nye tomtene varierer størrelsen fra ca. 275 m^2 (enkelttomter innenfor BF3) til ca. 500 m^2 (ny tomt innenfor BF2). Bebyggelsen skal ha flatt tak, saltak eller valmtak med vinkel mellom 0 – 42 grader. For BF2 er maks tillatte gesimshøyde og mønehøyde 0,5 meter lavere enn gjeldende reguleringsplan. For BF3 er det avklart med naboene, og disse boligene har en gesimshøyde = 6,0 meter og mønehøyde = 7,5 meter. Det gir gesimshøyde 1,0 meter og mønehøyde 1,5 meter lavere enn gjeldende reguleringsplan. Dette er blant annet for å ta hensyn til eksisterende eneboliger og deres utsikt. Mindre takoppbygg, takopplett, arker o.l. kan tillates. Takopplett tillates i maks. 40 % av takflatens lengde, og maks. gesimshøyde gjelder ikke for takopplett.

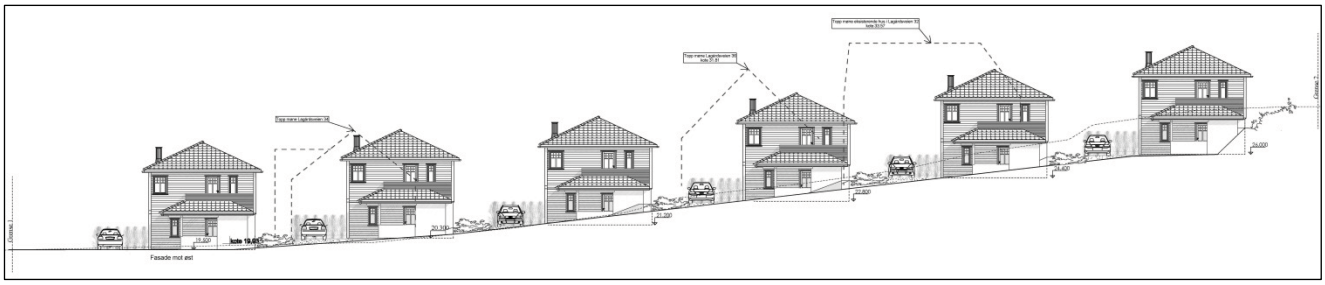
Når det gjelder gulvnivå for ny bebyggelse, er dette avsatt på plankartet. Denne er tilpasset høyden på tilgrenset atkomstveg/avkjørsel til tomt. Videre er det også tatt hensyn til dagens terreng, og bakenforliggende eneboliger. For BF3 er eksakt overkant gulv avsatt i tråd med prosjekt som er forevist naboene.

Nedenfor vises eneboligtype som er ønskes bygd innenfor felt BF3. Det er kompakte og effektive boliger, og er tilpasset felt BF3s størrelse. Boligtypen gir mulighet for unge og nyetablerere til å bosette seg i Egersund.



Figur 6. Eneboligtype.

Nedenfor følger snitt av bebyggelsen innenfor BF3. Som snittet viser er nedre del godt tilpasset dagens terreng. I øvre del senkes terrenget med opptil to-tre meter. Dette for blant annet for å ivareta utsikten fra bakenforliggende enebolig, Jonstibekkveien 5.



Figur 7. Snitt gjennom felt BF3.

5.4 Parkering

Eigersund kommune har i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer krav vedrørende parkering. Det er i planen satt krav om at det skal avsettes minimum to biloppstillingsplasser på egen tomt. Innenfor hver tomt tillates det garasje/carport, med størrelse maks. 45 m^2. Parkering i garasje/carport er også innenfor kravet om biloppstillingsplass. En garasje på maks. størrelse, ivaretar dermed kravet om to biloppstillingsplasser. For BF3 er det planlagt en carport med en biloppstillingsplass. Det skal dermed være en biloppstillingsplass på den ubebygde delen av tomten.

5.5 Trafikkløsninger

Eksisterende kommunale kjøreveger videreføres i endret reguleringsplan. Når det gjelder trafikkløsningene, så er endringen at eksisterende avkjørsel til Lågårdsveien 32 stenges. Det etableres en ny felles avkjørselsveg for nye tomter til Lagårdsveien 32, øst på eksisterende eiendom. Videre etableres det en ny felles avkjørselsveg for nye tomter innenfor Lagårdsveien 28. Det medfører at eksisterende garasje i krysset Lagårdsveien/Sjukehusveien rives. Det er avsatt areal til frisiktsoner, for regulerte avkjørsler. Frisiktsonene og nye veger er i henhold til vegnormen for Jæren.

5.6 Uteoppholdsareal, lekeplasser, friområder og parker

Området er i dag utbygd med større eneboligtomter. Erfaringsmessig foregår ofte barns lek på egne tomter, såfremt tomten har et attraktivt og stort nok uteareal. I planområdet vil det være mulighet for å etablere gode og solrike utearealer innenfor hver enkelt eneboligtomt. I nærområdet er det kort avstand til større lekeplasser, ballbaner eller tilsvarende. I tillegg til at det kort avstand til Skrivarsfjellet og Langevatnet i nord og Torkjellsbukta i sør.

Minimum antall kvadratmeter uteoppholdsareal innenfor felt BF3:

Tomt 1:	ca. 270 m^2
Tomt 2:	ca. 196 m^2
Tomt 3:	ca. 193 m^2
Tomt 4:	ca. 179 m^2
Tomt 5:	ca. 179 m^2
Tomt 6:	ca. 267 m^2

Innenfor planområdet foreslås det ikke å etablere en lekeplass. For de eiendommene som tillates fortettet, faller samtlige innenfor gul støysone. Planområdet er støyutsatt, som støyberegningen viser, så dermed bør lekearealer legges utenfor denne sonen. Det foreslås at eksisterende lekeplass, nord for planområdet, opprustes til et tilfredsstillende nivå slik at lekeplassen ivaretar kommunens retningslinjer/normer. Nedenfor følger et bilde av dagens lekeplass, som foreslås rustet opp.

Figur 8. Eksisterende lekeplass nord for planområdet.

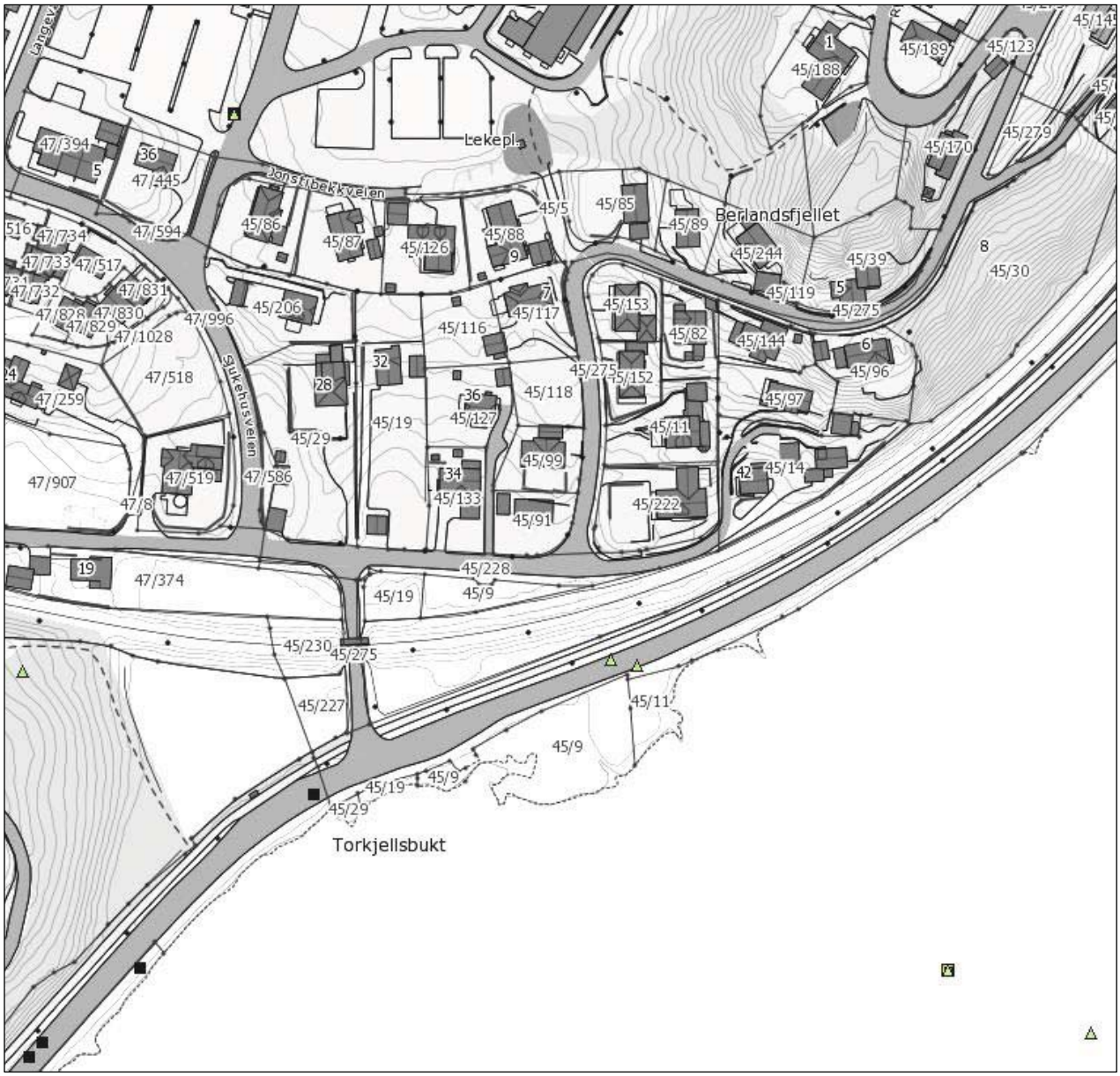
Innenfor de private delene som grenser inntil jernbanen, foreslås det regulert til grønnstruktur. Arealet er innenfor rød støysone, og dagens bruk vil kunne videreføres.

5.7 Naturmangfold

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er tiltaket vurdert ut i fra prinsippene i lovens §§ 8-12.

<u>§ 8 Kunnskapsgrunnlaget</u>

Når det gjelder § 8, kunnskapsgrunnlaget, er området vurdert ut i fra kjent kunnskap. Naturbase og Artsdatabanken er lagt til grunn. Innenfor planområdet har man god kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand. Både Naturbasen eller Artsdatabanken viser ingen registrerte funn/observasjoner innenfor planområdet. Utenfor planområdet finnes livskraftige planter og arter. Spesielt gjelder det ved og omkring Slettebøvatnet.



Figur 9. Utsnitt fra Artsdatabanken.

Når det gjelder kravet til kunnskap om naturmangfold i nml § 8, vises det til at planområdet i hovedsak er å oppfatte som et bebygd område. Selv om planforslaget arealmessig i liten grad berører naturmangfold, er det allikevel foretatt en utsjekk i naturbasen til Direktorat for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart, jf. tiltaket berører natur. Det fremkommer at det ikke er registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter i planområdet. Det er heller ikke fremkommet opplysning i saken som skulle tyde på at det skulle befinne seg arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp av nevnte registreringer. Dermed er det heller ikke påvist mulige effekter av tiltaket på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er dermed oppfylt. I og med at

naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og at det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, legger departementet til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§9-12.

§ 9 – Føre-var-prinsippet
Det planlagte tiltaket er av en slik art at man har god kunnskap og erfaringsgrunnlag til å kunne forutsi konsekvensene av tiltaket. Basert på kunnskapsgrunnlaget, og allerede foretatte utbygginger i området, er tiltaket vurdert å ikke gi store/irreversible konsekvenser for naturmangfoldet.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning
Dersom man vurderer tiltaket i større sammenheng, må man se på hvordan tiltaket kan virke inn på andre økosystemer. I dette tilfellet er det spesielt økosystemet i Slettebøvatnet som er utsatt. Siden tiltaket er så beskjedent, og i hovedsak innenfor område der tiltak allerede er gjennomført, vil både påvirkning på økosystemet og samlet belastning på naturmiljøet være minimal. Tiltaksområdets beskaffenhet og de vilkår som er satt for gjennomførelse, gjør at det ikke er sannsynlig at økosystemet i vannet blir skadelidende. Vurdert ut i fra naturmangfoldloven anses tiltaket samlet sett derfor å gi ingen negative konsekvenser for naturverdiene i området.

§ 11 – Kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver
Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom forurensning skulle inntreffe. Kostnader til å hindre eller begrense skader hviler dermed på tiltakshaver, så vidt det er rimelig i forhold til tiltakets og skadens karakter. Tiltak for å unngå skader er å benytte seg av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder
Naturmangfoldlovens § 12 omhandler miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, men også vurderinger av alternative lokaliseringer av tiltaket. Det skal i forbindelse med utbygging av tiltaket benyttes teknikker og driftsmetoder som for dette prosjektet er best mulig egnet og miljøforsvarlige. Da dette er et tiltak på et konkret eiet område, er ikke alternativ lokalisering aktuelt.

5.8 Sosial og teknisk infrastruktur. Planlagte offentlige anlegg.

Det er nærliggende kommunalt VA-nett, og boligene må koble seg på dette. De tekniske løsningene avklares i forbindelse med teknisk plan. Denne utarbeides etter at endret reguleringsplan er vedtatt. Det avsettes areal for nettstasjon/transformator, for å øke kapasiteten på elektrisitetsanlegget.

5.9 Universell utforming

Planforslaget og fremtidig bebyggelse vil forholde seg til TEK10, der krav om tilgjengelig boenhet er angitt. Planbestemmelsene stiller krav om at ny boligbebyggelse innenfor BF2 og BF3 skal tilfredsstille gjeldende teknisk forskrift vedrørende tilgjengelig boenhet. Det medfører at bebyggelsen skal ha samtlige hovedfunksjoner på hovedplan.

5.10 Rekkefølgekrav

Det er i planbestemmelsene stilt krav om at før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjente tekniske planer. Dette ivaretar veg-, vann- og avløpsløsningene som området skal tilknyttes. Når det gjelder brukstillatelse for bolig innenfor felt BF2 og BF3, skal tilhørende felles avkjørsel være opparbeidet, samt at eksisterende avkjørsel skal være stengt. For BF2 og BF3 skal også eksisterende lekeplass nord for planområdet opprustes til et tilfredsstillende nivå i henhold til kommunale normer og retningslinjer før det gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse.

6 Risiko og sårbarhet, ROS-analyse

6.1 Metode

Hensikten med en ROS-analyse er å gjennomføre en systematisk kartlegging av uønskede hendelser for derigjennom å identifisere hvordan prosjektet eventuelt bør endres for å redusere risikoen til et akseptabelt nivå.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har utarbeidet veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser. I den forbindelse er det tatt utgangspunkt i sjekkliste for kommunale areal-, regulerings- og bebyggelsesplaner som er vist i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskapsrapport GIS i samfunnssikkerhet og arealplanlegging (2011). Nevnte sjekkliste er gjennomgått i henhold til krav i plan- og bygningsloven. Vurderingen er gjort for å finne mulige risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til formålet. Videre om det er behov for endringer i slike forhold som kan komme av planlagt utbygging. Tiltak som reguleres av lover, forskrifter og regelverk må gjelde uansett hva ROS-analysen viser, som for eksempel grunnforurensning, støy- og luft forurensning.

6.2 Analyse

Nedenfor følger en oppsummering av de hendelsene som risiko- og sårbarhetsanalysen har påvist har en betydning for tiltaket.

Tabell 6-1. Grønt er utenfor risiko-området, gult krever tiltak og rødt krever tiltak iverksatt.

	Aktuelle tema: **Risiko- og sårbarhetsanalyse**	**Sannsynlighet**	**Konsekvens**	**Risiko**
4.	Elveflom	Sannsynlig	Kritisk	
29.	Støv og støy; trafikk	Meget sannsynlig	En viss fare	
38.	Støy og støv fra trafikk	Sannsynlig	En viss fare	
44.	Ulykke i av-/påkjørsler	Mindre sannsynlig	Kritisk	
45.	Ulykke med gående/syklende	Mindre sannsynlig	Kritisk	
46.	Ulykke ved anleggsgjennomføring	Mindre sannsynlig	Kritisk	

Tabell 6-2. Oppsummerende ROS-matrise.

	Konsekvens				
Sannsynlighet	**Ufarlig**	**En viss fare**	**Kritisk**	**Farlig**	**Katastrofalt**
Meget sannsynlig		**29**			
Sannsynlig		**38**	**4**		
Mindre sannsynlig			**44, 45, 46**		
Lite sannsynlig					

6.3 Vurdering av risikoreduserende tiltak / Avbøtende tiltak

6.3.1 Hendelser med lav risiko

Det er ikke påvist noen hendelser som er vurdert med høy risiko.

6.3.2 Hendelser med middels risiko

38 Støy og støv fra trafikk

Planforslaget hjemler en mindre utbygging med boligbebyggelse, noe som vil medføre noe økt trafikk inn til området. Det antas også at det i anleggsperioden vil være støv og støy fra transport. Når det gjelder støy og støv fra trafikk vurderes det som sannsynlig, mens konsekvensene vurderes som en viss fare. Økt trafikk anses ikke som såpass stor til at det vil gjøre utslag på støynivået i forhold til dagens situasjon. Det er derfor ikke etablert støyreduserende tiltak.

44 Ulykke i av-/påkjørsler

Det vil alltid eksistere en sannsynlighet for trafikkuhell langs vegnettet, og planforslaget antas dermed å ha en mindre sannsynlighet for ulykker, men eventuell ulykke vil kunne være en kritisk konsekvens.

45 Ulykke med gående/syklende

Det vil alltid eksistere en sannsynlighet for trafikkuhell langs vegnettet. Planforslaget viser separering mellom gående og kjørende. Trafikkmengden er liten, og nye avkjørsler vil ha standard som en felles atkomstveg i et boligområde. Planforslaget antas dermed å ha en mindre sannsynlighet for ulykker, men eventuell ulykke vil kunne være en kritisk konsekvens.

46 Ulykke ved anleggsgjennomføring

Det vil være en generell ulykkesrisiko ved anleggsgjennomføring. Ulike lovverk regulerer imidlertid virksomheter som skal operere i området. Når det gjelder ulykke ved anleggsgjennomføring vurderes det som mindre sannsynlig, mens konsekvensene vurderes som kritiske. Området skal merkes/skiltes og sikres for uvedkommende. Eventuelle sprengningsarbeider kan bare gjennomføres etter godkjent sprengningsplan og må gjennomføres av kompetent foretak. Spesielle tiltak utover dette anses ikke å være nødvendig.

6.3.3 Hendelser med høy risiko

4 Elveflom

Det er utarbeidet flomsonekart for Egersund. Det er utført vannlinjeberegningen og det kartlagte området innbefatter blant annet Slettebøvatnet. Planområdet er i nærheten av dette vannet. Kommuneplanen har også tatt inn hensynssone – flomfare, og i bestemmelsene står det følgende: "*Innenfor hensynssone for 200-års flom tillates ikke oppført ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Bebyggelse i andre flomutsatte områder må legges høyt nok for å unngå flomskader. Alle saker i "hensynssone flom" skal forelegges NVE og Fylkesmannen for uttale."*

Når det gjelder 200-årsflommen, er vannstanden beregnet til ca. 17,2 moh. På de beregnede høydene skal det legges en sikkerhetsmargin på 50 cm. På denne måten blir kravet til ny bebyggelse 200-årsflom + 50 cm. Det er derfor sannsynlig at flom innenfor planområdet vil inntreffe. Det er kun mindre deler av planområdet som berøres av flomsonen. Disse områdene skal ikke bebygges. Men det området som viser 200-årsflommens utbredelse, må i plankartet angis som hensynssone – faresone flom.

29 ***Støv og støy; trafikk***

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til jernbane. Det ble derfor på oppstartsmøtet bedt om å foreta støyberegning. Det er utført og beregningene viser at bygninger ligger i øvre del av gul støysone etter retningslinjen T-1442. Normalt sett er gul sone en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan

oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. For å oppnå tilfredsstillende lydforhold kan uteoppholdsarealet plasseres på nordsiden av boligene, og skjermes. I tillegg må boligene ha god nok fasade for å oppnå $L_{p,A,24h}$ < 30 dB i soverom og oppholdsrom, og $L_{p,AF,Max}$ < 45 dB i soverom på nattestid. Soverom må plasseres på fasaden som vender bort fra jernbanen. Detaljerte vurderinger av skjerming og fasadetiltak kan gjøres i en senere fase. Med dette antas planområdet å ha en meget sannsynlighet for skade/ulykke, og dette vil være av en viss fare.

7 Forslagsstillers vurdering

I endret reguleringsplan for Lagård, er det valgt løsninger som vil berike området på flere områder. Området har en flott beliggenhet, tomtene gir gode og kvalitative utearealer og vil være gode oppvekstmuligheter for barn. Bebyggelsen er tilpasset eksisterende deler av boligområdet og boligbebyggelsen som foreslås er godt tilpasset markedssituasjonen. Størrelsen på de ulike tomtene er mellom 275 og 500 m^2 og tillatt bebygd areal er på 40 %. Dette inkluderer også garasje og biloppstillingsplass. Boligbebyggelsen tillates med mønehøyde på 8,5 meter og gesimshøyde på 6,5 meter for felt BF2. Når det gjelder høyden på nevnte felt, så er dette 0,5 meter lavere enn gjeldende reguleringsplan. For felt BF3 tillates det bebyggelse med mønehøyde 7,5 meter og gesimshøyde 6,0 meter over overkant gulv 1. etasje. Dette er henholdsvis 1,5 meter og 1,0 meter lavere enn høydene tillatt i gjeldende reguleringsplan. Dette for å ta hensyn til eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Det er vist snitt som viser hvordan felt B3 tar hensyn til bakenforliggende eiendommer. Bebyggelsen vil ikke påvirke nabotomtene i nevneverdig grad. Dette gir boliger med to fulle etasjer.

Utearealene vil være av god kvalitet og det gir gode solforhold. Utearealet er sikret med utnyttelsesgrad, og vil være sammenhengende med god størrelse. Erfaringsmessig vil småbarns lek foregå på egen tomt, når tomtene er i denne størrelsesorden. I tillegg er det stilt krav om at eksisterende lekeplass nord for planområdet skal opprustes i henhold til et tilfredsstillende nivå, i tråd med kommunens normer og retningslinjer. Ved å ruste opp denne lekeplassen vil samtlige boliger i nærområdet ha glede av dette og lekeplassen vil kunne fungere som et samlingspunkt.

Når det gjelder rekkefølgekrav er det i planbestemmelsene stilt krav om at før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjente tekniske planer. Dette ivaretar veg-, vann- og avløpsløsningene som området skal tilknyttes. Når det gjelder brukstillatelse for bolig innenfor felt BF2 og BF3, skal tilhørende felles avkjørsel være opparbeidet, samt at eksisterende avkjørsel skal være stengt. For BF2 og BF3 skal også eksisterende lekeplass nord for planområdet opprustes til et tilfredsstillende nivå i henhold til kommunale normer og retningslinjer før det gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til jernbane. Det ble derfor på oppstartsmøtet bedt om å foreta støyberegning. Det er utført og beregningene viser at bygninger ligger i øvre del av gul støysone etter retningslinjen T-1442. Normalt sett er gul sone en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. For å oppnå tilfredsstillende lydforhold kan uteoppholdsarealet plasseres på nordsiden av boligene, og skjermes. I tillegg må blant annet soverom plasseres på fasaden som vender bort fra jernbanen. Detaljerte vurderinger av skjerming og fasadetiltak kan gjøres i en senere fase. Av hensyn til dette, har vi foreslått følgende planbestemmelse: *Nye boliger skal tilfredsstille kravene til grenseverdier for støy i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442. Dette gjelder både utemiljø og innemiljø.* Men det anbefales at forslag til endret reguleringsplan for Lagård legges ut til offentlig ettersyn.

8 Merknader til varsel om oppstart og offentlig ettersyn

8.1 Innkomne merknader ifm. varsel om oppstart

I forbindelse med varsling av oppstart av planen har det kommet åtte brev/e-poster med merknader og innspill til planarbeidet. Merknadene følger som eget vedlegg. Nedenfor gis et utdrag fra de ulike merknadene, samt forslagsstillers kommentar.

Statens vegvesen, Region Vest, brev datert 26.3.2014:
Vegvesenet har ingen merknader til varsel om oppstart, men tar forbehold om merknader ved offentlig ettersyn. Som et faglig råd anbefales det at man i planarbeidet tar hensyn til myke trafikanter og frisikt i kryss.

Forslagsstillers kommentar:
Innspillet tas til etterretning. Frisikt er i henhold til vegnorm for Jæren versjon 1.4, januar 2014.

Rogaland fylkeskommune, fylkesrådmannen, brev datert 24.4.2014:
Fylkeskommunen har vurdert saken og informerer om at innenfor planområdet, i Lågårdsveien 36, ligger eiendommen "Minesfryd" med bolighus oppført ca. 1850. Dersom bolighuset forutsettes revet vil det, pga. byggets alder, være behov for befaring for å vurdere byggets verneverdi.

Forslagsstillers kommentar:
Nevnte bolighus er foreslått regulert som "bebyggelse som inngår i planen". Det forutsettes at bolighuset består.

Eigersund kommune, felles brukerutvalg, brev datert 23.4.2014:
Felles brukerutvalg har ingen merknader til saken.

Forslagsstillers kommentar:
Tas til etterretning.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), epost datert 22.4.2014:
NVE vil spesielt påpeke at deler av planområdet kan være utsatt for vann i kjeller. Dette gjelder arealer under kote 17,7. I planbeskrivelsen må det gå frem hvordan nye bygninger skal tilpasses eller sikres for å unngå skader ved flom. Det vises til flomsonekart, samt sjekkliste ifm. NVEs forvaltningsområder.

Forslagsstillers kommentar:
Innspillet tas til etterretning. Det er ingen ny bebyggelse under nevnte kotehøyde. Plankartet viser også faresone – flom (den følger kote 18,0).

Jernbaneverket, brev datert 15.4.2014:
Jernbaneverket viser til at i forhold til jernbanen er det viktig å vurdere krav til støyskjerming fra trafikken på banen. Det må da legges til grunn forventet økning.

Forslagsstillers kommentar:
Innspillet tas til etterretning. Det er utført støyberegning og det vises til innholdet i den. Fremtidig bebyggelse må tilfredsstille kravene til grenseverdier for støy i henhold til Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442.

Dalane Energi IKS, epost datert 21.4.2014:
Det vises til at kapasiteten på strømforsyningen er sprengt i området, bes det om at det innreguleres en sentralt tilgjengelig tomt på ca. 5x5 m til en ny nettstasjon. Høyspentkabelen ligger i den kommunale veien ved dagens innkjørsler til tomtene.

Forslagsstillers kommentar:
Innspillet tas til etterretning. Det er avsatt et område for etablering av nettstasjon.

Svein Ivar og Sigrund Berge Midbrød, grunneier av 45/126, brev datert 13.4.2014:
Midbrød ønsker at følgende momenter ivaretas i planen:

- Evt. ny bebyggelse plasseres i terrenget og bygges med en mønehøyde som ikke forringer lys- og utsiktsforhold for vår eiendom. Utsikten vi har mot Slettebøvannet og Vannbassengene må ikke bli ødelagt.
- Området må bebygges med eneboliger med tilstrekkelig luft mellom, og vi ønsker at evt. ny bebyggelse trekkes lengst mulig bort fra vår eiendomsgrense.
- Nødvendige tiltak må til som ivaretar trafikksikkerheten for myke trafikanter langs Lagårdsveien, samt i krysset Lagårdsveien/Sykehusveien og ned mot jernbaneundergangen mot riksvei 42. Her må det tas høyde for at fortetting gir økt trafikk.
- Planområdet grenser i nord mot Stavanger Universitetssjukehus avd. Egersund og områder tilhørende Eigersund kommune hvor ny reguleringsplan er under utarbeiding. Det må blant annet avklares om veiarealet i Jonstibekkveien tilhører den ene eller den andre planen. Jonstibekkveien bør oppdrageres med gatelys, og eks. gangvei mellom Jonstibekkveien og Kvednabekkeveien må innreguleres i planen og oppgraderes.
- Dersom antall boenheter i området økes vesentlig, må det innenfor planområdet settes av området til lek.
- Ny bebyggelse i området må med henhold til utforming, farge- og materialvalg osv, planlegges mest mulig helhetlig og med hensyntaken til eks. bebyggelse.

Forslagsstillers kommentar:
Innspillet tas delvis til etterretning. Ny bebyggelse tar hensyn til eksisterende bebyggelse. For eiendom 45/126 kan det nevnes at utsikten ikke blir ødelagt. Mønehøyden på felt BF3 er 1,5 meter lavere enn gjeldende reguleringsplan. Når det gjelder trafikksikkerheten videreføres dagens gangveger, fortau etc.

Steinar og Liv-Jorunn Hetland Nordvoll, grunneier av 45/206, epost datert 25.3.2014:
Nordvoll ønsker at eiendommen kan bebygges med totalt 3 boenheter. Det vises til at eiendommen er på 1.277 m^2, og var tidligere to boligeiendommer som ble sammenføyd til en boligeiendom.

Forslagsstillers kommentar:
Det er forsøkt overfor Eigersund kommune å få til fortetting innenfor Nordvolls eiendom. Det aksepteres ikke, og eiendommens reguleringsplanstatus videreføres i henhold til gjeldende plan.

9 Vedlegg

- Endret reguleringsplan for Lagård, plankart datert 31.7.2014, sist revidert 8.8.2014.
- Tilhørende planbestemmelser, datert 31.7.2014, sist revidert 8.8.2014.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, ROS, datert 8.5.2014.
- Rapport; Støvberegning, datert 6.5.14.
- Kopi av innkomne merknader.
- Varselsbrev, annonse og adresseliste.