



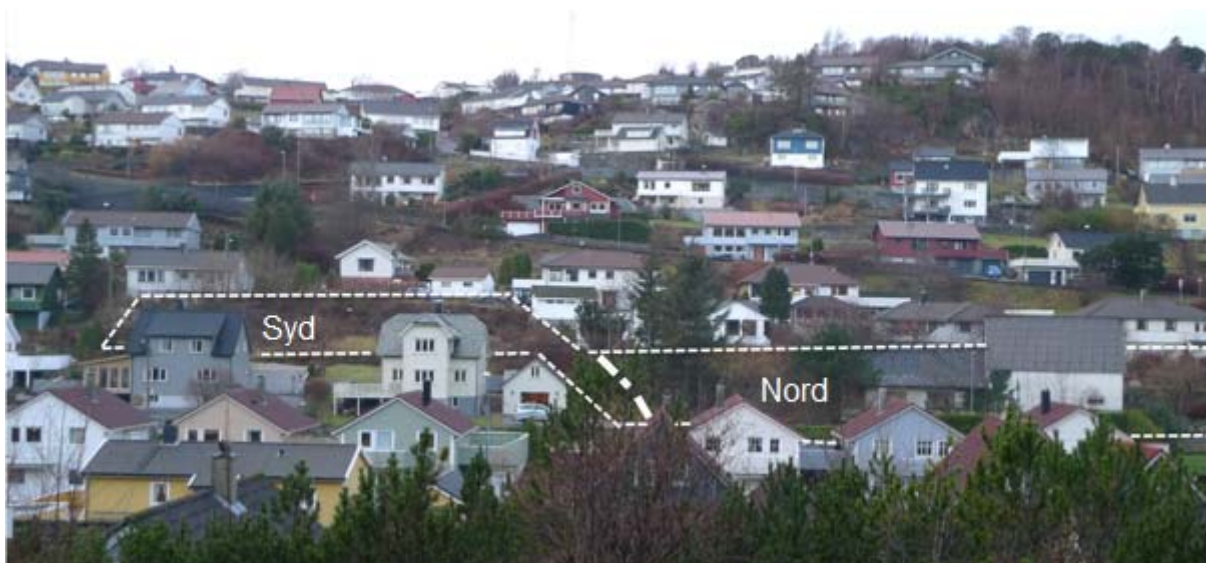
Eigersund kommune

## PLANBESKRIVELSE

for

**GBNR 13/157 Teigen 19, del av 13/890 Gamle Sokndalsveien 11**

### Detaljregulering



Planområdet er det som er betegnet som Syd

---

Beskrivelse er datert:	15.06.2015
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	xx.xx.xxxx
Dato for kommunestyres vedtak:	xx.xx.xxxx

---

1157Syd-Planbeskrivelse150615.docx



**Ingeniørfirma**  
**Jarle E.R. Skadberg AS**

Reguleringsplan 15.06.2015 er det sydlige arealet. Område nord er under utredning.



Området ligger mellom Hoveræget i vest og Sokndalsveien i øst. Nederst til høyre ses Europris. Terrenget skråner nedover fra vest mot øst.

## Sammendrag

### 1. Bakgrunn

#### 1.1. Hensikten med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for fire boliger i Teigen 19. I samsvar med vedtak PTU-120/15 i planteknisk utvalg videreformidlet fra plansjef utgår inntil videre nordre del av området som vist på side 2 i planbeskrivelsen i påvente av alternativt planforslag.

#### 1.2. Forslagstiller, plankonsulent

Forslagsstiller er Byggservice Egersund AS, plankonsulent innledende fase er Harald Aarstad / Bygg og Eiendomsreform AS, plankonsulent fullføring er Ing.firma Jarle E.R. Skadberg AS.

#### 1.3. Tidligere vedtak i saken

Miljøutvalget 15.12.2009 sak 215/09, om GBNR 13/157: Tilråd utarbeidelse av reguleringsendring for 4 boenheter. PTU -120/15: Sydlig del med justeringer legges ut til offentlig ettersyn.

#### 1.4. Utbyggingsavtaler

Avklares med kommunen.

#### 1.5. Krav om konsekvensutredning?

Ikke krav om konsekvensutredning.

### 2. Planprosessen

#### 2.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

Kunngjøring av planoppstart ble foretatt med brev datert 20.06.2013, brev ref. PV-13/157-890/EK /1 med vedlegg, til Eigersund kommune og likelydende brev datert 24.06.2013, brev ref. PV-13/157-890/EK/2 med vedlegg til listeførte myndigheter, organer, utvalg, grunneiere, naboer, gjenboere og utbyggerne. Videre ble kunngjøring av planoppstart inntatt ved annonse i Dalane Tidene og kunngjort på Eigersund kommunes hjemmeside. Fristen for eventuelle merknader og kommentarer ble satt til: 29. juli 2013.

28.10.2014 ble det avholdt møte med ordfører, rådmann og plansjef hvor det ble konkludert med felles syn på at GBNR 13/157 og GBNR 13/890 reguleres under ett. Grunneiers ønske om 8 boenheter på GBNR 13/890 ble ikke avvist, men føringer fra Rogaland fylkeskommunen og Eigersund kommunen må følges. I vedtak PTU-120/15 avventes det nordlige området.

### 3. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan)

#### 3.1. Overordnede planer

Gjeldende plan er kommuneplan for sentrumsdel, 2011 - 2022. Området er avsatt til boligbygging.

#### 3.2. Tilgrensende planer er Årstaddalen 6-1 med relevant område boligbygging. Øvrige tilgrensende planer anset ikke relevant for dette begrensede tiltaket.

#### 3.3. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planleggingen gir nasjonale føringer hjemlet i plan- og bygningslovens § 3-5.

#### 4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

##### 4.1. Beliggenhet

Planområdet ligger vest for Gamle Sokndalsveien avgrenset til eiendommene gnr. 13 bnr. 157, Teigen 19, med tillegg av veiparsell av Teigenveien og gnr. 13 bnr. 890, Gamle Sokndalsveien 11, med tillegg av veiparsell av Gamle Sokndalsveien. Det første planområdets størrelse var 2 849 m<sup>2</sup> samlet for nordre og sydlige del, fordelt med 1 737 m<sup>2</sup> på GBNR 13/890 og 1 112 m<sup>2</sup> på GBNR 13/157, men er i foreliggende plan justert til å kun omfatte sydlig del, ca. 1 200 m<sup>2</sup>.

##### 4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Dagens arealbruk er ubebygd for GBNR 13/157 mens GBNR 13/890 er bebygd med bolig og låve, men dette er ikke i bruk og skal rives når den nordre plandelen er vedtatt. Tilstøtende arealer er boliger, trafo i nord.

##### 4.3. Stedets karakter

Tettbygd boligstrøk, eksisterende bebyggelse.

##### 4.4. Landskap

Skrått terreng i syd, lett skrånende i nord. Gode solforhold.

##### 4.5. Kulturminner og kulturmiljø

Rogaland fylkeskommune v/ rådgiver for nyere kulturminner bemerker i e-mail 28.08.2013 at ved rivning av det gamle våningshuset med sammenbygget stall må de foreta befaring for å vurdere byggets verneverdi før endelig uttalelse kan gis.

##### 4.6. Naturverdier

Ingen særskilte naturverdier.

##### 4.7. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Relativt kort vei til sjø og kystlandskap. Store turområder i Vannbassengene som det nærmeste, men også Hestnes syd og Rundevoll syd.

##### 4.8. Trafikkforhold

Etablert område med Gamle Sokndalsveien som adkomstvei. Utredning av trafikkforhold og støy framgår av rapport 22.10.2014 fra Sinus AS og viser akseptable forhold, kun med behov for moderate bygningsmessige tiltak for GBNR 13/890 mot øst. Da det ikke foreligger trafikktegninger for Gamle Sokndalsveien er det i beregningene lagt til grunn en trafikkmengde (ÅDT) på 2100, noe som er et framskrevet tall i forhold til tidligere godkjent trafikktegninger i kommunen i 2010 i forbindelse med et større boligprosjekt i området. ÅDT fra planområde syd settes til 20.

Det anses ikke å foreligge spesielle trafikale risikoforhold utover det som er alminnelig akseptert i dette etablerte området. Gamle Sokndalsveien har nedsatt fartsgrense til 30 km/t. Det er busstopp like i nærheten og kun 2 km til indre sentrum.

#### 4.9. Barns interesser

Det er tre barnehager innenfor avstand ca. 1,2 km, Rundevoll, Kiellandskogen og Varden samt en fjerde barnehage i Hestnes.

Det er kun 0,5 km til en stor offentlig lekeplass ved Årstadtunet i Årstaddalen. Det er i tillegg en lekeplass 75 m mot øst og en 250 m mot nordøst som antas å kunne bli brukt. Gode utearealer på egen eiendom for bolig C-F anses å gi akseptable forhold for barn.

#### 4.10. Sosial infrastruktur

I luftlinje er det 0,4 km til nærmeste dagligvarebutikk, 0,6 km til Husabø barne- og ungdomsskole, 1,2 km til Rundevoll barneskole. Rundevoll skole har stor kapasitet mens Husabø ungdomsskole er full. Sistnevnte anses løst ved pågående planlegging av utvidelse.

#### 4.11. Universell tilgjengelighet

Området ble bebygd før universell tilgjengelighet var et tema og er ikke like godt tilrettelagt som nye boligområder, men selve bygningene vil følge nye regler for tilgjengelighet.

#### 4.12. Teknisk infrastruktur

Det foreligger løsning for strømforsyning like ved planområdet ifølge Dalane Energi IKS i e-post 21.08.2013.

Kapasitet på eksisterende ledningsnett skal beregnes ved prosjektering. Det vises til e-mail fra kommunens VA-seksjon 21.08.2013, 01.09.2014 og plansjef 28.08.2014.

#### 4.13. Grunnforhold

Ingen kjente risikofaktorer. Det er generelt god byggegrunn i området. Kommunen har kryssende rør i sydlig del av planområdet. Dette hensyntas ved utbygging. Det er ingen kjent problematikk rundt rasfare i området. Mur mot nabo i sydøst vil bli vurdert av utbygger.

#### 4.14. Luftforurensing

Ingen særskilt forurensning er kjent.

#### 4.15. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

ROS-analyse er utført 16.02.2014. Ingen spesielle forhold ble avdekket. Dalane Energi IKS utførte magnetfeltmålinger 23.01.2015 med konklusjon at målingene er godt innenfor utredningsgrensen på 0,4  $\mu$ T.

#### 4.16. Analyser/ utredninger

Det er utarbeidet sol- og skyggetegninger. Resultatet anses innenfor vanlig forventet tålegrense for naboer.

## 5. Beskrivelse av planforslaget

### 5.1. Planlagt arealbruk

#### 5.1.1. Reguleringsformål

Boligformål og garasjeanlegg til boligformål.

### 5.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

#### 5.2.1. Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

I planområdet syd skal det oppføres fire boliger i rekke. Bebyggelsens plassering og utforming

#### 5.2.2. Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde blir innenfor 9 m mønehøyde.

#### 5.2.3. Grad av utnyttning

Utnyttelsesgrad er BYA 75 m<sup>2</sup> for hver bolig i syd.

#### 5.2.4. Antall boliger, leilighetsfordeling

Planområde syd består av fire boliger over to plan og med selvstendig grunnareal.

### 5.3. Boligmiljø/bokvalitet

Boligenes tekniske løsninger utføres i samsvar med TEK10. Boligene tilpasses skrånende terreng ved å legge garasjer i underetasjen. Boligmiljøet anses å være av alminnelig god kvalitet.

### 5.4. Parkering

I planområde syd blir det 1 parkeringsplass i underetasjen for hver bolig samt 1 parkeringsplass for hver bolig ute, til sammen 8 P-plasser.

### 5.5. Trafikkløsning

#### 5.5.1. Kjøreadkomst

Kjøreadkomst er via Gamle Sokndalsveien.

#### 5.5.2. Utforming av veger

Adkomst til GBNR 13/157 går fra Sokndalsveien via bakke opp til de planlagte boligene. For å bedre stigningsforhold og kurvatur er veien lagt delvis inn på GBNR 13/890 etter avtale med grunneier. Justert løsning gir stigning 1:6,7, men det er over en relativt kort strekning. Adkomsten er gjennomgått av kommunens saksbehandler for vei og trafiksikkerhet og funnet akseptabel.

#### 5.5.3. Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Kjørearealer og utendørs parkeringsplasser i planområde syd blir realsameie.

## 5.6. Miljøoppfølging

Ingen særskilte forhold.

## 5.7. Universell utforming

Boligene forutsettes oppført i samsvar med TEK10. Se også punkt 4.11

## 5.8. Uteoppholdsareal

Hver av boligene i planområde syd får sin egen eiendom med utendørsareal. I tillegg får de eierandel i felles kjøreområder og eksklusiv bruksrett til hver sin utendørs parkeringsplass.

<b>Eiendom</b>	<b>BYA, m<sup>2</sup></b>	<b>Uteoppholdsareal</b>	<b>Sum</b>
C	75	98,8	173,8
D	75	46,6	121,6
E	75	46,3	121,3
F	75	179,6	254,6
Sum	300	371,3	671,3

Eiendom C – F har i tillegg felles vegareal på 483,9 m<sup>2</sup>, men parkeringsplassene er reservert med eksklusiv bruksrett for hver av boligene som angitt med bokstavbetegnelse.

## 5.9. Kollektivtilbud

Kort vei til bussholdeplass i Sokndalsveien.

## 5.10. Plan for avfallshenting

Det er avsatt plass for søppeldunker i planen.

## 6. Konsekvensutredning

6.1. Ikke påkrevd.

## 7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 7.1. Landskap

Ingen spesielle forhold anses å foreligge.

### 7.2. Stedets karakter

Stedets karakter er blanding av boligbebyggelse og næringsbygg. Planlagt utbygging anses i tråd med modernisering og framtidrettet bygging som framgår av kommuneplanen.

### 7.3. Byform og estetikk

Området ligger i det som forstås som ytre sentrumsdel, kfr. pkt. 7.2.

### 7.4. Hensyn til naboer

Nabomerknadene som foreligger går i det vesentligste på utsiktsforhold. Utførte utredninger viser nødvendigvis at det blir tap av utsikt, men ikke utover det som anses som akseptabel tålegrense i forhold til bygging på nabogrunn.

#### 7.5. Sol og skygge

Utredninger med sol- og skyggetegninger viser at det er beskjeden grad av påvirkning overfor naboene.

#### 7.6. Ute og oppholdsareal

Ute- og oppholdsarealer er vist i planen. Det er i tillegg kort vei til en stor, offentlig lekeplass og til idrettsanlegg.

#### 7.7. Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Ingen spesielle forhold anses å foreligge.

### **8. Rikspolitiske retningslinjer**

#### 8.1. Forslaget sett i forhold til "Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging"

Planforslaget er i tråd med strategier og tiltak i ATPH for utbygging. Planen med arealbruk og formål er vurdert i forhold til senterstruktur, transportsoner, grøntstruktur, tap av naturområder, landbruksområder, biologisk mangfold og virkning på estetiske kvaliteter og for friluftsliv.

Planen legger til rette for en utbygging som fortetting i nær tilknytning til eksisterende transportnett, kollektivtransport og gang- og sykkelvegnett.

### **9. Inkomne innspill**

#### 9.1. Merknader til planarbeidet framgår av vedlagte tabell. Det anses ikke å foreligge merknader som er til hinder for gjennomføring av reguleringsplanen.