Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av
arkitektbedriftene

Planbeskrivelse for PLAN 19660004

Endring detaljregulering for boliger 19660004 – ÅRSTADDALEN (6-1)

Eigersund kommune

Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av
arkitektbedriftene

Forside foto: www.eigersund.kommune.no

	10.01.17	Planforslag til 1. gangsbehandling	RKT	MB
Rev.	**Dato:**	**Beskrivelse**	**Utarb.**	**Kontroll**

Innhold

1 Bakgrunn 4
1.1 Hensikten med planen 4
1.2 Forslagsstiller og plankonsulent 4
1.3 Tidligere vedtak i saken 4
1.4 Utbyggingsavtale 4
1.5 Krav om konsekvensutredning 4
2 Planprosess 5
2.1 Oppstartsmøte 5
2.2 Forhåndsvarsling 7
2.3 Avklaringer 8
3 Planstatus og rammebetingelser 8
3.1 Statlige føringer og rammebetingelser 8
3.2 Gjeldende planer 8
4 Beskrivelse av planområdet 13
4.1 Dagens situasjon 13
5 Beskrivelse av planforslaget 23
5.1 Planlagt arealbruk 23
5.2 Bebyggelse og anlegg 24
5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 32
5.4 Grøntstruktur 33
5.5 Rekkefølgekrav 33
5.6 Risiko og sårbarhet 33
6 Virkninger av planen 33
6.1 Forholdet til rammer og retningslinjer 33
6.2 Forholdet til naturmangfoldloven 34
6.3 Forholdet til trafikksikkerhet 36
6.4 Forholdet til estetikk og landskap 36
6.5 Forholdet til kulturminner og kulturmiljø 37
7 Risiko og sårbarhetsanalyse 38
7.1 Metode og forutsetninger 38
7.2 Uønskede hendesler, konsekvenser og tiltak 39
7.3 Endelig risikovurdering: 45
7.4 Konklusjon 46
8 Innkomne merknader 47
9 Vedlegg 49

Vedlegg 1 – Plankart 49
Vedlegg 2 – Reguleringsbestemmelser 49
Vedlegg 3 – Forhåndsvarsling 49
Vedlegg 4 – Innspill til forhåndsvarsling 49
Vedlegg 5 – Rapport Arkeologisk undersøkelse 49

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Heniskten med planarbeidet er fortetting av boliger med tilhørende funksjoner på eiendommene gnr 13 bnr 433 og 284. Eksisterende boliger på eiendommene forutsettes revet. Planområdet omfatter et større areal enn disse to eiendommer. Disse områder tegnes opp med eksisterende bebyggelse med tilhørende anlegg og reguleres lik gjeldende planer og dagens situasjon.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Tiltakshaver for planarbeidet er Norrøn Eiendomsutvikling AS. Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Ingen tidligere vedtak med unntak av behandlingen av gjeldende reguleringsplaner i planområdet.

1.4 Utbyggingsavtale

Nei, det legges ikke opp til at kommunen skal overta nye anlegg i området.

1.5 Krav om konsekvensutredning

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 omfatter regulering av eiendommene 13/284 og 13/433. Øvrige deler av planområdet er en opptegning etter gjeldende planer. Det legges ikke opp til nye tiltak i disse områdene, slik at vurdering av krav til konsekvensutrending kun omfatter eiendommene 13/284 og 13/433.

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

§ 2 i forskriften, 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.*

Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan som viser eiendommene 13/284, 13/433 som boligformål. Aktuelle eiendommer omfatter et areal på 1,8 daa. Tiltaket omfattes ikke av tiltak i vedlegg I til forskriften. Tiltaket omfattes med dette ikke av § 2.

§ 3 og 4 i forskriften, 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*.

Planforslaget videreføre formål i kommuneplanen, samt at det omfatter ikke tiltak nevnt i vedlegg II til forskriften. Tiltaket omfattes med dette ikke av § 3, og må derfor ikke vurderes i forhold til tiltak nevnt i vedlegg III jf. § 4.

En fortetting av eiendommene 13/284 og 13/433 med boliger, 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

2.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt formelt oppstartsmøte med plankontoret den 29.01.16. Det ble listet opp en rekke hensyn som må ivaretas og legges som premiss og rammer for planarbeidet:

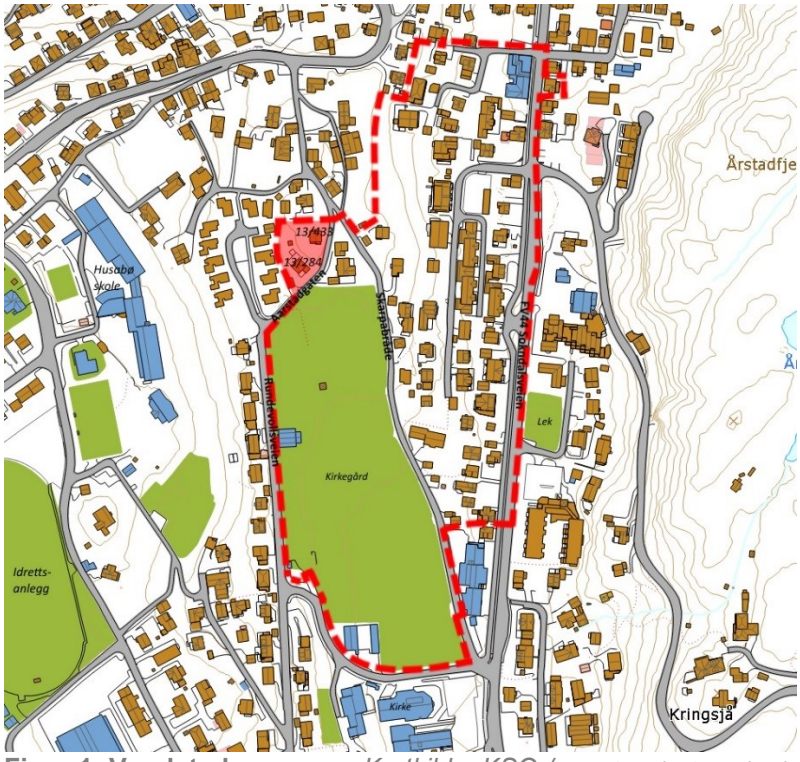
Premiss/ramme for planarbeidet	*Kommentar*
Trafikksikkerhetsvurdering knyttet til myke trafikanter – skolevei o.l. må utføres.	*Fulgt opp i planforslaget. Vurdering av trafikksikkerhet se pkt. 6.3.*
Særlig vurdering knyttet til kirkegården (estetikk, høyder, volum, ivaretagelse av «den sakrale ro»)	*Fulgt opp i planforslaget. Beskrevet i pkt. 6.4. Planlagt bebyggelse er utformet og plassert på en slik måte at de ivaretar hensynet til kirkegården. Det planlegges 3 tomannboliger med et bygningsvolum tilnærmet lik eksisterende bygninger. Tomannsboligene er utformet med inspirasjon fra det eksisterende funkis-hus, i form og uttrykk men med et noe mer moderne uttrykk med tanke på dimensjoner på vinduer og fargebruk.*
Eiendommen ligger nært opptil bevaringsområde 1 i reguleringsplan for deler av Egersund sentrum. Bevaringsformålet er høyeste i bevaringsplanene og tilgrensede reguleringsplaner må vise hensyn til dette ved planlegging av ny bebyggelse. Opplevelesen av bevaringsområdet må derfor vises tilstrekkelig hensyn i form av en bebyggelse som gjenspeiler det eksisterende bygningsmiljøet. Det forventes at takform og dimensjonering av bygningsmasse samt plassering av bygninger tillegges stor vekt ved utarbeidelse av reguleringsplan. Det vil derfor være nødvendig å se på de eksisterende bygningers form og dimensjon som en målestokk for ev. ny bebyggelse.	*Fulgt opp i planforslaget. Beskrevet i pkt. 6.4. Planforslaget viser byggegrense på 4 meter mot bebyggelsen på Årstadtunet. I tillegg stiller bestemmelsene krav til at mindre byggetiltak ikke tillates i strid med byggegrensen mot bevaringsverdig bebyggelse. Det er imidlertid gjort et mindre unntak fra denne bestemmelse for nordøstre bolig, hvor utvendig trapp til leilighet i 2. etasje tillates etablert i strid med byggegrensen. Avstand til bevaringsverdig bygning er likevel mer enn 8 meter. Planlagt bebyggelse har hentet inspirasjon fra tidligere funkis-hus i form og uttrykk, men med noe mer moderne vindusfasader. Nye boliger fremstår som samlet boligbebyggelse i tun, og vil danne en fin overgang fra den nyere bebyggelsen på Terlandsstykket og den eldre bebyggelsen på Årstadtunet.*
Fremtidig bygningsmasse og terreng må holdes nede for å ikke ta oppmerksomhet fra bevaringsområdet. Murer og	*Fulgt opp i planforslaget. Bestemmelse § 4.1 f) stiller krav til at utforming av bebyggelse, murer og terrengarbeider skal harmonere med bevaringsverdig*

terrengbearbeidelse må vise de samme hensyn til eksisterende terreng og gis en utforming som harmonerer med eksisterende bebyggelse.	*bebyggelse.*
Eksisterende terreng må beholdes og videreføres og eventuell ny bygningsmasse må holdes nede i en skala og et volum som ikke dominerer den etablerte bebyggelse og bevaringsområdet for øvrig.	*Fulgt opp i planforslaget. Planlagte tomannsboliger er gitt en best mulig terrengtilpasning ved at haugen nordøst i området «skrapes av» og de nordligste boligene kan dermed plasseres lavere i terrenget. Med dette hensyntas eksisterende bebyggelse i vest mtp utsikt, byggehøyde samt unngå høye støttemurer/ terrengmurer i nabogrense.*
Bolighus på eiendommen 13/284 har arkitktoniske kvaliteter som må vurderes i bevaringssammenheng og dette må ivaretas gjennom planarbeidet.	*Fulgt opp i planforslaget. Planlagte tomannsboliger er gitt et arkitektonisk uttrykk som refererer til eksisterende bebyggelse (funkis-hus) og tilgrensende bevaringsverdige bebyggelse i volum, skala, høyde og utforming.*
Det er en forutsetning at det skal avsettes min. 150 m^2 ute- og oppholdsareal for hver boenhet. Dette er et område der dette hensynet kan innarbeides på en enkel måte.	*Mål oppnås ikke i planforslaget. Nye boliger vil i snitt disponere ca. 85 m^2 uteareal pr. bolig. Utfyllende beskrivelse i pkt 5.2.1, side 27-28.*
Eiendommen 13/284 ligger rett ovenfor kirkegården og det er ikke ønskelig med konsentrert bebyggelse inn mot denne.	*Fulgt opp i planforslaget. Planforslaget viser 3 tomanns-boliger. Nye boliger vil fremstå som 3 punkthus i tun.*
Ved en regulering vil det bli krevd regulert og etablert forlengelse av fortau til og langs planområdet frem til krysset Skarpabråde/Aarstadgaten.	*Fulgt opp i planforslaget. Langs langs Aarstadgaten reguleres fortau i forlengelse av eksisterende fortau. Opparbeidelse av fortauet skal skje samtidig med utbygging av tomannsboligene og tilhørende anlegg. Se § 2.2.*
All trafikk skal gå via Rundevollsveien.	*Fulgt opp i planforslaget. Gjennomkjøring forbudt skilt flyttes nord for innkjøring til nye boliger, slik at trafikken fra disse boligene kan ledes ut i Rundevollsveien. Beskrevet i pkt. 6.3.*
På kommunens kart er det avmerket et kulturminne på	*Fulgt opp i planforslaget. Kulturseksjonen hos Fylkeskommunen har befart området. Det ble ikke*

grensen mellom 13/284 og 13/433. Det må avklares om det er helleristning eller tilsvarende. Kommunen finner ikke informasjon om dette.	*påvist funn ved befaring.*
Vann og avløp. Det er ingen kapasitetsproblemer med vann, overvann eller spillvann fra nevnte område.	*Fulgt opp i planforslaget. Nye boliger tilkobles eksisterende vann- og avløpsnett.*
Det vil kunne åpnes for en ramme for inntil 4-6 boenheter i området under forutsetning av at krav til uteoppholdareal på 150 m^2 pr. boenhet ivaretas.	*Planforslaget åpner for 6 nye boenheter fordelt på 3 tomannsboliger. Planlagte boligers uteoppholdsareal tilfredsstiller ikke kravet til 150 m^2 pr boenhet. Forholdet er beskrevet i pkt. 5.2.1 side 27-28.*

2.2 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, samt berørte og tilstøtende eiendommer i brev av 03.02.16 samt annonsert i Dalane Tidende. Høringsfrist ble satt til den 10.03.16. Naboer, grunneiere og offentlige instanser ble varslet i henhold til lister fra kommunen.



Figur 1: Varslet plangrense. *Kartkilde: KSO /* www.temakart-rogaland.no

2.3 Avklaringer

Det er opprettet dialog med byantikvar mhp utforming og plassering av ny bebyggelse grunnet nærhet til bevaringsverdig bebyggelse og hensyn til kirkegård. Det er avholdt flere dialogmøter hvor planskisser er blitt fremlagt. Skisse som ligger til grunn for planforslaget er akseptert av byantikvar i møte.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Statlige føringer og rammebetingelser

Følgende lover, forskriter, retningslinjer og kommunale planer inngår i planarbeidet:

Lovgrunnlag
Plan og bygningsloven
Naturmangfoldloven

Forskriftsgrunnlag
Forskrift om konsekvensutredninger

Retningslinjer i tilknytning til lovgrunnlaget
RPR for barn og unges interesser i planlegging
RPR for universell utforming
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

3.2 Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel
Kommuneplanen angir omsøkte planområde som boliger og offentlig og privat tjenesteyting. Eiendommene 13/284 og 13/433 angis som boliger. Planlagte reguleringsformål er i tråd med kommuneplanen.

Følgende bestemmelser er vurdert som viktige med hensyn på planlagte tiltak:

- § 1.7 Barns interesser, herunder trafikksikre snarveier, gang- og sykkelveier m.m.

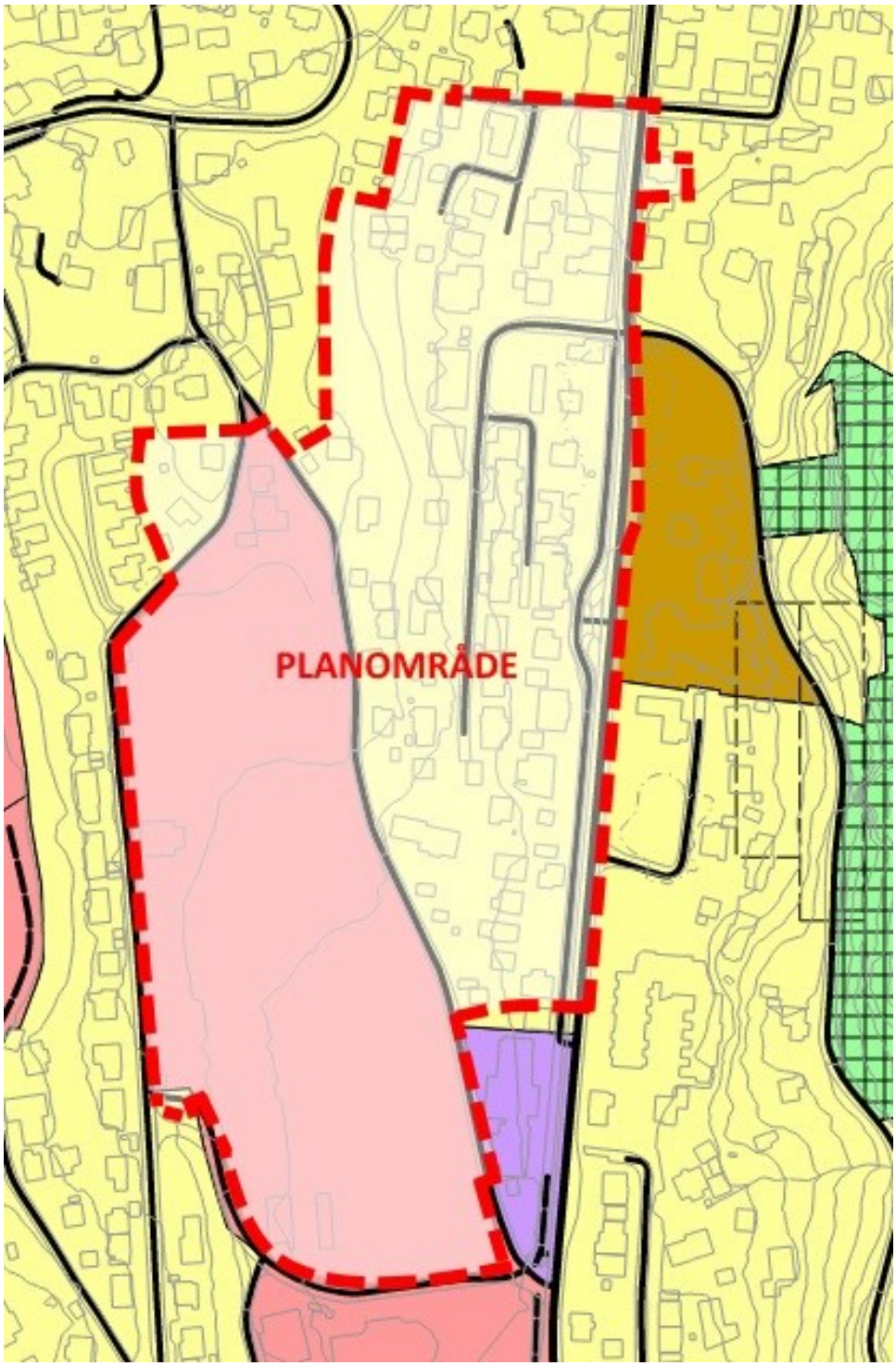
  Planforslaget regulerer fortau langs Aarstadsgaten.

- § 1.11 Uteoppholdsareal. Det skal avsettes eller påvises uteareal på minst 150 m2 pr. boenhet, tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs.

  Planforslaget oppnår ikke kravet i kommuneplanen. Hver bolig vil kunne disponere ca. 85 kvm uteareal både på privat terrasse/balkong og på fellesarealer. Felles uteareal opparbeides med sandlekeplass. Kvalitetene på utearealene vurderes som gode. Se mer utfyllende beskrivelse i pkt. 5.2.1 side 27-28.

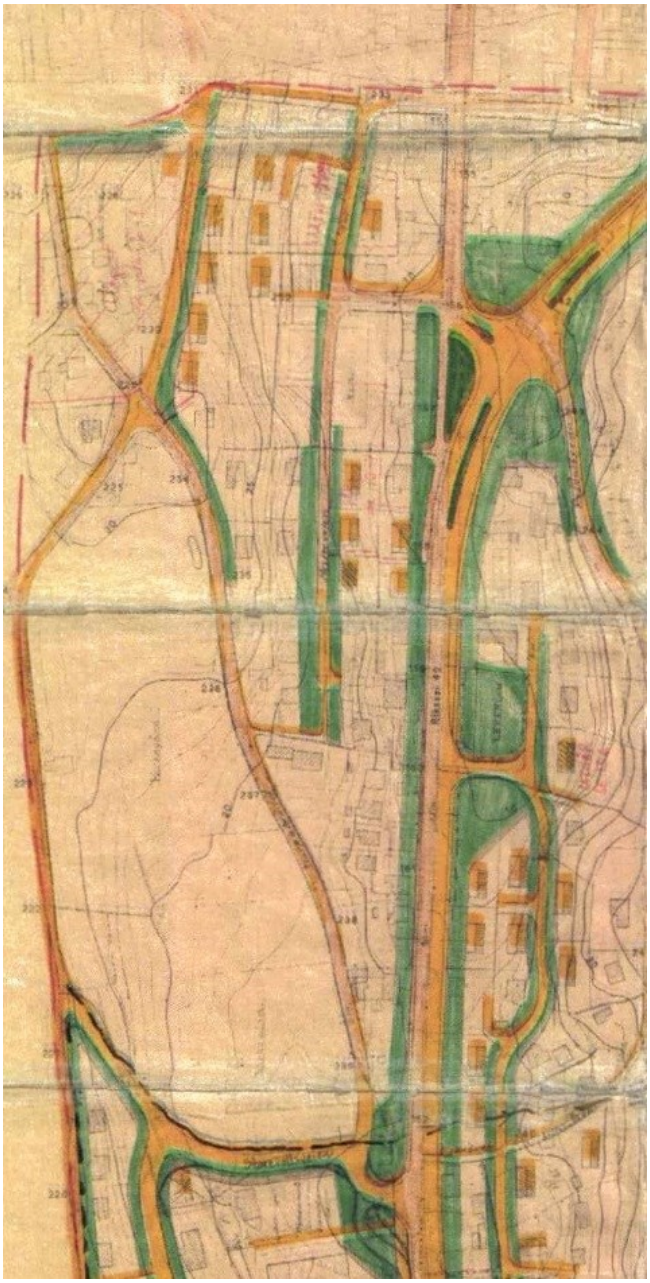
- § 1.14 Parkeringskrav. For boliger skal det avsettes 1 parkeringsplass på egen tomt i garasje samt en bil pr. bruksenhet til gjesteparkering. Likeledes skal det avsettes areal for 2 sykler pr. bruksenhet, og minst halvparten av dette arealet skal være overbygd.

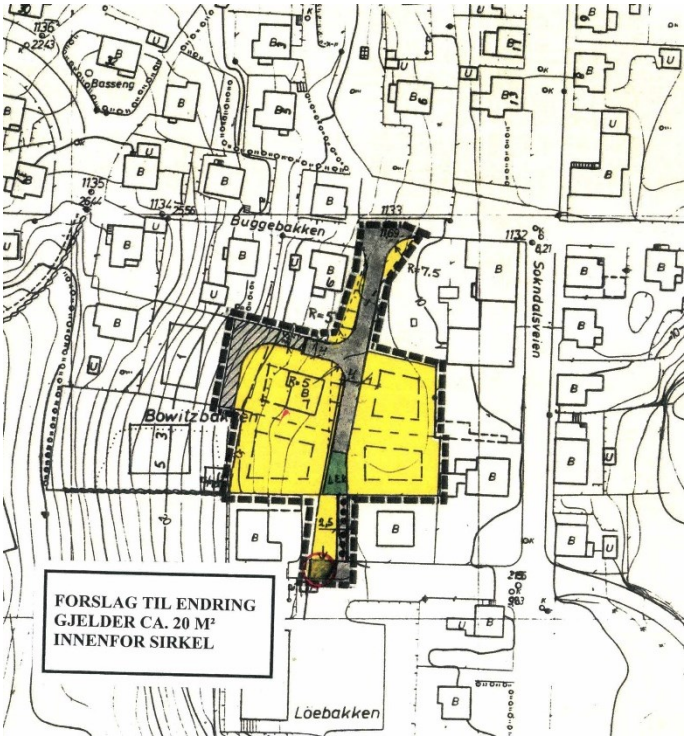
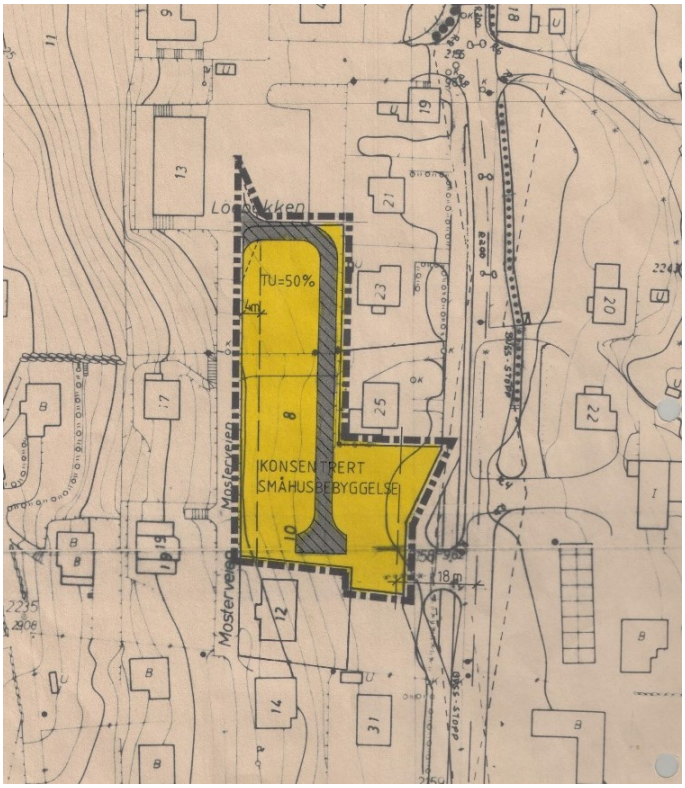
Planforslaget viser en parkeringsdekning på 1,5 bil pr. boenhet. Dette er under kravet i kommuneplanen. Lavere parkeringsdekning begrunnes med umiddelbar nærhet til sentrum og at det planlegges konsentert bebyggelse. Krav til sykkeparkering er ivaretatt i planforslaget.

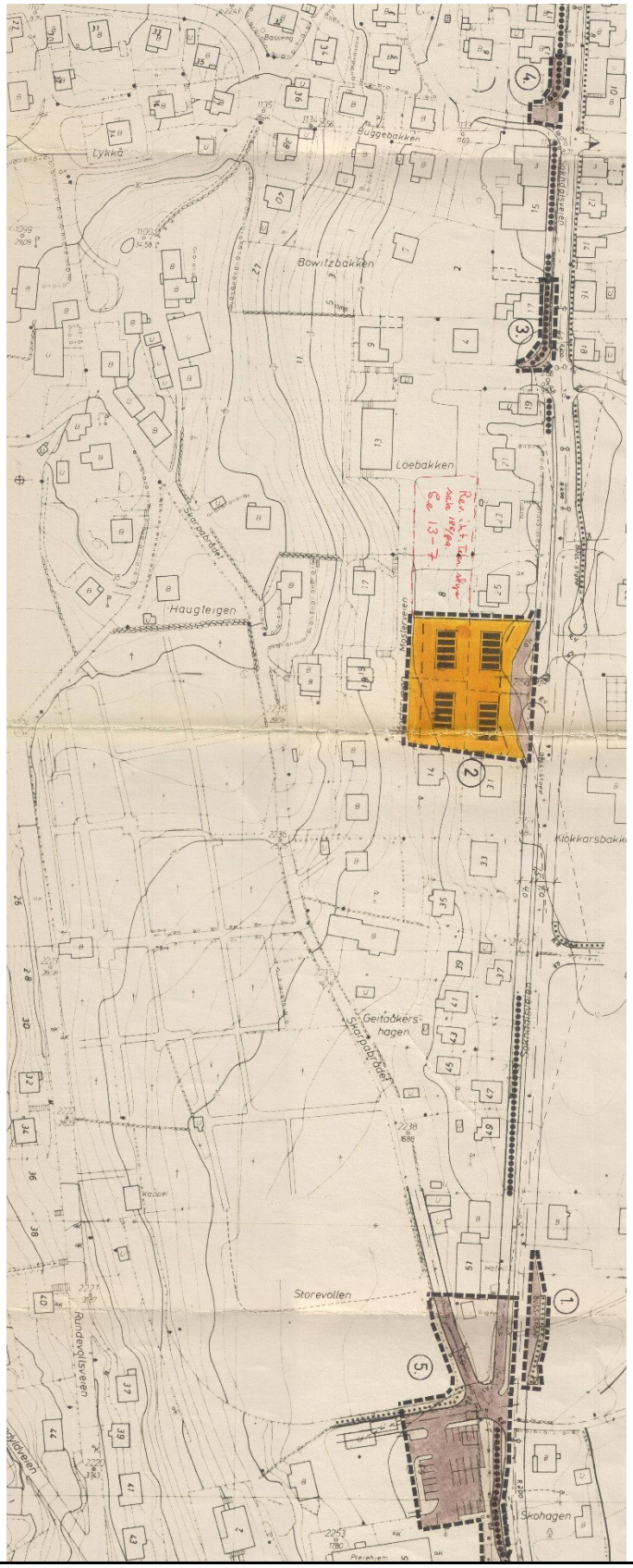


Figur 2: Utsnitt av gjeldende kommunedelplan. Planområdet omfatter område for boliger (gul farge).
Kartkilde: www.eigersund.kommune.no

Gjeldende reguleringsplaner
Gjeldende reguleringsplan innenfor planområdet, er listet opp i tabellen nedenfor. Reguleringsplanen for Årstaddalen (6-1), planid 19660004 vil erstatte hele eller deler av disse planene. Bestemmelser knyttet til eksisterende boliger videreføres fra gjeldende plan.

Plan-ID	Navn	Ikrafttredelsesdato
19660004	**Årstadalen** (6-1)  Planen regulerer området til boliger. Byggegrense langs vei er 5 meter	29.09.1966
19660004-01	**MVR Mosterveien** (6-1)	01.09.1997

19660004-02	**MVR Mosterveien** mindre reguleringsendring (6-1)  	12.04.2000
19890006	**Eldreboliger Sokendalsveien 25** (13-7)  	24.10.1989

19760004	**RV 44 Hestevad bru – Eiger Motell** (13-3) 	22.12.1976

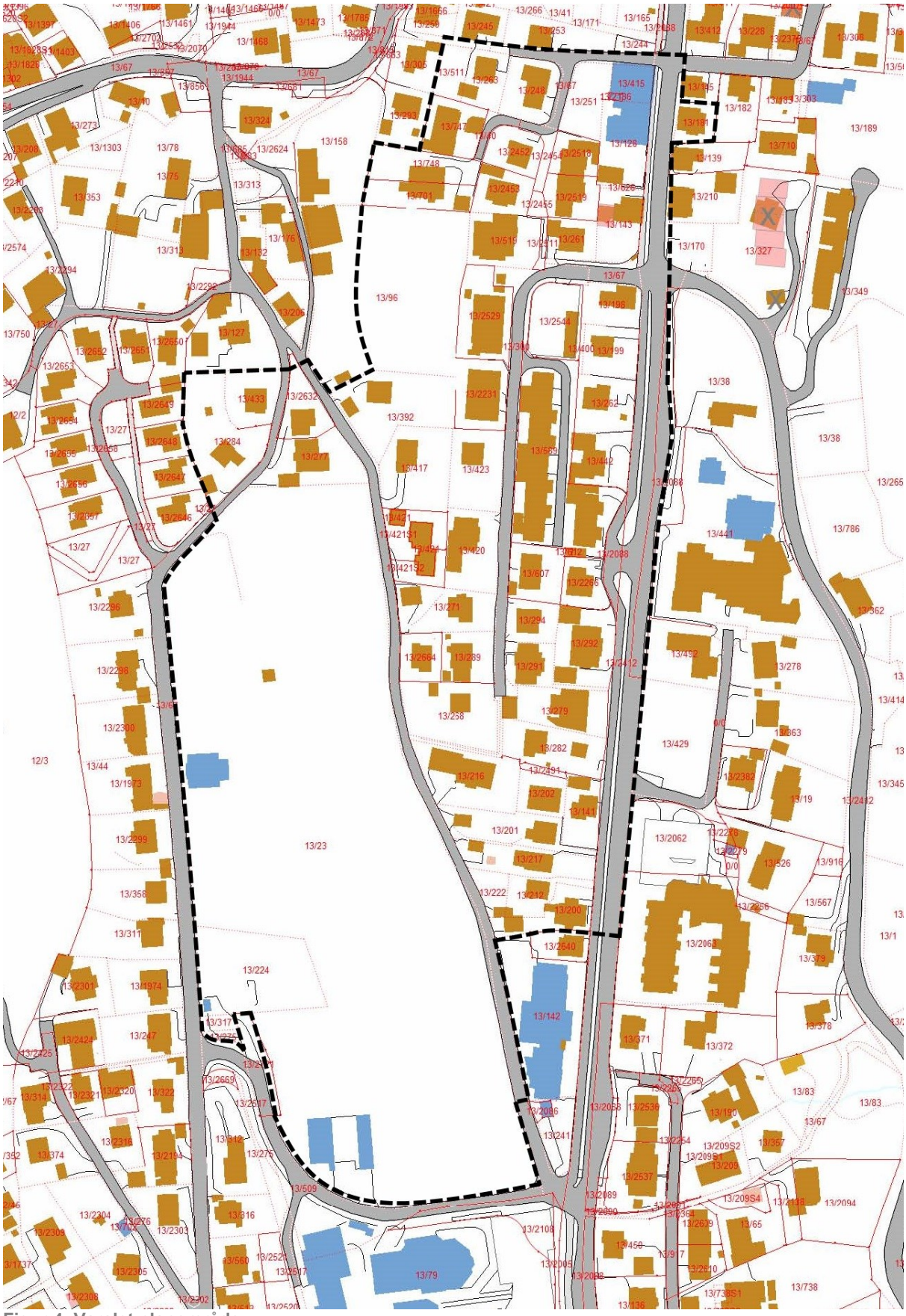
4 Beskrivelse av planområdet

4.1 Dagens situasjon

Beliggenhet
Planområdet ligger sentralt på Årstad sør for Egersund sentrum og øst for Husabø skole og idrettsanlegg. Området har atkomst fra Rundevollsveien.

Figur 3: Planområdets beliggenhet. *Kartkilde: www.temakart-rogaland.no.*

Eiendomsgrenser
Planområdet omfatter en rekke eiendommer mellom FV44 Sokndalsveien og Rundevollsveien. Samlet er det ca. 43 berørte eiendommer innenfor planområdet.



Figur 4: Varslet planområde

Tabellen under viser hjemmelshavere til eiendommene pr. 01.09.16.

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver
13/23	Eigersund Kirkelige Fellesråd
13/40	Eigersund kommune
13/67	Eigersund kommune
13/96	Aarstad Gudrund
13/128	Aarstad skole AS
13/141	Løvheim-Fjerdingstand Gro
13/143	Bøe Alf Jostein
13/181	Sandkleiva Aud Wenche H.
13/198	Andreassen Eli
13/199	Berentsen Arild Offerdal Offerdal Odd Øiamo Bjørg
13/200	Ualand Brit Solgun Ualand Edmund
13/201	Gundersen Tønnes
13/202	Vassbø Viggo Ingvar
13/212	Hadland Gunnar
13/216	Slettebø Mai Kristin Slettebø Stig
13/217	Tønnessen Paul Nielsen
13/222	Hadland Gunnar
13/224	Samfundet Egersund Menigheten
13/248	Amaliksen Geir Amaliksen Ruth Heidi
13/251	Amaliksen Geir Amaliksen Ruth Heidi
13/261	Rogstad Per
13/262	Jørgensborg Janne Jørgensborg Jarle
13/263	Bøhn-Pettersen Peter Bøhn-Pettersen Siv G. F.
13/268	Edvardsen Borgny
13/271	Skavøy Torunn Sonja
13/275	Eigersund kommune
13/277	Skåra Anne Marie
13/279	Nilsson Frode
13/282	Østbø Lars Henning
13/284	Helvig Greta
13/289	Svanes Torvald Aarstad
13/291	Haasnoot Jacob v/Visma Services Norge AS Hoek Johannes Aldert Skåra Torlaug
13/292	Mong Einar Puntervold Solveig Margot og Olaf Johan Dyrsand Odd Egil Kvalsund Marit og Einar Gustav

Gnr/Bnr.	Hjemmelshaver
13/294	Mosterveien AS
13/300	Eigersund kommune
13/317	Eigersund kommune
13/392	Eriksen Egil
13/415	Fuglseth Kristian Fuglseth Tor Rasmussen Berit Fuglseth
13/417	Hovland Anne Marie
13/420	Bergum Kim Knuutinen
13/421	Talgøe Selma Svanæs Anne Lise
13/423	Nodland Karen G.
13/433	Helvig Hans Olav
13/442	Aarstad Bernt Bowitz
13/511	Bøhn-Pettersen Peter Bøhn-Pettersen Siv G. F.
13/519	Boge Erik Bowitz Ellen Anett
13/589	Svanes Marit og Toralf (død) Skadberg Ester (død) Hofsmo Gudrun Rannfrid Tengesdal Borgny Marie Ege Sverre, Aud Iren og Håkon Høiland Marit Gudrun Herredsvela Irene Hovland Marie Bertine Egeli Ruth Skjelbred Astrid og Einar Krone Maguns Emil (død) og Aslaug Gløpstad Arne Magne Tveit Terje Johan (død) v/Atle Tveit
13/607	Torbjørn Haaland (død) v/Margit Haaland
13/612	Aarstad Bernt Bowitz (død) v/ Margit Aarstad
13/626	Bø Trygve (død)
13/701	Korth Willy Andre Skogen Olaug Turid
13/747	Friestad Roy
13/748	Amaliksen Geir Rune
13/2088	Rogaland Fylkeskommune
13/2136	Fuglseth AS
13/2231	Eigersund kommune
13/2266	Fotland Reidar Jess Eva
13/2412	Rogaland Fylkeskommune
13/2454	Eigersund kommune
13/2455	Eigersund kommune

Gnr/Bnr.	Hjemmelshaver
13/2491	Vassbø Viggo Ingvar
13/2511	Eigersund kommune
13/2518	Lomeland Berit Lomeland Edvin Marton
13/2519	Ege Sverre
13/2529	Strandnæs Svein Brath Ripland Emil Puntervold Anne Marie Berland Gerd Olaug Larsen Solveig og Petter Børtveit Thelma Leidland Borghild Gamst Ruth og Ølver Gudmund Tønnesen Norma Øverlie Bakka Nils og Anna Maria Stokkeland Jenny
13/2544	Sameiet Herredshuset
13/2632	Skåra Frode
13/2664	Reistad Georg Reistad Ingbjørg
13/2721	Eigersund kommune

Eksisterende bebyggelse
Eiendommene 13/433 og 13/284 er i dag bebygd med to eneboliger, garasje og uthus.

Boligen på eiendom 13/284 antas oppført på ca. 1930-40 tallet og er bygget i funkis-stil med svakt valmet tak, kube form og mye vinduer. Boligen er i 2 etasjer og har et særpreget arkitektonisk uttrykk fra funksjonalismen. Materialbruk er tre og grunnmur i betong. Boligen fremstår som et punkthus og har gode dimensjoner. Boligen ser likevel noe slitt og lite vedlikeholdt over tid, og vil være forholdsvis ressurskrevende å pusse opp eller restaurere.

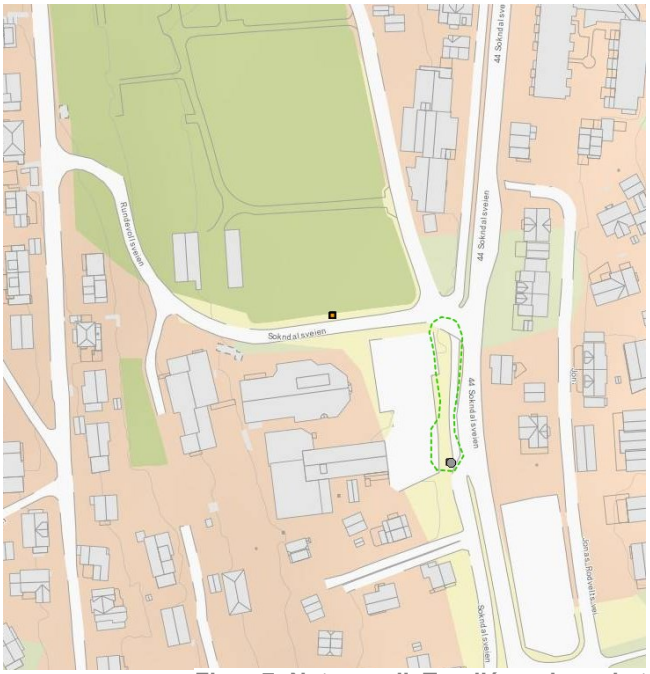
Figur 5: Eksisterende enebolig med tilhørende garasje på 13/284. Foto til venstre er tatt nede i Aarstadgaten, mens foto til høyre er tatt i hagen til eiendom 13/433. *Foto: KSO*

Eksisterende bolig på eiendom 13/433 er et tradisjonelt saltakshus i 2 etasjer. Det er ikke etablert kjøreatkomst til denne eiendommen, kun gangatkomst fra Aarstadgaten. Boligen ligger ca. 1 etasjehøyde over boligen på 284. Eiendommen 433 grenser i nord til vernesone 1 for Egersund sentrum. Eksisterende bolig har ingen formelt bygningsvern. Det antas at boligen er fra 1950-60 tallet og er et tradisjonelt trehus. Fremstår også som et punkthus med sin kubiske form.

Figur 6: Eksisterende enebolig på 13/433

Øvrige eksisterende bygninger i planområdet er i hovedsak eneboliger, men også eldreboliger i rekkehus/fleremannsboliger og trykkeri/kontorer ned mot Sokndalsveien. Eksisterende bygninger tegnes opp i tråd med gjeldende planer og dagens situasjon.

Landskap, naturverdi og biologisk mangfold
Området ligger på Årstad med etablert boligbebyggelse, eldreboliger og kirkegård. Omsøkte eiendommer ligger på en liten høyde, med stigende terreng mot vest (mot Husabø skole).

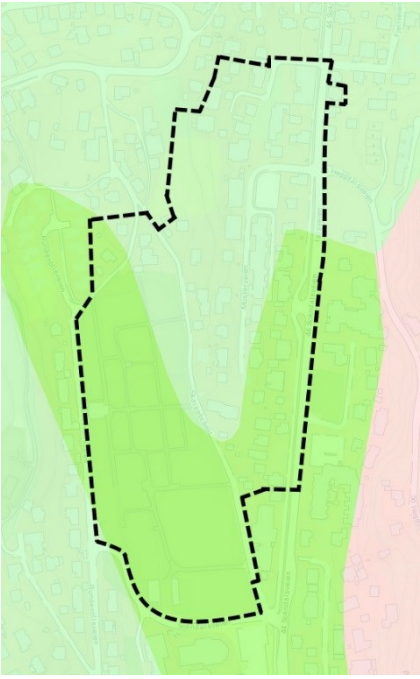


Sør for krysset

Figur 7: Naturverdi. Treallé med gamle trær mellom Samfundet kirke og FV44.
Kilde foto: www.google.maps.no , kart: www.temakart-rogaland.no

Sokndalsveien og Rundevollsveien er det trerekke med store gamle trær med viktig verdi. I sørlige områder av kirkegården er registret gulspurv og stær som begge er trua arter jf. temakart-rogaland.
Området er i temakart Rogaland vist som del av landskap med høy verdi knyttet til sentrumsområdet.

Grunnforhold
Grunnfjell i området består i hovedsak av anortostitt. Løsmasser kan tyde på moreneavsetniger. Lys grønne områder viser moreneavsetninger i usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen, mens mørk grønne felter viser morenemateriale i sammenhengende dekke stedvis med stor mektighet, jf. temakart-rogaland.

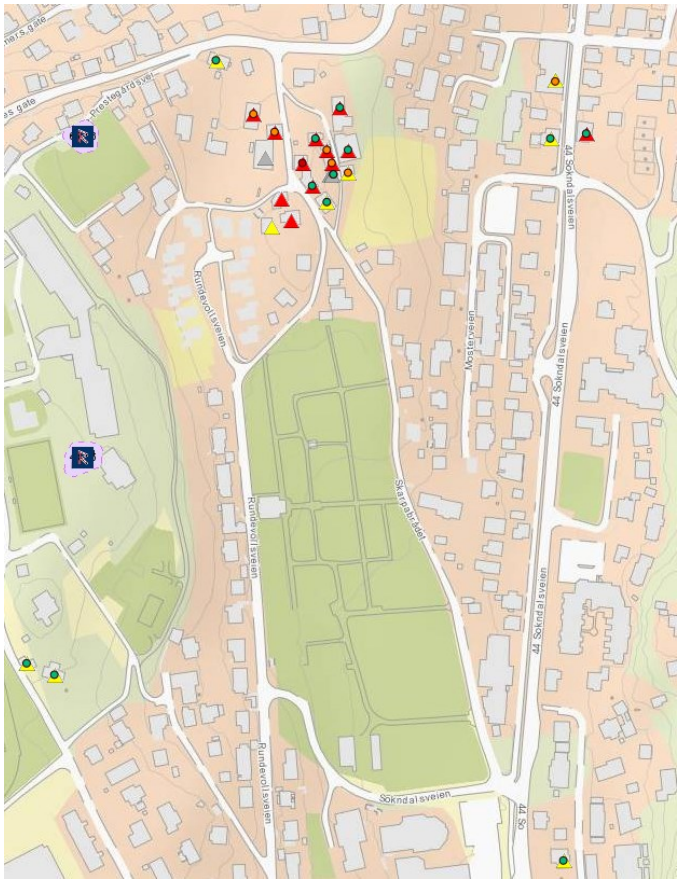


Figur 8: Løsmassekart. Plangrense vises med svart stiplet linje. *Kartkilde: Temakart Rogaland*

Kulturminner og kulturmiljø
Det er ikke kjent at det er registrert kulturminner eller verneverdige bygninger (SEFRAK registrert) på omsøkte eiendommer 13/284 og 13/433 jf. temakart-rogaland. Eksisterende enebolig på 13/284 har imidlertid et særpreget utseende. Bebyggelse på eiendommer nord for omsøkte eiendommer er alle SEFRAK-registrert med ulik verneklasse. Langs Sokndalsveien er også SEFRAK-registerte bygninger med ulike verneklasse.

Kulturmyndigheten vurderer i sitt brev til oppstart av planarbeid at det i deler av planområdet er potensial for funn av ytterligere automatisk freda kulturminner. Med bakgrunn i dette er det utført befaring på omsøkte eiendommer den 26.09.16. Hovedformål med befaringen var å avklare hvorvidt en forhøyning på eiendom 13/433 er rest av en gravhaug. Konklusjon etter befaring er at forhøyning ikke dreier seg om et automatisk freda kulturminne, og at haugen er opparbeidet i «nyere tid».

Figur 9: Kulturminnelokalitet på Husabø skole. Mer enn 60 skålgroper på bergknaus i skolegården. *Kilde: www.kulturminnesok.no*



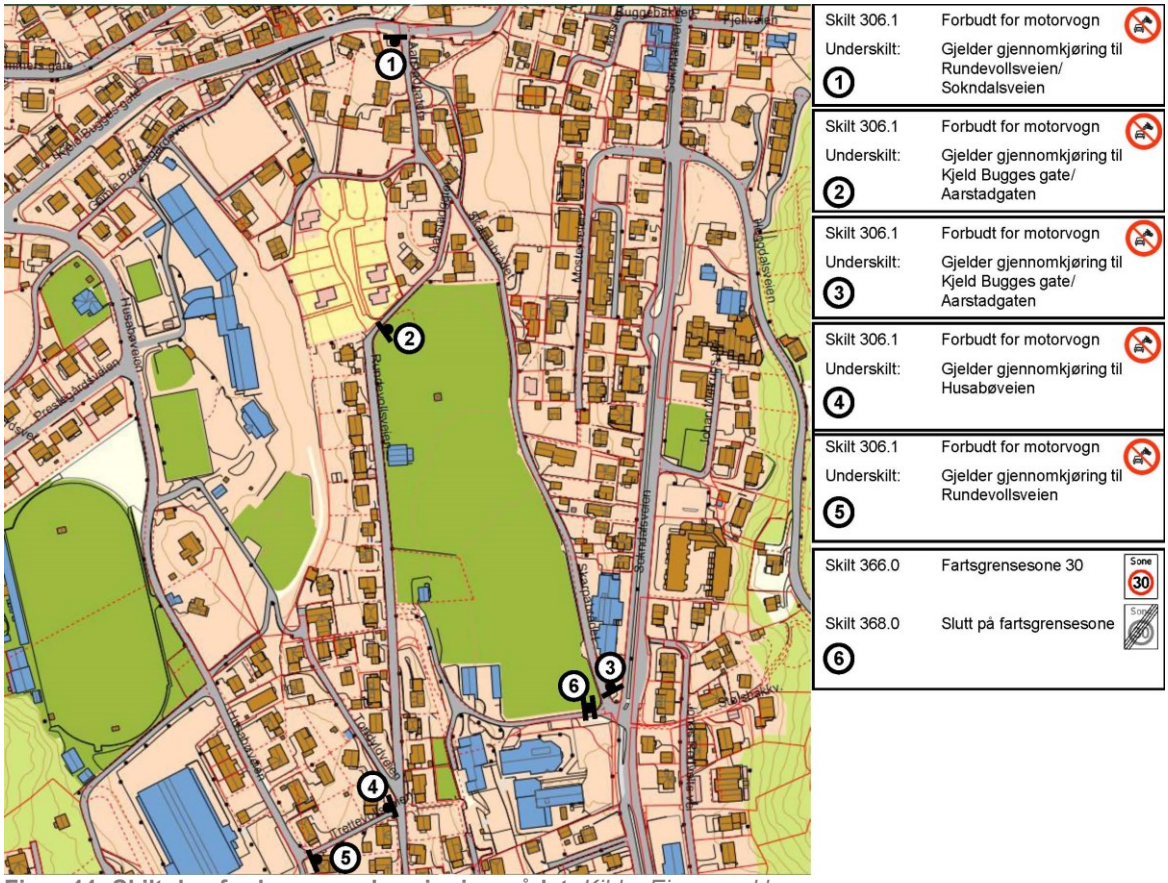
På Husabø skole, vest for planområdet er det påvist funn fra bronsealder i form av bergkunst. Kulturminnet er automatisk fredet med id 43805-1. Kulturminnet omfatter minst 60 skålgroper. Skålgropene er fordelt på en større bergknaus som ligger i skolegården.

Nordvest for planområdet er påvist funn fra jernalder i form av en bautastein. Kulturminnet er automatisk fredet med id 65396-1. Batuaen brukes som gjerdestolpe og er tydelig markert i terrenget. Steinen blir kalt «Prestasteidn».

Figur 10: Kulturminnelokalitet Husabø. Bautastein. *Kilde: www.kulturminnesok.no*

Trafikkforhold

Kjøreatkomst
Skarpabråde, Aarstadgaten, Mosterveien, Buggebakken er kommunale gater som inngår i planområdet. Sokndalsveien er fylkesvei.
Eiendommer i planområdet har atkomst fra kommunale gater med avkjørsel fra FV44 Sokndalsveien. I forbindelse med utbygging av *Terlandstykket* ble det etablert en veiforbindelse fra Rundevollsveien til FV44 ved Samfundet kirke og skole.
Aarstadgaten og Skarpabrådet er skiltet med forbud mot gjennomkjøring. De som bor i området kan selv velge hvilken av veiene de kjører ut/inn på. For nye boliger er det en forutsetning at Rundevollsveien benyttes som kjøreatkomst. Dette krever endring av skiltplan, og at dagens skilt med gjennomkjøring forbudt flyttes til nordøst for atkomsten til nye boliger.



Figur 11: Skiltplan for kommunale veier i området. *Kilde: Eigersund kommune*

Trafikkmengde
Sokndalsveien har stor trafikkmengde da denne er hovedveiforbindelsen til Hauge i Dalane. Det er ikke gjort trafikktellinger på de kommunale gatene. Jf. vegdatabanken er trafikkmengden i Sokndalveien (FV44) sør for Mosterveien/Heggdalsveien 7900 ÅDT, og nord for Mosterveien/Heggdalsveien 8300 ÅDT.

Fartsgrenser
Sokndalsveien er skiltet hastighet 40 km/t. Det er etablert fartshumper/sukkertopper i Sokndalsveien, samt merkede krysningspunkter for fotgjengere.
De kommunale gatene i området herunder nedre del av Rundevollsveien, Aarstadgaten, Skarpabråde, Mosterveien, Buggebakken har alle 30-sone.

Ulykkessituasjon
Det er registrert flere trafikkuhell i Sokndalsveien (FV44) jf. vegdatabanken. De fleste ulykker skjer i forbindelse med avkjørsler og er kollisjon mellom ulike kjøretøy. Det er også registert uhell mellom myke trafikanter og kjørende. Dette er i krysningspunkter for myke trafikanter i fylkesveien.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter
Det er etablert gang- og sykkelvei på vestsiden av Sokndalsveien. På østsiden av veien er det etablert fortau på deler av strekningen. Det er flere krysningspunkter for fotgjengere i Sokndalsveien. Disse er skiltet og merket med malte striper. Gang- og sykkelvei er avskilt kjørebanen med rabatt.
Veiforbindelse til Rundevollsveien ved Samfundets kirke/skole er etablert med ensidig fortau. Det er ikke etablert fortau i Rundevollsveien og nordover. Øvrige boliggater i området (Årstadgaten og Skarpabrådet) er ikke med fortau.

Kollektivtilbud
Rutebuss til Hauge i Dalane, Rundevoll/Hestnes har holdeplasser langs Sokndalsveien ved bl.a Samfundets kirke.

Jernbane
Egersund stasjon betjener togtrafikk fra Jærbanen og regiontog mellom Kristiansand/Oslo og Stavanger. Togstasjonen ligger ca. 1,6 km fra planområdet.

Barns interesser
Husabø skole og barnehage og Husabø idrettsanlegg ligger i gangavstand fra planområdet. I Mosterveien/Buggebakken er etablert en mindre lekeplass.

Sosial infrastruktur
Husabø barnehage og barne- og ungdomsskole ligger i gangavstand (ca 170 m) fra planområdet. Dalane Videregående skole ligger ca. 2,4 km fra planområdet.

Teknisk infrastruktur

Renovasjon
Renovasjonsordning for Dalane er henteordning, hvor hver bolig setter ut avfallssekker etter avtale med DIM på hentedagen.

Vann- og avløp
Kommunale vann- og avløpsledninger ligger hovedsak i kommunale gater. I forbindelse med utbygging av «Terlandstykket» ble det lagt kommunale ledninger (vann, overvann, spillvann) fra Rundevollsveien til Kjeld Bugges gate. Eksisterende boliger på 13/284, 13/433 har stikkledning for vann, spillvann, overvann fra ledning i Aarstadgaten.

Figur 12: Kommunalt vann- og avløpsanlegg. Kartutsnitt utskrevet 29.01.16. *Kilde: Eigersund kommune*

Strøm
Det er ikke luftspenn høyspent gjennom området.

Håndtering av overflatevann
Overflatevann har drenering til naturterreng og offentlig ledningsnett.

Forurensning

Støy
Grunnet områdets beliggenhet i etablert boligområde må det påregnes støy fra biltrafikk til og fra boliger. Nærhet til skole og idrettsanlegg generer en del biltrafikk. Både Skarpabråde og Aarstadgaten er begge stengt for gjennomkjøring, slik at trafikk til og fra skole og idrettsanlegg går via Kjeld Bugges gate. Nye boliger vil i liten grad påvirkes av denne trafikken.
Støy fra biltrafikk i Sokndalsveien vil i liten grad påvirke nye boliger grunnet avstand til veien.

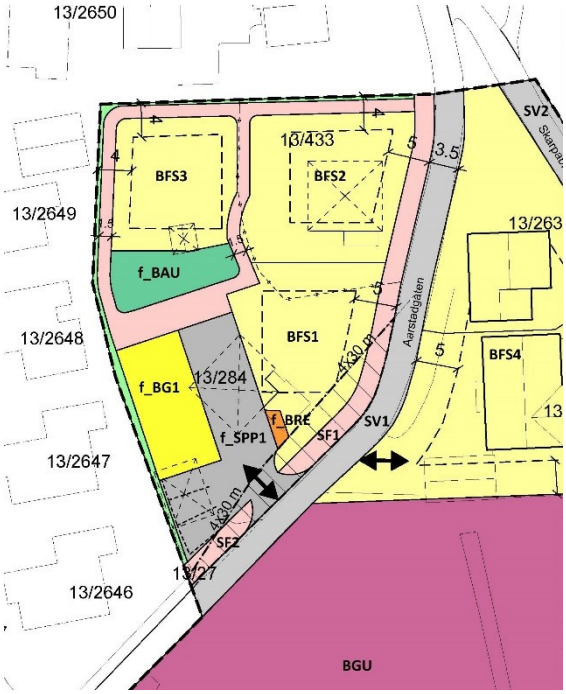
Luftforurensning
Det er ikke kjennskap til forurensningskilder innenfor planområdet.

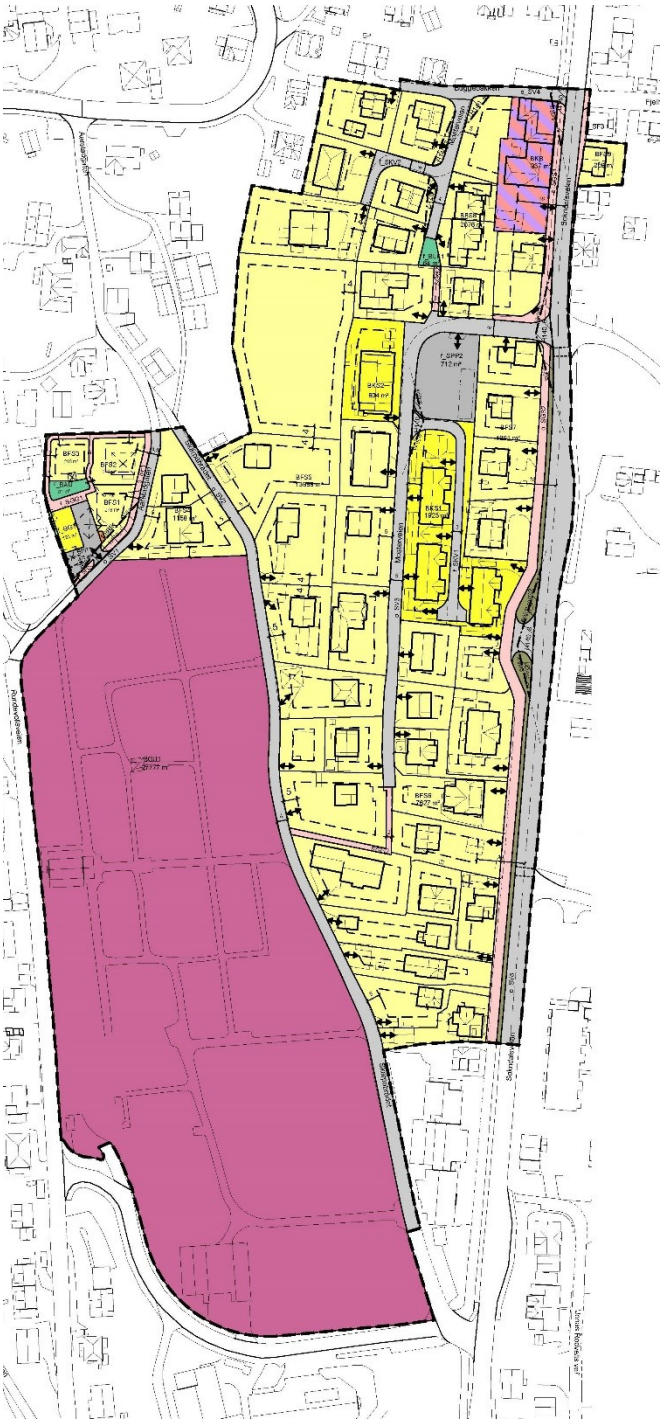
5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsendringen omfatter i hovedsak eiendommene gnr 13 bnr 284 og 433 hvor eksisterende bygninger rives og erstattes av 3 to-mannsboliger.

Øvrige eiendommer innenfor planområdet reguleres i tråd med gjeldende planer og dagens situasjon. Planbeskrivelsen vil i det følgende i hovedsak omfatte endringer på eiendommene 284 og 433.





Figur 13: Illustrasjon av planforslaget. Bilde til venstre viser utsnitt av eiendommer det gjøres endringer på. Bilde til høyre viser hele planområdet. *Kilde: KSO*

Planforslaget omfatter følgende reguleringsformål:

Sosikode	*Formål (sosikode)*	*Område signatur*	*Eierform*	*Areal (m^2)*
1111	Frittliggende småhusbebyggelse	BFS 1-9	annen	27 889
1112	Konsentrert småhusbebyggelse	BKS 1-2	annen	2 727
1119	Garasjeanlegg for boliger	BG 1	felles	123
1550	Renovasjonsanlegg	BRE 1	annen	7
1610	Lekeplass	BLK 1	felles	64
1690	Annet uteoppholdsareal	BAU 1	felles	81
1700	Grav- og urnelund	BGU 1	annen	27 777
1831	Kontor/tjenesteyting	BKB 1	annen	937
2010	Veg	SV 1-5	offentlig	5 976
2011	Kjøreveg	SKV 1	felles	493
2012	Fortau	SF 1-3	offentlig	230
2015	Gang- og sykkelveg	SGS 1-2	offentlig	1 332
2016	Gangveg/gangareal	SGG 1-3	felles/offentlig/ annen	351
2019	Annen veggrunn – grøntareal	SVG 1-2	offentlig	504
2082	Parkeringsplasser	SPP 1-2	annen	927
3001	Grønnstruktur	G 1	felles	51
	Sum planområdet			**69 471**

Hensynssoner		**Område signatur**	**Areal (m^2)**
a.1	Sikringssoner **Frisikt**	H140	645

5.2 Bebyggelse og anlegg

5.2.1 Frittliggende småhusbebyggelse BFS 1-3

Eksisterende bebyggelse på eiendommene 13/284 og 13/433 foreslås revet og erstattet med 3 to-mannsboliger. Det er til reguleringsplanen tegnet ut et illustrasjonsprosjekt for utnyttelse av eiendommene. Plassering og utforming av boligene er brukt som retningsgivende for reguleringsplanen og er ikke juridisk bindende.

Figur 14: Utomhusplan for planlagt bebyggelse på eiendommene 13/284, 13/433. *Kilde: KSO*

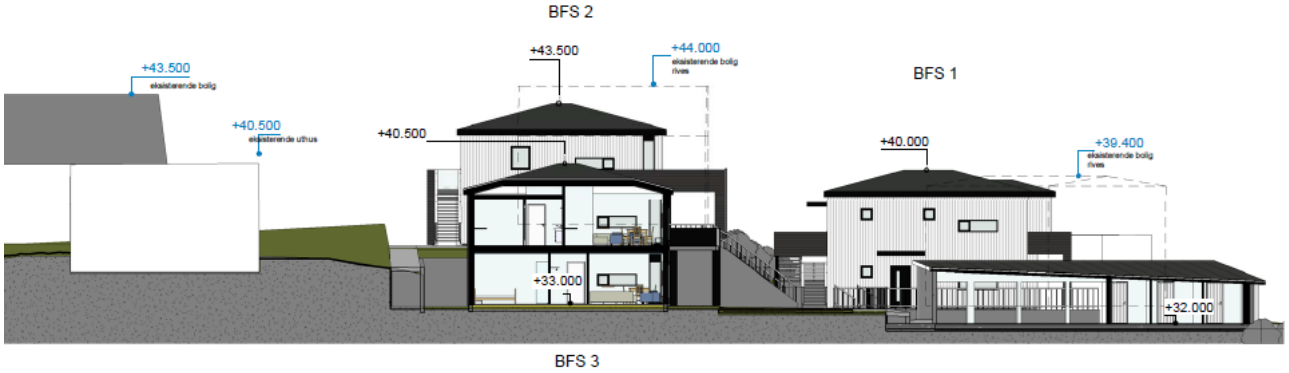
Illustrasjonsprosjektet viser 3 tomannsboliger med felles garasje, gjesteparkering og uteoppholdsareal, se fig 14. Boligene knyttes sammen med interne gangforbindelser. Hver bolig disponerer privat uteareal på terrasse/balkong og bakkeplan, samt felles uteoppholdsareal mellom garasje og bolig 3.

Grunnet høydeforskjeller innenfor området bygges nye boliger på ulike planeringshøyder og byggehøyder.

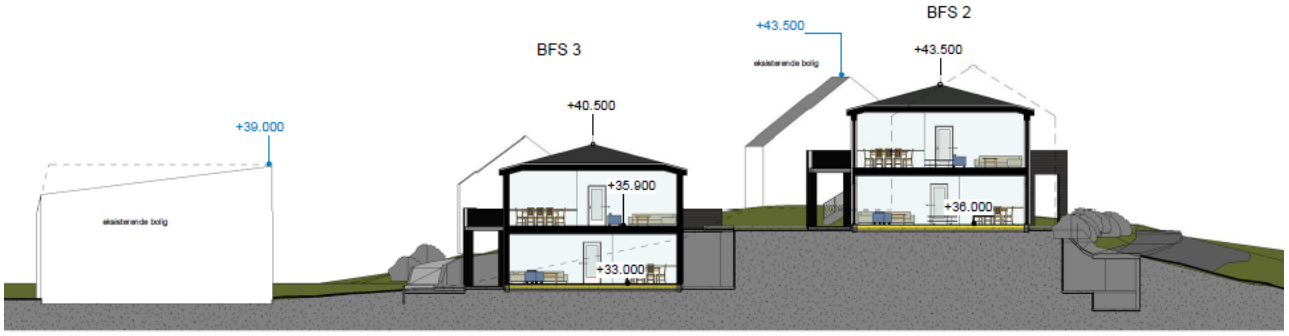
- **Bolig1 – BFS1** (lengst mot sør) tillates oppført med en mønehøyde på inntil 7,4 m, og gesimshøyde på inntil 6,0 m. Mønehøyden skal imidlertid ikke overstige kote 40,0. Eksisterende bolig har mønehøyde på kote 39,4. Planforslaget åpner med dette for at ny bolig kan bygges 0,6 meter høyere enn eksisterende bolig på tomta. Den økte byggehøyden gir ikke negative konsekvenser for solforhold på tilgrensende boliger (se solstudie side 27-29).
- **Bolig 2 – BFS2** (mot nordøst) tillates oppført med mønehøyde på inntil 7,6 m og gesimshøyde på inntil 6,2 m. Mønehøyde skal imidlertid ikke overstige kote 43,5.

Eksisterende bolig i BFS2 er oppført med mønehøyde på kote 43,9, som er 0,3 m høyere enn planlagt bolig.

- **Bolig 3 – BFS3** (mot nord) tillates oppført med mønehøyde på inntil 7,6 m og gesimshøyde på inntil 6,2 m. Mønehøyde skal ikke overstige kote 40,5.



Figur 15: Terrengsnitt nord-sør

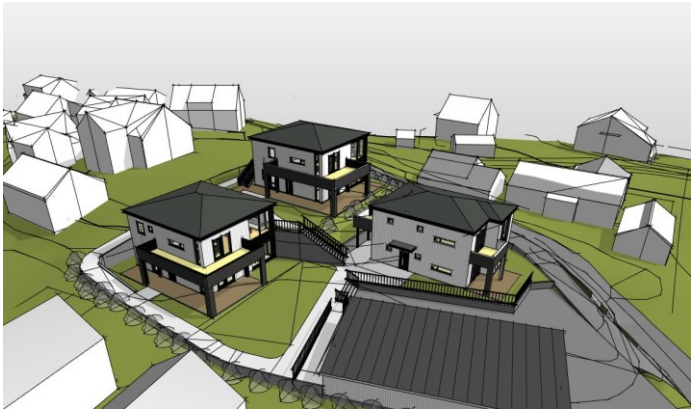


Figur 16: Terrengsnitt vest-øst

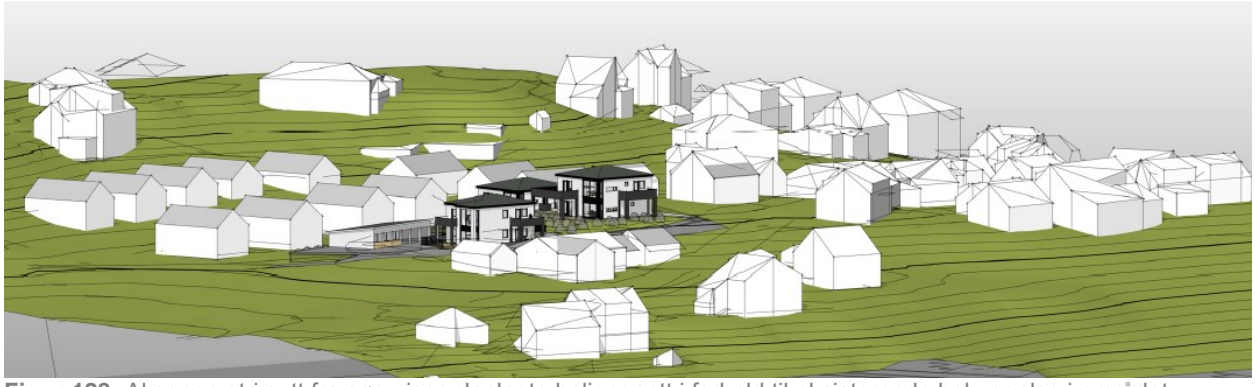
Ny bebyggelse skal oppføres med valmet tak, med takvinkel i intervallet 10-20°. Krav til takform på nye boliger er videreføring av takform fra eksisterende bygg på eiendom 13/284.

Boligene gis felles parkering i garasjeanlegg BG1 og gjesteparkering i SPP1. Fra parkeringsareal legges det opp interne gangforbindelser til boligene. For å ivareta hensynet til universell tilgjengelighet på gangforbindelsen, legges det til rette for rampeløsning ved garasjeanlegg. Alternativt kan trapp mellom bolig 2 og 3 benyttes. Ved rampe tilrettelegges det for fellesareal, hvor det skal anlegges sandlekeplass, benker, bord og beplantning.

Bebyggelsens plassering er sikret gjennom byggegrenser på plankartet. Endelig løsning/plassering av ny bebyggelse vil fremkomme av situasjonsplan til byggesøknad, jf. § 3.1 i bestemmelsen. Illustrasjonsprosjektet viser tre bygningsmasser med et arkitektonisk uttrykk som refererer til eksisterende bebyggelse og tilgrensede bevaringsverdige bebyggelse i volum, skala, høyder og utforming.



Figur 17: Illustrasjonsprosjekt for ny bebyggelse i BFS 1-3. Aksonometri til venstre viser bebyggelsen sett fra Husabø skole. Aksonometri til høyre viser bebyggelsen sett fra over kirkegården. Det viser seg at kartgrunnlaget for Terlandsstykket ikke er oppdatert iht dagens situasjon derfor fremkommer ikke eksisterende boliger her i illustrasjonene. *Illustrasjon: KSO*



Figur 128: Aksonometri sett fra sør. viser planlagte boliger sett i forhold til eksisterende bebyggelse i området.

Atkomst og parkering
Nye boliger gis en felles avkjørsel fra Aarstadgaten sør i området.

Parkeringsdekning for nye boliger er 1,5 plasser pr. bolig. Hver bolig disponerer en garasjeplass. Felles gjesteparkering er tenkt sør for garasjeanlegg. Det skal i tillegg avsettes areal for sykkelparkering, min. 2 plasser pr. bolig. Det er stilt krav til at minst halvparten av arealet for sykkelparkering skal være overbygget.

Terrengbearbeidelse
Tomt for bolig 3 ligger ca. 5 meter høyere enn nivå på parkeringsareal. Dette gir behov for ramper og trapper for å oppta høydeforskjellene. Terrenget i nordøst planeres ca. 1 meter lavere enn eksisterende terrengnivå, slik at bygninger kan legges lavere i terrenget. Med dette kan man unngå høye støttemurer/terrengmurer mot naboeiendommer i vest og nord samt ut mot fortau i øst. Noe murer må man likevel påregne, spesielt rundt parkeringsarealet og intern gangvei.

Uteoppholdsareal
Hver boenhet disponerer eget privat uteareal på terrasse/balkong og privat hage for leiligheter i 1. etasje. I tillegg viser planen areal for felles uteopphold hvor det tenkes at det kan settes opp benker og bord, samt etableres felles sandlekeplass for de minste barna med benker og bord.

Illustrasjonsprosjektet viser følgende disponering av privat og felles uteareal tilknyttet den enkelte boenhet:

Bolig		Privat uteareal på terrasser/ balkong pr. bolig	Andel uteareal på bakkeplan til hver bolig	Sum uteareal pr. bolig
BFS1 – Bolig 1	Leilighet 1. etasje	ca. 35 m^2	ca. 50 m^2	ca. 85 m^2
	Leilighet 2. etasje	ca. 15 m^2	ca. 50 m^2	ca. 65 m^2
BFS2 – Bolig 2	Leilighet 1. etasje	ca. 40 m^2	ca. 75 m^2	ca. 115 m^2
	Leilighet 2. etasje	ca. 40 m^2	ca. 75 m^2	ca. 115 m^2
BFS3 – Bolig 3	Leilighet 1. etasje	ca. 30 m^2	ca. 35 m^2	ca. 65 m^2
	Leilighet 2. etasje	ca. 35 m^2	ca. 35 m^2	ca. 70 m^2
Samlet uteoppholdsareal til boligene i BFS 1-3:				**ca. 515 m^2**

Basert på illustrasjonsprosjektet stilles det krav om et minste uteoppholdsareal for tomannsboligene i BFS1, BFS2, BFS3. Dette areal er varierende for de ulike delområdene grunnet ulike tomtestørrelser. Uteoppholdsarealene omfatter privat og felles uteareal på terrasser/balkonger og på bakkeplan. For boliger i BFS1 er minste uteoppholdsareal MUA = 150 m^2, i BFS2 er MUA = 230 m^2 og i BFS3 er MUA = 135 m^2. Dette gir et gjennomsnitt på ca. 85 m^2 uteoppholdsareal pr. boenhet.

I tillegg til privat og felles uteareal til hver tomannsbolig disponerer alle boligene felles uteoppholdsareal ved rampe på ca. 80 m^2.

Planforslaget åpner for at det innenfor areal avsatt til uteoppholdsareal skal anlegges en mindre sandlekeplass med min. sandkasse, vippedyr og eventuelt lekeapparat/klatrestativ. Det stilles også krav til at felles uteoppholdsareal skal beplantes og møbleres med benker og bord. Felles uteoppholdsareal inkl. sandlekeplass skal være ferdig opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk.

Solforhold
Til illustrasjonsprosjektet er det laget soldiagrammer for vår- og høstjevndøgn og midtsommer.

Området har jevnt over gode solforhold med en fordelaktig helning mot sørvest. Plasseringen av boligene er gitt som eksempel og er ikke bindende. Figurene på side 28 og 29 viser skyggeforhold ved maks tillatte byggehøyder i BFS1, BFS2, BFS3.

Nye boliger har generelt gode solforhold på sør- og vestvendt uteplass både ved vår/høstjevndøgn og midtsommer. Boliger i 1. etasje vil naturlig ha noe mer skygge på uteplass enn boligene 2. etasje. Dette grunnet at boligene i 2 etasje har uteplass på balkong over 1. etasjes terrasse. Bolig nr. 2 (BFS2) har tilnærmet samme plassering som eksisterende bolig men noe lavere byggehøyde og vil dermed kaste mindre skygge på naboeiendom i nord. Bolig 3 (BFS3) vil imidlertid kaste noe skygge på naboeiendom. Dette er i hovedsak på areal bakenfor garasje som ikke er opparbeidet med uteplasser for boligen på eiendommen. Eksisterende boliger på Terlandsstykket og bevaringsverdig bebyggelse nord for området vil i liten grad kaste skygge på utearealer for ny boliger.

sol kl 09 vår/høst jevndøgn

sol kl 12 vår/høst jevndøgn

sol kl 15 vår/høst jevndøgn

sol kl 18 vår/høst jevndøgn

sol kl 09 midtsommer

sol kl 12 midtsommer

sol kl 15 midtsommer

sol kl 18 midtsommer

Universell utforming
Prinsippene for universell tilrettelegging skal legges til grunn ved planlegging, utforming og anleggelse av nye bygg og anlegg jf. bygningsteknisk forskrift. Utformingen av planen tilrettelegger for at interne gangforbindelser kan universelt utformes ved at det bygges rampe ved felles garasjeanlegg, samt at gangsone rundt BFS3 (bolig3) legges med stigning tilpasset universell utforming så langt det lar seg gjøre, mtp. høydeforskjellene mellom tomtene. Planen stiller imidlertid ikke ytterligere krav til universell utforming utover forskriften.

Avfallshåndtering/renovasjon
Det legges opp til at hver tomannsbolig har egne avfallsbeholdere, og at renovasjon/avfallssekker plasseres i fellesareal for renovasjon f_BRE på hentedagen. Normal praksis i Egersund er at avfallssekker settes ut til kommunal (offentlig) vei på hentedagen, eller etter annen avtale med DIM. Planen avsetter eget formål, og stiller krav til at renovasjonsløsning også skal fremkomme ved byggesøknad. Planen åpner imidlertid for at det kan etableres felles renovasjonsløsning for boligene i BFS 1-3 ved at det innenfor arealet BRE tillates etablert bod/nedgravd container så fremt dette ikke kommer i konflikt med frisiktsonen.

Mindre bygg for tekniske anlegg
Mindre bebyggelse for tekniske anlegg og installasjoner så som trafokiosker, pumpestasjoner etc. kan oppføres innenfor grøntområder og byggeområder.

Vann og avløpsanlegg
Nye boliger tilkobles offentlig vann- og avløpsnett. Vann- og avløpsanlegg skal være opparbeidet og godkjent av kommunen før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis nye boliger.

5.2.2 Frittliggende småhusbebyggelse BFS 4-9
Omfatter eksisterende boliger og tilhørende anlegg. Områdene reguleres i tråd med gjeldende planer og dagens situasjon.

5.2.3 Konsentrert småhusbebyggelse BKS 1-2
Omfatter eksisterende konsentert bebyggelse. Området reguleres i tråd med gjeldende planer og dagens situasjon.

5.2.4 Garasjeanlegg for boliger BG 1
Området BG1 omfatter felles garasjeanlegg for nye boliger i BFS 1-3. Garasjeanlegget skal oppføres i samme materiale som bebyggelsen i BFS 1-3. Bygningen skal ha enten flatt tak eller pulttak. Ved flatt tak er maks gesimshøyde satt til 3 meter mens det for pulttak er øverste tillatte gesimshøyde 4 meter. Garasjene tillates innredet med boder. Det skal oppføres 1 garasjeplass pr. boenhet. Se også beskrivelse under pkt. 5.2.1 side 26.

5.2.5 Renovasjonsanlegg BRE 1
Området BRE 1 er felles renovasjon for boligene i BFS 1-3. Se nærmere beskrivelse under pkt. 5.2.1 side 30.

5.2.6 Annet uteoppholdsareal BAU 1
Området BAU 1 er felles uteoppholdsareal for boligene i BFS 1-3. Området skal opparbeides med sandlekeplass samt beplantes og møbleres med benker og bord. For utfyllende beskrivelse se under pkt 5.2.1 side 27.

5.2.7 Grav- og urnelund BGU 1
Området BGU1 omfatter eksisterende kirkegård til Samfundets kirke og Den Norske kirke. Området reguleres i tråd med gjeldende plan og dagens situasjon. Eksisterende bebyggelse på kirkegården inngår i formålet.

5.2.8 Kontor/tjenesteyting BKB 1
Omfatter eksisterende bygning med tilhørende anlegg. Området reguleres i tråd med gjeldende plan og dagens situasjon.

5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.3.1 Veier SV 1-5
Veiene SV 1-4 er offentlige boliggater.
SV1 omfatter Aarstadgaten og har regulert vegbredde 3,5 m som tilsvarer dagens vegbredde. Vest for vegen er det reguert fortau på 2,3 m bredde. Fortau legges på eiendommene 13/284 og 13/433.
SV2 omfatter eksisterende vegtrasé og vegbredde for Skarpabråde.
SV3 omfatter eksisterende vegtrasé og vegbredde for Mosterveien.
SV4 omfatter eksisterende vegtrasé og vegbredde for Buggebakken/Mosterveien.

SV5 omfatter eksisterende vegtrasé for FV44 Sokndalsveien. Byggegrense fra senter veglinje er 18 meter som er videreført fra gjeldende reguleringsplan.

SKV1 er felles kjøreatkomst for boligene i BKS1. Vegen reguleres i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Avkjørsel til eiendommene er angitt i plankartet med avkjørselpil. Der avkjørsel krysser fortau skal kantstein senkes til 5 cm. Ytre kant av fortau skal imidlertid ha gjennomgående høyde.

Frisikt er målsatt og vist i plankartet. Frisiktsonene er i tråd med vegnorm for Jæren.

5.3.2 Fortau SF 1-3 og gang- og sykkelvei SGS 1-2
Fortau SF1-2 omfatter nytt fortau langs Aarstadgaten. Fortau etableres som offentlig med bredde på 2,3 m inkludert kantstein. SF 3 omfatter eksisterende fortau langs Sokndalsveien.

Eksisterende gang- og sykkelvei SGS 1-2 langs Sokndalsveien er regulert i tråd med dagens situasjon og gjeldende plan. Eksisterende krysningspunkter i Sokndalsveien er vist i plankartet med regulert fotgjengerfelt.

5.3.3 Gangveg/gangareal SGG 1-3
SGG1 omfatter interne gangforbindelser for boligene i BFS 1-3. Se nærmere beskrivelse under pkt. 5.2.1.
SGG2 omfatter eksisterende gangforbindelse fra Mosterveien til eksisterende lekeplass BLK.
SGG3 omfatter eksisterende gangforbindelse mellom Skarpabråde og Mosterveien.

5.3.4 Annen veggrunn – grøntareal SVG 1-2
Omfatter eksisterende grøntrabatt mellom gang- og sykkelvei og FV44 Sokndalsveien.

5.3.5 Parkeringsplasser SPP 1-2
Område SPP1 omfatter felles gjesteparkering for boligene i BFS 1-3. Se nærmere beskrivelse under pkt. 5.2.1.

Område SPP2 omfatter felles parkering for boligene i BKS2. Området reguleres i tråd med gjeldende plan og dagens situasjon.

5.4 Grøntstruktur

5.4.1 Grønnstruktur G1

Område G1 omfatter grønn sone mot naboeiendommer i vest og nord. Grøntsonen ligger mellom intern gangsone SGG1 og nabogrensen mot nord og vest og kan beplantes. Det tillates også oppført terrengmur/støttemur på inntil 1,5 m høyde for å oppta høydeforskjeller i området.

5.5 Rekkefølgekrav

Det er stilt rekkefølgekrav til følgende forhold:

- Vann og avløp:
  Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger skal vann og avløp være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.

- Felles arealer for boligene i BFS 1-3:
  Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger i BFS 1-3 skal felles gangareal (SGG1), fortau (SF 1-2), uteoppholdsareal med sandlekeplass (BAU1), parkering (SPP1), renovasjon (BRE1) og garasjeanlegg (BG1) være ferdig opparbeidet. Fortau SF 1-2 skal være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.

5.6 Risiko og sårbarhet

Det er blitt foretatt en risiko og sårbarhetsvurdering av planområdet, se kap 7. Risikovurderingen viser at det er relativt lav risiko knyttet til planen. Det er noen potensielle risikofaktorer i området, men så lenge man gjør avbøtende tiltak og følger de råd som blir gitt vil det ikke være store potensielle farlige hendelser som medfører større risiko. Avbøtende tiltak er innarbeidet i planforslaget.

6 Virkninger av planen

6.1 Forholdet til rammer og retningslinjer

6.1.1 Kommuneplanen

Planlagte tiltak er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det planlegges ikke boliger på arealer som ikke er avsatt til dette formål i kommuneplanen.

Planforslaget avviker fra kommuneplanens bestemmelser vedrørende krav til parkeringsdekning og uteoppholdsareal. Planforslaget begrenser parkeringsdekningen til 1,5 plasser pr. bolig, som begrunnes med at nye boliger ligger i umiddelbar nærhet til Egersund sentrum og at det dermed er muligheter for å kunne redusere transportbehovet i sentrumsnære områder ved å benytte en lavere parkeringsdekning.

Planforslaget avviker fra krav om uteoppholdsareal. Grunnet områdets beliggenhet med nærhet til sentrum, samt at det planlegges tomannsboliger på eiendommen vurderes det dithen at planlagte uteområder har tilfredsstillende kvalitet. Utearealene har gode solforhold samt at hver leilighet disponerer uteoppholdsareal på privat terrasse/balkong samt på fellesarealer. Planforslaget viser utearealer av god kvalitet, selv om ikke arealkravet i kommuneplanen tilfredsstilles.

6.1.2 Forholdet til 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.

Foreslått fortettingsprosjekt ligger i umiddelbar nærhet til Egersund sentrum som har et bredt utvalg av offentlig og privat service. Boligfortettingen legger derfor til rette for å begrense transportbehovet.

6.1.3 Forholdet til 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.

Planen regulerer ikke offentlig lekeareal innenfor planområdet. Planområdet omfatter arealer som er regulert gjennom gamle reguleringsplaner og området er utbygd. Nye boliger har nærhet til skole med store utearealer, samt at boligene disponerer både private og felles utearealer. Fellesareal skal etableres med sandlekeplass som skal ferdigstilles før boligene kan tas i bruk. Nye boliger bygger ikke ned arealer som er i bruk til lek i dag, og krav om erstatningsareal er dermed ikke gjeldende.

6.1.4 Forholdet til 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.

Planforslaget legger opp til både privat og felles uteareal til den enkelte bolig. Området gis en identitet som gjenspeiler både det gamle tradisjonelle men også det moderne uttrykk. Utearealene har gode solforhold og fellesareal opparbeides som en utedørs møteplass med benker, bord og lekeareal. Internt på tomta legges det opp til gangstier som binder boligene og utearealene sammen. For å sikre god kvalitet på utearealene skal det til byggesøknad vises detaljert utomhusplan som viser opparbeidelse av uteområdene med bl.a. forstøtningsmurer, gjerder, beplantning mv.

6.1.5 Forholdet til 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.

Området er i liten grad utsatt for støy. Både Skarpabråde og Aarstadgaten har begrenset biltrafikk da de begge er stengt for gjennomkjøring. Noe støy fra biltrafikk må imidlertid påregnes, men planen stiller krav til at forholdet til støy skal dokumenteres i byggesøknaden jf. § 3.3.

6.2 Forholdet til naturmangfoldloven

Det skal gjøres vurderinger av tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12. Området er utbygd etter tidligere reguleringsplan fra 1966. Det er likevel foretatt en vurdering av planlagte tiltak i forhold til naturmangfoldloven.

§ 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.

Planområdet omfatter etablert boligområde med i hovedsak eneboligtomter, men enkelte rekkehus/leilighetsbygg mot Sokndalsveien. Omsøkte eiendommer (13/284, 13/433) er i dag bebygd med 2 eneboliger med tilhørende avkjørsel og uthus/garasje. Planområdet er vurdert ut fra kjent kunnskap hvor naturbase og artsdatabanken er lagt til grunn. Det er ikke registrert viktige eller truede naturtyper eller arter innenfor planområdet.

Vurdert i forhold til § 8 vises det til at området er et etablert boligområde med opparbeidede tomter og infrastruktur. Utsjekk mot naturbasen og artsdatabanken viser at det ikke er prioriterte, kritisk truet eller sterkt truede arter på Norsk rødliste for arter innenfor området. Det er heller ikke fremkommet opplysninger som kan tyde på at det skulle finnes andre arter eller naturtyper innenfor planområdet. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt.

§ 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 elle runnlate å treffe forvaltningstiltak.

Basert på kunnskapsgrunnlaget samt at området allerede er utbygd vurderes planlagt tiltak ikke å forårsake en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet i området.

§ 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.

Det er ingen ting som tyder på at tiltaket vil volde skade eller påvirke et økosystem i eller i nærhet av planområdet vesentlig negativt.

§ 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.

Det er ingen ting som tyder på at tiltakene vil volde skade på naturmangfoldet.

§ 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 vil være fordelaktig å benytte miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder for å hindre og/eller begrense skade på naturmangfoldet. Eventuelle tiltak fremkommer i byggesaken. Siden dette er tiltak på bestemt eiendom vil en alternativ lokalisering ikke være aktuelt.

De miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven anses å være fulgt oppi planen. Det vurderes ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området.

6.3 Forholdet til trafikksikkerhet

Trafikkmengde:
Planforslaget angir en samlet økning på 4 nye boliger på eiendommene 13/284 og 13/433 i forhold til dagens situasjon. Øvrige tomter innenfor planområdet er allerede bebygd.

Dersom det legges til grunn 5 trafikkbevegelser med bil pr. døgn, gir foreslått fortetting av eiendommene 13/284 og 13/433 en økning i ÅDT på 20 bilbevegelser i døgnet i forhold til dagens situasjon. Utbyggingen representerer med dette en liten økning i biltrafikken på eksisterende vegnett i området.

Når Terlandstykket ble bygget ble Aarstadgaten skiltet med gjennomkjøring forbudt, dette for å unngå en trafikkøkning gjennomg Årstadtunet. Det bør vurderes å flytte dagens forbudsskilt slik at dette blir stående etter ny avkjørsel til nye boliger. På den måten ledes trafikken fra nye boliger ut i Rundevollsveien.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter:
Som følge av utbyggingen i BFS 1-3 etableres fortau langs Aarstadgaten for å ivareta de myke trafikanters hensyn i et smalt gateløp. Vegbredden opprettholdes mens fortau legges på eiendommer som bygges ut (13/284, 13/433). Mange barn bruker Aarstadgaten som skolevei og de vil som følge av planen få en tryggere skolevei på aktuelle strekning. Planen gjør ingen endringer i trafikkforholdene i de øvrige gateløp innenfor planområdet enn dagens situasjon.

Forholdet til de myke trafikanter vurderes som tilstrekkelig ivaretatt i planen.

6.4 Forholdet til estetikk og landskap

Planforslaget viser 3 boliger som punkthus med en kubisk og enkel form i to etasjer. De to eksisterende boligene på tomten opplevdes også som punkthus og man ønsker å videreføre dette prinsippet for de nye husene. Tomtens størrelse åpner opp for øke med en bolig i forhold til opprinnelig antallet. Eksisterende bebyggelse i nærheten består av bolighus fra nyere og eldre tid. Vest for planforslaget er det nyere boligbebyggelse- eneboliger i rekke – fra 2010-tallet. Nord for planforslaget er det en eldre bebyggelse i et boligtun, som er bevaringsverdig. Antas å være fra sent 1800-1900-tallet. Mot øst ligger det boligbegyggelse fra 1970-80 tallet, mens mot sør er det åpent terreng og utsikt mot kirkegården.

De tre nye boligene fremstår som tre punkthus i tun, med felles parkering og garasjeanlegg helt sør på tomten med tilhørende servicefunksjoner. Mellom boligene opparbeides det interne gangveier og trapper for å knytte de 3 boligene i sammen. De interne gangveiene koples sammen til fortauet langs Aarstadgaten. Det opparbeides også fellesareal for boligene, sentralt på tomten. Boligene foreslås oppført i hovedmateriale i tre og glass. I utformingen av de nye boligene er det hentet inspirasjon fra det tidligere funkis-huset på tomten, og videreført denne stilarten i form og uttrykk, men i en noe mer oppdatert versjon med tanke på dimensjoner på vinduer og fargebruk. Disse tre nye boligene fremstår som en samlet boligbebyggelse i tun og vil danne en fin overgang fra den nyere bebyggelsen i vest og den eldre bebyggelsen i nord.

Forhold til estetikk og landskap vurderer vi derfor som godt ivaretatt i planen.

Figur 19 Eksisterende forhold

Figur 20 Fotoillustrasjon viser ny bebyggelse i BFS 1-3

6.5 Forholdet til kulturminner og kulturmiljø

Bevaringsverdig bebyggelse på Aarstadtunet og nærlliggende kirkegård er hensyntatt i utforming og plassering av ny bebyggelse på 13/284 og 13/433.

Tidligere registrerte kulturminne i kommunale karter på 13/433 er befart av kulturmyndigheten som ikke kunne finne spor av noe kulturminne.

Planlagt tiltak får ingen konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.

7 Risiko og sårbarhetsanalyse

7.1 Metode og forutsetninger

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/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming m.m., men også hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (henholdsvis konsekvenser for og konsekvenser av planen). Forhold som er med i sjekklista, men ikke er til stede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen «relevans», 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:

	Personskade	**Miljøskade**	**Skade på eiendom, forsyning m.m.**
1. Ubetydelig	Ingen alvorlig skade	Ingen alvorlig skade	Systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig	Få/små skader	Ikke varlig skade	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes.
3. Alvorlig	Behandlingskrevende skader	Midlertidig/behandlings-krevende skade	System settes ut av drift over lengre tid, alvorlig skade på eiendom.
4. Svært alvorlig	Personskade som medfører død eller varige mén, mange skadde	Langvarlig miljøskade	System settes varig ut av drift, uopprettelig skade på eiendom.

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: Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ifht nytte.
- Hendelser i grønne felt: Rimelige tiltak gjennomføres.

Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

7.2 Uønskede hendesler, konsekvenser og tiltak

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell:

HENDELSE/SITUASJON	RELEVANS	SANNS.	KONS.	RISIKO	KOMMENTAR/ TILTAK
Natur- og miljøforhold					
Ras/Skred/Flom/Grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras/-skred	Nei				Jf. skredatlas.no er ingen funn registrert.
2. Snø-/isras	Nei				Jf. skredatlas.no er ingen funn registrert.
3. Flomras	Nei				Det er ingen større elver eller bekker i planområdet.
4. Elveflom	Nei				Det er ingen større elver eller bekker i planområdet.
5. Tidevannsflom	Nei				Området ligger ikke til sjø/vassdrag.
6. Radongass	Ja	1	4	4	Det er utført en kartlegging av radonutsatte områder i Norge. Datasettet viser hvilke områder som er mer utsatt for radon enn andre. Kartleggingen er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Planområdet er klassifisert som «Moderat til lav» i denne karteleggingen. I disse områder er det beregnet at opptil 20% av boligene har radon-konsentrasjoner over 200Bq/m³, med 70 % statistisk sikkerhet. Bygningsmessige tiltak mot radon må utføres iht. lokal vurdering, PBL og tekniske forskrifter.

Vær, vindeksponering. Er området:					
7. Vindutsatt	Ja	3	1	3	Området er i hovedsak utsatt for vind fra sør. Nordavinden vil også kunne merkes godt i området. Årstadalen går i nord-sør retning og vinden følger dalen. Omsøkte eiendommer ligger på høyde mot nord, men terrenget stiger videre mot vest (mot Husabø skole). Nye boliger vil ikke være mer utsatt for vind enn eksisterende.
8. Nedbørutsatt	Ja	2	2	4	Forventede klimaendringer kan gi mer intense regnskyll som jordsmonnet ikke klarer absorbere. Store nedbørsmengder kan ramme lokalt, hvor store vannmengder kan samle seg på overflaten og finne nye vannveier. Det forventes en økning på 20 % nedbør de neste 50-100 årene. For planlagte tiltak kan overvann, herunder drensvann, i størst mulig grad infiltreres i naturterreng samt også dreneres til offentlig ledningsnett. Til byggesøknad skal det vises plan for overvanns-håndtering. Ved etablerte tiltak blir ikke store nedbørsmengder vurdert som en risiko for planlagt bebyggelse. Bygningsmessige tiltak skal være tilstrekkelig og iht. gjeldende krav for å møte en ekstrem-situasjon.

Natur- kulturområder. Medfører planen/tiltaket fare for skade på:					
9. Sårbar flora	Nei				Ingen påviste sårbare arter i området jf. naturbasen.
10. Sårbar fauna/fisk	Ja	3	1	3	Det er stær, gulspurv i området som er kategorisert som trua arter jf. naturbasen. Disse er registert sør på kirkegården men mest sannsynlig befinner de seg i hele området.
11. Verneområder	Ja	1	1	1	Mot nord grenser området til bevaringssone 1. I planlegging av ny bebyggelse på omsøkte eiendommer må det vises hensyn til denne bevaringsverdige bebyggelsen. Dette gjennom volum, takform og plassering av ny bebyggelse.
12. Automtaisk fredet kulturminne	Ja	1	1	1	Utenfor planområdet i vest og nord er påvist automatisk fredet kulturminner. Disse vil ikke påvirkes av planlagte tiltak. Innenfor planområdet på omsøkte tomt er det i kommunale karter inntegnet et kulturminne. Det er usikkerhet knyttet til om dette kan være rester av en gravhaug. Med bakgrunn i dette ble området synfart av kulturmyndigheten, hvor det ikke ble påvist funn av automatisk fredet kulturminne på aktuelle sted. Forhøyningen viser å ha kommet til i nyere tid.
14. Nyere tids kulturminne/-miljø	Nei				

B. Menneskeskapte forhold					
Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:					
15. Vei, bru, knutepunkt	Ja	3	1	3	Økt bruk av Rundevollsveien og kryss ved Samfundets kirke/FV44. Denne veiforbindelsen ble utbedret i forbindelse med utbygging av *Terlandstykket*, og vurderes å tåle antatt trafikkøkning fra nye boliger.
16. Havn, kaianlegg	Nei				Planområdet grenser ikke til sjø.
17. Sykehus/-hjem, kirke	Ja	3	1	3	Planområdet omfatter kirkegård til Samfundets kirke og Den Norske kirke. Hensyn til kirkegården må legges til grunn ved plassering og utforming av nye boliger.
18. Brann/politi/sivilforsvar	Ja	2	3	6	Flere beboere gir økt risiko for brann/redning.
19. Kraftforsyning	Ja	1	1	1	Tilstrekkelig kapasitet på eksisterende strømnett til nye boliger.
20. Vannforsyning	Ja	1	1	1	Nye boliger tilkobles eksisterende vann- og avløpsnett i området. Ledningsnettet har tilstrekkelig kapasitet.
21. Forsvarsområde	Nei				
22. Tilfluktsrom	Nei				
23. Område for idrett/lek	Nei				Idrettsanlegg på Husabø ligger utenfor planområdet. Fortetting på eksisterende boligtomter medfører ikke nedbygging av lekearealer for barn og unge.

24. Park, rekreasjonsområde	Nei				
25. Vannområde for friluftsliv	Nei				Ingen vassdrag i planområdet.
Forurensningskilder. Berøres planområdet av:					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy fra industri	Nei				
29. Støv og støy fra trafikk	Ja	3	1	3	Nye boliger er utsatt for støy fra biltrafikk til og fra boliger. Veiene i området, *Rundevollsveien ved Terlandstykket, Aarstadgaten og Skarpabråde* er stengt for gjennomkjøring. Dette begrenser biltrafikken i området.
30. Støy fra andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø/vassdrag	Nei				
33. Høyspentlinje (stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri m.m. (kjemikalier, eksplosiver)	Nei				
35. Avfallsbehandling	Ja	2	1	2	Det er bygninger som skal rives på omsøkte eiendommer og som krever avfallsbehandling. Det må sørges for god avfallshåndtering, da vil tiltaket medføre små konsekvenser.
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
Medfører planen/tiltaket:					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støy og støv fra trafikk	Ja	3	2	6	Planlagt tiltak vil medføre noe økt trafikk som igjen kan føre til økt støv og

					støy.
39. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
40. Forurensning i sjø	Nei				
41. Risikofylt industri m.m. (kjemikalier, eksplosiver)	Nei				
Transport. Er det risiko for:					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				
43. Vær/føre begrenser tilgjengeligheten til området	Nei				I forbindelse med utbygging av *Terlandstykket* ble Rundevollsveien og gjennomkjøringsvei ved Samfundets kirke utbedret.
Trafikksikkerhet:					
44. Ulykke i av-/påkjørsler	Ja	2	4	8	Økt trafikk, økt risiko for ulykker.
45. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	4	8	Økt trafikk, økt riskio for ulykker.
46. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold					
47. Sabotasje og terror	Nei				
- Er tiltaket i seg selv et terrormål?	Nei				
- Er det potensielle mål i nærheten?	Nei				
48. Regulerte vannmagasiner med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand m.m.	Nei				
49. Naturlige terrengformer som utgjør *spesiell* fare (stup etc.)	Nei				
50. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.	Nei				
Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring					
51. Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring	Ja	1	4	4	Økt risiko for begrenset framkommelighet. Tiltak for å sikre trafikk i

					området i byggefasen.
52. Skolebarn ferdes gjennom planområdet	Ja	1	4	4	Økt risiko for begrenset framkommelighet. Tiltak for å sikre skolebarn i området i byggefasen.

7.3 Endelig risikovurdering:

	KONSEKVENSER			
SANNSYNLIGHET	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig				
3 Sannsynlig		**38**		
2 Mindre sannsynlig			**18**	**44,45**
1 Lite sannsynlig				**6, 51,52**

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser krever tiltak. Nærmere angitte hendelser kommenteres nærmere i det følgende.

Nr. 6. Radongass (gul hendelse)
Det er mindre sannsynlig at radonnivå vil overskride satt nivå. Det vil likevel kunne ha store konsekvenser da for høye radonverdier kan forårsake lungekreft og død som følge av dette. Byggteknisk forskrift setter krav om at nybygg som er beregnet for varig opphold skal oppføres med radonforebyggende tiltak. Dette er fulgt opp i planarbeidet og satt som bestemmelse (§ 3.6) slik at sannsynligheten for at radonkonsentrasjonen overstiger 200 Bq/m^3 er liten.

Nr. 18. Brann/politi/sivilforsvar (gul hendelse)
Fortetting i området gir flere beboere i området som igjen kan føre til økt risiko for brann og behov for redning. Selv om sannsynlighet for det er liten, kan likevel konsekvensene bli alvorlige. Det er derfor viktig med tilstrekkelig vegbredde og snuplass ev. gjennomkjøringsmulighet for brann- og redningsbil i eller i nærhet til området. Det er lite rom for utvidelse av veien på aktuelle strekning i Aarstadgaten. Veien reguleres til dagens vegbredde, men det legges i tillegg inn fortau på vestsiden av veien. Med dette gis det mulighet for brann- og redningsbil å kunne manøvrere også på dette areal. Det er flere atkomstmuligheter til området, fra nord i Aarstadgaten, fra sør i Rundevollsveien/Aarstadgaten og fra øst i Skarpabråde.

Nr. 38. Støy og støv fra trafikk (gul hendelse)
Det er med bakgrunn i trafikkmengde i Aarstadgaten og Rundevollsveien på aktuelle strekning vurdert ikke behov for støykartlegging for planlagte boliger. Grunnet at veiene er stengt for gjennomkjøring er det begrenset trafikkmengde forbi omsøkte tomter. Det er sannsynlig at en fortetting på eiendommene 13/284 og 13/433 vil medføre økt støy og støv da det vil bli mer trafikk i området på grunn av tiltaket. Det er likevel ikke sannsynlig at dette vil medføre overskridelse av anbefalte verdier. For å sikre nye boliger mot støy er det i planen lagt inn en bestemmelse som sikrer at *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442* skal følges. I anleggsfasen må det imidlertid påregnes økte støyplager for nærmeste naboer som følge av anleggstrafikk og byggeaktivitet på tomta. Dette er imidlertid i en begrenset tidsperiode.

Nr. 44. Ulykke i av-/påkjørsler (rød hendelse) og 45. Ulykke med gående og syklende (rød hendelse)
Tiltaket vil føre til økt trafikk på Rundevollsveien, og vil derfor også kunne føre til økt sannsynlighet for ulykker i av- og påkjørsler og ulykke med gående og syklende. Sannsynligheten er satt til mindre sannsynlig grunnet lav hastighet og oversiktlig gateløp. Konsekvensene av en ulykke kan være svært alvolig og føre til personskader med varige mén. Det er derfor viktig at av- og påkjørsler planlegges oversiktlige, og samtidig skape trygge areal for gående og syklende. I forbindelse med utbyggingen av *Terlandstykket* ble ny atkomst fra fylkesveien til Rundevollsveien anlagt. Denne er etablert med fortau fra fylkesveien og opp til Rundevollsveien. For å hindre kjøring gjennom Årstadtunet ble det skiltet med gjennomkjøring forbudt ved *Terlandstykket*. Dette gir begrenset trafikk på denne strekningen. Planforslaget regulerer likevel fortau langs eiendommene 13/284 og 13/433 som forlengelse av etablert fortau langs naboeiendommen i sør. Ny avkjørsel til nye boliger har samme plassering som eksisterende avkjørsel til eiendommen 13/284. Planen viser frisikt i avkjørslen i tråd med kommunal norm.

Nr. 51. Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring (gul hendelse)
Det er lite sannsynlig at det skal skje en trafikkulykke i byggefasen. En ulykke knyttet til dette kan likevel ha store konsekvenser. Det er derfor viktig at byggeområdet og anleggstrafikken sikres tilstrekkelig i byggefasen.

Nr. 52. Skolebarn ferdes gjennom området (gul hendelse)
Noen skolebarn har skolevei langs Aarstadgaten og opp gangsti i enden av *Terlandstykket* til Husabø skole. Det er sannsynlig at disse skolebarn også benytter denne som skolevei i anleggsfasen. En ulykke knyttet til dette kan ha alvorlige konsekvenser. Det er derfor viktig at ferdselsårer om mulig skjermes for anleggstrafikk under anleggsfasen slik at risikoen for ulykke blir minimal. Skolebarn har alternative ruter som kan benyttes dersom det skulle være behov for å midlertidig stenge for gang-/og sykketrafikk på aktuelle strekning.

7.4 Konklusjon
Analysen viser at det er noen potensielle risikofaktorer i området, men så lenge man gjør avbøtende tiltak og følger de råd som blir gitt vil det ikke være store potensielle farlige hendelser som medfører større risiko. Avbøtende tiltak er innarbeidet i planforslaget.

8 Innkomne merknader

Innen høringsfristens utløp er det kommet inn 5 innspill til varsel om planoppstart av planarbeid.

Dato	Avsender/Innspill	*Kommentar*
10.03.16	**Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavd.**	
	Ber om at gjeldende planers bestemmelser oppdateres mest mulig i samsvar med nasjonale, regionale og kommunale styringssignaler.	*Gjeldende planers bestemmelser for eksisterende bebyggelse er oppdatert i planforslaget.*
	Beboere i området må sikres gode uteoppholdsarealer med hensyn til solbelysning og universell utforming.	*Nye boliger vil disponerere solrike uteoppholdsarealer, både på private terrasser/balkonger/hager og felles arealer.*
	Trafikksikkerhet for gående og syklende er viktig. Aarstadgaten inngår ikke i planområdet, bør vurdere om denne skal inntas for å sikret tilstrekkelig gode løsninger.	*Det er i planen avsatt areal til fortau langs Aarstadgaten. Dette er forlengelse av opparbeidet fortau ved Terlandstykket. Resten av Aarstadgaten inngår i reguleringsplanen for deler av Egersund sentrum og en har vurdert dithen at videre trafikksikring av Aarstadgaten må skje i forbindelse med en endring av denne planen.*
	Varslet planområde grenser til kultur- og bygningsmiljø på Årstad som er regulert til spesialområde bevaring, sone 1 i reguleringsplanen for deler av Egersund sentrum. Grenser mot denne planen må justeres.	*Plangrense mellom planene er sammenfallende.*
	Bygningsmiljøet på Årstad har høy verneverdi, noe det bør tas hensyn til ved fortetting og oppføring av nye boliger.	*Bygningsmiljøet på Årstad er hensyntatt i utforming og plassering av ny bebyggelse.*
08.03.16	**Rogaland Fylkeskommune, Kulturavd.**	
	Planområdet omfatter gården Årstad grunn. I henhold til Egersund byhistoriske leksikon var gården den største og en av de eldste gårdene i distriktet, og den er nevnt i skriftlige kilder både i 1438, 1442, 1478. Det er registrert automatisk freda kulturminner i form av bergkunst og bautastein i nærområdet til	*Tatt til etterretning. Hensynet til kulturminner og kulturmiljø er ivaretatt i planen gjennom utforming og plassering av ny bebebyggelse.*

	planområdet, jf. Askeladden id. 43805 og id. 65396. Deler av området vurderes som potensial for funn av ytterligere automatisk freda kulturminner. Behov for befaring. Befaring er utført 26.09.16. Formål med befaringen var å avklare hvorvidt en forhøyning på 13/433 er rest av en gravhaug.	
28.09.16	Konklusjon etter befaring er at dette ikke dreier seg om et automatisk freda kulturminne, og at haugen er opparbeidet i «nyere tid». Ingen ytterligere merknader.	
09.02.16	**Fylkesmannen i Rogaland**	
	Positivt at planområdet oppdateres i tråd med dagens situasjon.	
	Det må sikres tilstrekkelig lekeareal og grøntområder i tråd med RPR for barn og unge (T-2/08).	*Uteoppholdsareal for nye og eksisterende boliger er sikret i bestemmelsene.*
	Fortetting av boliger ligger nær vei. Planarbeidet må skje i samsvar med støyretningslinje T-1442.	*Området er vurdert i liten grad å være utsatt for støy. Krav til støy er sikret i bestemmelsene og skal vises ivaretatt i byggesaken.*
07.03.16	**Statens vegvesen Region vest**	
	Ingen merknader.	*Tatt til etterretning.*
29.02.16	**Grunneiere «Terlandstykket» - gbn 13/27**	
	Opplyser at de måtte finansiere veien som ble anlagt mellom Rundevollsveien og Årstaddalen (FV44). Under forutsetning av at de planlagte boenheter skal benytte ovennevnte vei som adkomst, finner de det naturlig at de tilkjennes kompensasjon for hver boenhet. Videre opplyser de at opprinnelig foreslått antall boenheter på «Terlandstykket» ble redusert med begrunnelse i at den planlagte veien ikke tålte større belastning enn 12 boenheter. Stiller med bakgrunn i dette	*Det ble i forkant av utbyggingen på Terlandstykket gjort en vurdering av Rundevollsveien. På bakgrunn av denne vurderingen ble det fremsatt krav om at det ble laget ny atkomst ned mot FV44. Denne veiforbindelsen ble bygget av utbygger av Terlandstykket, og prisen for dette arbeidet ble mest trolig innbakt i tomteprisen på Terlandstykket. Veiforbindelse ble overtatt av kommunen, og eies og driftes av kommunen i dag. Det er nå ikke mulig å kreve tilbakebetaling fra fremtidige boliger.*

spørsmål med antall boenheter på varslet område.

9 Vedlegg

Vedlegg 1 – Plankart

Vedlegg 2 – Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 3 – Forhåndsvarsling

Vedlegg 4 – Innspill til forhåndsvarsling

Vedlegg 5 – Rapport Arkeologisk undersøkelse