

## PLANBESKRIVELSE

# Detaljregulering for GNR 45 BNR 271 MFL. DEL AV SLETTEBØ – BAKKEBØ OMRÅDET

PLANID -  
Eigersund kommune



	19.01.2015	Planforslag	RKT	
<b>Rev.</b>	<b>Dato:</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Utarb.</b>	<b>Kontroll</b>

## 1 Planens formål

### 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å endre reguleringsformål for eiendom 45/271 fra undervisning til boligformål. Endringen kommer som følge av at skolen (Dalene Kristne skole) ble lagt ned sommeren 2013, og eiendommen siden ble solgt på det åpne markedet. Eiendommen egner seg dårlig til videre skoledrift og ny eier ønsker derfor å utvikle eiendommen i en ny retning - eksisterende bygning ombygges til leiligheter med tilhørende parkering og uteareal. I prosjekteringen vil det bli blant annet bli lagt stor vekt på estetikk og trafiksikkerhet.

### 1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Heimen Boligpark AS.

Planarbeidet utføres av Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter.

### 1.3 Tidligere vedtak i saken

Vi er ikke kjent med tidligere vedtak i saken, foruten gjeldende reguleringsplan for Slettebø – Bakkebø området, vedtatt i 2011.

### 1.4 Utbyggingsavtaler

Det er i møte med Eigersund kommune ikke avdekket krav/behov for utbyggingsavtale vedrørende de tiltak detaljreguleringen åpner for.

### 1.5 Krav om konsekvensutredning

Planområdet er regulert i områdeplanen for Slettebø – Bakkebø området til undervisningsformål. Planstatus i gjeldende kommunedelplan for Eigersund sentrum er offentlig eller privat tjenesteyting. Planforslaget regulerer til flere-mannsbolig med inntil 13 leiligheter på tomten, og er derfor ikke i samsvar med overordnet plan.

Planforslaget som er en detaljregulering vurderes ikke å komme inn under § 2 i forskriften, men blir fanget opp av § 3d som omfatter detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplanen eller områdereguleringer. Tiltaket må derfor vurderes i forhold til kriterier i § 4 a-k. Det mest relevante kriteriet er pkt. a) *særlig verdifulle landskap, kulturminner, verneområder eller områder hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredet kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde*. Tiltaket ligger på Bakkebø-området som inneholder en rekke eiendommer/bygninger som gjenspeiler bl.a. krigshistorie og institusjonshistorie. Det aktuelle undervisningsbygget på 45/271 er ikke en av disse eiendommene/bygningene, og tiltaket vurderes dermed ikke å falle inn under § 4a.

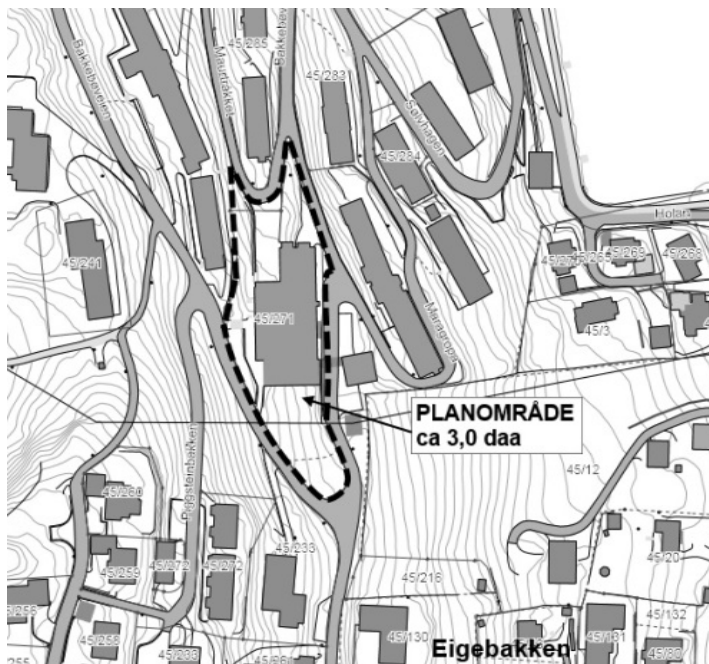
Endring av arealformål på 45/271 vil derfor ikke utløse krav om konsekvensutredning i henhold til Forskrift om konsekvensutredninger etter plan- og bygningsloven.

## 2 Planprosess og medvirkning

### 2.1 Forhåndsvarsling

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt i Eigersund kommune den 11.12.2013 med representanter fra utbygger, plankonsulent og Eigersund kommune.

Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, berørte og tilstøtende eiendommer i brev av 07.01.14, samt annonsert i Dalane Tidende. Høringsfrist ble satt til den 10.02.14. Naboer, grunneiere og offentlige instanser ble varselet i henhold til lister fra kommunen.



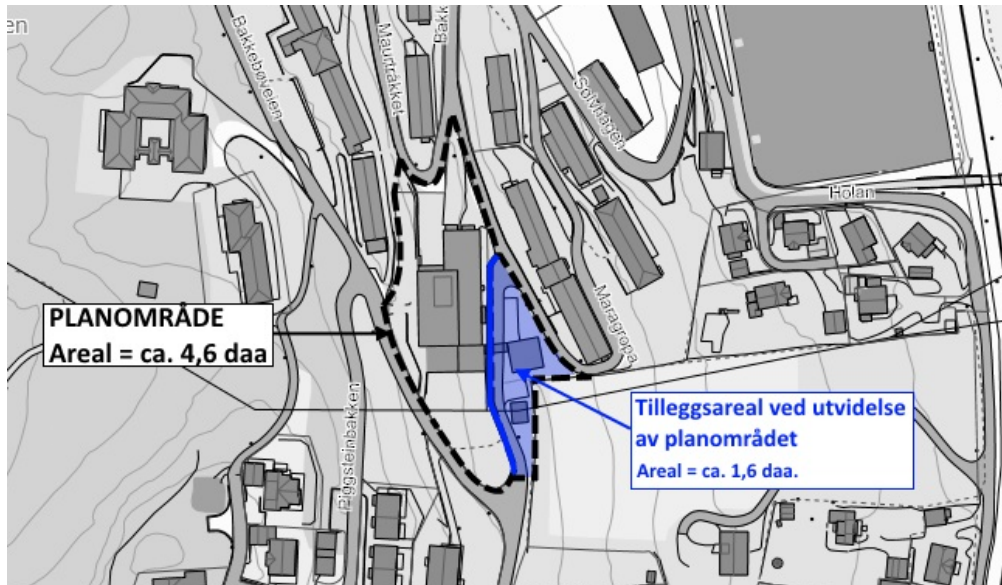
Figur 1: Varslet plangrense

### 2.2 Varsel om utvidet planområde

I løpet av planprosessen kom det frem behov for avklaringer i forhold til plangrense mot øst. Utfordringen lå i plassering av vei og fortau øst for bygningsmassen. Fortau og vei ligger i områdeplanen tett på bygningskroppen. Dette er en uheldig løsning med hensyn på trafiksikkerhet og innsyn for leiligheter i 1. etasje. Det legges opp til garasjeplasser i kjelleretasjen med utkjørsel direkte ut i veien. Med fortau så tett på blir siktlinjene dårlige og trafikksituasjonen uoversiktlig. Planlagte leiligheter i 1. etasje vil også få balkonger/uteplasser ut mot vei/fortau. Med plassering av fortau som vist i områdeplanen blir balkongene liggende i fortauskant, noe som gir mye innsyn og dårlig kvalitet på uteplassen. Ved å flytte Bakkeboveien lenger mot øst, skapes mer «luft» rundt bygningskroppen. Med bakgrunn i dette ble det opprettet dialog med kommunen, som er grunneier av veien og naboeiendommen (energianlegget) om kjøp av nødvendig areal. Det ble inngått avtale om erverv av eiendom. Utvidelsen av planområdet medførte behov for utvidet varsling av planarbeidet.

Naboer og offentlige instanser ble varslet på nytt den 26.09.14 med frist for innspill den 30.10.14. Utvidet varsel ble også kunngjort i Dalane Tidende og på kommunens hjemmeside.





Figur 2: Utvidet plangrense. Utvidelsesområdet er merket med blått.

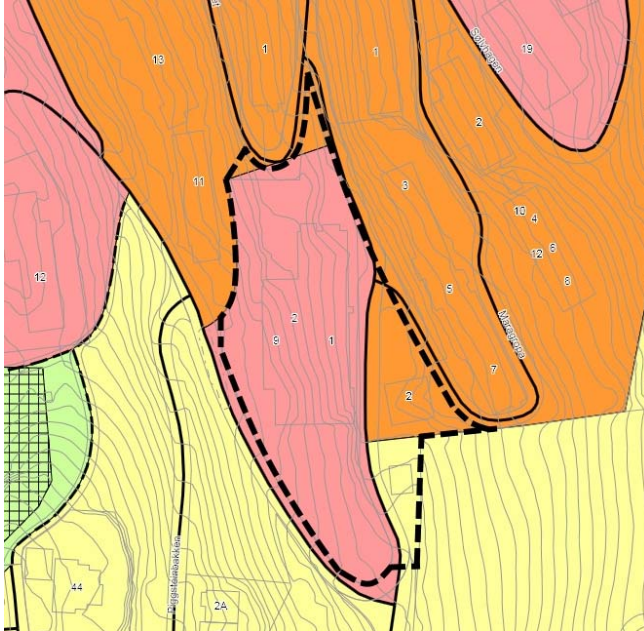
### 2.3 Avklaring med offentlige myndigheter

Fylkeskommunen/fylkesmannen og vegvesenet har stilt krav om utredninger/registreringer i sine merknader til varsel om oppstart, som er fulgt opp i planen. Det er ikke vært ansett som behov for avklaringer utover dette med øvrige regionale myndigheter.

### 3 Planstatus og rammebetingelser

#### 3.1 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i gjeldende kommunedelplan for Egersund sentrum 2007-2019 avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting.



**Figur 3: Utsnitt av gjeldende kommunedelplan.** Planområdet er vist i kartet med svart stiptet linje. *Kilde: Eigersund kommune.*

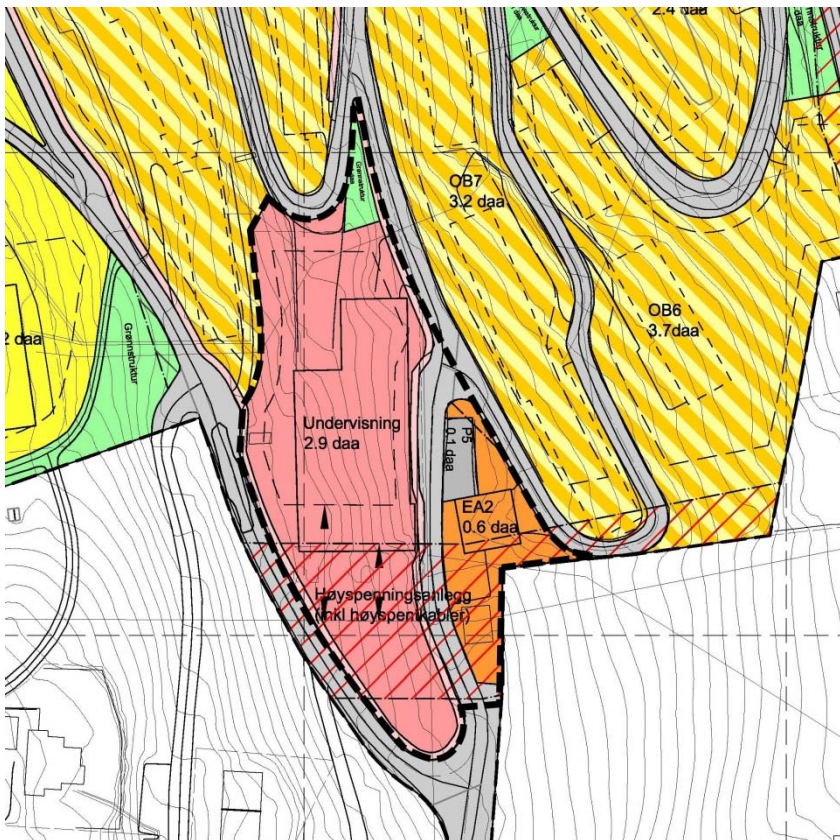
Videre gjelder kommuneplanens bestemmelser for utarbeidelse av reguleringsplaner:

- Parkeringsdekning: boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. boenhet, samt en bil pr. boenhet til gjesteparkering. Likeledes skal det avsettes areal til min. 2 sykler pr. boenhet, hvor minst halvparten av dette arealet skal være overbygd. For mer enn 10 bruksenheter skal parkering som hovedregel legges i fellesanlegg innomhus og/eller under bakken. Adkomst og hver enkelt plass skal dimensjoneres etter gjeldende krav.  
Kommunen kan vedta å kreve et lavere antall parkeringsplasser enn det som er normert når trafikforholdene på stedet tilsier det.
- Krav til uteoppholdsareal: utenfor sentrum skal det påvises uteareal på min 150 kvm pr. boenhet, tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs. Når det etter en totalvurdering er hensiktsmessig, kan planutvalget lempe eller skjerpe kravene til uteareal.
- Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeidning av bygg og anlegg inkludert adkomst og uteområder. Universell utforming skal dokumenteres og ev. avvik beskrives.

#### 3.2 Gjeldende reguleringsplan

Planforslaget er en detaljregulering av gjeldende områdeplanen for Slettebø – Bakkebø området fra 2011. Eiendom 45/271 er i gjeldende plan regulert til undervisningsformål.



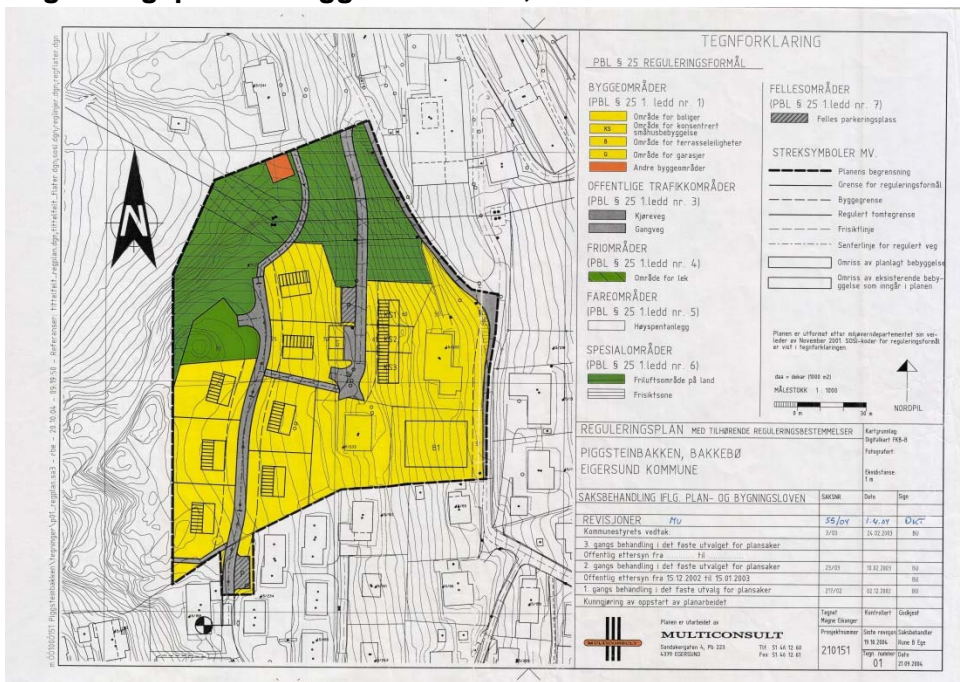


Figur 4: Gjeldende reguleringsplan. Slettebø – Bakkebø området vedtatt 2011. Plangrense for detaljreguleringen er vist med svart stiplet linje og omfatter eiendom 45/271. Kilde: Eigersund kommune.

### 3.3 Tilgrensende planer

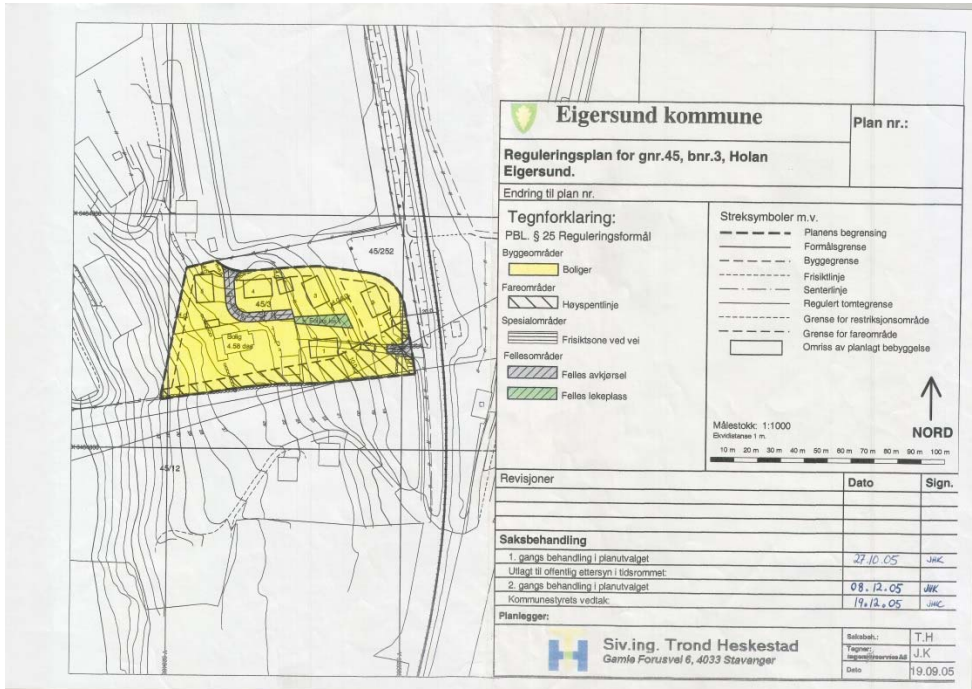
I sør grenser planområdet grenser mot to gjeldende reguleringsplaner:

#### Reguleringsplan for Piggsteinbakken, Bakkebø – vedtatt 2004.



Figur 5: Vedtatt reguleringsplan. Kilde: Eigersund kommune

## Reguleringsplan for gnr 45 bnr 3 – Holan – vedtatt 2005:

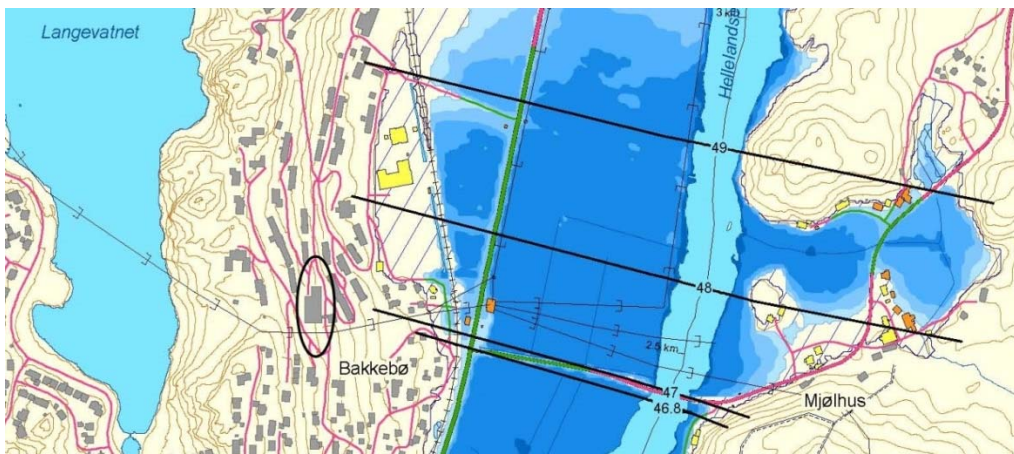


Figur 6: Vedtatt reguleringsplan. Kilde: Eigersund kommune

## 3.4 Temaplaner

### Flomsonekart Delprosjekt Eigersund 3/2010

Slettebø og Bakkebø områdene er kartlagt for flom i flomsonekart *Delprosjekt Slettebø 3-2010*. Denne kartleggingen viser at planområdet ikke er flomutsatt ved 200 års flom.



Figur 7: Flomsonekart for Slettebø, 200-års flom. Planområde er vist med svart sirkel. Prosjektrapport 3/2010. Kilde: NVE



## 4 Beskrivelse av planområdet – eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger nord for Egersund sentrum, på Bakkebø. Omsøkte tomt grenser mot boligområde på Holan/Egebakken.

### 4.2 Planavgrensning

Planen begrensning omfatter eiendom 45/271, deler av 45/2 til regulert veikant Maragropa og Bakkebøveien og eiendomsgrenser i vest. Planavgrensning fremgår av kartutsnitt i figur 8 *planens begrensning* (område innenfor stiplet linje). Planområdet avgrenses av eksisterende gateløp og eiendomsgrenser.

### 4.3 Eksisterende arealbruk

Arealbruken innenfor planområdet omfatter eksisterende bygningsmasse som tidligere var lokalene til Dalane Kristne skole. Nord på eiendommen var etablert parkering med atkomst fra Maurtråkket. Uteareal for skolebarna var sør og vest på tomte. Før Dalane Kristne skole var bygningens funksjon varmesentral, vaskeri og storkjøkken for Bakkebø-området. Tomta er innkranset av ulike gateløp som gir begrensede muligheter for utvidelse. Sør på eiendommen går eksisterende høyspentlinje til Lyse i øst-vestlig retning.



**Figur 8: Planens begrensning.** Planområdet er innenfor svart stiplet linje. Flyfoto er hentet fra Eigersund kommunes kartløsning på nett.

Bakkebø-området er bebygd med ulike typer bebyggelse i materialbruk, volum og høyder. Bebyggelsen er godt terrengtilpasset og ligger i hovedsak med lengderetning langsmed terrenget. Bebyggelsen er av ulike standard og bærer preg av lite vedlikehold. Bebyggelsen som er i dårligst forfatning er i områdeplanen regulert til *bebyggelse som forutsettes fjernet*. Eksisterende bygning på omsøkt tomt er regulert til som *bebyggelse som inngår i planen* i områdeplanen.



**Figur 9: Eksisterende bebyggelse på tomte, sett fra Maurtråkket.** Bildet viser områdets nordlige adkomst fra Maurtråkket. Foto: Rolv Selmer-Olsen



**Figur 10: Eksisterende bebyggelse på tomte sett fra sør.** Bilde er tatt i krysset mellom Bakkebøveien og Egebakken sør for planområdet. Foto: Rolv Selmer-Olsen.

#### 4.4 Landskap

Omsøkte tomt ligger i kanten av en konkav landskapsform hvor terrenget er stigende mot vest. Det overordnede landskapet i området fremstår som et variert kulturlandskap, og er godt egnet for natur- og friluftsliv. Siden tomten er østvendt er det gode solforhold på morgen/formiddag, men avtar noe utover ettermiddag/kveld, avhengig av årstiden.

#### 4.5 Verneverdige bygninger og kulturminner/miljø

Det er i forbindelse med områdereguleringen av Slettebø – Bakkebø utarbeidet en egen antikvarisk rapport for Bakkebø-området. Arbeidet er utført av regionantikvaren i samarbeid med Rogaland fylkeskommune. Rapporten er datert 06.06.11. En rekke eiendommer og bygninger i Bakkebø-området gjenspeiler bl.a. krigshistorie og institusjonshistorie i området. I

kulturminnedatabasen Askeladden er det ikke registrert noen vernede bygninger eller kulturminner i eller i nærhet av planområdet.

Aktuelle bevaringsverdige områder og bygninger reguleres til bevaring kulturmiljø i områdeplanen. Omsøkte tomt inngår ikke i denne bevaringssonen, men bebyggelsen på tomten inngår i planen og er ikke blant de som er planlagt sanert.

#### **4.6 Friområder og friluftsliv**

Vest for planområdet ligger et stort friluftsområde som er et mye brukt turområde. Her er opparbeidet gang- og sykkelsti fra Bakkebø-området til søndre del av Langevannet. Det er også etablert tursti rundt Espefjellet med tilknytning til østre del av Langevannet.

#### **4.7 Trafikk og kollektivtransport**

Omsøkte tomt ligger sentralt i Bakkebø-området hvor de fleste veiene er kommunale gater. Felles for veiene i området er at de er smale med skarpe kurver og bratt stigning. Bebyggelsen ligger tett på gateløpene og det er lite tilgjengelig uteareal rundt bygningsmassene. Fartsgrensen på veiene er 30 km/t.

Eiendommene i området har hovedatkomst fra Rv. 42 via Museumsveien. Ca. 150 meter fra riksveien krysser Museumsveien jernbanen i undergang, som har begrenset frihøyde og er ikke i full veibredde.

Statens vegvesens nasjonale vegdatabank (NVDB) inneholder trafikkulykkeregistreringer. Det er i krysset mellom riksveien og Museumsveien den siste tiden registrert trafikkuhell både bil mot bil og samt mindre ulykker hvor myke trafikanter er involvert.

Langs riksveien er det etablert gang- og sykkelvei, som krysser jernbanen i egen undergang sør for idrettsanlegget.

Nærmeste busstopp er ved riksveien tilknyttet Museumsveien. Herfra er bussforbindelse til Egersund sentrum, Hauge i Dalane, Tonstad, Moi og Stavanger.

#### **4.8 Barns interesser**

Det er ikke etablert lekeplass på omsøkte tomt, men siden eiendommen tidligere var skole er utearealet noe tilpasset lek og aktivitet for barn. I gangavstand ligger Slettebø barnehage med tilhørende uteområder, samt nærliggende idrettsanlegg. Det er i tillegg nylig etablert en skatepark ved krysset Museumsveien og Sølvhagen.

#### **4.9 Sosial infrastruktur**

Nærmeste barneskole er Grøne Bråden som ligger 900 meter øst for planområdet (målt i luftlinje). Skolevei blir via bolig-gater med og uten fortau. Nærmeste barnehage er Slettebø barnehage, som ligger ca. 280 meter fra planområdet (målt i luftlinje). Det pågår arbeid med utvidelse av barnehagen med en avdeling. Denne skal etter planen stå klart i løpet av våren 2015.

#### **4.10 Universell utforming**

Topografien i området vanskeliggjør tilgjengelighet for alle. Omsøkte tomt har adkomst fra nedre og øvre bakkeplan noe som forenkler tilgjengeligheten til bygget.



#### 4.11 Teknisk infrastruktur

Renovasjonsløsning for boligene i området er henteordning, hvor hver bolig setter ut avfallssekker etter avtale med DIM på hentedagen.

I område er det etablert vann- og avløpsanlegg, se figur 11. Vannledningene ble lagt en gang etter krigen og er i dårlig forfatning. Avløp- og overvannsledningene ble lagt på begynnelsen av 1970-tallet. Det er p.t. ikke kjennskap til status på disse ledningene. Det er en brannkum på parkeringsareal nord på omsøkte tomt.

Området er tilknyttet offentlig strømmnett. Sør på tomta går eksisterende luftspenn for høyspent.



Figur 11: Teknisk infrastruktur - vann- og avløp.  
Kilde: Eigersund kommune.

#### 4.12 Grunnforhold

Løsemassekart fra [Temakart-Rogaland](#) viser at planområdet består av morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Det er ikke kjennskap til ustabile masser i området.

#### 4.13 Støykilder

Støykilder i området er jernbane og vei. Omsøkte tomt ligger i god avstand fra jernbane og vei. Avstanden fra jernbanen er ca. 190 meter og fra riksveien er avstanden ca. 210 meter. Med bakgrunn i dette anses området ikke å være utsatt for støy fra trafikken på riksveien eller fra jernbanetrafikken.

## 4.14 Forurensning

Det er ikke kjent at området har potensiale for å være forurenset.

## 4.15 Risiko- og sårbarhetsanalyse

### 4.15.1 Metode

Denne risiko og sårbarhetsanalysen tar for seg planområdet i reguleringsplanforslaget. Analysen er gjennomført med utgangspunkt i sjekklister basert på rundskriv fra DSB (veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser). I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell og teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke bygningens funksjon som leilighetskompleks, men også hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene. Forhold som er med i listen, men som ikke er til stede i planområdet eller i planen, er ikke vurdert og kun unntaksvis kommentert.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til, periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av **konsekvenser** av uønsket hendelse er delt i:

- Ubetydelig (1) – ingen person eller miljøskade, systembrudd er uvesentlig
- Mindre alvorlig (2) – Få/små person eller miljøskader, systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes
- Alvorlig (3) – alvorlig (behandlingskrevende) person eller miljøskader, system settes ut av drift over lengre tid
- Svært alvorlig (4) – personskaade som medfører død eller varig mén, mange skadde, langvarige miljøskader, system settes varig ut av drift

Samlet vurdering av risiko er vist i følgende riskomatrise:

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

- Hendelser i røde felt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt indikerer tiltak vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risiko
- Hendelser i grønne felt indikerer akseptabel risiko.

#### 4.15.2 ROS-analyse for planforslaget

Uønskede hendelser, konsekvenser og risikoreducerende tiltak er sammenfattet i tabellen under.

(S = sannsynlighet, K = konsekvens, R = risiko)

Nr.	Uønsket hendelse	Aktuelt		S	K	R	Kommentar	Forslag til risiko-reducerende tiltak
		JA	NEI					
<b>1 NATURGITTE FORHOLD</b>								
1.1	Er området utsatt for snø- eller steinskred?		x				Området er ikke skredutsatt.	-
1.2	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?		x				Det er ikke kjennskap til ustabile grunnforhold i området.	-
1.3	Er området utsatt for springflo/flo i sjø/vann?		x				Området er ikke flomutsatt.	-
1.4	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?		x				Området er ikke flomutsatt.	
1.5	Er det radon i grunnen?		x				Det er ikke utført radonmålinger i området. Oversikt over Rogaland viser at forekomsten ikke er spesiell høy i Egersunds området, dvs. over 100 Bq/m <sup>3</sup> .	- Bygningmessige tiltak mot radon i boliger utføres iht. lokal vurdering og TEK10.
1.6	Ekstremvær/klima-utfordringer	x		2	1	2	Forventede klimaendringer kan gi mer intense regnskyl som jordsmonnet ikke klarer absorbere. Store vannmengder kan samle seg på overflaten, og ev. finne nye veier. Det forventes en økning på 20 % i nedbør de neste 50-100 årene.	- Bygningmessige tiltak skal være tilstrekkelig og iht. gjeldende krav for å møte en ev. ekstremsituasjon. - Plan for overvannshåndtering i byggesaken.
<b>2 MILJØ</b>								
2.1	Forurensninger i grunnen		x				Planområdet er bebygd. Det er ikke kjennskap til forurensning i grunnen.	-
2.2	Trafikkstøy		x				Planområdet er i liten grad utsatt for trafikkstøy.	- Boliger bygges i henhold til TEK10 og T1442/2012 mhp støy.





3 INFRASTRUKTUR								
<b>3.1</b>	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?							
3.1.1	- hendelser på veg		x				Det er ikke kjent at det er skjedd alvorlige trafikkulykker i nærhet til planområdet de siste 10 år, jfr. vegdatabank.	-
3.1.2	- hendelser på jernbane		x				Jernbanetraseen ligger ca. 190 meter øst for området. Antas at trafikken på banen ikke vil forårsake problemer (støy, rystelser, uhell m.m.) for planområdet.	-
3.1.3	- hendelser på sjø/vann/elv		x				Ikke aktuell problemstilling.	-
3.1.4	- hendelser i luften		x				Ingen.	-
<b>3.2</b>	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?							
3.2.1	-utslipp av giftige gasser/væsker eller eksplosjonsfarlige/ brennbare gasser/væsker		x				Ikke aktuell problemstilling.	-
<b>3.3</b>	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området:							
	-elektrisitet (kraftlinjer)		x				Ingen spesiell ulempe	-
	-teletjenester		x				Ingen spesiell ulempe	-
	-vannforsyning		x				Området er tilknyttet kommunal vannforsyning	-
	-renovasjon/ spillvann		x				Området er tilknyttet kommunalt avløp.	-
<b>3.4</b>	Påvirkes området av magnetiske felt fra el.linjer?	x		3	3	9	Høyspent luftlinje krysser planområdet i sør.	- Byggeforbudssone mot kraftlinje. - Angi byggegrense for rom med varig opphold nær linje. Dette gjelder også for arealer avsatt til uteopphold.
<b>3.5</b>	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:							
3.5.1	-til skole/ barnehage og nærmiljøanlegg?	x		2	2	4	Smale og stedvis uoversiktlige gateløp. Områdeplanen regulerer inn fortau langs internveier i området for å bedre trafiksikkerheten.	- Fortau langs Bakkebøveien videreføres i planen. Bredden på fortauet øst i området utvides fra 1,5 til 2,0 meter i planen.



3.5.2	-til busstopp/ kollektive forbindelser?		x				Nærmeste busstopp er ved Rv.42.	-
<b>3.6</b>	<b>Brannberedskap</b>							
3.6.1	-spesielt farlige anlegg i området?		x				Ingen.	-
3.6.2	-har området utilstrekkelig brannvannforsyni ng (mengde og trykk)?		x				Tilkobles kommunal vannforsyning.	-
3.6.3	-har området bare en mulig atkomsttrute for brannbil?		x				Hovedatkomst til området er via Museumsveien. Det er også muligheter å komme til området fra Egebakken- Holan.	-
<b>4 TIDLIGERE BRUK</b>								
4.1	Er området påvirket/ forurenset fra tidligere virksom- heter? F.eks gruver, militære anlegg, industri		x				Ingen.	-
<b>5 OMGIVELSER</b>								
5.1	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?		x				Ingen.	-
5.2	Finnes det naturlige terreng- formasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)		x				Det er ingen stup eller skrenter innenfor planområdet.	-
<b>6 ULOVLIGE VIRKSOMHETER</b>								
6.1	Sabotasje og terrorhandlinger		x				Ingen.	-

Utover det som er kommentert i tabellen over, er det innenfor planområdet ikke registrert ytterligere faremomenter i kommuneplanens arealdel eller i offentlige kartdatabaser, som for eksempel arealis, skrednett m.m.

Hendelser som er vurdert å være i gult eller rødt felt, som krever tiltak, kommenteres under punkt 5.7.

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planfaglige hovedgrep

Området inngår i vedtatt områdeplan for Slettebø-Bakkebøområdet. Grunnet endring av arealbruksformål fra undervisning til boliger, fremmes nå detaljreguleringsplanen for gnr 45 bnr 271 mfl, jfr. plan- og bygningslovens § 12-3.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boliger i eksisterende bygningsmasse på eiendom 45/271. Grunnideen er at eksisterende bygg beholdes som form og at det i liten grad bygges utover dagens bygningsvolum. Bygningen er fra ca. 1965 og har en karakteristisk funkis-aktig skulpturell form som ligger fint innbygd i terrenget.

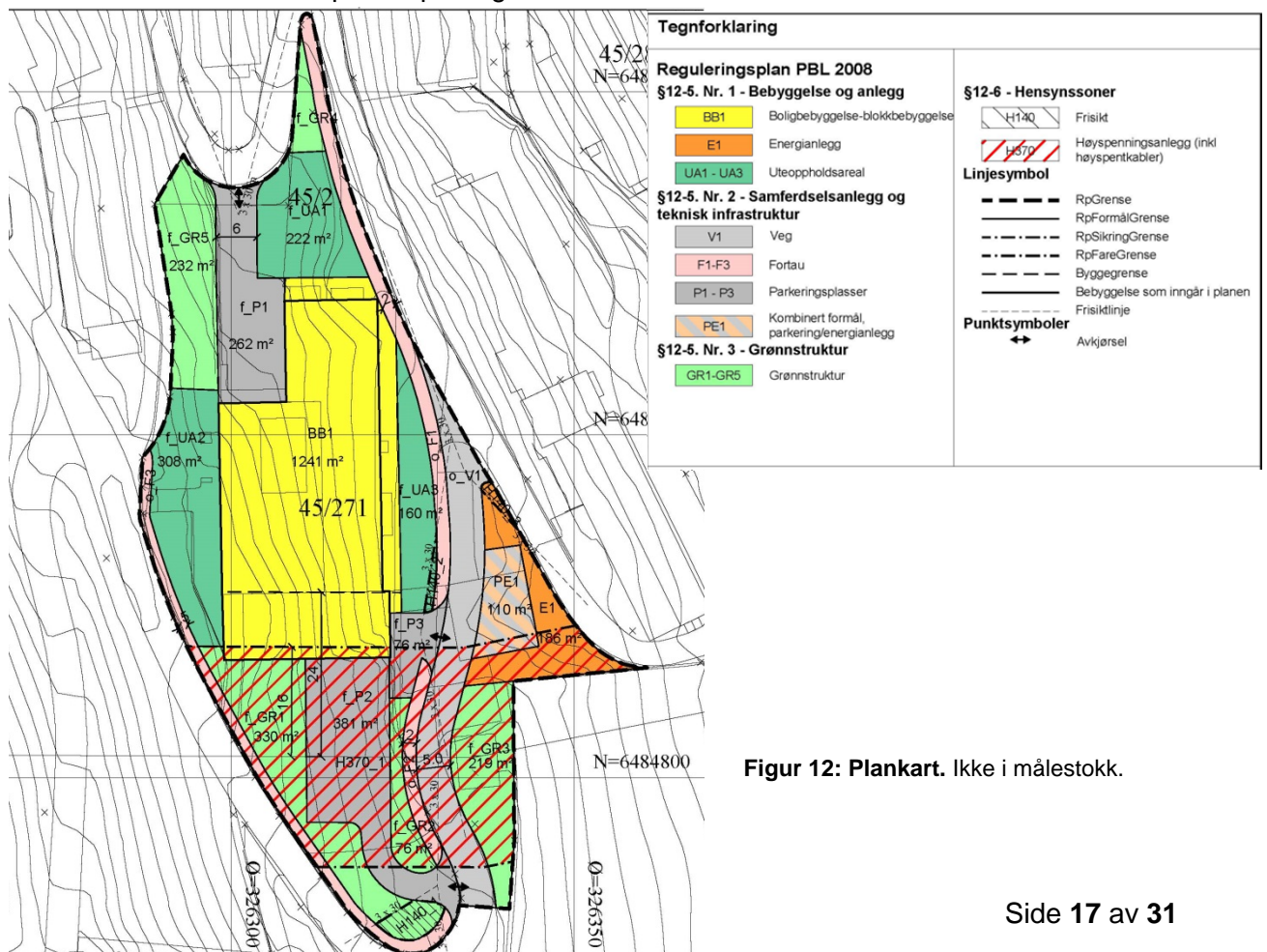
Bygningsmassen har gode proporsjoner og er oppdelt med innebygde skulpturelle piper og terrasser. De hvite betongfasadene er flotte på avstand, og gir bygningen et «moderne» uttrykk. På østsiden av bygget ligger eksisterende gateløp til Bakkebøveien tett på bygningskroppen.

Ombygging til boliger medfører endring i vindusfasader og tilføring av balkonger til bygningsmassen. Planen legger opp til at linjeføringen til Bakkebøveien flyttes mot øst slik at det skapes mer luft mot bygningen. Veien legges på vestsiden av høyspentmasten.

Det er laget et skisse-/forprosjekt for hvordan eksisterende bygningsmasse kan utnyttes til boligformål. Dette brukes som illustrasjon til detaljreguleringen.

### 5.2 Planlagt arealbruk

Planområdet er disponert på følgende måte:



Figur 12: Plankart. Ikke i målestokk.



<b>Sosikode</b>	<b>Formål (sosikode)</b>	<b>Område signatur</b>	<b>Eierform</b>	<b>Areal (kvm)</b>
1113	Blokkbebyggelse	BB1	Annen	1 241
1510	Energianlegg	E1	Annen	186
1600	Uteoppholdsareal	UA1-UA2-UA3	Felles	690
2900	Kombinert formål, parkering/energianlegg	PE1	Annen	110
2010	Veg	V1	Offentlig	375
2012	Fortau	F1-F2-F3	Offentlig	381
2082	Parkeringsplasser	P1-P2-P3	Felles	724
3001	Grønnstruktur	G1	Felles	897
<b>Sum planområdet</b>				<b>4 606</b>

<b>Hensynssoner</b>	<b>Område signatur</b>	<b>Areal (kvm)</b>
a.1 sikringssoner <b>Frisikt</b>	H140	54
a.3 faresoner <b>Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)</b>	H370	1 374
Sum planområdet		<b>1 388</b>

### 5.3 Boligformål

Eksisterende bygningsmasse på tomten beholdes i omfang og volum, men ombygges fra skolelokaler til 13 leiligheter. Bygningen er i dag oppført i 4 etasjer, hvorav 4. etasje kun utgjør et større ventilasjons oppbygg på taket.

#### 5.3.1 Boligene

Eksisterende bygningsmasse har en dybde og volum som skaper utfordringer knyttet til antall leiligheter som kan etableres. Leilighetene plasseres langs yttervegg (mot nord, øst og sør) hvor de indre deler av bygget under bakkeplan utnyttes til felles rom så som boder, sykkelparkering, trimrom etc. Planlagte leiligheter har ulike størrelser fra ca. 55 kvm til 130 kvm bruksareal (BRA). Det legges opp til felles trappe- og heishus sentralt i bygningen, som er tilgjengelig for alle leilighetene. Leiligheten i 4. etasje omfatter en utvidelse av eksisterende oppbygg på taket i både høyde og areal. Arealet økes fra ca. 70 til 130 kvm og høyden økes med 1,3 meter.

Grunnet magnetisk felt fra høyspenningsanlegget er det i planen satt byggegrense til anlegget. Rom for varig opphold er ikke tillatt etablert nærmere enn 24 meter fra senterlinjen i høyspenningsanlegget. Se pkt 5.7.1 for utredning av forholdet.

#### 5.3.2 Byggehøyde

Maks tillatte mønehøyde på bygningen er satt til kote 61,5 meter, som er 1,3 meter høyere enn høyeste punkt på bygningen i dag. Bygningen er tilpasset i terrenget, og en økning i

høyden vurderes ikke å medføre negative konsekvenser for bakenforliggende bebyggelse med tanke på utsikt og solforhold.

### 5.3.3 Utnyttelsesgrad

Maks tillatte bebygde areal for området BB1 er 100 %. Eksisterende bygg på tomten har en grunnflate på 1096 kvm. Planen legger opp til at eksisterende bygningsvolum beholdes, men at arealbruksendringen vil medføre fasademessige endringer med mindre tilbygg så som balkonger, takterrasser, overbygg over inngangsparti o.l.

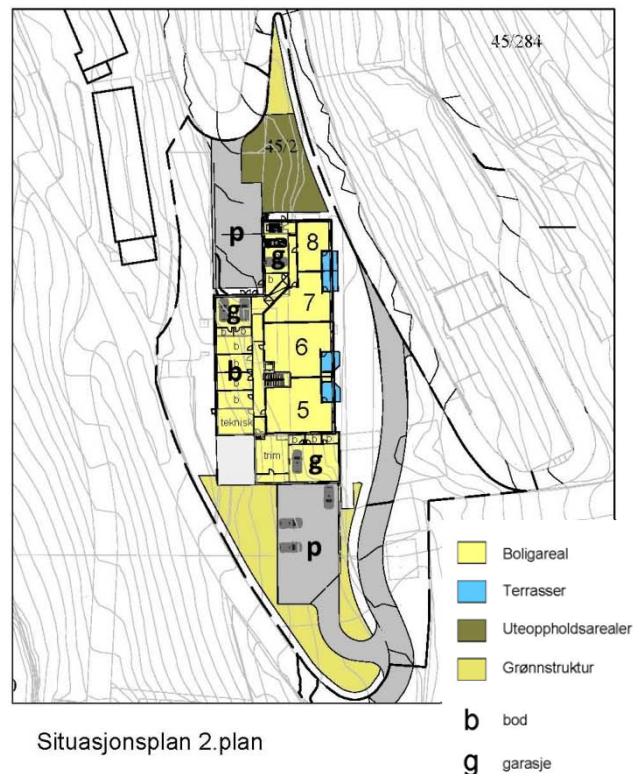
### 5.3.4 Uteoppholdsareal

Leilighetene har privat uteareal på private balkonger/terrasser mot øst og vest. I tillegg disponerer boligene felles uteareal på solrik takterrasse og felles uteoppholdsareal på bakkeplan. Balkongene/terrassene har varierende størrelser fra 12 til 32 kvm.

Felles uteoppholdsareal er på bakkeplan og på takterrasse i 3 etasje. Felles takterrasse har planfri atkomst via heis og fellesinngang i bygningen.



Situasjonsplan 1.plan

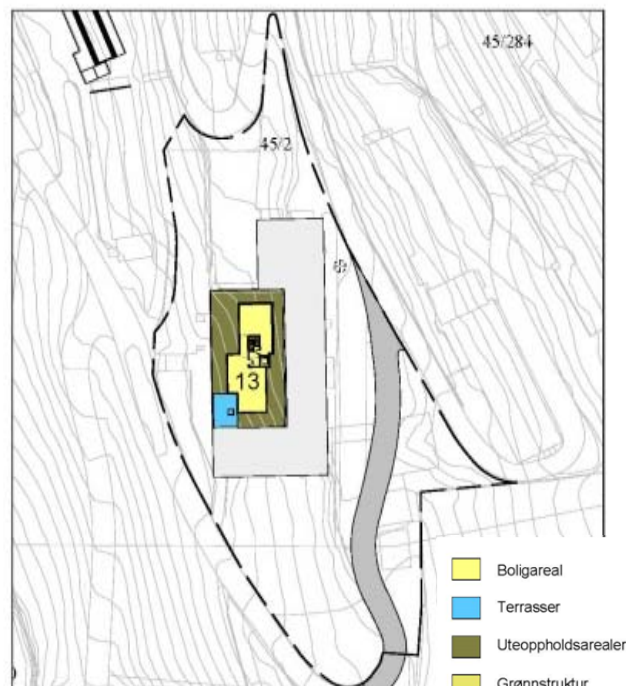


Situasjonsplan 2.plan

- Boligareal
- Terrasser
- Uteoppholdsarealer
- Grønnstruktur
- b** bod
- g** garasje



Situasjonsplan 3. plan



Situasjonsplan 4. plan

- Boligareal
- Terrasser
- Uteoppholdsarealer
- Grønnstruktur
- b** bod
- g** garasje

**Figur 13: Situasjonsplan for planlagt tiltak på eiendommen.** Planen illustrerer bebyggelsens 4 ulike plan vist med boligareal, kjøreareal, parkering og uteareal.

### Uteoppholdsareal

Boligene disponerer også felles uteoppholdsareal på bakkeplan, UA1, UA2 og UA3, rundt boligen. Arealet skal opparbeides og møbleres med benker, bord og vegetasjon som innbyr til uteopphold.

Uteoppholdsareal	Areal (m <sup>2</sup> )
Felles areal på bakkeplan	693
Felles takterrasse	190
<b>Sum fellesarealer</b>	<b>883</b>
<b>Private balkonger/terrasser pr. boenhet</b>	<b>12 - 32</b>
<b>Anslått uteareal pr. boenhet</b>	<b>80 - 100</b>

Hver boenhet disponerer til sammen 80-100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, herunder private terrasser og andel av fellesarealer.

### Solforhold

Utearealene har ulike solforhold. Siden tomten er østvendt er de beste solforhold tidlig på dagen. Varighet av ettermiddagssol avhenger av årstiden. Det er gjort en sol – skyggeanalyse som viser hvordan situasjonen i området vil bli etter fullført utbygging. Forholdene vurderes som tilfredsstillende. Alle boliger er planlagt med egen balkong med



gunstige solforhold. Fellesområdene i planen har tilfredsstillende solforhold, og er planlagt som et felles uteoppholdsrom med muligheter for etablering av lekeareal for de minste barna. Utearealet vil med dette kunne fungere som en naturlig møteplass sentralt i området. Kvaliteten på uteområdene vurderes som gode og er planlagt slik at dette er en bokvalitet som er styrkende for utbyggingen av området.



Vår- og høstjevndøgn Kl.10.00



Vår- og høstjevndøgn Kl.12.00



Vår- og høstjevndøgn Kl.15.00



Vår- og høstjevndøgn Kl.18.00

**Figur 12 og 13: Soldiagram for vår- og høstjevndøgn.** Illustrasjonen viser solforhold på omsøkte område og nabolotter etter ombygging av bebyggelsen på tomte til boligformål. Eksisterende bebyggelse utenfor planområdet er vist med hvit farge.



### 5.3.5 Barn og unge

Barn og unge har nok benyttet området til lek tidligere, da planområdet omfattet privat skole. Skolen hadde imidlertid begrenset uteareal og var ikke vel utstyrt med lekeapparater og lignende.

Like utenfor planområdet er det i områdeplanen for Slettebø – Bakkebø området regulert et større friluftsområde med opparbeidede turstier og områder egnet for frilek. I tillegg har området nærhet til kommunal barnehage og idrettsanlegg. Det legges ikke opp til felles lekeareal innenfor planområdet, men det åpnes for at innenfor felles uteopphold (UA1, UA2 og UA3) kan det etableres sandkasse m.m. for de minste barna.

### 5.3.6 Tilgjengelighet for alle

Planlagte leiligheter er utformet som tilgjengelig boenhet, jfr. TEK10. Felles innganger til boligene ligger på bakkeplan med planfri adkomst. Boliger som har inngang en etasje eller mer opp fra bakkeplan, er tilgjengelig med heis i handicap-størrelse. Leilighetene er utformet med rullestolsirkel på bad, gang, soverom og terrasser.

### 5.3.7 Tekniske anlegg

Energiløsningen for boligene følger krav i TEK10, hvor det er forutsatt at boligene er isolert etter kravene gitt i TEK10. Hver bolig får balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Felles sentralvarmesystem er p.t. ikke vurdert. Hver bolig oppvarmes sannsynligvis med varmepumper.

Vann og avløp knyttes til eksisterende kommunaltekniske anlegg. Overvann ledes til kommunalteknisk anlegg. Tekniske planer skal godkjennes av Eigersund kommune før tiltak kan igangsettes.

Nye boliger kobles til offentlig strømnett i området.

### 5.3.8 Renovasjon

Søppelhåndtering er ikke endelig prosjektert i denne fasen. Det legges imidlertid opp til en felles løsning for boligene enten med fellescontainere i 1. etasje eller på bakkeplan i UA1 og UA2. Bestemmelsene åpner for at det kan etableres areal til søppelhåndtering (søppelskur eller lignende) i nærhet til inngangspartier til leilighetene.

## 5.4 Trafikkareal

### 5.4.1 Atkomst

Kjøreatkomst til boligene er fra øst (Bakkebøveien) og nord (Maurråkket). Eksisterende gateløp for Bakkebøveien er foreslått trukket 8-12 meter mot øst slik at det skapes mer luft mellom kjørebane og bygningskropp, samt gi bedre rom for etablering av 2 meter bredt fortau. Eksisterende overbygg/kabelkanal over kjøreveien rives. For bygningen øst for veien rives 1 etasje, mens eksisterende trafo i underetasje videreføres. På taket etableres parkeringsplasser.

Det legges opp til at Bakkebøveien skal følge tilnærmet samme stigning som eksisterende vegtrase. Veien gis en linjeføring på vestsiden av eksisterende betongkonstruksjon rundt hsp-mast. Detaljprosjektering av vei og sidearealer utføres i byggesaken. Arbeider under

høyspenningsanlegg må avklares med linjeeier (Lyse). Omlegging av veien medfører ikke arealbeslag på naboeiendommer.

#### **5.4.2 Parkering**

Parkering er løst med garasjer i bygget og uteparkering på bakkeplan sør og nord på tomte. Parkeringskrav fra Eigersund kommune er lagt til grunn for planforslaget. For boligbebyggelse med mer enn en boenhet, skal det avsettes min. 1,5 parkeringsplass pr. boenhet på egen grunn. Likeledes skal det avsettes min. 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet.

Planforslaget legger til rette for totalt 26 parkeringsplasser, hvorav 10 plasser er i garasjer i bygningens 1. og 2. etasje og 11 er på bakkeplan i P1, P2 og P3. Samlet gir dette en parkeringsdekning på 1,6 pr. boenhet innenfor planområdet. I tillegg er det muligheter for etablering av 5 parkeringsplasser for utleie på taket av energianlegget (P/E).

Det er gode muligheter for etablering av felles sykkelparkeringsplasser i indre deler av bygningsmassen.

Parkeringskravet for biler og sykler er sikret i bestemmelsens § 3.7.

#### **5.4.3 Fortau**

Området omfatter offentlig fortau. Fortau langs ny trasé for Bakkebøveien har bredde 2,0 meter. Øvrige fortau har regulert bredde 1,5 meter. Dette er gjennomgående bredde for fortau i områdeplanen for Bakkebø-området. Bredde på fortau er angitt i plankartet.

#### **5.4.4 Kombinert formål – parkering/energianlegg**

Eksisterende energianlegg i kjeller videreføres med atkomst fra Maragropa. Byggets 1. etasje rives og erstattes av inntil 5 parkeringsplasser som kan brukes som utleieplasser.

### **5.5 Grønne formål**

#### **5.5.1 Grønnstruktur**

Formålet omfatter sideareal til vei og parkeringsplass, samt areal under høyspenningsanlegg (GR1). GR1 kan ikke godkjennes til uteoppholdsareal grunnet magnetfelt. Dersom høyspentlinjen i fremtiden fjernes kan dette området opparbeides til uteopphold på lik linje som UA1, UA2 og UA3.

### **5.6 Hensynssoner og rekkefølgekrav**

#### **5.6.1 Frisikt H140**

Frisikt ved utkjøring fra felles parkeringsplasser til kommunale gater er vist i planen med hensynsone frisikt H140. Frisiktsonene er satt til 3 x 30 meter.

#### **5.6.2 Høyspenningsanlegg H370**

Areal avmerket faresone høyspent H370 omfatter eksisterende høyspenttrasé. Byggeforbudssonen er på 16 meter fra senterlinjen i høyspentanlegget.



### 5.6.3 Rekkefølgekrav

Bestemmelsens § 8 omhandler rekkefølgekrav til planen. Det er etter innspill fra vegvesenet videreført rekkefølgekrav i gjeldende områdeplan for Slettebø-Bakkebø området vedrørende utbedring av kryss med riksvei 44 og Museumsveien. I tillegg er det stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av vann- og avløpsanlegg.

## 5.7 Oppfølging av ROS-tema i planforslaget

### 5.7.1 Magnetiske felt – høyspent (pkt. 3.4)

Sør i planområdet krysser eksisterende høyspentlinje. I forbindelse med områdeplanen for Slettebø – Bakkebø området er det utarbeidet en vurdering for elektromagnetiske felt for kraftlinjen som krysser planområdet. Statens strålevern sine retningslinjer for byggegrense til høyspentanlegg og utredning gjelder fortrinnsvis for boliger, skoler og/eller barnehager. Retningslinjen setter grenseverdien til 0,4  $\mu\text{T}$  som utredningsnivå for mulige tiltak og begrensninger som viser merkostnader og andre ulemper.

Innenfor planområdet er grenseverdien på 0,4  $\mu\text{T}$  (microtesla) 16 meter fra senter linjetrase. Nærmeste del av bygningen ligger 13,5 meter fra senterlinjen. I områdeplanen er det valgt en «føre-var» tilnærming hvor byggegrensen for varig opphold og uteoppholdsarealer er satt til 24 meter fra senter linjetrase. Med dagens strømstyrke er det elektromagnetiske feltet her på 0,21  $\mu\text{T}$  (årgjennomsnittsbetlastning). Dette er da godt innenfor grenseverdien angitt i retningslinjen.

Planforslaget viderefører områdeplanens bestemmelser knyttet til byggegrense for varig opphold og uteoppholdsarealer. Dersom magnetfeltet ved nybygg, nye anlegg eller bruksendring til varig opphold blir over 0,4  $\mu\text{T}$ , skal det vurderes å sette inn tiltak for å redusere nivået. Ved vesentlig økning av strømstyrke skal netteier utrede om dette er forsvarlig i forhold til omgivelsene. Forholdet knyttet til magnetfelt er sikret i bestemmelsen punkt 4.1 bokstav e) og 7.2 a-d).



## **6 Virkninger av planforslaget**

### **6.1 Overordnede planer**

Planforslaget er ikke i tråd med kommunedelplanen for Egersund sentrum og gjeldende områdeplan fra 2011. Reguleringsformål for eiendom 45/271 endres fra undervisning til boligformål. Reguleringsendringer utløser ikke krav om konsekvensutredning.

### **6.2 Boligkvalitet**

Boligkvalitet påvirkes av mange forhold som er beskrevet og vurdert i egne punkt. Området har i seg selv en bokvalitet ved å være lokalisert på Bakkebø med kulturhistorien godt bakt inn i veggene, samt nærhet til store friluftsområder rundt Langevannet. I tillegg har området gangavstand til kollektivknutepunkt på Eie. Boligene har gode parkeringsmuligheter.

### **6.3 Sosialt**

Det legges til rette for leiligheter i ulike størrelser og utforming. Dette gir variasjon og gjør det attraktivt for alle typer aldersgrupper og brukergrupper, slik at man får en god miks av type mennesker i ulik alder. Felles uteareal gir naturlige møteplasser, men kan også skape mindre og mer intime plasser.

### **6.4 Estetikk**

Eksisterende bygningsvolum beholdes, men fasaden endres og tilpasses boligformålet. Opparbeidelse av uteområder og endring i fasader vil ha stor betydning for estetiske kvaliteter. Bebyggelsen på Bakkebø har et nokså ensartet formspråk, med store bygningsvolumer i et bratt terreng. I sør grenser området til etablert småhusbebyggelse med varierende formspråk. I nord og vest grenser området til store friområder. Eksisterende bebyggelse rundt omsøkte tomt har farger i alle skalaer og ulik materialbruk, men er i hovedsak trehus. Bebyggelsen på tomta skiller seg noe ut fra denne trehusbebyggelsen, som en massiv hvit bygning med murfasader. Bygningens opprinnelige arkitektoniske uttrykk og typologi videreføres, men med nye vindusfasader og balkonger.

### **6.5 Forholdet til støy, T1442/2012**

Aktuell støy vil komme fra biltrafikk. Nye boliger bygges i henhold til TEK10 med hensyn på støyskjerming. Støysituasjonen må imidlertid beregnes mer nøyaktig i byggesaken når detaljerte byggetegninger foreligger.

### **6.6 Forholdet til universell utforming, T5/99B**

Alle nye leiligheter bygges som tilgjengelig boenhet i henhold til TEK10. Dette gjør at området som helhet er veldig attraktivt for alle typer aldersgrupper og brukergrupper, noe som kan gi en god miks av ulike type mennesker i ulik alder. Bakkebø-området har en bratt topografi, noe som vanskeliggjør universelt utformede gang- og uteareal.

### **6.7 Landskapsbilde**

Planområdet ligger i østvendt terrengform, og er godt synlig fra rv. 44. Eksisterende bygningsvolum videreføres. Siden tomtene allerede er utbygd, og det ikke legges opp til nybygg vurderes tiltaket ikke å eksponeres ytterligere sett fra veien.



**Figur 14: Dagens situasjon og illustrasjon av planlagt tiltak.** Foto øverst viser dagens situasjon. Foto under illustrerer hvordan en ombygging av bygningen til leiligheter kan bli.

## 6.8 Forholdet til eksisterende beboere

Sammenlignet med i dag, vil den planlagte bruksendringen ikke ha noen negativ virkning for utsikt og opplevelsen av området. Eksisterende bygnings volum videreføres og er dermed i samsvar med gjeldende områdeplan med tanke på byggegrenser og tetthet. Økning i byggehøyde vil ikke påvirke utsikt eller solforhold for bakenforliggende bebyggelse.

## 6.9 Uteoppholdsareal

Det er anslått at hver boenhet innenfor planområdet disponerer fra 80 til 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, alt avhengig av størrelsen på privat uteareal (balkonger/terrasser). Dette er lavere enn kommuneplanens minstekrav til uteoppholdsareal utenfor sentrum som er satt



til 150 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Kvaliteten på uteområdene vurderes å være gode og er planlagt slik at dette skal være en bokvalitet som hever leilighetsbygget. I tillegg har leilighetsprosjektet nærhet til ulike nærmiljøanlegg så som idrettsbane, barnehage, skatepark samt stort flott turterreng med anlagte turstier rundt Langevannet.

Det er utført en sol- og skyggeanalyse av uteoppholdsarealer innenfor planområdet, og denne viser hvordan situasjonen vil bli etter at tomte er bygd om til boliger (se side 20/21). Forholdene vurderes som tilfredsstillende. Alle boliger er planlagt med egen balkong med gunstige solforhold. Fellesområdene har tilfredsstillende solforhold, og er planlagt som en grønn innramming av bygningsmassen.

### **6.10 Forholdet til naturmangfoldloven**

Ut fra registreringen som ligger i naturbasen, er det ingen særskilte forekomster innenfor området. Planområdet er utbygd, og det er lite igjen av naturlig jordsmonn på tomten. Kunnskapsgrunnlaget i forhold til naturlig mangfold vurderes å være tilstrekkelig opplyst i henhold til Naturmangfoldloven § 8. Føre-var-prinsippet etter § 9 vurderes derfor ikke å komme til anvendelse. Viktig økosystem vurderes ikke å være truet. Ytterligere vurderinger av tiltakets påvirkning av økosystemet etter § 10 vurderes derfor ikke påkrevd. Dekking av kostnader for å hindre skader etter § 11 vurderes ikke som aktuell problemstilling og spesielle tiltak etter § 12 vurderes likedan som ikke aktuelt. Tiltaket vurderes dermed ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold.

### **6.11 Kulturminner og kulturmiljø**

Planområdet ligger i område på Bakkebø hvor flere bygninger er bevaringsverdige. Eksisterende bygning på tomte er i gjeldende områdeplan regulert til å inngå i planen. I denne detaljreguleringen foreslås bygningen ombygd til boliger. Bygningens volum og hovedform bevares, men det tillates endringer i vindusfasader og med balkonger. Sammenlignet med i dag, vil den foreslåtte ombyggingen ha positiv innvirkning for opplevelsen av området.

### **6.12 Trafikkforhold**

Planforslaget angir 13 nye boenheter i området. Det er lagt til grunn 5 trafikkbevegelser med bil pr. boenhet pr. døgn. Dette gir en økning i ÅDT fra den nye boligbebyggelsen i området på 65 pr. døgn. Utbyggingen representerer en økning i biltrafikken på eksisterende vegnett i området sett i forhold til dagens situasjon.

Deler av bygningsmassen på Bakkebø er ikke aktivt i bruk i dag. Da området var i bruk som institusjonsområde m.m., var det mye biltrafikk i området. Veinettet på Bakkebø består av bratte, svingete og smale veier. Veistrukturen er vanskelig å utbedre grunnet topografi, bygningsstruktur og tetthet. Områdeplanen regulerer 5 meter bredde på veier samt fortau der dette er mulig. Dette sikrer trygg ferdsel gjennom store deler av området. Undergangen med jernbanen er smal, men er oversiktlig likevel.

Innenfor planområdet vil en omlegging av Bakkebøveien bedre de trafikale forhold for hele Bakkebø-området. I dag ligger veien tett på bygningskroppen, i tillegg til at det er en



høydebegrensning under brua fra energianlegget. Det at veien flyttes ut fra bygningen og brua rives skaper en mer oversiktlig trafikksituasjon. Veien legges på vestsiden av HSP-masten. Betongkonstruksjon rundt høyspentmastene beholdes i sin helhet. Frisikt fra felles avkjørsler (P2 og P3) kommer ikke i konflikt med HSP-anlegget. Omlegging av Bakkebøveien medfører ingen arealbeslag på naboeiendommer.

### **6.13 Gjennomføring av planen**

Planforslaget har i utgangspunktet ingen økonomiske konsekvenser for Eigersund kommune. På sikt vil gjennomføringen av planen medføre økte inntekter for kommunen i form av skatter og avgifter. Etter Dalane Kristne skole avsluttet driften av eiendommen som skole, har området ligget brakk. Ved å tilføre området boliger, vil bidra til økt aktivitet i Bakkebø-området. Området har en gunstig plassering med tanke på kollektivknutepunktet på Eie, med et vel etablert gang- og sykkelveinett langs Rv. 44. Utbyggingen vil i svært liten grad føre til uheldige trafikkbelastninger eller til reduserte bokvalitet for eksisterende bomiljøer.



## 7 Innspill til forhåndsvarslingen

### 7.1 Varsel om oppstart av planarbeid

I tabellen nedenfor oppsummeres mottatte innspill til varsel om planoppstart. Ved endt høringsfrist ble det mottatt i alt 5 innspill. Etter fristens utløp ble det mottatt en tilleggs uttalelse fra Statens vegvesen. Denne er valgt medtatt som innspill til varslet planoppstart. Nedenfor følger en kort sammenstilling av det enkelte innspill, med forslagsstillers kommentar:

	Avsender/Innspill	Kommentar
1	<p><b>Statens vegvesen Region vest</b></p> <p>Ingen merknader.</p> <p>I mail av 11.04.14 opplyses det at følgende forhold ble uteglemt i deres merknad til planarbeidet datert 22.01.14: Reguleringsbestemmelsen fra gjeldende plan (§ 3, punkt 1) angående utbedring av krysset ved rv. 42 må videreføres i ny plan. Dersom bestemmelsen ikke innarbeides i planen, vil dette komme som krav ved offentlig ettersyn av planen.</p> <p>Opplyser videre at kommunen arbeider med en liten reguleringsendring fra passeringslomme til venstresvingfelt.</p>	<p><i>Tatt til etterretning.</i></p> <p><i>Reguleringsbestemmelsen er innarbeidet i planen, § 8.1.</i></p>
2	<p><b>Rogaland fylkeskommune, kulturavd.</b></p> <p>Opplyser at i gjeldende reguleringsplan for Slettebø – Bakkebø området er aktuelle bygning merket som <i>inngår i planen</i>, og er ikke planlagt sanert. Det er gitt særlige føringer for bruk av de deler av bygget som ligger nærmest høyspenningsanlegget. I det videre planarbeidet må det tas tilbørlig hensyn til omgivelsene og omkringliggende vernet kulturmiljø og naturmiljø, slik at strukturer og helheten i området blir sikret ivare tatt og videreført. Forutsetter at bestemmelser og forutsetninger for bl.a. estetikk og tilpasning i gjeldende reguleringsplan, legges til grunn i arbeidet med formålsendring og ombygging av</p>	<p><i>Eksisterende bygningsmasse på omsøkte eiendom beholdes i volum, men ombygges til boligformål noe som medfører fasade-messige endringer i vindusutforming og plassering, balkonger m.m. Ved å bygge videre på skallet av eksisterende bygg viderefører man den bygningsstruktur som er i området, samt tar hensyn til omkringliggende bebyggelse.</i></p>



	eksisterende bygg. Opplyser at fylkeskommunen vil vurdere reguleringsendringen og planlagt tiltak nærmere ved offentlig ettersyn nå flere detaljer foreligger.	
<b>3</b>	<b>Jernbaneverket</b>  Opplyser at omsøkt område ligger om lag 190 meter fra jernbanetraseen, og det antas derved at trafikken på banen ikke vil forårsake problemer med støy, rystelser m.m. for planområdet. Det forutsettes at atkomstveiene til området som krysser under jernbanen er i tilfredsstillende stand og tåler den økningen i trafikken som utbyggingen i området vil medføre.	<i>Tatt til etterretning.</i>
<b>4</b>	<b>Eigersund kommune, Felles brukerutvalg</b>  Ingen merknader til saken.	<i>Tatt til etterretning.</i>
<b>5</b>	<b>Lyse Elnett AS</b>  Opplyser om eksisterende 50 kV-linje og tilhørende båndlagt belte som går over planområdet. En ev. omlegging må avklares i lang tid i forveien og alle omkostninger ved en ev. omlegging, heving eller senkning, må bekostes av den eller de som ønsker linjen flyttet. Hvis det skal gjøres tiltak eller arbeid nærmere enn 30 meter fra linjen og stolpene, må det foretas befarings og måling på stedet for å avgjøre maks tillatt heving eller senkning av terrenget. Før gravearbeid kan igangsettes, må det innhentes gravemelding hos Lyse. Det tillates ikke arbeider med maskiner, trucker og lignende under linjen. Se Statens stråleverns hjemmeside for mer informasjon om varig opphold nær linje, <a href="http://www.nrpa.no">www.nrpa.no</a> .	<i>Planen legger ikke opp til flytting av HSP-linjen. Anlegget innarbeides i planen med dagens trase og med tilhørende byggeforbudssoner. Bestemmelsene stiller krav til at netteier (Lyse) skal kontaktes dersom arbeid utføres under eller i nærhet til linjen før arbeidene påbegynnes.</i>

## 7.2 Innspill til utvidet varsel

I tabellen nedenfor oppsummeres mottatte innspill til utvidet varsel. Ved endt høringsfrist er det mottatt totalt 4 innspill.

	Avsender/Innspill	Kommentar
6	<p><b>Norges vassdrags- og energidirektorat</b></p> <p>Ikke registrert særskilte opplysninger om det aktuelle planområdet, utover at det går en kraftledning tilhørende regionalnettet gjennom området. Legger ved sjekklister for vurdering av tema innenfor NVEs forvaltningsområde.</p>	<p><i>Tatt til etterretning.</i></p>
7	<p><b>Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen</b></p> <p>Ingen planfaglige merknader til utvidelsen av planområdet. Viser til tidligere brev fra kulturavd. 07.02.14, angående viktige hensyn i forhold til kulturverdiene i området.</p>	<p><i>Tatt til etterretning. Se over for kommentar til innspill fra kulturavdelingen.</i></p>
8	<p><b>Statens vegvesen region vest</b></p> <p>Reguleringsbestemmelsen i gjeldende områdeplan angående utbedring av krysset med riksveien må videreføres i planen. Ingen ytterligere merknader.</p>	<p><i>Tatt til etterretning.</i></p>
9	<p><b>Lyse Elnett AS</b></p> <p>Viser til tidligere brev og korrespondanse i saken. Det understrekes at det må tas hensyn til eksisterende 50 kV linje.</p>	<p><i>Tatt til etterretning. Flytting av veillinje vil ikke medføre konsekvenser for HSP-traseen.</i></p>