Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av
arkitektbedriftene

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for boliger
SØLVHAGEN 19 – GNR 45 BNR 286
DEL AV SLETTEBØ – BAKKEBØ OMRÅDET

PLANID 20110001-02

Eigersund kommune

	23.06.16	Planforslag	RKT	
Rev.	**Dato:**	**Beskrivelse**	**Utarb.**	**Kontroll**

Innhold

Innhold 3
1 Planens formål 5
1.1 Bakgrunn 5
1.2 Forslagsstiller og plankonsulent 5
1.3 Tidligere vedtak i saken 5
1.4 Utbyggingsavtaler 5
1.5 Krav om konsekvensutredning 5
2 Planprosess og medvirkning 6
2.1 Forhåndsvarsling 6
2.2 Avklaring med offentlige myndigheter 6
3 Planstatus og rammebetingelser 7
3.1 Kommuneplanens arealdel 7
3.2 Gjeldende reguleringsplan 8
4 Beskrivelse av planområdet 10
4.1 Dagens forhold 10
4.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse 15
5 Beskrivelse av planforslaget 19
5.1 Planfaglige hovedgrep 19
5.2 Planlagt arealbruk 19
5.3 Boligformål 21
5.4 Tekniske anlegg 23
5.5 Trafikkareal 23
5.6 Hensynssoner og rekkefølgekrav 24
6 Virkninger av planforslaget 25
6.1 Overordnede planer 25
6.2 Boligkvalitet 25
6.3 Barn og unge 25
6.4 Estetikk 25
6.5 Forholdet til støy, T1442/2012 25
6.6 Forholdet til universell utforming, T5/99B 25
6.7 Landskapsbilde 26
6.8 Forholdet til eksisterende beboere 26
6.9 Uteoppholdsareal 26

6.10 Forholdet til naturmangfoldloven 26
6.11 Kulturminner og kulturmiljø 26
6.12 Trafikkforhold 27
6.13 Gjennomføring av planen 27
7 Innspill til forhåndsvarslingen.....28
7.1 Varsel om oppstart av planarbeid 28

1 Planens formål

1.1 Bakgrunn

I gjeldende områdeplan for Bakkebø-Slettebø området er eksisterende bygning på eiendom 46/286 forutsatt fjernet. Kjøper ønsker å beholde bygningen da denne er i god bygningsmessig stand. Områdeplanens bestemmelse § 2.1 stiller imidlertid krav til vedtatt detaljreguleringsplan for eiendommen før bygninger på eiendommen kan benyttes til etablert bruk eller annet formål. Da eiendommen ble solgt ble det fra kjøper stilt forbehold om følgende:

«Aksept av bud vil være en bekreftelse fra selger på at alle arealene i bygget er å anse som hoveddel og at de i sin helhet lovlig kan leies ut som boliger i fra den dagen kjøper innleverer reguleringsplan til førstegangsbehandling».

Dette forbehold er akseptert av Eigersund kommune (som selger av eiendommen) ved salg av eiendommen til Mosterveien 14 AS og er kontraktfestet.

Mosterveien 14 AS ønsker å videreføre bruken av eksisterende bygning som hybelhus. Antall hybler reduseres noe i forhold til tidligere bruk, samt at det tilrettelegges for parkering og uteoppholdsarealer for hyblene på tomta.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Mosterveien 14 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

Ja, dersom kommunen skal overta nye anlegg i planområdet.

1.5 Krav om konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg I, II og III. Omsøkte eiendom er tidligere regulert i områdeplan for Bakkebø – Slettebø fra 2011. Krav om konsekvensutredning gjelder bare for de deler av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og som innebærer endringer i forhold til gjeldende planer.

Planforslaget regulerer eiendommen til bolig med tilhørende anlegg som er i tråd med overordnet plan (kommuneplan og områdeplan).

§ 2, planer som alltid skal konsekvensutredes:

> *d) områderegulering og detaljregulering på mer enn 15 daa, som omfatter nye områder til utbyggingsformål.*
>
> *f) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I.*

Planområdet er på om lag 1,5 daa og omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg 1 til forskriften. Tiltaket omfattes med dette ikke av § 2.

§ 3, planer som skal vurderes nærmere;

> *b) detaljreguleringer på inntil 15 daa som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering.*
>
> *c) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II.*

Tiltaket innebærer ikke endring av kommuneplan eller områdeplan, samt at det omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg II til forskriften. Tiltaket kommer derfor ikke inn under pkt. b) og c) i § 3 eller må vurderes i forhold til tiltak nevnt i vedlegg III.

En videreføring av bruken av eksisterende bygg som hybelhus vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og tiltaket synes ut fra dette å ikke omfattes av forskriftens krav til konsekvensutredning.

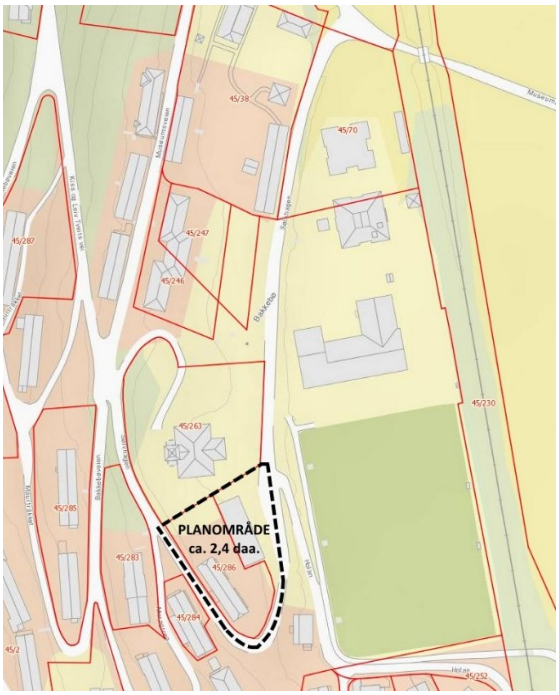
2 Planprosess og medvirkning

2.1 Forhåndsvarsling

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt i Eigersund kommune den 14.04.16 med representanter fra utbygger, plankonsulent og Eigersund kommune.

Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, berørte og tilstøtende eiendommer i brev av 29.04.16, samt annonsert i Dalane Tidende. Høringsfrist ble satt til den 03.06.16. Naboer, grunneiere og offentlige instanser ble varslet i henhold til lister fra kommunen.

Etter varsel om oppstart er det gjort justeringer i plangrensen hvor kommunal eiendom med garasjer er tatt ut av planområdet etter ønske fra kommunen. Planområdet omfatter etter dette kun eiendom 45/286.



Figur 1: Varslet plangrense

2.2 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 2: Utsnitt av gjeldende kommunedelplan. Planområdet omfatter Sølvhagen 19 og 17. *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. Kommunen kan vedta å kreve et lavere antall parkeringsplasser enn det som er normert når trafikkforholdene 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 opparbeiding 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 45/286 er i gjeldende plan regulert til kombinert formål – offentlig tjenesteyting og boliger.

Figur 3: Gjeldende reguleringsplan. Slettebø – Bakkebø området vedtatt 2011. Varslet plangrense for detaljreguleringen er vist med svart stiplet linje. *Kilde: Eigersund kommune*.

Bestemmelser i områdeplanen som område OB5 omfattes av:

§ 2.1 Detaljert reguleringsplan

Før utbygging i B- og OB-områdene skal det være vedtatt detaljert reguleringsplan for de feltene som kan bebygges. Planen skal vise:

- Omriss av planlagt bebyggelse på tomten, samt eventuelle utvidelsesmuligheter.
- Trafikksikker tilkomst- og parkeringsløsning, lekeareal.
- Situasjonsplan i M=1:200 som viser bygninger, murer, utvendige trapper, materialbruk (ikke materialbruk på bygninger), skjæringer, fyllinger, biloppstilling, sykkeloppstilling, beplantning, avfall, tilgjengelighet.
- Representative snitt som viser tomt og minst 5 m inn på naboeiendom og / eller tilliggende veier, samt viser eksisterende og nytt terreng, evt. også eksisterende bygning.
- Ny bebyggelse som erstatter bygninger som fjernes, skal ha lengde og møneretning langs kotene.
- Høyder på bygninger, samt utnyttelse (BRA eller BYA).
- Sandlekeplass skal vises.

§ 4. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- Planen viser tillatt arealbruk.
- Det skal påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
- Ny bebyggelse skal tilpasses terreng / topografi og være i overensstemmelse med den øvrige bygningsstrukturen i området. Høyde, utstrekning, form og volum skal vektlegges. Ny bebyggelse skal i hovedsak tilpasses utforming med kjeller og hovedetasje. Utvendige overflater skal tilpasses bygningens struktur og egenart, og skal være forenlig med eksisterende miljø. Utvendige farger skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap.
- Bygninger som kan fjernes under forutsetning av ny bebyggelse, kan ha et moderne uttrykk jfr. føringene i forrige pkt.
- Terrassert bebyggelse tillates ikke i planområdet.
- Alle terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveier, parkeringsplasser og etablert stier, samt vanlig skjøtsel. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veier, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Kommunen kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.
- Før det gis byggetillatelse skal det foreligge uttalelse fra regionantikvaren.
- Ledninger for strøm, telefon og tv skal føres fram i jordkabel.

Plassering av bebyggelse og anlegg

Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på planen. Mindre bygninger, som f. eks. garasje / carport og frittliggende boder / uthus, med grunnflate inntil 50 m^2 kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og ikke nærmere enn 2,0 m fra veigrense.

Landskapstilpasning

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

Vegetasjon.

Vegetasjon, som eik og andre større trær, skal i størst mulig grad bevares. Ved nødvendig felling pga. alder eller sykdom, skal tilsvarende tre plantes på samme sted.

Rivning.

I forbindelse med fjerning av eksisterende bygninger, skal det før rivning utarbeides en enkel målsatt opptegning med materialbeskrivelse og fotodokumentasjon.

Ombygging av eksisterende bygninger.

Ved ombygging av eksisterende bygninger skal dette om mulig utføres slik at det innvendige konstruksjons-systemet bevares. Bygningsdeler, som vinduer, overflater og lignende skal i størst mulig grad reetableres. Eksisterende konstruksjoner og tiltak i terrenget, skal vurderes og skal i størst mulig grad forsøkes bevart.

§ 5. Offentlig tjenesteyting kombinert med bolig OB1-OB7

Innenfor felt OB1-OB7 reguleres formål offentlig tjenesteyting kombinert med bolig. Det vil bli stilt krav om vedtatt detaljert reguleringsplan for disse feltene før det kan gis tillatelse til rivning, oppføring av nybygg, utbygging eller påbygging / tilbygging innenfor områdene. For

bygninger som ligger i områder som er regulert til offentlig tjenesteyting kombinert med bolig i kombinasjon med Hensynssone Bevaring, gjelder særregler.

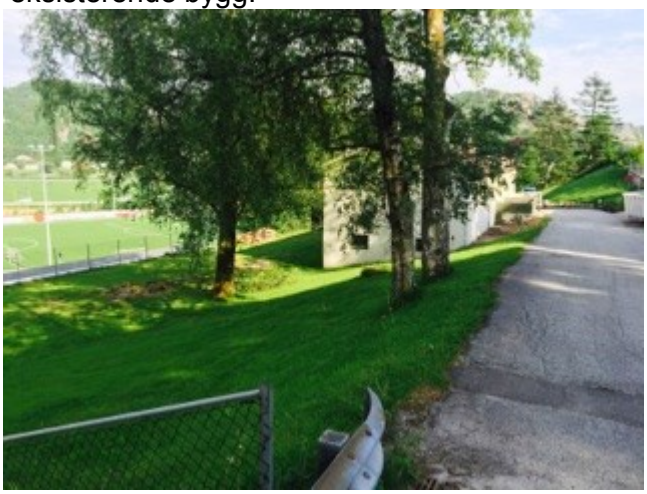
4 Beskrivelse av planområdet

4.1 Dagens forhold

Beliggenhet
Planområdet ligger nord for Egersund sentrum, på Bakkebø. Omsøkt tomt grenser til idrettsanlegg i øst, Bakkebø Kirke i nord samt øvrig bebyggelse på Bakkebø i sør og vest.

Planens begrensning omfatter eiendom 45/286. Planavgrensning fremgår av kartutsnitt i figur 1 *planens begrensning* (område innenfor stiplet linje). Planområdet avgrenses av eksisterende gateløp og eiendomsgrenser.

Eksisterende arealbruk
Innenfor planområdet er oppført et hybelhus på eiendom 45/286. Se figur 4 for bilder av eksisterende bygg.



Hybelhuset er bygget i ca. 1943 og har et

ubebygd område nordvest på eiendom 45/286.
er eksisterende bygning på eiendom 45/286, sett fra vest.

BRA på 368 m^2. Bygningen er kategorisert i salgsprospekt som frittliggende enebolig. Bygget er oppført i betong i 2 etasjer. I dag inneholder bygningens 1. etasje 11 hybler, wc, vaskerom, mens det i underetasje er 4 hybler/hybelleiligheter, fellesrom og fyrrom/teknisk rom. Det er ikke fast parkering til bygget. Parkering skjer pt. etter gjeldende bestemmelser for området på Bakkebø.

Kommunalt garasjeanlegg mot idrettsplassen inngår ikke i planområdet.

Bakkebø-området er bebygd med ulik type bebyggelse i materialbruk, volum og høyder.

Figur 5: Eksisterende situasjon. Bildet er tatt fra Museumsveien ved bussholdeplass.

Bebyggelsen er godt terrengtilpasset og ligger i hovedsak med lengderetning langsmed terrenget. Bebyggelsen i området er av ulik 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 eiendom 45/286 omsøkt tomt er regulert som *bebyggelse som forutsettes fjernet* i områdeplanen. Bygningen på eiendommen viser seg imidlertid å være i god stand og ønskes med dette beholdt. Bakgrunnen for at bygningen er forutsatt revet var at man da antok at bygget var uegnet grunnet utforming og tilstand, og at en rivning skulle gi mulighet for ny utvikling av området.

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.

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 eiendom grenser til bevaringsverdig kirke *Bakkebø kirke*. Bakkebø kirke er fra tredje kvartal på 1900-tallet. Kirken er registrert i kulturminnedatabasen med lokalitetsid 83842 men har vernestatus *ikke fredet*. Nord for omsøkte tomt er en rekke SEFRAK-registrerte bygninger som i dag driftes av Dalane Folkemuseum.

Figur 6: Foto. Bakkebø Kirke sett fra planområdet fra øvre del av Sølvhagen, nord for eksisterende bygning på tomta.

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.

Hellelandsvassdraget er lakseførende vassdrag og omfattes av Bjerkreimsvassdraget.

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.

Barns interesser
Det er ikke etablert lekeplass på omsøkte tomt. Nordøst for omsøkte eiendom og i gangavstand ligger Slettebø barnehage med tilhørende uteområder, samt kort avstand til fotballbane, skatepark og badehall.

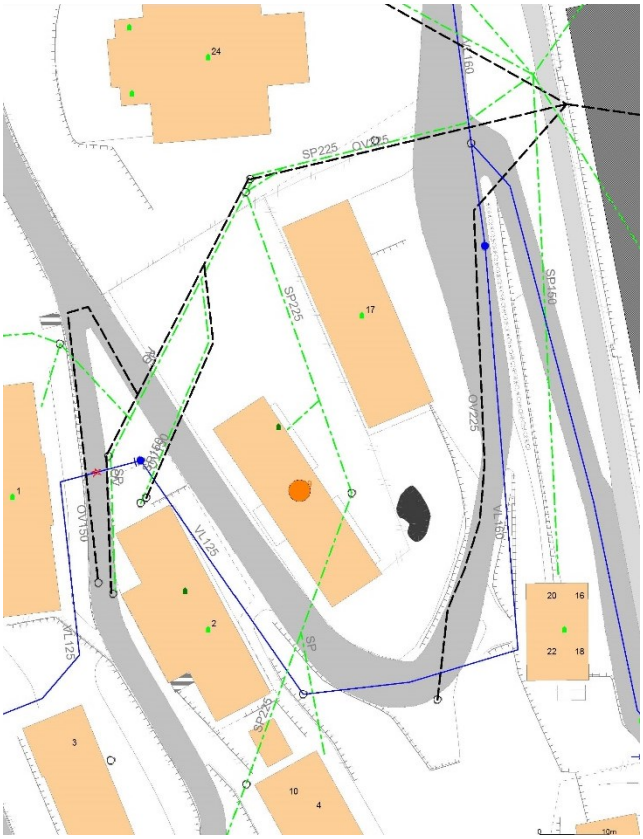
Sosial infrastruktur
Nærmeste barneskole er Grøne Bråden som ligger 900 meter øst for planområdet (målt i luftlinje). Skolevei blir via eksisterende boliggater med og uten fortau. Nærmeste barnehage er Slettebø barnehage, som ligger ca. 160 meter fra planområdet (målt i luftlinje). Barnehagen ble utvidet med en avdeling våren 2015.

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

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 7. 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 utført noe utbedrende arbeider på deler av ledningsnettet i senere tid. Det er ønske fra kommunen at kommunalt ledningsnett flyttes ut i veien dersom det skal bygges nybygg på eiendommen.

Området er tilknyttet offentlig strømnett.



Figur 7: Kommunalt VA-nett i området.

Geologi

Radon
Området er kategorisert som moderat til lav konsentrasjon av radon.

Grunnforhold og løsemasser
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.

Naturmangfold
I nærhet til området er registrert ulike trua arter, fremmedarter og viltområde. Det er ikke gjort funn av særskilte arter innenfor planområdet.

Trua arter
Sør for planområdet er registrert trua og nær trua fuglearter: *Tyrkerdue og Stær.*

Fremmedarter
Kanadagås er registrert i området. Denne arten er svartelistet med svært høy risiko.

Viltområde
Området langs Slettebøvatnet har rikt artsmangfold. Det er grunt vann (ca. 0,5 m dypt) med lite vegetasjon i strandsonen. Deler av området blir tørrlagt i tørre perioder og oversvømmes ved intenst regnskyll. Området er en viktig overvintringsplass for en rekke arter da vannet sjeldent er islagt. Området er gitt en regional verdi.

Forurensning

Støykilder
Støykilder i området er jernbane og vei. Omsøkte tomt ligger ca. 110 meter fra jernbanen og ca. 200 meter fra riksveien. Området anses ikke å være utsatt for støy fra trafikken på riksveien. Bebyggelsen kan imidlertid være utsatt for støy og ev. rystelser fra jernbanetrafikken.

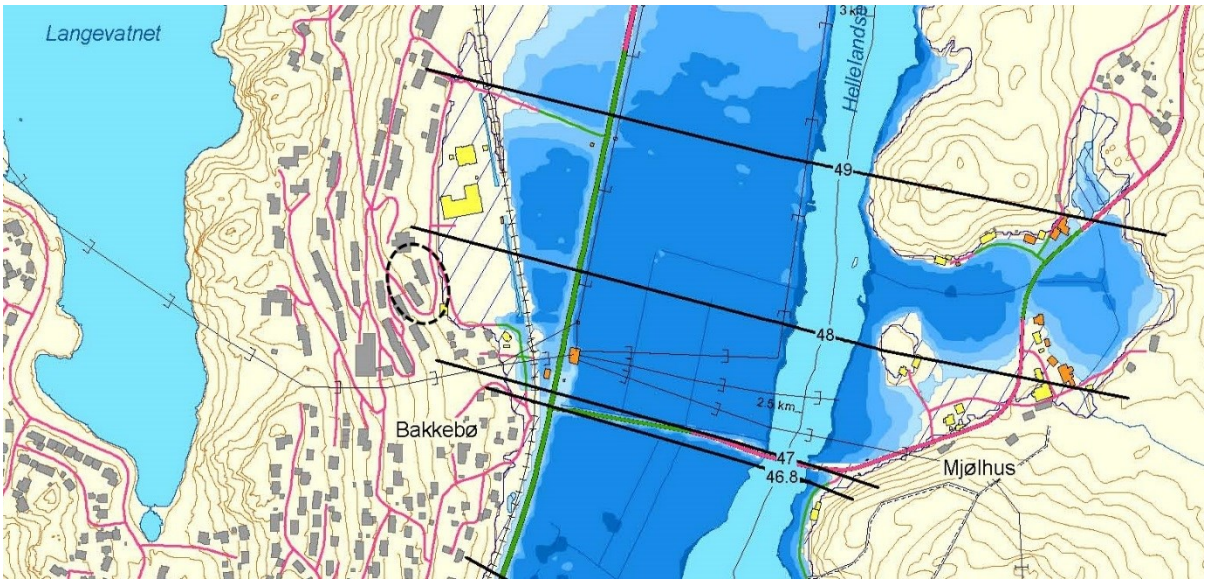
Luftforurensning
Det er ikke kjent at området har potensiale for å være forurenset.

Samfunnssikkerhet

Ras
Det er ingen rasfare i området jf. skreddatabasen www.skrednett.no.

Flom
Slettebø og Bakkebø områdene er kartlagt for flom i flomsonekart *Delprosjekt Slettebø 3-2010*. Store områder på begge sider av riksveien er oversvømt ved 200 –års flom. Flomsone ved denne kartleggingen viser at planområdet ikke er flomutsatt ved 200 års flom.

200-års flom vil ikke berøre planområdet, men den vil stenge atkomsten til hele Bakkebø området ved at Museumsveien oversvømmes frem til jernbaneundergangen. Dette vil isolere hovedatkomsten til hele området på Bakkebø. Alternativ atkomst er via eksisterende boligområde sør for området, Egebakken/Holan.



Figur 8: Flomsonekart for Slettebø, 200-års flom. Planområde er vist med svart sirkel. Prosjektrapport 3/2010. *Kilde: NVE*

4.2 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Metode

Denne risiko og sårbarhetsanalysen tar for seg planområdet i reguleringsplanforslaget. Analysen er gjennomført med utgangspunkt i sjekkliste 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, 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) – personskade 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:

	KONSEKVENSER			
SANNSYNLIGHET	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.

ROS-analyse for planforslaget
Uønskede hendelser, konsekvenser og risikoreduserende tiltak er sammenfattet i tabellen under.

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

Nr.	Uønsket hendelse	Aktuelt		S	K	R	Kommentar	Forslag til risiko-reduserende tiltak
		JA	NEI					
1 NATURGITTE FORHOLD								
1.1	Er området utsatt for snø- eller steinskred?		x				Området er ikke skredutsatt.	-
1.2	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabilt)?		x				Det er ikke kjennskap til ustabile grunnforhold i området.	-
1.3	Er området utsatt for springflo/flom 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	- Bygningsmessige tiltak mot radon i boliger utføres iht. lokal vurdering og

							spesiell høy i Egersunds området, dvs. over 100 Bq/m³.	TEK10.
1.6	Ekstremvær/klima -utfordringer	x		2	1	2	Forventede klimaendringer kan gi mer intense regnskyll 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.	- Bygningsmessige tiltak skal være tilstrekkelig og iht. gjeldende krav for å møte en ev ekstremsituasjon. - Plan for overvanns-håndtering i byggesaken.
2 MILJØ								
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. Området kan være utsatt for støy og rystelser fra jernbanetrafikk.	- Nye boliger bygges i henhold til TEK10 og T1442/2012 mhp støy.
3 INFRASTRUKTUR								
3.1	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. 110 meter øst for området. Antas at trafikken på banen ikke vil forårsake problemer i forbindelse med ev. 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.	-
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 eksplosjons-farlige/ brennbare gasser/væsker		x				Ikke aktuell problemstilling.	-
3.3	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.	-
3.4	Påvirkes området av magnetiske felt fra el.linjer?		x				Ingen høyspent luftlinje som krysser planområdet	- Byggeforbudssone mot kraftlinje. - Angi byggegrense for rom med varig opphold nær linje. Dette gjelder også for arealer avsatt til uteopphold.
3.5	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 trafikksikkerheten. Området har nærhet til startpunkt for gang- og sykkelvei mot sentrum. Planforslaget viser mulighet for anleggelse av stiforbindelse langs gjerde til kirken. Dette vil kunne gi mulighet for en trafikksikker gangforbindelse.	- Gangforbindelse i grøntsone langs gjerde til kirken gir en trafikksikker snarvei til eksisterende gang- og sykkelvei.
3.5.2	-til busstopp/ kollektive forbindelser?		x				Nærmeste busstopp er ved Rv.42.	-
3.6	Brannberedskap							
3.6.1	-spesielt farlige anlegg i området?		x				Ingen.	-
3.6.2	-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		x				Tilkobles kommunal vannforsyning.	-
3.6.3	-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?		x				Hovedatkomst til området er via Museumsveien. Det er også muligheter å komme til området fra Egebakken-Holan dersom Museumsveien er stengt.	-
4 TIDLIGERE BRUK								
4.1	Er området påvirket/ forurenset fra		x				Ingen.	-

	tidligere virksom-heter? F.eks gruver, militære anlegg, industri							
5 OMGIVELSER								
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.	-
6 ULOVLIGE VIRKSOMHETER								
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 naturbasen, 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

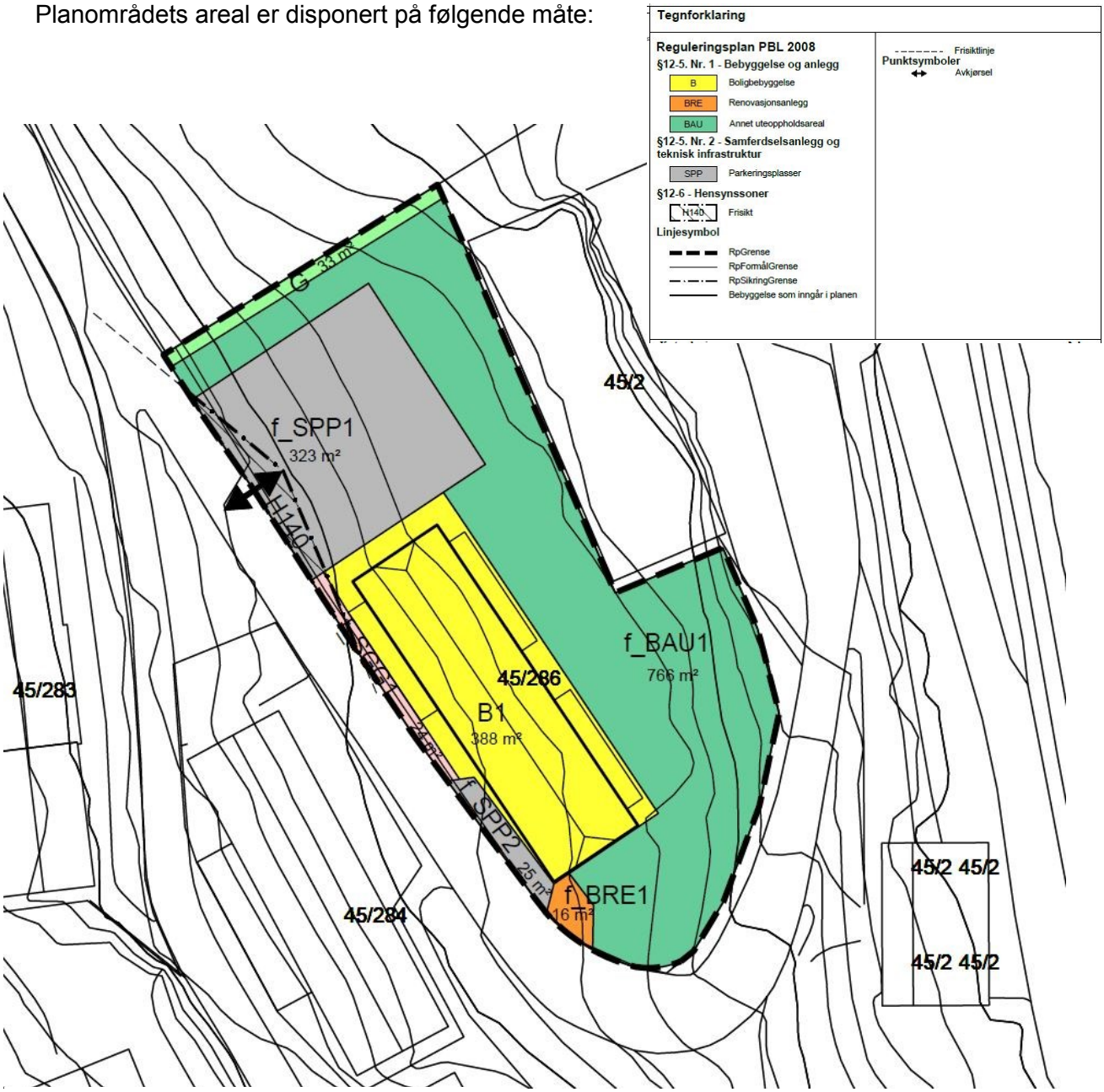
5.1 Planfaglige hovedgrep

Området inngår i vedtatt områdeplan for Slettebø-Bakkebø området.

Formålet med planarbeidet er å videreføre bruken av eksisterende bygningsmasse på eiendom 45/286 til hybelhus. Grunnideen er at eksisterende bygg beholdes som form og at det i liten grad bygges utover dagens bygningsvolum med unntak av tilføring av nye terrasser, balkonger og verandaer.

5.2 Planlagt arealbruk

Planområdets areal er disponert på følgende måte:



Figur 9: Plankart. Ikke i målestokk.

		Område signatur	Eierform	Areal (m^2)
1110	Boligbebyggelse	B 1	Annen	388
1550	Renovasjonsanlegg	BRE 1	Felles	16
1690	Annet uteoppholdsareal	BAU 1	Felles	766
2016	Gangareal	SGG 1	Felles	24
2082	Parkeringsplasser	SPP 1-2	Felles	348
3001	Grønnstruktur	G	Annen	33
	Sum planområdet			**1 574**

Hensynssoner	*Område signatur*	*Areal (m^2)*
a.1 sikringssoner **Frisikt**	H140	40
Sum planområdet		**40**

5.3 Boligformål

Boligbebyggelse
Eksisterende bygningsmasse på eiendom 45/286 beholdes i omfang og volum, dagens bruk videreføres som hybelhus. Det er ønske om å tilrettelegge for 9 hybler i bygget. Eksisterende bygningsvolum beholdes, men ombygging vil medføre mindre fasademessige endringer i form av nye terrasser og balkonger/verandaer.

Byggehøyde
Eksisterende bebyggelse videreføres i planen. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer hvor mønehøyde ikke skal overstige kote 34,60.

Utnyttelsesgrad
Området BKS1 omfatter eksisterende bygg, samt arealer for terrasse/balkong til bygget. Området er gitt en utnyttelsesgrad på 100 % BYA. Beregning av prosent bebygd areal BYA omfatter alle bygninger, konstruksjoner, overbygde arealer.

Parkeringskrav
Til hver hybelleilighet skal det avsettes min. 1,5 parkeringsplass innenfor områdene SPP 1-2. Det skal i tillegg avsettes areal for min. 1 sykkelparkeringsplass pr. hybelleilighet i BAU 1/B1.

Uteoppholdsareal
For hver hybelleilighet skal det avsettes min. 50 m^2 uteareal på bakkeplan eller på egen eller felles balkong/veranda. Minst 6 m^2 av dette arealet skal være privat uteareal. Balkonger og verandaer etableres innenfor B1. Hybelleiligheter i 1. etasje kan benytte private balkonger mot øst og vest. Balkongene mot vest blir imidlertid liggende tett på veien. Siden veien har begrenset trafikk vurderes det ikke behov for støyskjerming av uteplass, men dette bør likevel vurderes i en ev. byggesak. En hybelleilighet mot sørvest har ingen privat terrasse da dette areal er avsatt til parkering/gjesteparkering for hyblene (SPP2). For denne hybelen bør det vurderes om det skal avsettes privat uteareal på 6 m^2 innenfor BAU1. Hybelleilighetene i underetasjen får privat uteareal utenfor egen bolig på private terrasser. Eksisterende balkonger mot øst er på ca. 6 m^2, disse kan utvides ytterligere mot øst innenfor området B1.

Planen legger opp til at hybelleilighetene også kan disponere felles utearealer i BAU 1. Min. 100 m^2 av dette arealet skal opparbeides som felles sandlekeplass med min. 3 lekeutstyr samt sandkasse, benk og bord.

Figur 10: Situasjonsplan for utnyttelse av planområdet. Planen illustrerer eksisterende bebyggelse med balkong/terrasse, kjøreareal, parkering og uteareal.

Uteoppholdsareal		Areal (m²)
Felles uteareal på bakkeplan for boliger i B1	BAU 1	766
Sum fellesarealer		**766**
Private balkonger/terrasser pr. boenhet i B1		**min. 6**

Anslått uteareal pr. boenhet i B1	91,1

Til hver hybelleilighet i B1 illustrerer planen at hver enhet disponerer til sammen 91,1 m² uteoppholdsareal, herunder private terrasser og andel av fellesarealer.

Solforhold
Utearealene har ulike solforhold. Siden planområdet er østvendt er de beste solforhold tidlig på dagen. Varighet av ettermiddagssol avhenger av årstiden. Alle boenheter innenfor planområdet er planlagt med egen balkong/veranda/terrasse/privat hage med tilfredsstillende solforhold. Fellesområdene har også tilfredsstillende solforhold, og er planlagt som felles uteoppholdsrom. Areal mellom frittliggende eneboliger har muligheter for etablering av lekeareal for de minste barna. De felles utearealene vil fungere som en naturlig møteplass for beboere innenfor planområdet. Kvaliteten på uteområdene vurderes som gode og er planlagt slik at dette er en bokvalitet som er styrkende for utbyggingen av området.

Universell utforming
Planen stiller ikke ytterligere krav til universell utforming og tilgjengelig boenhet utover bygningsteknisk forskrift (TEK10).

5.4 Tekniske anlegg

Avfallshåndtering/renovasjon
Normal praksis er at avfallssekker settes ut til kommunal (offentlig) vei på hentedagen, eller etter annen avtale med DIM. For hyblene i B1 kan det etableres felles renovasjonsløsning i BRE1. Søppelsekker settes ut i dette området på hentedagen. Det åpnes også for at det innenfor området kan settes opp felles søppelskur/bod for lagring av søppelstativer.

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

Strøm
Nye boliger kobles til offentlig strømnett i området.

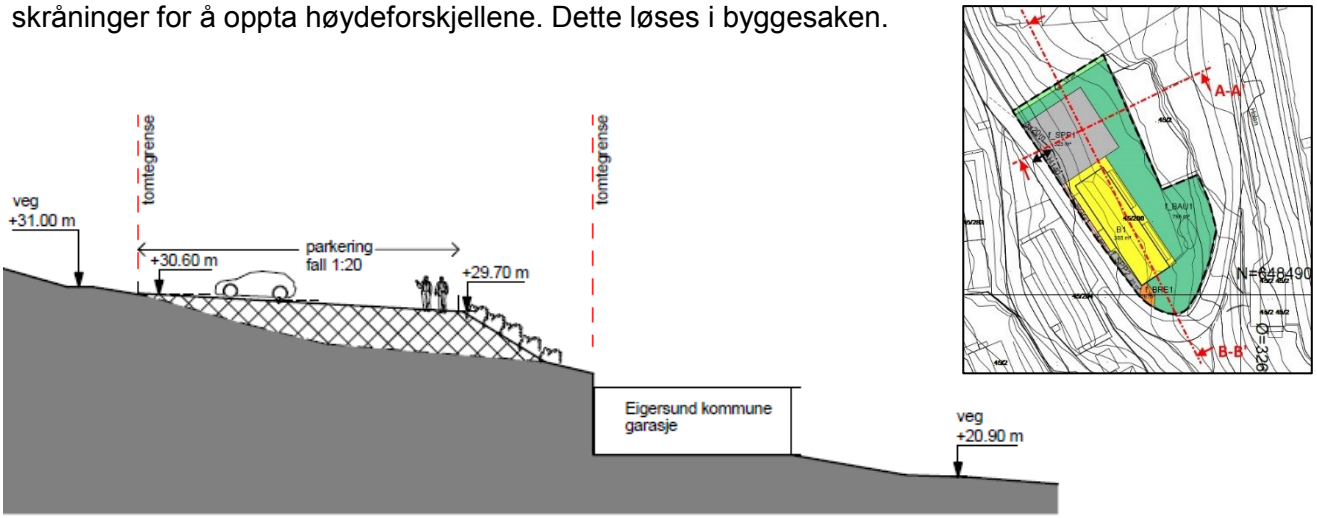
5.5 Trafikkareal

Atkomst
Eiendommen har avkjørsel til felles parkering fra kommunal vei Sølvhagen. Frisikt fra parkeringsareal er målsatt og vist i plankartet. Inntegnet frisikt er målsatt til 3 x 20 meter.

Parkering
Det avsettes felles parkering for hybler i B1. Regulert parkeringsareal omfatter 2 (to) områder SPP1 og SPP2. Parkeringsarealene dekker parkeringsbehov for 14 biler. Parkeringsarealet i SPP1 legges på fylling og avsluttes med enten terrengmur eller skråning mot BAU1 og kirken i nord. Skråning skal tilsås eller beplantes, mens terrengmur skal nedtones og underordnes kirken med hensyn på materialbruk og uttrykk. Mot eksisterende bygg etableres terrengmur for å oppta høydeforskjell samt at det er ønske og behov for å beholde vindusplassering i

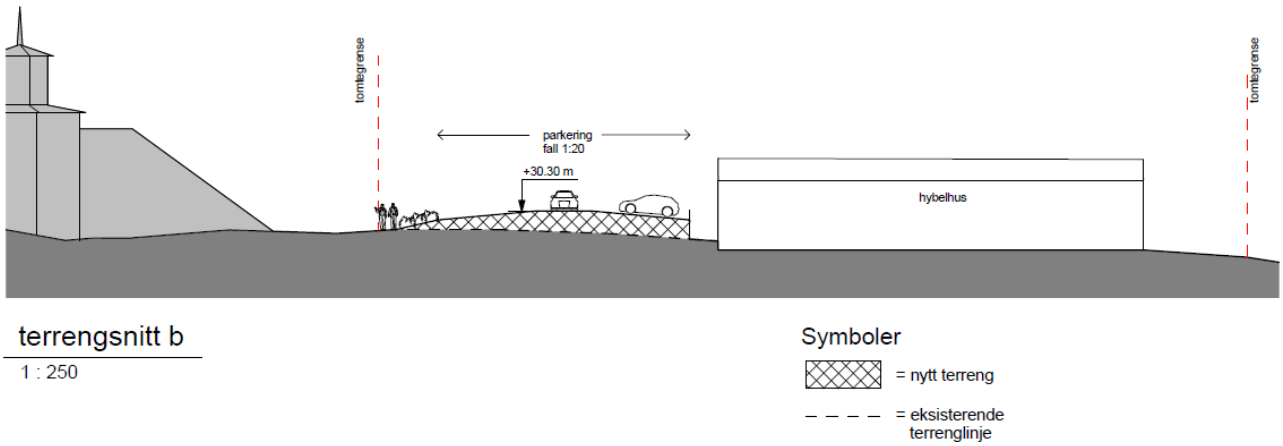
underetasjen på denne veggen. Avstanden mellom bygget og muren er ca. 2 meter. Mot terrengmuren foreslås sykkelparkering.

Det er tegnet terrengsnitt for å illustrerer utfyllingen av SPP1. I snittene er det lagt til grunn at parkeringsarealet kan bygges med fall på 1:20 mot øst, og tverrfall på 1:20 mot sør og nord. Dersom dette viser seg å bli for bratt må det etableres terrengmurer og/eller brattere skråninger for å oppta høydeforskjellene. Dette løses i byggesaken.



terrengsnitt a
1 : 250

Figur 10:



terrengsnitt b
1 : 250

Terrengsnitt gjennom planområdet. Snittlinjene er inntegnet i liten illustrasjon. Snitt A går gjennom parkeringsareal i øst-vest retning, mens snitt B viser eksisterende bygning, parkeringsareal og kirken.

Parkeringskravet for biler og sykler er sikret i bestemmelsens § 4.1 g) og er i tråd med parkeringskrav stilt i områdeplanen.

5.6 Hensynssoner og rekkefølgekrav

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 20 meter.

Rekkefølgekrav

Bestemmelsens § 2 omhandler rekkefølgekrav til planen. Det er stilt rekkefølgekrav til at før det gis tillatelse til bygging av SPP1 skal vann og avløp være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune, herunder flytting av kommunale ledninger ut i vegen.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommunedelplanen for Egersund sentrum og gjeldende områdeplan fra 2011. Reguleringsformål for området er boliger, uteopphold, parkering. Reguleringsplanen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

6.2 Boligkvalitet

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 Langevatnet, samt kort avstand til idrettsanlegg og barnehage. Det er gangavstand til barne- og ungdomsskole samt til kollektivknutepunkt på Eie. Øst for eksisterende bygning avsettes store arealer for uteopphold hvor deler skal opparbeides som småbarnslekeplass.

6.3 Barn og unge

Det er ikke kjennskap til at barn og unge har benyttet dette området til lek og uteopphold tidligere. Vest for planområdet er det et større friluftsområde med ulike tur, fri lek og rekreasjonsmuligheter *Langevatnet og Burmastien*. I tillegg er det kort avstand til barnehage, fotballbane, skatepark, badehall mv. Det legges ikke opp til felles lekeareal innenfor planområdet, men det åpnes for at innenfor arealet avsatt til felles uteopphold BAU1 skal det etableres lekeareal på min. 100 m^2 for de minste barna.

6.4 Estetikk

Eksisterende bygningsvolum i B1 beholdes, men fasadene endres og tilpasses ombyggingen. 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 ligger store friområder. Eksisterende bebyggelse rundt omsøkte tomt har farger i alle skalaer og ulik materialbruk, men er i hovedsak trehus.

6.5 Forholdet til støy, T1442/2012

Aktuell støy vil komme fra biltrafikk og jernbane. Boliger skal bygges i henhold til TEK10 med hensyn på forholdet til støy, jf. bygningsteknisk forskrift TEK10. Støysituasjonen bør beregnes mer nøyaktig i byggesaken når detaljerte byggetegninger foreligger.

6.6 Forholdet til universell utforming, T5/99B

Planen stiller ikke ytterligere krav til universell utforming og tilgjengelig boenhet utover bygningsteknisk forskrift (TEK10). 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 tomten allerede er utbygd, og det ikke legges opp til nybygg vurderes tiltaket ikke å eksponeres ytterligere sett fra veien.

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 hybel innenfor planområdet disponerer ca. 91 m² uteoppholdsareal. Dette er lavere enn kommuneplanens minstekrav til uteoppholdsareal utenfor sentrum som er satt til 150 m² pr. boenhet. Kvaliteten på uteområdene vurderes å være tilfredsstillende og er planlagt slik at dette skal være en bokvalitet som hever hybelbygget. I tillegg har området nærhet til ulike nærmiljøanlegg så som idrettsbane, barnehage, skatepark samt stort flott turterreng med anlagte turstier rundt Langevannet.

Solforholdene på uteplass både private og felles arealer vurderes som tilfredsstillende. Grunnet at bebyggelsen ligger i østvendt terreng vil ettermiddagssolen være noe begrenset for hele Bakkebø-området. Alle hybler vil ha tilgang på privat uteplass på terrasse eller balkong/veranda 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 tomta er i gjeldende områdeplan forutsatt revet. I denne detaljreguleringen videreføres dagens bruk av bygningen som hybelhus. Bygningens volum og hovedform bevares, men det tillates endringer i vindusfasader og terrasser/balkonger. Sammenlignet med i dag, vil den foreslåtte ombyggingen ha positiv innvirkning for opplevelsen av området.

6.12 Trafikkforhold

Det er ønske om å tilrettelegge for 9 hybler i eksisterende bygning. Dersom det legges til grunn 5 trafikkbevegelser med bil pr. hybel pr. døgn, gir dette en økning i ÅDT fra den nye boligbebyggelsen i området på 45 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.

Ny parkeringsplass for hybelhuset får atkomst fra Sølvhagen. Denne veien omkranser tomten og man kan komme til både ovenfra og nedenfra. Dette videreføres i planen.

6.13 Gjennomføring av planen

Ved å gjenoppta bruken av eksisterende bygning til hybelutleie, vil dette 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 redusert 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 4 innspill. Nedenfor følger en kort sammenstilling av det enkelte innspill, med forslagsstillers kommentar:

	Avsender/Innspill	Kommentar
1	**Statens vegvesen Region vest** Ingen vesentlige merknader.	*Tatt til etterretning.*
2	**Rogaland fylkeskommune, kulturavd.** Opplyser at planområdet grenser til Bakkebø kirke som er regulert til spesialområde bevaring med tilhørende bestemmelser. Det bør derfor tas tilbørlig hensyn til naboskapet til den vernede kirken i det videre planarbeidet når det gjelder plassering, høyde/volum og utforming av ev. nybygg. Det er særlig viktig at det ikke oppføres bygg for nært opp til kirken. Ev. ny bebyggelse må videre tilpasses og videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur i området som er delvis vernet.	*Eksisterende bygningsmasse på omsøkte eiendom beholdes i volum. Tidligere bruk som hybelhus videreføres i planen. Det legges ikke opp til nybygg innenfor planområdet. Felles parkeringsplass plasseres på areal mot kirken. Dette må fylles noe opp grunnet hellende terreng mot øst. Det kan med dette være behov for terrengmur mot kirken. Det legges opp til grøntareal mot kirken og i fremkant av eksisterende bygg lik dagens situasjon.*
3	**Rogaland fylkeskommune, regionalplanavd.** Legger vekt på at det oppnås gode løsninger for uteoppholdsareal, særlig for barn og unge. Videre vil det være viktig at universell utforming er et sentralt premiss i det videre arbeidet. Forutsetter at planområdets nærhet til sentrale målpunkter, samt tiltakets karakter, legger føringer for lav parkeringsdekning for bil, og gode løsninger for sykkelparkering. Ingen vesentlige merknader utover dette.	*Planforslaget viser felles uteareal på fremsiden av eksisterende bygg. Innenfor dette arealet skal det tilrettelegges for felles lekeareal for de minste barna. Planen legger ikke opp til ytterligere krav i forhold til universell utforming og tilgjengelig boenhet utover bygningsteknisk forskrift, TEK10.* *Planforslaget viser felles parkeringsplass for hybelhuset hvor det legges til grunn en parkeringsdekning på 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet samt 1*

		sykkelparkeringsplass. Dette er i tråd med områdeplanens bestemmelser for området. Parkering for bil løses på fellesareal og sykkelparkering løses på fremsiden av bygget.
4	**Jernbaneverket** Opplyser at planområdet ligger ca. 110 meter fra jernbanen. Det antas videre at atkomsten til området er via eksisterende undergang under jernbanen. Det stilles spørsmål til om denne undergangen har tilfredsstillende høyde og bredde for å tilfredsstille dagens og fremtidens trafikkmengde. Det forutsettes at dette sjekkes ut i planarbeidet.	*Tatt til etterretning. Jernbaneundergangen er smal men oppleves som oversiktlig. Det er ikke vurdert behov for utbedringer av undergangen som følge av tiltaket planen åpner for.*