



---

Planbeskrivelse for PLAN 20150002  
**Detaljregulering for boliger**  
**SKADBERG, EIGERØY – GNR 4 BNR 12**  
Eigersund kommune



*Forside foto: google maps*

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



## Innhold

Innhold.....	3
1 Bakgrunn.....	4
2 Planstatus og rammebetingelser.....	7
3 Planprosess og medvirkning.....	9
4 Dagens forhold.....	15
5 Beskrivelse av planforslaget.....	25
6 Virkninger av planforslaget.....	34
Vedlegg 1 – Plankart.....	37
Vedlegg 2 – Reguleringsbestemmelse.....	38
Vedlegg 3 – Forhåndsvarsling.....	39
Vedlegg 4 – Innkomne merknader til forhåndsvarslingen.....	40

## 1 Bakgrunn

### 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting av 3 nye boliger på Skadberg, Eigerøy. Nye boliger får atkomst fra Skadbergstrondveien. Eksisterende boliger innenfor planområdet reguleres som dagens situasjon med hensyn til høyder, utnyttelse m.v. Skadbergstrondveien reguleres med dagens veibredde. Ytstebrødveien (FV65) reguleres i tråd med gjeldende reguleringsplan for Gang- og sykkelvei FV65 (16-34).

### 1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller er Thor Jostein Dyrnes på vegne av grunneier til eiendom 4/12. Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

Planområdet berører følgende gårds- og bruksnummer:

Gnr./Bnr.	Navn
4/12	Bergslien, Nils Otto Bergslien, Siv T AA Teigen
4/160	Hovland, Kirsti Lønseth, Knut
4/16	Rieche, Grace Manuel Rieche, Marco
4/10	Bergslien, Siv T AA Teigen
4/114	Rogaland Fylkeskommune/Statens vegvesen Region vest
4/138	Eigersund kommune

Tabellen viser hjemmelshavere pr. 28.1.2015.

### 1.3 Tidligere vedtak i saken

Ingen tidligere vedtak.

### 1.4 Utbyggingsavtaler

Ikke aktuelt.

### 1.5 Krav om konsekvensutredning

Det ble avklart i oppstartsmøtet med Eigersund kommune at planforslaget ikke faller inn under forskrift om konsekvensutredninger. I det følgende er en kort redegjørelse for den vurderingen som da ble gjort:

*§ 2 i forskriften:*

Detaljplanen utløser ikke direkte krav om konsekvensutredning etter § 2, vedlegg I.

*§ 3 og 4 i forskriften:*

Planforslaget innebærer en mindre endring av kommuneplanen i sørøstre hjørne. Kommuneplanen avsetter dette areal til LNF-formål. Jf. § 3, pkt. d) *detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplan*, skal behandles etter forskriften dersom de faller inn



under ett eller flere av kriteriene i § 4. Kommentarer til kriteriene er påført i kursiv etter forskriftsteksten.

Planer og tiltak etter § 3 skal behandles etter forskriften dersom de:

- a.) er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde.

*Området er en del av et større landskapsområdet Nordavågen – Skadberg – Holmane, kategorisert som vakre landskap. Det karakteristiske ved landskapet i og rundt planområdet er småkupert terreng med spredt boligbebyggelse og gårder. Nye boliger planlegges som fortetting i eksisterende struktur, og vurderes dermed ikke å komme i konflikt med det vakre landskapet i området.*

*Det er registrert flere SEFRAK-bygninger i nærheten til planområdet. Øst for planområdet på gårdstunet til eiendom 4/10 er det et sefrak-registrert våningshus (11010104015) fra ca. 1895. Like nord for planområdet er det også registrert et våningshus (11010104021) fra ca. 1895. Ca. 120 meter øst for planområdet ligger et automatisk fredet gravminne fra jernalderen (ID-14562). Gravhaugen tegner seg som en lav rund forhøyning i terrenget og er bra synlig.*

*Planlagte tiltak vurderes å ikke komme i direkte konflikt med kulturminner eller kulturmiljø i nærområdet.*

- b.) er lokalisert i eller kommer i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder eller utgjør en trussel mot truede naturtyper, truede arter eller deres leveområder, mot prioriterte arter eller deres funksjonsområder, mot utvalgte naturtyper, eller mot andre områder som er særlige viktige for naturens mangfold.

*Det er ikke gjort vesentlig funn av truede naturtyper, arter eller lignende innenfor området. Ingen konflikt. Området er vurdert i forhold til naturmangfold, som er oppsummert i kap. 6.2 (forholdet til naturmangfoldloven). Tiltaket vurderes ikke å komme i konflikt med naturmangfoldet.*

- c.) er lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv, herunder markaområder, eller i viktige vassdragsnære områder som ikke er avsatt til utbyggingsformål eller i overordnede grønnstrukturer og viktige friområder i byer og tettsteder, og hvor planen eller tiltaket kommer i konflikt med friluftslivinteresser.

*Planområdet ligger sentralt på Skadberg og tiltaket omfatter en fortetting i eksisterende bebyggelsesstruktur. Innenfor planområdet utøves i liten grad friluftsliv i dag. Planområdet er ikke vurdert som særlig viktig i forhold til friluftsliv. Ingen konflikt.*

- d.) kommer i konflikt med gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 eller statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av lov av 27. juni 2008 nr. 71.

*Ingen konflikt.*

- e.) kan komme i konflikt med utøvelsen av samiske utmarksnæringer, eller er lokalisert i reindriftens særverdiområder eller minimumsbeiter og kan komme i konflikt med reindriftsinteresser, eller på annen måte kan komme i konflikt med reindriftens arealbehov.

*Ikke aktuelt tema.*

- f.) innebærer større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet.

*En mindre del i østre del av planområdet er i gjeldende kommuneplan regulert til LNF-område, hensyn landbruk. Planlagt tiltak omdisponerer 210 m<sup>2</sup> av LNF-området til boligformål. Aktuelle areal er i dag ikke opparbeidet som dyrket mark, og fremstår mer som hagemark til eksisterende bygning på landbrukseiendommen (se fig 1 under). Omdisponert LNF-areal erstattes imidlertid i planforslaget av nytt LNF-areal på 299 m<sup>2</sup>. Det nye arealet ligger mellom nye boligtomter og eiendomsgrensen til landbrukseiendommen, og blir dermed en direkte utvidelse av eksisterende landbruksarealer. Konsekvensen av omdisponeringen vurderes som liten, begrunnet med at det tilrettelegges for nye arealer som kompenserer for arealbeslaget.*



Figur 1: Dagens situasjon på landbrukseiendom øst for planområdet. Kilde: google maps

- g.) gir vesentlig økning i antall personer som utsettes for høy belastning av luftforurensning, støy eller lukt, eller kan føre til vesentlig forurensning til jord, vann eller sedimenter, eller kan føre til vesentlig økning av utslipp av klimagasser, eller kan føre til vesentlig stråling.

*Ikke aktuelt tema.*

- h.) medfører risiko for alvorlige ulykker, ras, skred og flom.

*Det finnes ingen bratte skrenter eller fjell som kan utgjøre noen potensiell ras eller skredfare. Området ligger på kote 25-32 og er ikke utsatt for normal springflo. Ingen risiko.*

- i.) kan få konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen.  
*Ikke aktuelt.*
- j.) kan få vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester.  
*Ingen konsekvens.*
- k.) kan få vesentlige miljøvirkninger i en annen stat.  
*Ikke aktuelt.*

Som det fremgår over er det vurdert at planen ikke medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det utløses dermed ikke krav til konsekvensutredning i henhold til FOR 2009-06-26 nr. 855, §§ 2-4.

## 2 Planstatus og rammebetingelser

### 2.1 Overordnede føringer

#### **Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging**

RPR for areal- og transportplanlegging har bl.a. som mål å sikre at arealplanleggingen legger til rette for en arealdisponering som bygger opp rundt kollektivnettet, som bidrar til reduksjon i bruken av privatbil, og som bidrar til at hverdagen kan organiseres slik at de daglige gjøremål nås med minst mulig bruk av privatbil.

#### **Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge T-2/08**

RPR for barn og unge skal bidra til å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det skal opparbeides gode utearealer for variert bruk. Det stilles krav om erstatning for nedbygging av areal som er i bruk for lek.

#### **Den europeiske landskapskonvensjonen**

Målene med konvensjonen er å fremme vern, forvaltning og planlegging av landskap. Konvensjonen ønsker å fremme livskvalitet og helse, det lokale selvstyret og mulighetene for aktiv medvirkning, bærekraftige lokalsamfunn og attraktive steder som stimulerer folks skaperevne og tiltakslyst.

#### **Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (Miljøverndepartementet)**

Retningslinjen skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene anbefaler at det beregnes to støysoner rundt viktige støykilder, rød og gul sone. I rød sone er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens det i gul sone kan vurderes hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

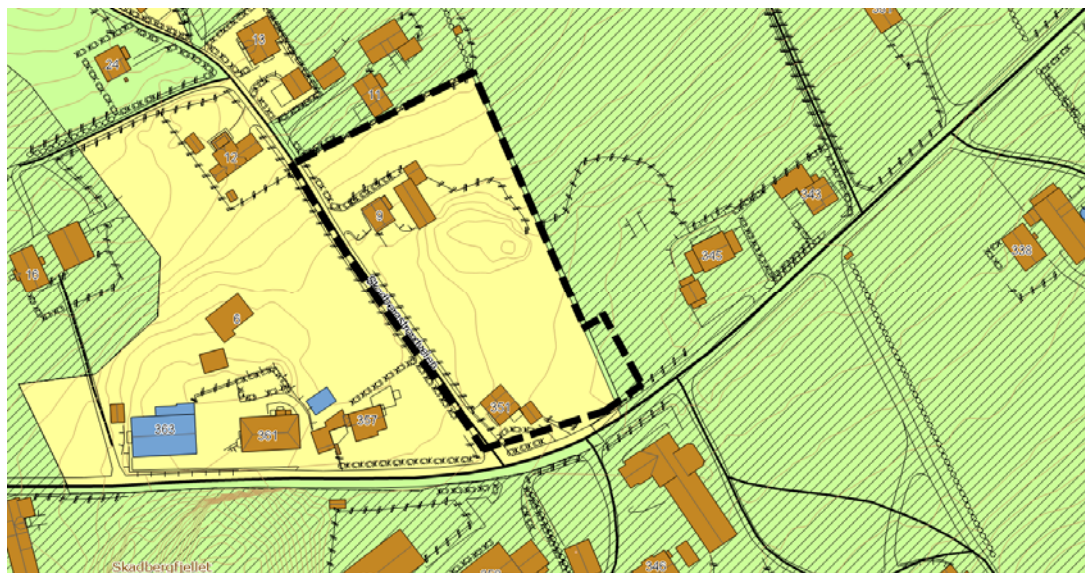
## 2.2 Gjeldende planer

### Kommuneplanens arealdel

Planområdet er i gjeldende kommuneplan for Egersund sentrum 2007-2019, avsatt til boliger, LNF-område og hensynssone Hensyn Landbruk. Planforslaget vil samsvare med overordnet arealplan, med unntak av mindre areal i sørøst som omdisponeres fra landbruk til bolig.

Følgende bestemmelser fra kommuneplanen er vurdert som viktig med hensyn på planlagt tiltak:

- § 1.7 Barns interesser, herunder trafikksikre snarveier, gang- og sykkelveier m.m.
- § 1.11 Uteoppholdsareal. Det skal avsettes eller påvises uteareal på minst 150 m<sup>2</sup> pr. boenhet, tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs.
- § 1.14 Parkeringskrav. For boliger skal det avsettes 1 parkeringsplass på egen tomt i garasje samt en bil pr. bruksenhet til gjesteparkering. Likeledes skal det avsettes areal for 2 sykler pr. bruksenhet, og minst halvparten av dette arealet skal være overbygd.
- § 3. e) Hensyn landbruk: «Innenfor hensynssonen landbruk, tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for jordbruks-områdene – tradisjonell landbruksdrift. Hensynssonen omfatter store, sammenhengende jordbruksarealer av høy kvalitet.»



Figur 2: Utsnitt av kommuneplan. Plangrense er vist med svart stiplet linje. Kilde: [www.egersund.kommune.no](http://www.egersund.kommune.no)

### Gjeldende reguleringsplan innenfor planområdet

Området er tidligere uregulert.

### Tilgrensende/overlappende planer

Reguleringsplan for Gang- og sykkelvei FV65 (16-34), vedtatt i 2012, overlapper planområdet i sør. Reguleringsplanen strekker seg fra Leidland boligfelt og frem til Skadbergsanden. Planen omfatter i hovedsak ny gang- og sykkelvei langs FV65,



Ytstebrødveien, samt justeringer av dagens linjeføring på veien og nye busslommer. Arealformål innenfor planområdet er annen veggrunn. Dette arealformål videreføres i planforslaget. Gang- og sykkelveien er lagt på sørsiden av veien, motsatt side av planområdet.

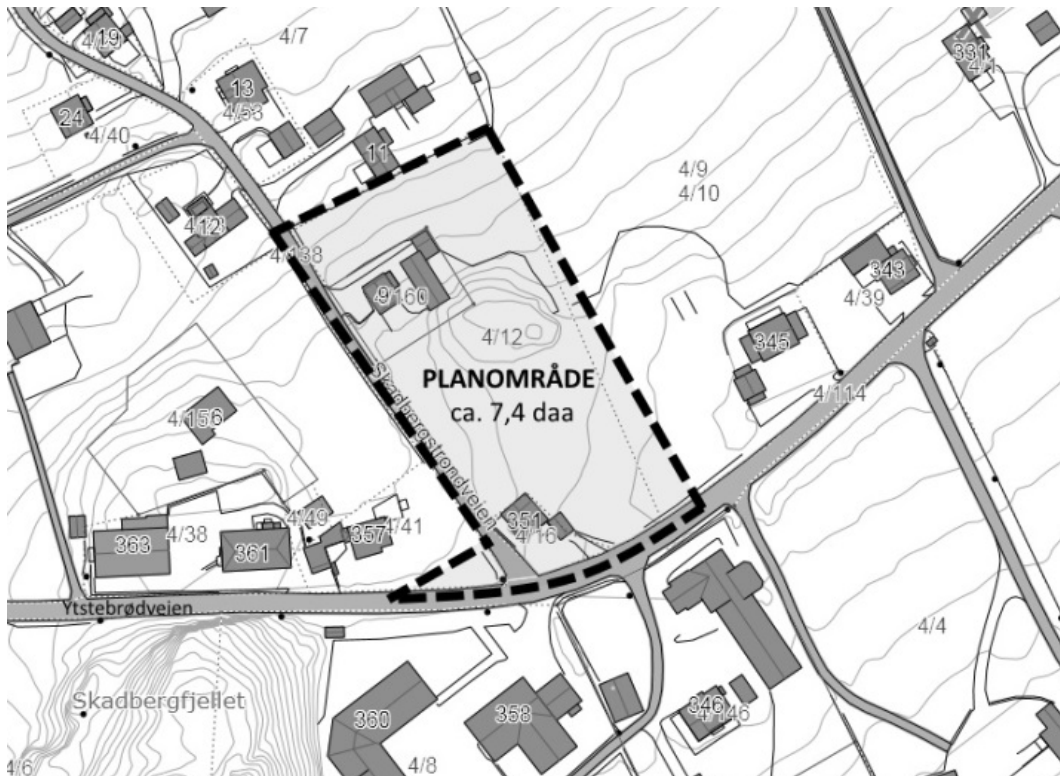


Figur 3: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Gang- og sykkelvei FV 65 (16-34). Kilde: Eigersund kommune

### 3 Planprosess og medvirkning

#### 3.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, berørte og tilstøtende eiendommer i brev av 28.1.2015, samt annonsert i Dalane Tidende. Høringsfrist ble satt til den 4.3.2015. Naboer, grunneiere og offentlige instanser ble varselet i henhold til lister fra kommunen.



Figur 4: Varslet plangrense. Kilde: Kristiansen & Selmer-Olsen as

### Innkommne uttalelser til forhåndsvarslingen

Innen høringsfristens utløp er det kommet inn 3 merknader til varsel om planoppstart.

Nr.	Avsender/Innspill	Kommentar
1	<p><b>Statens vegvesen Region vest</b></p> <p>Avstanden fra FV65 til ny avkjørsel i Skadbergstrondveien må være min. 20 meter.</p> <p>Vurdere muligheten for felles avkjørsel for nye og eksisterende boliger, samt sanering av avkjørsel fra Ytstebrødveien 351 til FV65.</p> <p>Krysset FV65 og Skadbergstrondveien sikres utformet iht. veinormal N100 og V121. Frisikt i krysset er 6 x 56 meter.</p>	<p>Avstanden fra regulerte avkjørsler i Skadbergstrondveien til FV65 er henholdsvis 26 og 106 meter.</p> <p>Eksisterende avkjørsel for bolig i Ytstebrødveien 351 til FV65 steges og boligen får felles atkomst fra ny avkjørsel SKV1 fra Skadbergstrondveien.</p> <p>Krysset FV65 og Skadbergstrondveien er regulert i gjeldende reguleringsplan for Gang- og sykkelvei for FV65. Arealene som inngår i denne planen er tatt ut av planforslaget slik at plangrensen er justert til plangrensen i gjeldende plan.</p>



<p>Avkjørsler og kryss målsettes med frisikt og svingradius.</p> <p>Bestemmelsene: «I områdene regulert til frisiktsoner skal det være frisikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner.»</p> <p>Byggegrense målt fra senterlinje FV65 skal være 15 meter.</p> <p>Langs FV65 reguleres inn 3 meter bredt belte med formålet annen veggrunn. Arealet skal sikre mulighet for drift og vedlikehold og ev. framtidig vegutbedring.</p> <p>Bestemmelsene: Alle tiltak som berører fylkesveienettet skal oversendes Statens vegvesen til gjennomsyn.</p>	<p>Nye avkjørsler er målsatt med frisikt og svingradius i plankartet. Kryss mellom Skadbergstrondveien og FV65 inngår i annen reguleringsplan.</p> <p>Bestemmelsen er lagt inn § 9.1</p> <p>15 m byggegrense til FV65 er regulert inn i planen.</p> <p>Arealet inngår i gjeldende plan for gang- og sykkelvei FV65.</p> <p>Lagt inn som rekkefølgebestemmelse § 4.1: <i>Tiltak som omfatter FV 65 skal oversendes Statens vegvesen til gjennomsyn før byggetillatelse kan gis.</i></p>
<p><b>2 Rogaland Fylkeskommune, Kulturavdelingen</b></p> <p>Vurdert nødvendig med kulturhistorisk registrering innenfor deler av planområdet. Området har potensiale for tidligere ikke registrerte automatisk fredet kulturminner under markoverflaten. Registreringen gjorde ingen funn av automatisk fredet kulturminne. Ingen merknader.</p> <p>Nyere tidskulturminner i nærhet il planområdet. Historisk naustrekke med høy verneverdi – spesialområde for bevaring. Utformingen av nye boliger forutsettes å ta hensyn til områdets tradisjonelle byggeskikk. Område med eldre bebyggelse med flere SEFRAK registrerte bygg.</p> <p>Bestemmelse: Ev. funn ved gjennomføring av tiltaket skal varsels Rogaland fylkeskommune og alt arbeid må stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert</p>	<p>Det er utført kulturhistorisk registrering innenfor planområdet. Registreringen ga ingen funn.</p> <p>Avstanden til historisk naustrekke vurderes som for stor til at planlagte tiltak innenfor planområdet skal ta hensyn til denne. Grunnet stigning i terrenget er nye boliger ikke synlige fra naustrekka.</p> <p>Generell bestemmelse vedr. kulturminner er lagt inn i bestemmelsens § 3.1.</p>

funnet, jf. Lov om kulturminner § 8.2, 2. ledd.



Figur 5: Sett fra naustrekka nederst i Skadbergstrandveien. Planområdet ligger rundt svingen lenger opp i bakken og er ikke synlig fra nede ved sjøen. Kilde: [www.google.maps.no](http://www.google.maps.no)



Figur 6: Sett fra planområdet i Skadbergstrandveien. Bevaringsverdig naustrekke er ikke synlig fra planområdet. Kilde: [www.google.maps.no](http://www.google.maps.no)

### 3 Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen

Positivt med fortetting der kommuneplanen viser boligareal. Deres kart viser at området er oppdyrket i dag, og forutsetter dermed at matjord benyttes til jordforbedring i andre områder i nærheten. Sikres i bestemmelsene.

Planforslaget viser et makebytte vedr. beslag av regulert landbruksareal. 210 m<sup>2</sup> beslaglegges til boligformål, mens det reguleres inn 299 m<sup>2</sup> landbruksareal på areal avsatt til boligformål. Nytt landbruksareal blir i forlengelse av



Legger vekt på sol- og skyggeforhold, universell utforming, trygge ferdselsforhold for myke trafikanter og god tilgang til lek- og uteoppholdsarealer for forskjellige aldersgrupper.

eksisterende areal og er godt utnyttbart. Med dette ivaretas landbrukshensynet.

Det er utarbeidet sol- og skyggediagrammer for nye boliger. Diagrammene viser solforholdene på egen tomt samt hvordan naboen påvirkes av ny bebyggelse. Nye boliger bygges i tråd med gjeldende bygningstekniske forskrift mtp universell utforming. Planforslaget avsetter areal til annen veggrunn langs Skadbergstrondveien til mulig fremtidig veiutvidelse. Ferdsel for myke trafikanter i FV65 er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan for fylkesveien/gang- og sykkelvei. Nye boliger har uteoppholdsarealer på egen tomt. Arealene er varierende fra ca. 410 til 1650 m<sup>2</sup>. Eksisterende boliger innenfor planområdet har uteoppholdsareal på ca. 300 og 350 m<sup>2</sup>. Utearealene til både eksisterende og nye boliger er gode.

### 3.2 Justert varsel

I løpet av planprosessen kom det frem behov for avklaringer i forhold til antall nye boliger innenfor plangrensen. Det var et ønske om at reguleringsplanen skulle tilrettelegge for 3 nye boliger innenfor plangrensen. Med bakgrunn i dette ble det utsendt justert varsel for planarbeidet. Naboer og offentlige instanser ble varslet på nytt den 01.09.15 med frist for innspill den 04.10.15. Justert varsel ble også kunngjort i Dalane Tidende og på kommunens hjemmeside.

#### Innkommne uttalelser til justert varsel

Innen høringsfristens utløp er det kommet inn 2 uttalelser.

Nr.	Avsender/Innspill	Kommentar
1	<b>Statens vegvesen Region vest</b>	
	Viser til tidligere uttale, og har ingen nye merknader.	Tatt til etterretning.
2	<b>Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen</b>	



Viser til tidligere uttale, og har ingen nye merknader. Tatt til etterretning.

### **3.3 Avklaring med offentlige myndigheter**

Det er opprettet dialog med Statens vegvesen i forhold til deres uttale til planen. Forhold som ble drøftet var byggegrense til vei, utforming av kryss, frisiktsoner og avstand fra avkjørsel til kryss. Konklusjonene er innarbeidet i planforslaget.

Ut over dette er det ikke ansett behov for avklaringer med øvrige regionale myndigheter utover de merknader som er innkommet til forhåndsvarslingen og justert varsel.

## 4 Dagens forhold

### 4.1 Beskrivelse av dagens situasjon

#### Beliggenhet

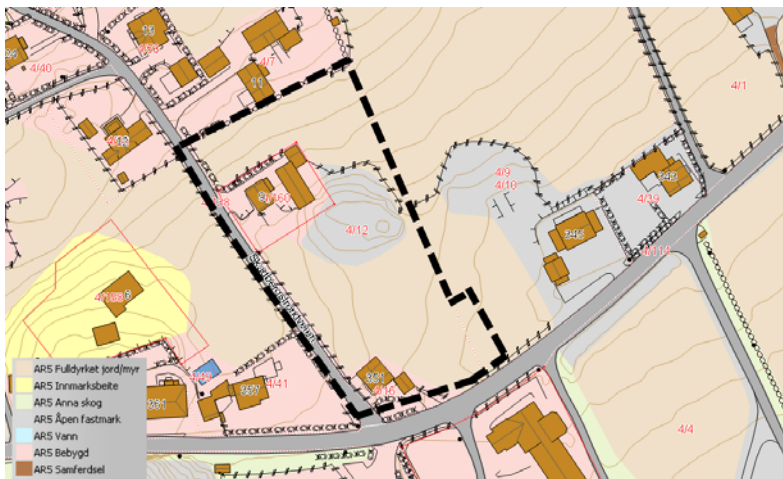
Planområdet ligger på Skadberg, på Eigerøy som er vest for Egersund sentrum. Skadberg er lokalisert på Nordre Eigerøy, mellom Lundarviga og Nordragabet. Planområdet avgrenses av fylkesvei 65 Ytstebrødveien i sør, Skadbergstrondveien i vest og eiendomsgrenser i nord og øst. Samlet planareal er på 6,541 daa.



Figur 7: Planområdets beliggenhet. Kartkilde: Eigersund kommune.

#### Arealbruk

Arealbruken innenfor planområdet omfatter spredt boligbebyggelse bestående av 2 eksisterende eneboliger med tilhørende uthus/garasjer. Store grønne arealer mellom boligene fremstår som grasmark. Tilgrensende områder består av spredte boliger og kystsmåbruk.



Figur 8: Arealbruk i området. Kilde: [www.eigersund.kommune.no](http://www.eigersund.kommune.no) -kartløsning

## Bygninger og anlegg

Bebyggelsen på Nordre Eigerøy består av kystsmåbruk og spredt boligbebyggelse knyttet til fiske og havrettet næringsvirksomhet. Langs sjøen er i hovedsak fritidsboliger og naust. Bebyggelsen er stedvis fortettet ved tilfeldig fradeling av tomter fra de opprinnelige brukene.

Eksisterende bebyggelse i umiddelbar nærhet av planområdet består stort sett av spredte eneboliger og gårdsbruk med tilhørende kårbolig og låve/uthus. Ut i fra bilder og befaring på stedet anslår vi at bebyggelsen består av ulike stilarter fra før 1940, men mest fra 1950-60-tallet og noe nyere bebyggelse fra 1980-90-tallet. Byggeskikken er av ulik art. Mange av eneboligene er av god standard, og er tydeligvis renovert i den senere tid med ny kledning og tak. Boligenes arkitektur synes bevart. Langs sjøen er bebyggelsen noe mer fortettet, med eneboliger fra 1950-tallet og frem til i dag. De sjønære områdene er også stedvis tett bebygd med naust og fritidsboliger.



Figur 9: Planområdet sett fra fylkesveien. Kilde: [www.instantstreetview.com](http://www.instantstreetview.com)

Det er registrert flere SEFRAK-bygninger i nærheten til planområdet. Øst for planområdet på gårdstunet til eiendom 4/10 er det et sefrak-registrert våningshus (11010104015) fra ca. 1895. Like nord for planområdet er det også registrert et våningshus (11010104021) fra ca. 1895.



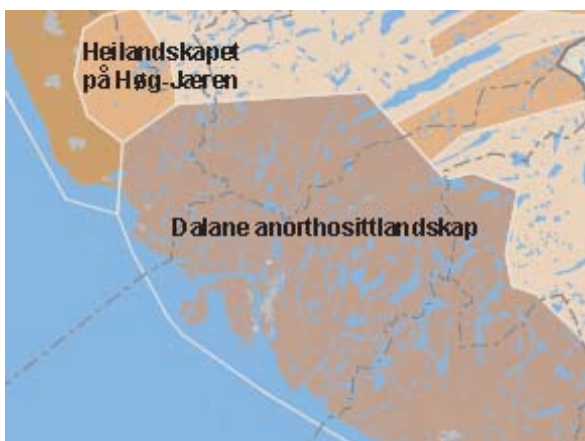


Figur 10: Bebyggelsestrukturen i området. Kilde: google maps

### Landskap, naturverdi og biologisk mangfold

Dalane-regionen er preget av den sure og næringsfattige bergarten anortositt som ligger nakent frem i dagen. Sterk oppsprekking gir terrenget et småknudrete preg.

Landskapet i planområdet inngår i det vakre landskapet *Nordavågen – Skadberg – Holmane*, jf. vakre landskap i Rogaland. Karakteristisk for området er at det er grunnlendt og småkupert kystområde. Landskapet fra Myklebust til Skadberg er preget av lange strekninger av stein- og sandstrand og et sammenhengende grønt teppe av dyrket mark. Spredt lauvtrevegetasjon, beitemark og røsslynger gir variasjon. Vindutsatte trær har en særpreget utforming som gir området karakter. De sjønære områdene har et rikt sjøbruksmiljø. Kystkulturmiljøet på Skadberg er representativt for landskapsregionen. Gårdsbebyggelsen ligger på rekke langs toppen av ryggen forsterker den historiske kontinuiteten i landskapet.



Figur 11: Landskapsregionen Dalane anorthosittlandskap. Kilde: *Vakre landskap i Rogaland*

Planområdet har svak helning mot nord og vest, og fremstår som åpent. Avstanden til sjøen er i underkant av 300 meter fra FV65. Like vest for planområdet er Skadbergstranden (Storesanden) som er en populær badeplass for kommunens innbyggere.



Figur 12: Planområdet sett fra Skadbergstrondveien. Kilde: [www.instantstreetview.com](http://www.instantstreetview.com)

### **Kulturminner og kulturmiljø**

Det er p.t. ikke påvist funn av fredede kulturminner i planområdet. Det er utført arkeologiske utgravninger innenfor planområdet i forbindelse med planprosessen, men det ble ikke gjort funn. Det er imidlertid flere SEFRAK registrerte bygninger i nærheten av planområdet (se pkt. 2.3) Ca. 120 meter øst for planområdet ligger automatisk fredet gravminne fra jernalderen (ID-14562). Gravhaugen tegner seg som en lav rund forhøyning i terrenget og er tålig bra markert. Haugen er godt grasbevokst. Nåværende utseende har gravhaugen hatt siden 1930.

### **Trafikkforhold**

#### *Kjøreadkomst*

Kjøreadkomst til planområdet er fra fylkesvei 65 *Ytstebrødveien* og *Skadbergstrondveien*. Fylkesvei 65 *Ytstebrødveien* er adkomstveien til Nordre Eigerøy fra Eigerøy bru. Veien er i all hovedsak et gammelt veiløp som bebyggelsen langs strekningen har vokst fram langs. Skadbergstrondveien er en kommunal vei hvor gjennomkjøring ikke er tillatt. Fartsgrensen på fylkesveien er 60 km/t mens den i den kommunale gaten er 30 km/t.

#### *Trafikkmengde*

Statens vegvesens nasjonale vegdatabank (NVDB) inneholder trafikk tall for noen av veiene som ligger i området. Tallene i NVDB gjelder for 2012. Trafikkbelastningen i fylkesveien er 2100 ÅDT. Det er ikke kjennskap til at det er utført trafikkmålinger i Skadbergstrondveien.

#### *Ulykkessituasjon*

Det er ikke kjennskap til at det er skjedd noen alvorlige trafikulykker i området siste tiden, jf. vegdatabanken.

### *Trafikksikkerhet for myke trafikanter*

Skadbergstrondveien er en kommunal vei uten opparbeidet fortau. Det er ikke etablert gangfelt for kryssing av fylkesveien. Fylkesveien er regulert i plan av 2012 hvor det er regulert gang- og sykkelvei på sørsiden av veien.

### *Kollektivtilbud*

Det er bussforbindelse til Egersund sentrum fra fylkesveien, med skiltet busstopp ca. 50 meter vest for Skadbergstrondveien og ca. 120 meter øst for Skadbergstrondveien.

### **Barns interesser**

Det er ikke etablert lekeplass i eller i nærheten av planområdet. Planområdet er lokalisert i et område med gode turmuligheter og nærhet til sjøen. Skadbergstranden badeplass er et viktig friområde som er turmål for hele byen og regionen. Skadbergsanden ligger ca. 670 meter vest for planområdet.

### **Sosial infrastruktur**

Nærmeste barnehage og skole ligger ca. 2,6 km fra planområdet (målt i luftlinje). Barn i området har skoleskysordning.

Det er ikke kjennskap til kapasiteten på skole/barnehage.

### **Universell tilgjengelighet**

Det er ikke kjennskap til at området er spesielt tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

### **Teknisk infrastruktur**

#### *Renovasjon*

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

#### *Vann- og avløp*

Det finnes eksisterende vann- og avløpsledninger i området.

#### *Strøm*

Det er ikke luftspenn høyspent gjennom planområdet. Strømforsyning til nye boliger m.m. tas som egen sak så snart en forespørsel og detaljregulering foreligger fra utbygger.

#### *Håndtering av overflatevann*

Overflatevann i planområdet har drenering til eksisterende ledningsnett og naturterreng.

### **Grunnforhold**

Løsmassekart fra <http://geo.ngu.no/kart/arealisNGU/> viser at arealene i planområdet består av randmorene. Det er ikke kjennskap til at området har ustabile grunnforhold.

### **Forurensning**

#### *Støy*

Planområdet påvirkes av trafikkstøy fra fylkesvei 65. Statens vegvesen har utført en overordnet kartlegging av støysituasjonen langs FV65. Støyvarselkartene viser en

prognosesituasjon 15-20 år fram i tid. Det vil si at årsdøgnetrafikk, som er en av de viktigste parameteren i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Støyvarselskartene er benyttet for å angi en indikator på støysituasjonen langs fylkesveien. Støykartene viser at områder nærmest fylkesveien omfattes av gul støysone.

#### Luftforurensning

Det er ikke kjennskap til forurensningskilder innenfor planområdet, med unntak av svevestøv fra veitrafikken på fylkesveien.

## 4.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse

### Metode

Analysen er gjennomført med utgangspunkt i en 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 planområdets funksjon, men også hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene.

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 <i>Grønn</i>	6 <i>Gul</i>	9 <i>Rød</i>	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.

### 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- jord eller steinskred?		x				Det er ikke kjennskap til ustabile grunnforhold i planområdet.	-
1.2	Er det fare for utglidning (geoteknisk ustabilit)?		x				Området består av randmorene. Tilnærmet flatt med svakt fall mot nord. En mindre knaus/kolle sentralt i planområdet. Det er ingen fare for utglidning.	-
1.3	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?		x				Laveste terrenghøyde i planområdet er kote +25. Området er med dette ikke utsatt for springflo eller flom fra sjøen.	-
1.4	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?		x				Det går ingen bekker/elver i planområdet. Området er ikke utsatt for flom.	-
1.5	Er det radon i grunnen?		x	1	3	3	Det er ikke utført radonmålinger i området. Byggeforskriften stiller entydige krav til radon, og en ser ikke behov for å gå utover disse kravene.	- Bygningmessige tiltak mot radon utføres iht. lokal vurdering, PBL og tekniske forskrifter.
1.6	Ekstremvær/klima-utfordringer	x		3	2	6	Forventede klimaendringer kan gi mer intense regnskyll som jordsmonnet ikke klarer absorbere. Store vannmengder kan samle seg på overflaten og	- Bygningmessige tiltak skal være tilstrekkelig og iht. gjeldende krav for å møte en ev. ekstremstusasjon.



							finne nye veier. Det forventes en økning på 20 % i nedbør de neste 50-100 årene.	- Plan for overvannshåndtering vises i byggesaken.
1.7	Sårbar flora/fauna/fisk i området?		x				Ingen funn av sårbare arter innenfor planområdet.	-
<b>2 MILJØ</b>								
2.1	Forurensninger i grunnen		x				Ikke kjennskap til forurenset grunn i området.	-
2.2	Støy	x		3	1	3	Tomter nærmest fylkesveien er utsatt for noe veitrafikkstøy. Trafikkmengden på veien er 2100 ÅDT. Statens vegvesen har utført en kartlegging av fylkesveien som angir en støysone – gul innenfor planområdet. Tomtene nærmest fylkesveien inngår i denne støysonen.	- Nye boliger bygges i tråd med retningslinjen for støy T-1442/2012. Forholdet sikres i bestemmelsene. - Ev. behov for støyskjerming av uteareal/bolig redegjøres for i byggesaken.
<b>3 INFRASTRUKTUR</b>								
3.1	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?							
3.1.1	- hendelser på veg	x		1	1	1	Utforkjørsler fra fylkesveien. Lite sannsynlig da dette er en strekning med lav hastighet.	-
3.1.2	- hendelser på jernbane		x				Ingen jernbane i området.	-
3.1.3	- hendelser på sjø/vann/elv		x				Planområdet grenser ikke direkte til sjø.	-
3.1.4	- hendelser i luften		x				Ingen.	-
3.2	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				Ingen.	-



<b>3.3</b>	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området:							
3.3.1	-elektrisitet (kraftlinjer)		x				Ingen.	-
3.3.2	-teletjenester		x				Ingen.	-
3.3.3	-vannforsyning		x				Eksisterende boliger er tilknyttet offentlig vannforsyning.	-
3.3.4	-renovasjon/spillvann		x				Eksisterende boliger er tilknyttet offentlig avløp.	-
<b>3.4</b>	Påvirkes området av magnetiske felt fra el.linjer?		x				Ingen høyspent i luftspenn innenfor eller i nærheten av planområdet.	-
<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				Skoleskysstordning.	-
3.5.2	-til busstopp/ kollektive forbindelser?	x		1	3	3	Det er ikke etablert trafikk sikre krysningspunkt til busstopp for myke trafikanter i FV65. Fartsgrensen på aktuelle strekning er 60 km/t. Veien har en slak høyrekurve men fremstår som oversiktlig. Fylkesveien er forkjørsvei. Det foreligger en gjeldende reguleringsplan for ny gang- og sykkelvei langs FV65 fra Leidland boligfelt og fram til Skadbergsanden. Gang- og sykkelveien vil bli liggende på motsatt side av veien i forhold til nye boliger. Kryssing av FV65 bør være vurdert i reguleringsplanen for G/S.	- Gjennomføring av gjeldende reguleringsplan for ny gang- og sykkelvei.
<b>3.6</b>	Brannberedskap							
3.6.1	-spesielt farlige anlegg i området?		x				Ingen	-

3.6.2	-har området utilstrekkelig brannvannsforsyning (mengde og trykk)?		x				Brannkum på motsatt side av avkjørsel til Skadbergstrondveien. Tilkobles offentlig vannforsyningsanlegg med tilfredsstillende trykk.	-
3.6.3	-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?	x		3	1	3	Området har atkomst fra FV65 via Eigerøy bru. Ved en brukollaps kan brannbåt, helikopter benyttes. Planområdet har ikke direkte tilknytning til sjøen. Kun en adkomstrute for brannbil gjelder for all bebyggelse på Eigerøy.	-
<b>4 TIDLIGERE BRUK</b>								
4.1	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter? 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 terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)		x				Ingen.	-
<b>6 ULOVLIGE VIRKSOMHETER</b>								
6.1	Sabotasje og terrorhandlinger		x				Ikke aktuell problemstilling.	-

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 naturbasen, temakart-rogaland, skrednett m.m.

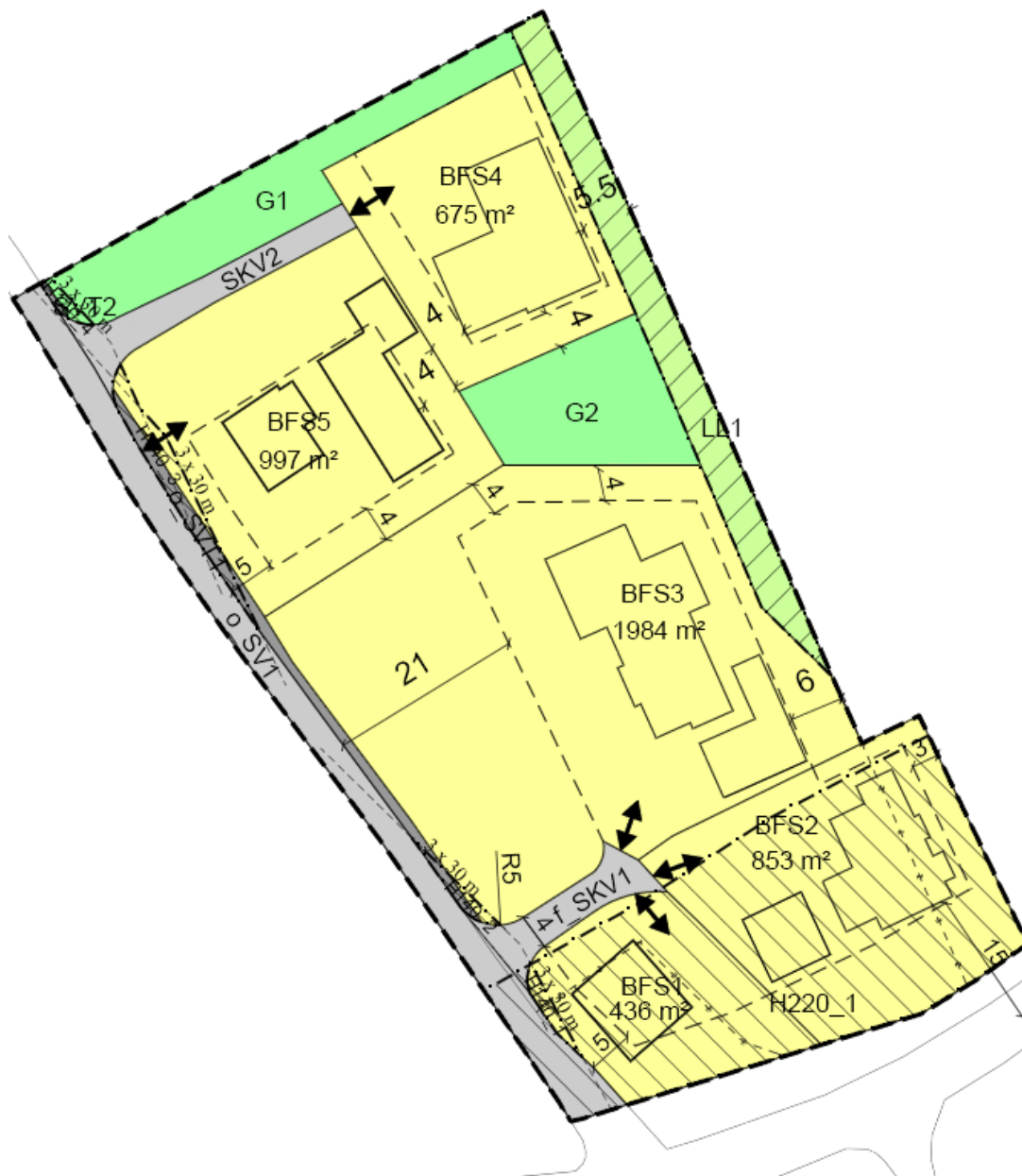


## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planlagt arealbruk

Planområdet består før utbygging av 2 eneboliger med tilhørende anlegg, samt en større grasmark. Planforslaget fortetter området med 3 eneboliger. Eksisterende bebyggelse på eiendom 4/160 og 4/16 reguleres lik dagens situasjon. Alle boliger i planområdet, nye og eksisterende, har atkomst fra Skadbergstrondveien.

Planarealet er noe mindre enn varslet planareal. Dette begrunnes med at arealer som allerede er regulert i gjeldende plan for Gang- og sykkelvei FV65 er tatt ut av planforslaget. Plangrensen er mot FV65 følger plangrensen i gjeldende plan.



Figur 13: Planforslaget. Illustrasjon: KSO



<b>Sosikode</b>	<b>Formål (sosikode)</b>	<b>Område signatur</b>	<b>Eierform</b>	<b>Areal (kvm)</b>
1111	Boligbebyggelse - frittliggende	BFS1-BFS5	privat	4 944
2010	Veg	SV1	offentlig	381
2011	Kjøreveg	SKV1-SKV2	felles-privat	206
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVT1-SVT2	offentlig	81
3001	Grønnstruktur	G1-G2	privat	630
5110	Landbruksformål	LL1	privat	299
<b>Sum planområdet</b>				<b>6 541</b>

<b>Hensynssoner</b>	<b>Område signatur</b>	<b>Areal (kvm)</b>
a.1 sikringssoner <b>Frisikt</b>	H140	97
a.2 støyssoner <b>Gul sone iht T-1442</b>	H220	1249
c. særlige hensyn <b>Hensyn landbruk</b>	H510	299
<b>Sum planområdet</b>		<b>1644</b>

## 5.2 Byggeformål

### Boliger

Planforslaget regulerer inn 5 eneboliger hvorav 2 er eksisterende boliger. Eksisterende boliger er markert som *bebyggelse som inngår i planen*. På hver boligtomt tillates oppført en frittliggende enebolig med tilhørende garasje og uthus. Boligene tillates etablert med utleiedel/sekundærleilighet. Utleiedelen skal ikke være større enn 1/3 av totalt BRA for hele boligen, og kan ikke seksjoneres ut.

### Byggehøyder

Maksimalt tillatt høyde på bebyggelsen er satt i bestemmelsene. Boligene kan oppføres med maks tillatt møne- og gesimshøyde på henholdsvis 8 og 6 meter. Høyde er målt over gjennomsnittlige ferdig planert terreng. Ved pulttak er øvre tillatte gesimshøyde 8 meter, mens det for flatt tak er 7 meter. Bebyggelsen skal imidlertid ikke overstige følgende kotehøyder:

<b>Bygeområde</b>	<b>Maks kote</b>
<b>BFS1</b>	+ 38,5
<b>BFS2</b>	+ 39,0
<b>BFS3</b>	+ 38,0
<b>BFS4</b>	+ 33,0
<b>BFS5</b>	+ 34,0

### Utnyttelsesgrad

Maks tillatte BYA for område BFS1-BFS5 er 40 %. Bebyggt areal inkluderer garasje, bod og biloppstillingsplass.

### *Antall boliger*

Etter full utbygging består planområdet av 5 eneboliger, hvorav 2 er eksisterende boliger.

### *Byggegrenser*

Byggegrenser er angitt i plankartet. Garasjer kan plasseres i strid med angitt byggegrense men ikke nærmere nabogrense/formålsgrense enn 1 meter. Murer tillates plassert i nabogrense.

### *Bygninger som inngår i planen*

Eksisterende bebyggelse innenfor områdene BFS1 og BFS5 inngår i planen.

### *Planlagt bebyggelse*

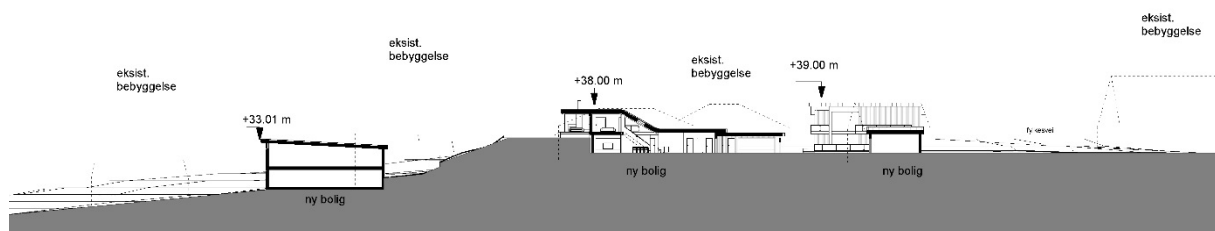
Planlagt bebyggelse i BFS2, BFS3 og BFS4 er angitt som skjematiske bygningsvolumer i plankartet. Endelig plassering, utforming, størrelse og arkitektur fastsettes ved detaljprosjektering av bygget, og må vises på situasjonsplanen ved byggesøknad.

Ny bebyggelse er plassert med hensyn til fortetting og til eksisterende bebyggelse med tanke på form, høyde og plassering. Byggeskikken avviker likevel noe.

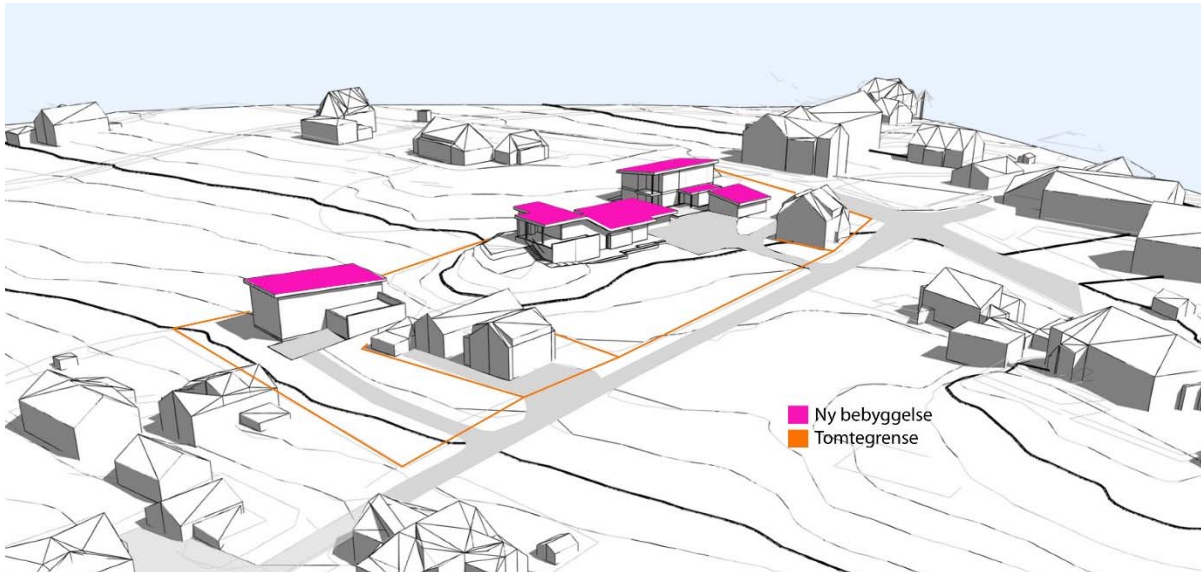
Ny bolig i BFS2 ligger ut mot fylkesveien. Denne er gitt en form og størrelse som er tilpasset øvrig bebyggelse langs veien. Bygningen kan kategoriseres som et punkthus, tilsvarende bebyggelsen i umiddelbar nærhet, og vil med dette føye seg til i en rekke av hus langs veien. Et punkthus betegner et kompakt hus med liten grunnflate og god høyde som står for seg selv og danner et punkt i landskapet. Nytt hus har ulik byggeskikk men boligen vil likevel fremstå som godt tilpasset eksisterende bebyggelse.

Ny bolig i BFS3 er plassert mot en lite kulle og har en langstrakt og lavere form. Bygningen forholder seg til konturene i landskapet og har med dette en god landskapstilpasning. Boligen er mer tilpasset landskapet enn nærliggende bebyggelse og bryter dermed med byggeskikken i området. Takets form forsterker landskapsformen.

Ny bolig i BFS4 er plassert i nærhet til eksisterende gårdstun og gir inntrykk av fortetting og en god utnyttelse av arealene. Boligen vil fremstå som et punkthus og tilpasses i høyde og form til eksisterende bebyggelse omkring.



**Figur 14: Terrengsnitt gjennom planområdet (sør-nord).** Viser høyder på planlagte og eksisterende boliger i planområdet. Eksisterende bebyggelse er vist med stiplet strek. *Illustrasjon: KSO*



Figur 15: Aksonometri av planområdet. Nye boliger er vist med rosa tak. Illustrasjon: KSO

### *Regulert avkjørsel*

Atkomst til den enkelte tomt er vist med avkjørselspil i plankartet.

### *Uteoppholdsareal*

Nye boliger får uteoppholdsareal på egen tomt. Kommuneplanen stiller krav til at hver bolig skal ha min. 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. bolig.

Eksisterende boliger har begrenset tomtestørrelse og dermed begrenset uteareal på egen tomt. Boligene er likevel godt innenfor kravet i kommuneplanen.

- **BFS1** har et tomteareal på 436 m<sup>2</sup>, hvorav utearealet utgjør ca. 304 m<sup>2</sup> herunder balkong/terrasse på ca. 9 m<sup>2</sup>.
- **BFS5** har et tomteareal på 788 m<sup>2</sup>, hvorav utearealet utgjør ca. 353 m<sup>2</sup> herunder 40 m<sup>2</sup> terrasse. Eiendommen er regulert med en utvidelse mot vest på ca. 215 m<sup>2</sup>. Dette arealet er godt egnet som uteoppholdsareal og vil da komme i tillegg til allerede opparbeidet hage.

Nye boliger har varierende tomtestørrelse men er godt innenfor kravet til uteoppholdsareal i kommuneplanen.

- **BFS2** har et tomteareal på 853 m<sup>2</sup>, hvorav utearealet utgjør ca. 523 m<sup>2</sup> herunder ca. 133 m<sup>2</sup> på balkong/terrasser.
- **BFS3** har et tomteareal på 1984 m<sup>2</sup>, hvorav utearealet utgjør ca. 1650 m<sup>2</sup> herunder ca. 250 m<sup>2</sup> på balkong/terrasser.
- **BFS4** har et tomteareal på 675 m<sup>2</sup>, hvorav utearealet utgjør ca. 410 m<sup>2</sup> herunder ca. 70 m<sup>2</sup> på balkong/terrasser.



Figur 16: Illustrasjon som viser uteoppholdsarealer på de ulike eiendommer. Illustrasjonen baserer seg på et skisseprosjekt for nye tomter og viser en mulig utnyttelse av tomtene innenfor planens begrensning. Bebyggelsen kan med dette endres i forbindelse med byggesaken. Illustrasjon: KSO

### Sol- og skygge

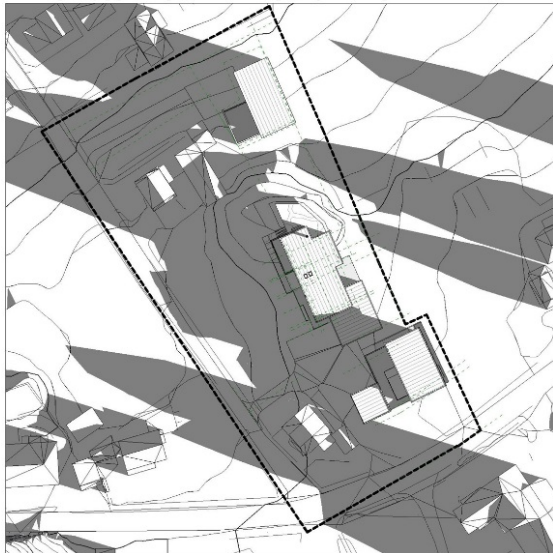
Det er utarbeidet soldiagrammer for høst- og vårjevndøgn og sommersolhverv. Sol- og skyggillustrasjonene viser eksisterende og planlagte boliger i området.

Terrenget i planområdet skråner slakt ned mot nord. Sørvest for planområdet ligger Skadbergfjellet. Terrengformasjonen er lav og grunnnet god avstand til denne vil den ikke begrense solforholdene i planområdet.

#### **Høst- og vårjevndøgn:**

- Kl. 09 vil både eksisterende og nye boliger kaste skygge over store deler av planområdet. Nye boliger vil i liten grad kaste skygge på nabobebyggelsen.
- Kl. 10 og 15 er solforholdene på utearealene gode for alle boligene i planområdet.
- Kl. 18 vil eksisterende boliger BFS1 og BFS5 kaste skygge på nye boliger i henholdsvis BFS2 og BFS4. BFS4 vil da få skygge på store deler av sin uteterrasse.
- Nabobebyggelse utenfor planområdet vil i liten grad få skygge som følge av utbyggingen i området.

Sol og skyggediagram høst og vårjevndøgn



kl 0900



kl 1200



kl 1500



kl 1800

Figur 17: Sol- og skyggediagram for høst og vårjevndøgn. Illustrasjon:KSO

### **Sommersolverv:**

Ved sommersolverv vil både eksisterende og ny bebyggelse kaste skygge på egen tomt.

Sol og skyggediagram sommersolverv



kl 0900



kl 1200



kl 1500



kl 1800

Figur 18: Sol- og skyggediagram for sommersolverv. Illustrasjon: KSO

Sol- og skyggeforholdene vurderes som gode for den planlagte utbyggingen.

### **Garasje**

Garasjen skal harmonere med hovedhuset med hensyn på form, materialbruk og farge. Garasjer tillates oppført som frittliggende garasjer eller sammenhengende med bolighuset. Plassering av garasjen skal fremkomme på situasjonsplan som følger byggesøknad for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

### *Byggehøyder*

Garasjene kan bygges med maks tillatt møne- og gesimshøyde på henholdsvis 4,5 og 3 meter over gjennomsnitt planert terreng. For pulttak tillates øvre gesimshøyde på 4 meter,

mens det for flatt tak tillates en øvre gesims på inntil 3 meter. Dersom garasjetaket blir utnyttet til terrasse er øvre gesimshøyde gulvhøyde, eventuelt rekkverk kommer i tillegg til denne høyden.

#### *Bebyggd areal*

Garasjens grunnflate skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>. I tillegg tillates oppført utebod i tilknytning til garasjen eller frittliggende på inntil 30 m<sup>2</sup>.

### **5.3 Grønnstruktur**

Områder avsatt til grønnstruktur skal ha et tydelig grønt preg. Områdene omfatter grøntarealer som ikke er en del av boligtomtene.

### **5.4 Universell utforming**

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

### **5.5 Parkering**

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

### **5.6 Trafikkareal**

SV1 er regulert offentlig veg og omfatter eksisterende veitrasé for Skadbergstrondveien. Veien reguleres med dagens bredder og utforming. Planen tilrettelegger for en mulig fremtidig veiutvidelse ved at det reguleres inn et belte med annen veggrunn langs østsiden av veien.

SKV1 er felles atkomstvei for boligene i BFS1, BFS2 og BFS3. Avkjørslen er ca. 26 meter fra krysset med FV65. Atkomst til de ulike boliger er illustrert med avkjørsels-pil i plankartet. Eksisterende avkjørsel for BFS1 stenges og erstattes med atkomst fra SKV1. Dette imøtekommer innspill fra vegvesenet til planoppstart. Frisikt fra SKV1 i Skadbergstrondveien er 3 x 30 meter.

SKV2 er privat atkomstvei for ny bolig i BFS4. Avkjørslen i Skadbergstrondveien er ca. 106 meter fra FV65. Atkomstveien er plassert slik at den medfører minst mulig terrenginngrep og murer, både i forbindelse med anleggelse av veien og planering av boligtomten BFS4. Frisikt fra SKV2 i Skadbergstrondveien er 3 x 30 meter.

#### **Myke trafikanter**

Verken Skadbergstrondveien eller fylkesvei 65 er ikke etablert med fortau.

Skadbergstrondveien er kommunal gate med begrenset trafikk og stengt for gjennomkjøring. En økning med 3 boenheter lengst ute i Skadbergstrondveien vil ikke medføre dårligere forhold for de myke trafikanter langs veien. Planforslaget legger også til rette for at Skadbergstrondveien kan utvides ved at det reguleres inn belte til annen veggrunn langs østsiden av veien.





## 5.8 Landbruk

Boligtomten BFS2 beslaglegger ca. 210 m<sup>2</sup> landbruksareal. Dette arealet er ikke i bruk som dyrket mark, men mer som hage til eksisterende bolig på gårdstunet. Planforslaget legger opp til at beslaglagt areal erstattes av nytt areal på 299 m<sup>2</sup> mellom BFS3-BFS4 og eiendomsgrensen som reguleres til landbruk. Innenfor område avsatt til landbruk tillates tradisjonell landbruksdrift.

## 5.9 Hensynssoner og rekkefølgekrav

### Frisiktsoner

Hensynssonen omfatter frisiktsoner for felles og private avkjørsler i Skadbergstrondveien. Regulert frisiktzone for avkjørslene er 3 x 30 meter.

### Støy – Gul sone

Hensynssonen omfatter gul støysone langs FV65 etter kartlegging utført av Statens vegvesen. Innenfor gul støysone (H220) skal det ved utbygging dokumenteres at tiltak tilfredsstiller krav gitt i T-1442/2012 og teknisk forskrift. Eventuelle behov for støyskjermingstiltak skal beskrives.

### Hensyn landbruk

Innenfor hensynssone landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for jordbruksområdene – tradisjonell landbruksdrift. Hensynssonen i plankartet omfatter en mindre del av store sammenhengende jordbruksarealer av høy kvalitet.

### Rekkefølgekrav

Det er stilt rekkefølgekrav til støy og tiltak som berører FV65 i bestemmelsens § 3:

- Sikt og radius i kurvene i krysset mellom o\_SV1 og FV65 skal være iht. reguleringsplan for ny gang- og sykkelvei langs FV65 Ytstebrødveien – Eigersund Kommune vedtatt i 2012.
- Før det kan gis brukstillatelse i BFS1 og BFS2 skal det dokumenteres at støyforholdene er tilfredsstillende.

## 5.10 Oppfølging av ROS-tema i planforslaget

### Ekstremvær og klimautfordringer (pkt. 1.6)

Klimaet er i endring og det må påregnes en økning i nedbørsmengde på 20 % i løpet av de neste 50-100 årene. Områder med bebyggelse, trafikk og parkeringsområder med ikke-drenerende overflater vil dekke en stor del av planområdet. I forbindelse med intens og vedvarende nedbørsmengde kan det oppstå betydelige mengder overvann. Terrengfall og drenering internt i området må planlegges slik at det i perioder med ekstrem nedbørsmengde unngår problemer med vanninntrenging i bebyggelsen.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at det i forbindelse med byggesøknad skal fremlegges dokumentasjon som viser løsninger for drenering av overvann og fallforhold/flomveier i utomhusarealer. Overvann må håndteres lokalt og på en måte som forebygger mot utvasking, erosjon eller flomskade i planområdet.

## 6 Virkninger av planforslaget

### 6.1 Forholdet til rammer og retningslinjer

#### Kommuneplan

Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommunedelplan for området, med unntak av mindre område som endrer formål fra hensyn landbruk til bolig. Planforslaget legger til rette for et makebytte hvor beslaglagt landbruksareal erstattes innenfor planområdet. Planlagte tiltak vurderes ikke å komme i konflikt med kommuneplanens hovedintensjoner for området.

Kommuneplanen stiller krav til 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. bolig. Dette arealkravet innfris. Utearealene er solrike jf. soldigrammer figur 17 og 18.

#### Grenseverdier for støy T-1442 og forurensning

Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra FV65. Staten vegvesen har utført en kartlegging av støysituasjonen langs fylkesveien om 15-20 år basert på prognoser. Denne kartleggingen viser at områder nærmest fylkesveien er innenfor gul støysone. Gul støysone er inntegnet i plankartet. For å ivareta forholdet til støy for nye boliger stiller bestemmelsene krav til at boliger innenfor støysonen skal tilfredsstillere kravene til grenseverdier for støy i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442. Rekkefølgekrav sikrer at forholdet blir ivarettatt før nye boliger kan tas i bruk. Nye boliger må bygges i henhold til gjeldende bygningstekniske forskrift, som stiller krav til støy i bolig og uteområde. Støysituasjonen for boliger nærmest FV65 vil med dette blir avklart i byggesaken. Noen nærmere utredning av støysituasjonen anses med dette som ikke nødvendig i denne plansammenheng.

#### Forholdet til barn og unge T2/08

Planforslaget legger ikke opp til at det etableres felles lekeområde innenfor planområdet. Det planlegges 3 nye eneboliger med store tomter, noe som gir store og gode uteoppholdsarealer i tilknytning til den enkelte bolig. I tillegg har planområdet nærhet til store og attraktive friluftsområder som bl.a. Skadbergsanden (badeplass). Det er mange turmuligheter for ulike uteaktiviteter i nærområdet. Med bakgrunn i dette er det ikke regulert inn eget areal til felles lek.

#### Universell utforming T5/99B

Nye boligens planløsning må utføres i tråd med krav gitt i gjeldende bygningstekniske forskrift. Utover bygningstekniske forskrift stilles det ikke ytterligere krav til universell utforming i planområdet.

### 6.2 Forholdet til naturmangfoldloven

Det skal gjøres vurderinger av tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12. Disse vurderingene følger under:

#### § 8. (kunnskapsgrunnlaget)

*Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap*



*som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfold.*

Området inngår i vakre landskap *Nordavågen – Skadberg – Holmane* (jf. vakre landskap i Rogaland). Karakteristisk for landskapet er grunnlendt og småkupert kystområde. Landskapet er preget av lange strekninger av stein- og sandstrand og et sammenhengende grønt teppe av dyrket mark. Spredt lauvtrevegetasjon og beitemark gir landskapet variasjon. Naturdatabasen fremviser at det er ingen særskilte forekomster innenfor området. Det er ikke registrert prioriterte arter, herunder rødliste- og svartelistearter i eller i nærheten av planområdet. Store deler av området er påvirket av menneskelig aktivitet og tekniske inngrep så som boliger, landbruksdrift og fritidsbolig/naust. Planområdet er bebygd med 2 eneboliger med tilhørende anlegg.

*§ 9. (føre-var prinsippet)*

*Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller runnløse å treffe forvaltningstiltak.*

Det vurderes at det foreligger tilstrekkelig med kunnskap, jf. kommentar til § 8.

*§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)*

*En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.*

Nye boligbebyggelse er foretting i tilknytning til eksisterende boliger. Nye boliger terreng tilpasses, og vil ikke gripe inn i spesielt viktige eller sjeldne naturtyper iht. kartlegging i naturdatabasen eller artskartet. Det er derfor ikke gjort noen inngående registreringer av biologisk mangfold i området. Viktige økosystem vurderes ikke å være truet av planlagte tiltak, og ytterligere vurderinger er dermed ikke påkrevd.

*§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)*

*Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.*

Nye boliger vil legge beslag på grasmark. Siden tiltaket er en foretting i et allerede etablert bomiljø vurderes tiltakets størrelse å gi en liten belastning på viktige økosystemer og naturmiljø i området. Det legges opp til at overvannshåndtering skal være tilstrekkelig for å unngå uønskede konsekvenser. Detaljert utforming av overvannshåndtering gjøres i forbindelse med byggesaken. Tiltaket vurderes samlet sett å gi en liten negativ konsekvens for naturverdier i området.

*§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)*

*For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som ut fra en samlet vurdering tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.*

Det vises til § 11. Tiltak for å unngå skader er å benytte miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. Eventuelle tiltak fremkommer i byggesaken.

Planlagt tiltak vurderes 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.

### **6.3 Landbruk**

Nye boliger vurderes ikke som ødeleggende for landbruksdriften som er i områdene på Skadberg.

### **6.4 100-metersbeltet fra sjø**

Nye boliger plasseres utenfor 100 metersbeltet fra sjø. Planforslaget er en foretting i eksisterende boligmiljø.

### **6.5 Trafikkforhold**

Planforslaget angir en økning på 3 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 15 pr. døgn. Utbyggingen representerer en liten økning i trafikken på eksisterende vegnett i området.

Skadbergstrondveien er kommunal veg og har smal vegbredde (ca. 3 meter). Planforslaget avsetter areal til annen veggrunn langsmed Skadbergstrondveien for en mulig fremtidig utvidelse av veien til kommunal veistandard. En ev. utvidelse av veien vil bedre de trafikale forhold for de myke trafikanter på veien. Det er ikke kjennskap til at trafikksituasjonen i den kommunale veien er dårlig i dag. Planlagt foretting vil gi en liten trafikkøkningen. Økningen vurderes ikke å utløse direkte behov for utvidelse av Skadbergstrondveien eller tilrettelegge ytterligere for myke trafikanter.

Langs fylkesveien er det regulert gang- og sykkelvei på sørsiden av veien. Denne vil bedre de trafikale forholdene langs fylkesveien, da spesielt for de myke trafikantene.

### **6.6 Sosial infrastruktur**

Det er ikke kjennskap til skolekapasiteten, men en økning med 3 boenheter i området vurderes å ikke ha konsekvenser for kapasiteten på skole. Det er et pågående arbeid med planlegging av ny skole på Eigerøy.

### **6.7 Energibehov – energiforbruk**

Det er ikke grunnlag for kollektive energiløsninger for nye boliger i planområdet. Likeledes er det ikke kjennskap til at det er offentlig tilbud om fjernvarme eller tilsvarende i området. Gjeldende forskrifter/lover (TEK 10) stiller minimumskrav til tetthet/isolering. Nye boliger skal ved prosjektering/oppføring tilfredsstillende disse kravene. Tilsvarende med hensyn til oppvarming.

### **6.8 Forurensning**

Regulert bebyggelse vurderes ikke å forårsake/bli berørt av noen form for forurensning. I byggeperioden vil slike forhold bli ivaretatt gjennom gjeldende bygningstekniske forskrift.



Kristiansen & Selmer-Olsen  
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

## Vedlegg 1 – Plankart



Kristiansen & Selmer-Olsen  
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

## Vedlegg 2 – Reguleringsbestemmelse



Kristiansen & Selmer-Olsen  
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

## Vedlegg 3 – Forhåndsvarsling



Kristiansen & Selmer-Olsen  
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

## Vedlegg 4 – Innkomne merknader til forhåndsvarslingen