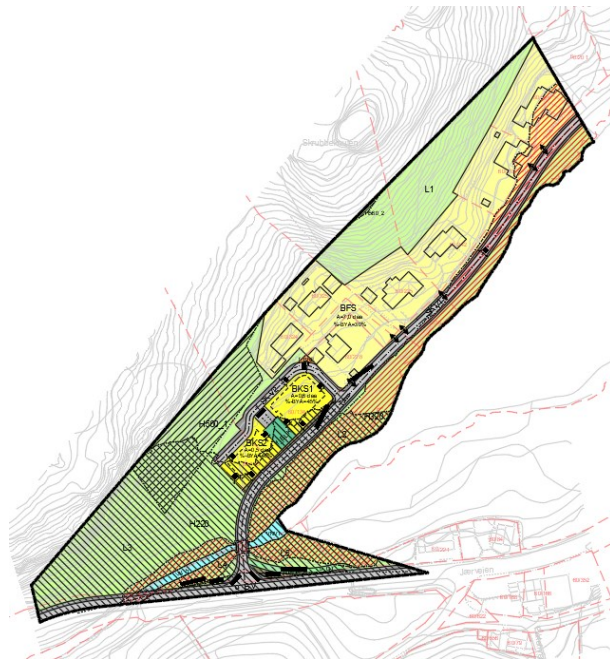




Eigersund kommune

## PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERING

# BOLIGER MJÅSUNDVEIEN, GNR. 60 BNR. 134, 135 M.FL.



PLAN-ID 20190001

Utarbeidet av



---

Beskrivelse datert: 16.01.2020  
Dato for siste revisjon:  
Kommunestyrets vedtak:

---

## INNHALDSFORTEGNELSE

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1    | Bakgrunn .....  | 5  |
| 1.1  | Hensikten med planen.....                             | 5  |
| 1.2  | Om forslagsstiller.....                               | 5  |
| 1.3  | Tidligere vedtak i saken.....                         | 5  |
| 1.4  | Utbyggingsavtaler.....                                | 5  |
| 1.5  | Krav om KU.....                                       | 5  |
| 1.6  | Eiendomsforhold .....                                 | 5  |
| 2    | Planprosessen.....                                    | 6  |
| 2.1  | Medvirkning.....                                      | 6  |
| 2.2  | Varsel om oppstart .....                              | 6  |
| 3    | Planstatus og rammebetingelser.....                   | 7  |
| 3.1  | Overordnede planer .....                              | 7  |
| 3.2  | Gjeldende reguleringsplaner .....                     | 9  |
| 3.3  | Tilgrensende planer.....                              | 9  |
| 3.4  | Temaplaner.....                                       | 10 |
| 4    | Beskrivelse av planområde, eksisterende forhold ..... | 11 |
| 4.1  | Beliggenhet.....                                      | 11 |
| 4.2  | Planavgrensning .....                                 | 11 |
| 4.3  | Dagens bruk.....                                      | 12 |
| 4.4  | Stedets karakter .....                                | 12 |
| 4.5  | Landskap og lokalklima.....                           | 12 |
| 4.6  | Kulturminner og kulturmiljø.....                      | 12 |
| 4.7  | Naturverdier .....                                    | 12 |
| 4.8  | Rekreasjonsbruk, uteområder.....                      | 13 |
| 4.9  | Landbruk.....   | 13 |
| 4.10 | Trafikkforhold.....                                   | 13 |
| 4.11 | Barns interesser.....                                 | 14 |
| 4.12 | Sosial infrastruktur .....                            | 14 |
| 4.13 | Universell tilgjengelighet.....                       | 14 |
| 4.14 | Teknisk infrastruktur .....                           | 14 |
| 4.15 | Grunnforhold.....                                     | 14 |
| 4.16 | Støyforhold .....                                     | 14 |
| 4.17 | Forurensing.....                                      | 14 |
| 4.18 | Flom.....   | 15 |

|      |  |    |
|------|--|----|
| 5    | Beskrivelse av planforslaget .....                         | 16 |
| 5.1  | Planlagt arealbruk.....                                    | 16 |
| 5.2  | Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....            | 16 |
| 5.3  | Bebyggelsens plassering og utforming.....                  | 18 |
| 5.4  | Boligmiljø.....  | 20 |
| 5.5  | Parkering .....  | 21 |
| 5.6  | Tilknytning til infrastruktur.....                         | 21 |
| 5.7  | Trafikkløsning .....                                       | 21 |
| 5.8  | Universell tilgjengelighet.....                            | 22 |
| 5.9  | Uteoppholdsareal.....                                      | 22 |
| 5.10 | Renovasjon .....   | 24 |
| 5.11 | Hensynssoner .....   | 25 |
| 5.12 | Rekkefølgebestemmelser .....                               | 25 |
| 5.13 | Arealregnskap over full utbygging.....                     | 25 |
| 6    | Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....              | 27 |
| 6.1  | Overordnede planer .....                                   | 27 |
| 6.2  | Landskap.....  | 27 |
| 6.3  | Stedets karakter, estetikk og miljø.....                   | 27 |
| 6.4  | Hensyn til naboer .....                                    | 27 |
| 6.5  | Sol og skygge .....  | 28 |
| 6.6  | Ute- og oppholdsareal.....                                 | 28 |
| 6.7  | Støyforhold .....  | 28 |
| 6.8  | Kulturminner og kulturmiljø.....                           | 29 |
| 6.9  | Forholdet til kravene i kap. II i naturmangfoldloven ..... | 30 |
| 6.10 | Trafikkforhold .....                                       | 31 |
| 6.11 | Barns interesser.....                                      | 31 |
| 6.12 | Sosial infrastruktur .....                                 | 31 |
| 6.13 | Universell tilgjengelighet.....                            | 32 |
| 6.14 | ROS .....  | 32 |
| 6.15 | Teknisk infrastruktur .....                                | 32 |
| 6.16 | Avveining av virkninger .....                              | 32 |
| 7    | Innkomne innspill .....                                    | 33 |
| 7.1  | Merknader (sammendrag) .....                               | 33 |
| 7.2  | Offentlige uttaler .....                                   | 33 |
| 7.3  | Private uttaler.....                                       | 33 |
| 8    | Vedlegg.....   | 33 |



# 1 BAKGRUNN

## 1.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging på eiendommen gnr. 60 bnr. 134 og 135. Planen legger til rette for oppføring av eneboliger i kjede, totalt fire nye boenheter.

Oppstartsmøte ble avholdt 4.februar 2019. Eigersund kommune ble forelagt situasjonsplan og volumperspektiv. Situasjonsplanen som ble lagt frem viste fire eneboliger i kjede og en frittliggende. Kommunen ønsker at planavgrensningen blir lagt til grensen for gjeldende reguleringsplan i nordøst og til Fylkesveg 44 i sørvest. De var skeptiske til fem enheter på eiendommene og ba om at antall avkjørsler fra Mjåsundvegen begrenses så mye som mulig. De opplyste om at det ikke er offentlige vann- og avløpsnett i området og at deler av planområdet er utsatt for 200 års flom. Deler av planområdet vil også ligge i gul støysone. Videre krevde de to parkeringsplasser per boenhet.

I etterkant av oppstartsmøtet har forslagsstiller utarbeidet flere skisser for tenkt løsning i henhold til det som ble diskutert på møtet. Etter ytterligere møter og korrespondanse med kommunen er det etter ønsker fra Eigersund kommune kommet frem til en løsning med fire boenheter og tilhørende uteoppholdsareal som presentert i planforslaget.

## 1.2 OM FORSLAGSSTILLER

Forslagsstiller for planarbeidet er Norgeshus Byggelaget Time AS.

Norgeshus AS er plankonsulent for planarbeidet. Norgeshus AS er et arkitekt- og ingeniørkontor som jobber med bygningsprosjektering fra planoppstart til overlevering. Norgeshus er en franchisebedrift og har entreprenører over hele landet som bygger alt fra småhus på én tomt til hele boligfelt og næringsbygg/leilighetsbygg.

Norgeshus har utført en rekke tidligere planarbeider i Norge, og har sentral godkjenning innenfor ni godkjenningsområder.

## 1.3 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Regulant kjenner ikke til at det har vært tidligere vedtak i saken.

## 1.4 UTBYGGINGSAVTALER

Det vil ikke være aktuelt med utbyggingsavtale for området.

## 1.5 KRAV OM KU

Planen er i tråd med overordnet plan og regulant vurderer ikke planen som så omfattende eller spesiell at ønsket arealbruk kommer i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Planen er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningslovens § 4-2. Planlagte tiltak vurderes til å ikke falle inn under forskrift om konsekvensutredning.

## 1.6 EIENDOMSFORHOLD

Planområdet er totalt om lag 25 556 m<sup>2</sup> og består helt eller delvis av flere eiendommer. Eiendommene 60/135 og 60/134 er ubebygde areal som er foreslått regulert til boligformål for ny bebyggelse. Resterende eiendommer blir regulert etter dagens situasjon.

Planområdet omfatter helt eller delvis følgende eiendommer: Gnr. 60, bnr. 135, 134, 325, 324, 228, 225, 242, 219, 229, 345, 630, 12, 23, 25, 10, 18, 358, 813 og 221. Tilgrensende eiendommer er gnr. 60, bnr. 201, 202, 204, 7, 622 og 168.

## 2 PLANPROSESSEN

### 2.1 MEDVIRKNING

Planen er relativt liten og regulant kan ikke se at det er noen forhold rundt tiltaket som fører til større behov for medvirkning enn det som er satt i plan- og bygningsloven. Berørte parter, gjenboere, naboer og sektormyndigheter har fått eget brev om varsel om oppstart og det er også annonsert i lokalavisen.

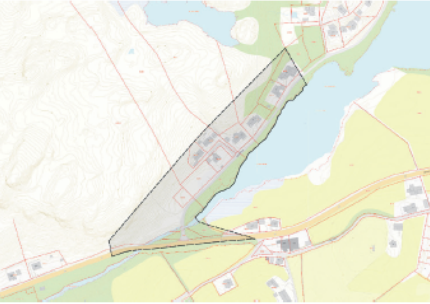
### 2.2 VARSEL OM OPPSTART

Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Dalane Tidende 15.mars 2019 og berørte parter varslet i eget brev datert 13. mars 2019. Frist for kommentarer og merknader ble satt til 15. april 2019.

Det kom tre merknader til oppstartsvarselet, og disse er oppsummert i kapittel 7, sammen med kommentarer fra plankonsulenten.

**VARSEL OM OPPSTART  
AV REGULERINGSARBEID:**

Iht. Plan- og bygningslovens §12-8 kunngjøres  
herved varsel om oppstart av reguleringsarbeid:  
**DETALJREGULERING FOR BOLIGER  
M.JÅSUNDVEIEN - EIGERSUND KOMMUNE**



Norgeshus AS har på vegne av Norgeshus Byggelaget Time AS startet reguleringsplanarbeid for gnr. 60, bnr. 134, 135 m.fl. i Eggersund kommune. Planområdet har et areal på ca. 26 daa. Forslag til planavgrensning er vist i kartutsnittet.

Detaljreguleringen skal legge til rette for utbygging av inntil 5 nye boenheter (regulant tar forbehold om antall enheter). Disse skal fordeles på frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Andre aktuelle reguleringsformål vil være kjøreveg, lekeplass, grønstruktur, renovasjon m.m. Gjeldende plan for området er kommuneplan 2011-2022, der arealene er avsatt til nåværende boligbebyggelse og LNF.

Skriftlige kommentarer/merknader til det igangsatte planarbeidet merkes «18-0507 Detaljregulering Mjåsundveien» og rettes til: NORGESHUS AS v/ Vidar Julian Grovassbakk, Pb. 161, 7223 MELHUS, eller e-post: vidar@norgeshus.no, innen 15. april 2019

**NORGESHUS**  
Ingeniør- og  
Arkitektkontor

Figur 1 Kunngjøringsannonse som ble publisert i Dalane Tidende.

### 3 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

#### 3.1 OVERORDNEDE PLANER

##### 3.1.1 Fylkeskommunale planer

###### *Samferdselsstrategi for Rogaland 2018-2029*

Målsettingen for samferdselsstrategien for Rogaland er å utvikle et samordnet, effektivt og miljøvennlig transportsystem som sikrer god tilgjengelighet i hele regionen. Fokuset er trafiksikkerhet og betjene transportbehovet for befolkning og næring på en god måte. Strategien skal gjennom vedlikehold og investeringer bidra til utvikling i hele fylket.

Planområdet ligger i et område som i strategien anses som øvrige områder. Dette er områder med begrenset kollektivtilbud der tilgjengelighet i stor grad baseres på biltransport. Temakart for samferdsel viser at det er planlagt en fremtidig gang- og sykkelveg langs Jærvengen. Dette kan være med å bidra til større bruk av alternative transportmidler enn det som er tilfellet i dag.

###### *Regionalplan for energi og klima i Rogaland*

Regionalplanen for energi og klima har som mål om å redusere energiforbruket i bygg og anlegg med 20 % fra 2005 til 2020. For arealplanlegging er det målet om å kutte 10 % av det nasjonale reduksjonsmålet knyttet til transportsektoren som er spesielt relevant. Noen av virkemiddele nevn t i regionalplanen er konsentrert arealutvikling og styrking av senterstruktur og historiske sentra, utbygging i områder med etablert kollektivtransport eller mulighet til dette, høy utnyttning av areal og bydelsbasert servicetilbud.

Planen angir også tiltak som må gjøres for å tilpasse seg klimaendringene. Det viktigste i denne sammenhengen er at alle planer etter plan- og bygningsloven skal ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning, god lokalisering og transport og gjennom løsninger som møter klimaendringene.

TEK17 ivaretar krav til energiløsninger for nye småboliger som planforslaget legger opp til. For ytterligere kommentarer om transportbruk, se «Samferdselsstrategi for Rogaland 2018-2029».

###### *Regionalplan for folkehelse i Rogaland 2013-2017*

Planen tar for seg tema om blant annet konsekvenser som det fysiske miljøet har på helse og sosiale ulikheter. Noen av faktorene som blir styrt gjennom arealplanlegging som blir omtalt er fortetting, boligsammensetting, lokalisering og tilgjengelighet. Fortetting kan medføre redusert bokvalitet og påvirke solforhold, uteareal, utsikt, innsikt og støy. Ensformige boligområder uten variasjon i boligtyper og stedskvaliteter kan medføre homogen beboersammensetning, hyppig utskifting av beboere, forslumming og forsterkning av eksisterende levekårsproblemer i et område. Videre kan avstand mellom bolig, skole, arbeidsplass og servicefunksjoner påvirker hverdagsaktiviteten og i hvilken grad en deltar i samfunnet. Tilgjengelige transportalternativ viktig i både helse- og miljøperspektiv samt hindre isolasjon (barn, unge og eldre). Planen nevner at et plangrep kan være å sikre at teknisk og sosial infrastruktur er på plass før utforming av nye boligområder. I tillegg er det viktig å legge til rette for samordnet areal- og transportplanlegging slik at viktige funksjoner lokaliseres i sentra eller langs kollektivakser.

Planområdet ligger innen gangavstand til skole og barnehage i tettstedet Hellvik, samtidig som det er begrenset tilgang til kollektivtransport. Boligsammensetningen innenfor planområdet er ensartet og er egnet til områdets plassering i ytterkant av tettstedet. Det bør legges vekt på å skape gode uteområder og tilknytning til større lekeplasser i nærmiljøet for å tilrettelegge for hverdagsaktivitet. Planområdet er nært plassert utmarksområder og en badeplass.

#### *Regionalplan for friluftsliv og naturforvaltning 2017-2024*

Regionalplan for friluftsliv og naturforvaltning har to visjoner; friluftsliv for alle i hele Rogaland og naturen skal tas vare på som grunnlag for liv, utvikling og kompetanse. Planen definerer å opprettholde mangfoldet og det totale arealet av naturområder i Rogaland som et mål. Andre mål går på tilrettelegging og utvikling av friluftslivstilbud i nærmiljø og for grupper med spesielle behov.

For planområdet er målet om å opprettholde mangfoldet og sikre areal av naturområdet som er relevant. Planområdet er delvis innenfor et naturområde karakterisert som en utvalgt naturtype av svært viktig verdi. Forslått område for ny utbyggelse ligger utenfor den utvalgte naturtypen. I planen vil det bli tatt hensyn til lokaliteten ved å regulere til passende formål og legge til hensynssone med tilhørende bestemmelser.

#### *Regional kulturplan for Rogaland 2015-2025*

Kulturpolitikken for Rogaland fylkeskommune har definert fire overordnede mål, som igjen er delt opp i delmål for hvert kulturområde, og det er utarbeidet strategier og tiltak for hvordan disse skal realiseres innenfor hvert kulturområde.

Reguleringsplanen for Mjåsundvegen berører ingen kulturminner, kulturmiljø eller kulturelementer og vil derfor ikke bli ytterligere kommentert her.

#### *Fylkesdelplan for universell utforming, revidert plan 2014*

Planen har som mål at størst mulig del av boligene i fylket skal ha universell utforming. Dette skal nås ved å legge universell utforming til grunn i kommuneplaner og reguleringsplaner. Dette gjøres ved at fylkeskommunen, fylkesmannen og kommunene stiller krav om vurdering av hvordan planområder og tilhørende bygg og anlegg kan utformes universelt.

Alle barn og unge skal ha tilgang til tur- og lekeområder med høy kvalitet i nærhet av sin bolig. Denne strategien kan oppnås ved å tilrettelegge lekeområder med et variert utvalg av lekeapparater som dekker alle brukergruppers behov for lek og aktivitet.

#### *Regionalplan for et inkluderende samfunn 2010-2014*

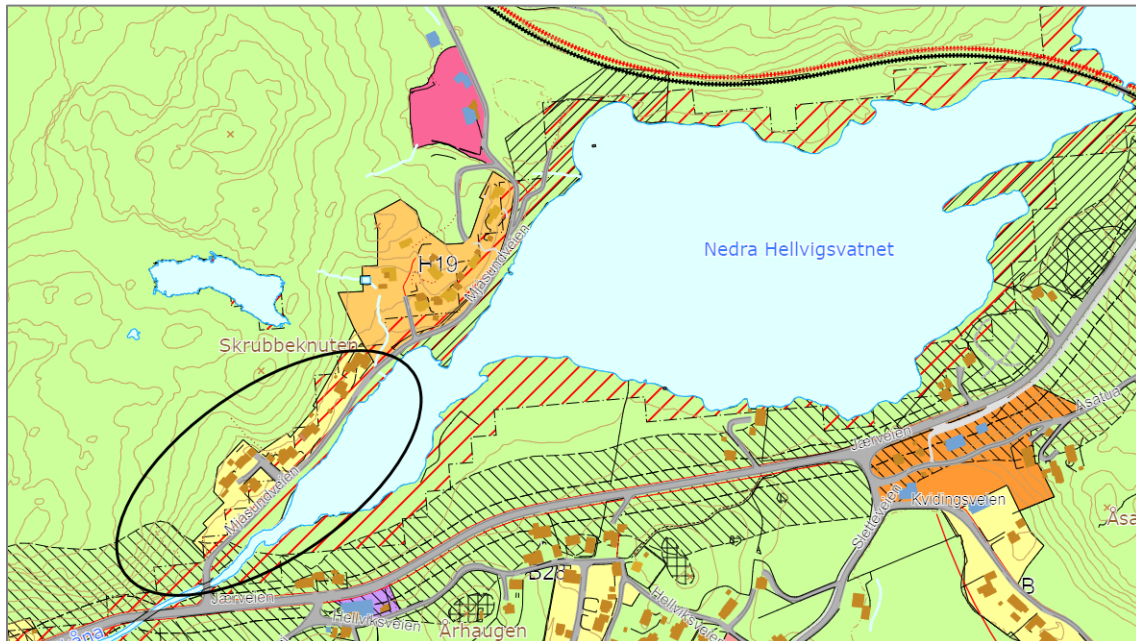
Denne planen fokuserer på utfordringer i Rogaland knyttet til inkludering og diskriminering innen fire relasjonelle felt; etnisk bakgrunn, høy alder, seksuell orientering og funksjonshemming. Planen setter søkelys på hvordan utfordringer knyttet til inkludering og diskriminering kan løses gjennom bidrag fra ulike samfunnsaktører (stat, kommune, næringsliv m.m.). Ingen av fokusområdene blir direkte berørt av planforslaget, men det er viktig at utbyggere har dette med seg ved planlegging av nye boligområder for å hindre diskriminering av en eller flere av feltene.

#### **3.1.2 Kommuneplanens arealdel**

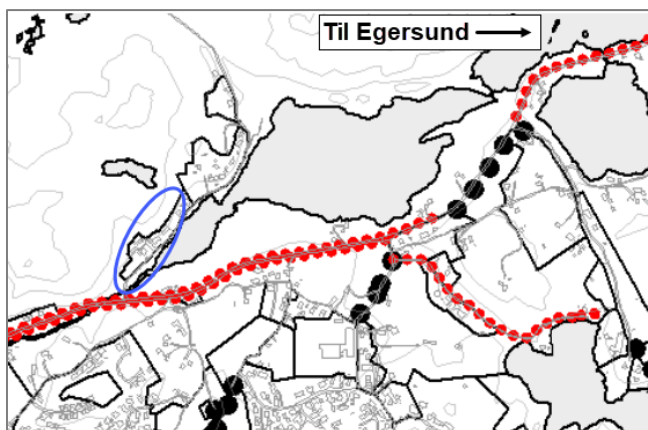
Gjeldende plan for området er kommuneplan 2018-2030, vedtatt 23.09.2019, der arealene er avsatt til nåværende boligbebyggelse og LNF. Planområdet er omfattet av to hensynsoner – gul sone for



støy og flomfare for 200-års flom. Temaene er inkludert i ROS-analysen og gjennom planarbeidet er det utredet egne fagrapporter om temaene.



**Figur 2** Utsnitt av gjeldende kommuneplan 2018-2030 for planområdet (hentet fra Eigersund kommune sin kartportal). Svart sirkel indikerer hvor planområdet er lokalisert.



**Figur 3** Det er planlagt en fremtidig gang/sykkelveg langs fv. 44 like sør for planområdet. Blå sirkel indikerer plassering av planområdet.

Kommuneplanen omtaler Hellvik som et tettsted i vekst og peker på den positive utviklingen Hellvik har hatt de senere årene med økt boligbygging og folketall. Et grep kommuneplanen legger opp til for å gjøre Hellvik mer attraktiv er å legge til rette for utvikling av et klart definert og kompakt sentrum med blandende funksjoner.

I tillegg er et av kommuneplanens temakart relevant for planområdet hvor temakart for samferdsel viser en fremtidig gang/sykkelveg fra

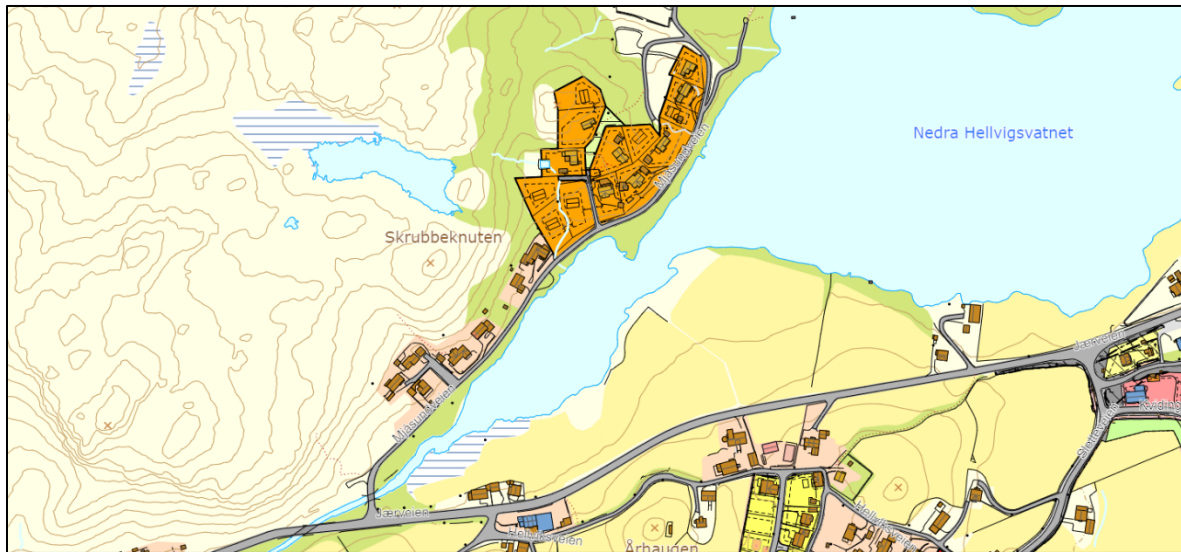
planområdet til eksisterende gang/sykkelveg inn til sentrum av Egersund, se figur til venstre.

### 3.2 GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Det er ingen gjeldende reguleringsplaner som påvirker tiltaket.

### 3.3 TILGRESENDE PLANER

Planavgrensningen er lagt slik at planen grenser til gjeldende reguleringsplan «Fritidsbebyggelse Mjåsundveien (17-27)» i nordøst, vedtatt 16. oktober 2006 (plan-ID 20060005).



**Figur 4** Reguleringsplan for fritidsboliger avgrensner planområdet i nord.

### 3.4 TEMAPLANER

Det er ingen kjente temaplaner som har betydning for reguleringsarbeidet.

## 4 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDE, EKSISTERENDE FORHOLD

### 4.1 BELIGGENHET

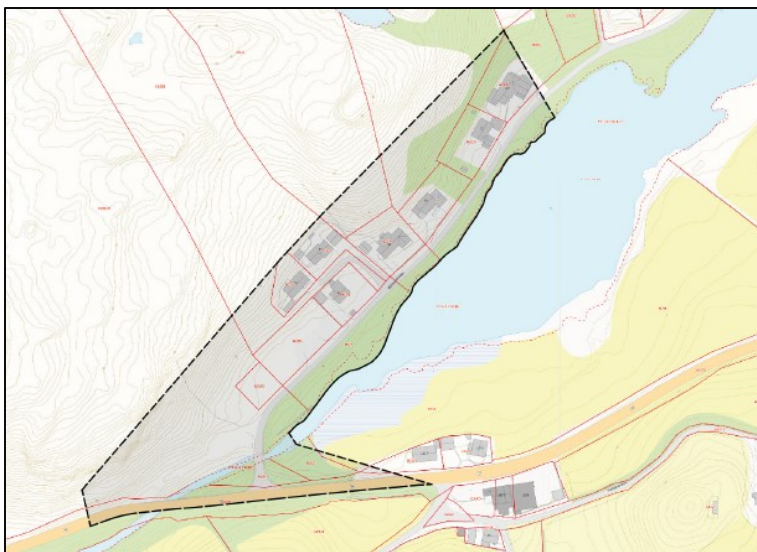
Planområdet ligger ved Nedra Hellvigsvatnets sørvestre side, nord i tettstaden Hellvik i Eigersund kommune.



Figur 5. Oversiktskart som viser planområdet med rød sirkel.

### 4.2 PLANAVGRENSNING

Planområdet strekker seg fra reguleringsplan «Fritidsbebyggelse Mjåsundveien (17-27)» i nordøst, deretter følger plangrensen i rett linje til den møter eiendomsgrensen for 60/325, videre følger den eiendomsgrensene for 60/325 og 324 før den møter senterlinjen på Fylkesveg 44. Plangrensen er lagt i senterlinje for Fylkesvegen før den knekker nordøstover langs Nedra Hellvigsvatnet til den møter reguleringsgrensen for «Fritidsbebyggelse Mjåsundvegen (17-27)». Planområdet har et areal på 25 556 m<sup>2</sup>.



Figur 6 Området i svart viser varslet planområde. Planområdet er minimalt endret fra oppstartsvarselet, eneste endring er at plangrensen er lagt i senterlinjen for fv. 44 og ikke i veikanten.

#### 4.3 DAGENS BRUK

Dagens areal bruk innenfor planområdet er boligbebyggelse, vegareal og skog/utmark. Området tiltenkt nye boliger er ubebygde og registrert som åpen fastmark i markslagskart.

#### 4.4 STEDETS KARAKTER

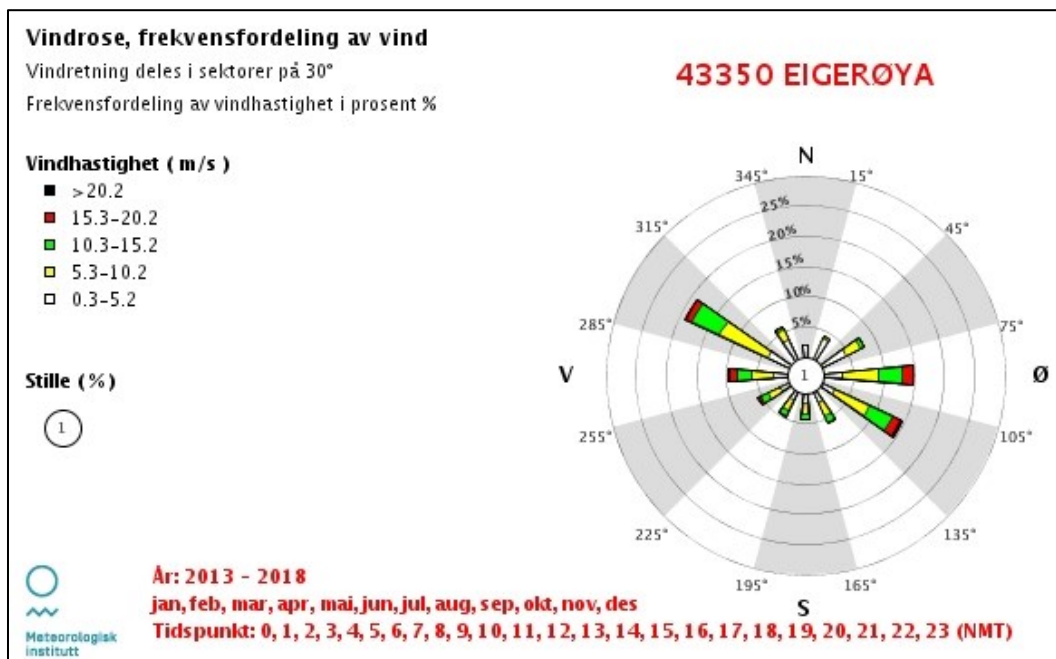
Planområdet ligger i et område med spredt bebyggelse. Nord for eiendommene som skal bebygges finnes det sju eksisterende boliger. De eksisterende boligene er terrengtilpasset og har sokkeletasje samt saltak. Om lag to hundre meter fra eiendommene finnes det et område med fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelsen er av ulik karakter og har blitt utbygd over tid slik at det er både eldre og nyere arkitektur/formspråk.

#### 4.5 LANDSKAP OG LOKALKLIMA

Terrenget stiger fra kote 11 ved Nedra Hellvikvatnet i øst til kote 38 i vest. Selve terrenget på eiendommene som skal bebygges er relativt flatt (fra kote 14 i øst til kote 18 i vest).

Eiendommene har gode solforhold morgen og ettermiddag midt på sommeren, men mister sola rundt kl. 18.30 på grunn av terrengformasjon (Skrubbeknuten) i vest. Den samme terrengformasjonen fører til at sola forsvinner tidligere og tidligere jo lengre ned på himmelen sola kommer. Tidlig i november forsvinner sola rundt kl. 15.30.

Planområdet ligger nær kysten og er derfor utsatt for noe sterk vind. Selve planområdet ligger skjermet fra den mest dominerende vindretningen med Skrubbeknuten i nordvest. Det er trolig noe roligere vindforhold for planområdet enn hva vindrosen for målestasjonen viser.



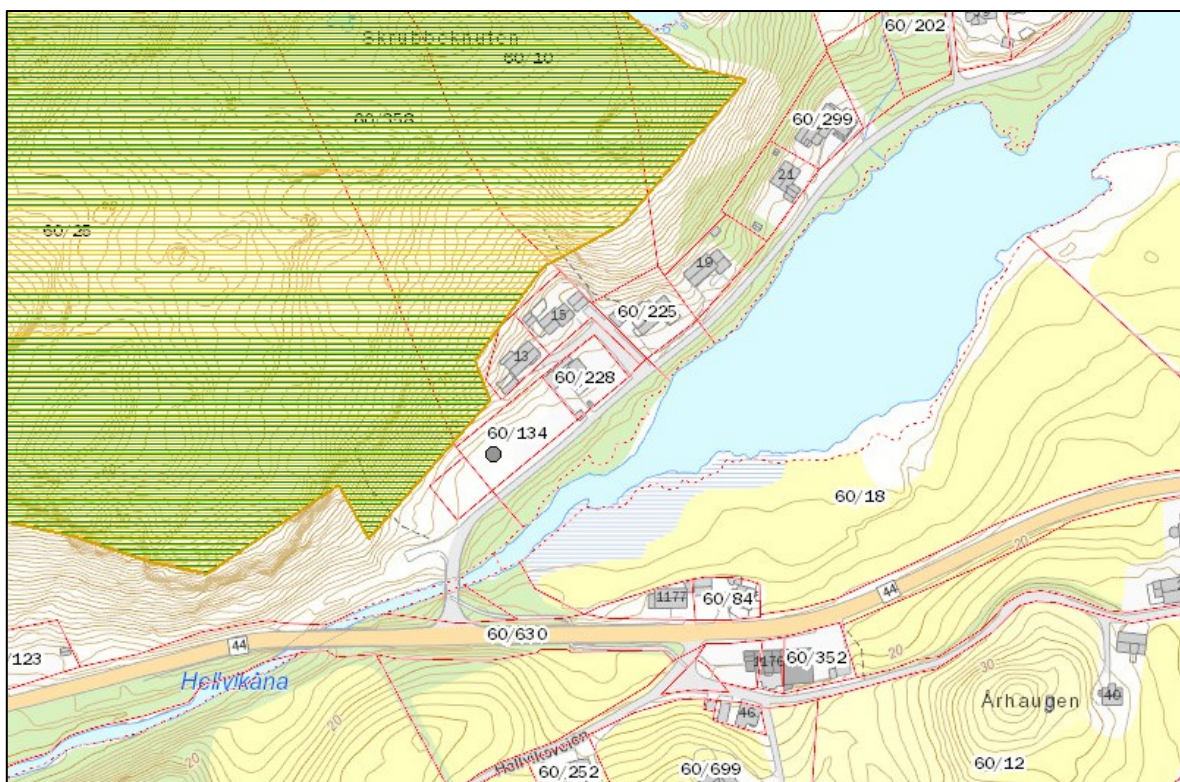
Figur 7 Vindforhold for Eigerøya målestasjon. Målestasjonen ligger ca. 5 km sør for planområdet like ved havet.

#### 4.6 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Riksantikvarens kartinnsynsløsning Askeladden viser ingen kulturminner og kulturmiljø innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

#### 4.7 NATURVERDIER

Planområdet omfatter en liten del av lokaliteten «Stemmefjellet-Moikleiva» som er en utvalgt naturtype kystlynghei av svært viktig verdi.



**Figur 8** Utsnittet viser området som er definert som en utvalgt naturtype, og avgrensinga går like nord for eiendomsgrensene for avsatt område for bolig i kommuneplanen.

Det er gjort funn av arter innenfor planområdet som er registrert i Naturbase fra Miljødirektoratet og i Artsdatabanken. Bjørnefink var registrert i 2010, og er en fugleart av særlig stor forvaltningsinteresse. I artskartet er det registrert en observasjon av fuglearten vannrikse som er kategorisert som en sårbar art på rødlista. Arten hekker i næringsrike ferskvann med mye vegetasjon, og arten er dokumentert til å være etablert med en reproduktiv bestand i Norge. Det er i tillegg registrert en fremmed art langs vannkanten, en karplante av typen Bleikspirea.

#### 4.8 REKREASJONSBRUK, UTEOMRÅDER

Nordøst for planområdet ligger en badeplass, og fra planområdet går det en sti til utmarka mot Stemmeffjellet og Skrubbeknuten. Det er god tilgang på utmark fra planområdet.

#### 4.9 LANDBRUK

Det er ingen landbruksaktivitet innenfor planområdet.

#### 4.10 TRAFIKKFORHOLD

Planområdet har adkomst fra fv. 44 Jærveien og via Mjåsundveien som er en privat veg. Fylkesveg 44 har en ÅDT på 3100 kjøretøy med en fartsgrense på 60 km/t, og det er ikke registrert noen ulykker de siste 10 årene.

Mjåsundveien er en mindre trafikkert veg med en fartsgrense på 50 km/t ifølge vegkart fra Statens vegvesen. Vegen leder til de sju eksisterende boligeiendommene og et regulert felt for fritidsboliger, samt en badeplass. Vegen er trolig noe mer trafikkert om sommeren grunnet trafikk til badeplassen. Det er ikke gjort trafikktegninger på veien, men estimert ÅDT på Mjåsundveien er 60. Tallet er basert på eksisterende bebyggelse med 3,5 turer for eneboliger, 2,5 turer for fritidsbebyggelse og noe trafikk til badeplassen.

Myke trafikanter har ikke et eget tilbud i form av fortau eller gang- og sykkelveg fra planområdet til det øvrige vegnettet eller til måldestinasjoner som skole, barnehage, butikk eller friluftsområder. Det

finnes en gruset turveg fra broen på Mjåsundveien langs fv. 44 som fører til et planskilt krysningspunkt for gående.

Nærmeste busstopp er Sletteveien og Hellvik skole som ligger rundt 850-950 meter unna planområdet. Nærmeste togstasjon er Hellvik stasjon som ligger 1,5 km unna planområdet.

#### 4.11 BARNES INTERESSER

Det er lite som tyder på at planområdet tiltenkt ny bebyggelse er i særlig bruk av barn og unge i dag. På grunn av badeplassen nordøst for planområdet er det trolig noe sesongbasert trafikk av barn og unge om sommeren langs Mjåsundveien.

#### 4.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Fra planlagt ny bebyggelse i planområdet er det en gangavstand langs veg på omtrent 700 meter til Hellvik skole og 1 km til Hellvik barnehage. Hellvik skole er en kombiner skole med klasser fra 1. til 10. trinn.

I forbindelse med kommuneplanarbeidet har Asplan Viak utarbeidet en rapport om befolkningsutvikling og -prognose i Eigersund kommune. Rapporten viser at Hellvik skole kan forvente en sterk vekst i elevtallet gitt planlagt boligbygging i planperioden til kommuneplanen 2018-2030 (Asplan Viak 2017). Hellvik skole har en teoretisk kapasitet på rundt 230 elever og har kapasitet til flere elever enn dagens elevtall (Asplan Viak 2010).

#### 4.13 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Planområdet tiltenkt utbygging er relativt flatt og godt egnet til boliger og uteområder med universell tilgjengelighet.

#### 4.14 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det er ikke offentlig vannforsyning eller avløpsanlegg i planområdet. Overflatevann i planområdet har naturlig avrenning mot elva sør for planområdet.

Renovasjonsløsningen som er tilgjengelig er en henteordning med det lokale renovasjonsselskapet, Dalane Miljøverk AS.

Det går en ledning i luftspenn over gbnr. 60/134 i planområdet. Denne kabelen må legges i bakken ved utbygging av området.

#### 4.15 GRUNNFORHOLD

Planområdet ligger i et område med bart fjell med tynt torvdekke med breelvvavsetning mot fylkesvegen ifølge løsmassekart fra NGU. Areal i planområde som er regulert til boligformål ligger ovenfor marin grense. Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområder for snøskred eller steinsprang (iht. kart NVE).

Planområdet er registrert med moderat til lav radonforekomst i aktsomhetsområde for radongass (NGU).

#### 4.16 STØYFORHOLD

Planområdet ligger delvis innenfor hensynsone gul sone iht. T-1442 i temakart for kommuneplanens arealdel 2018-2030, og er dermed utsatt for støy. Det er i planprosessen utført en støyfaglig rapport som redegjør for støyforholdet på tomtene som er innenfor og i umiddelbar nærhet til gul sone i kommuneplanen. Rapporten er vedlagt planforslaget i sin helhet.

#### 4.17 FORURENSING

Det er ikke kjennskap til at området har potensiale til å være forurenset, jf. kart fra

Miljødirektoratet.

#### 4.18 FLOM

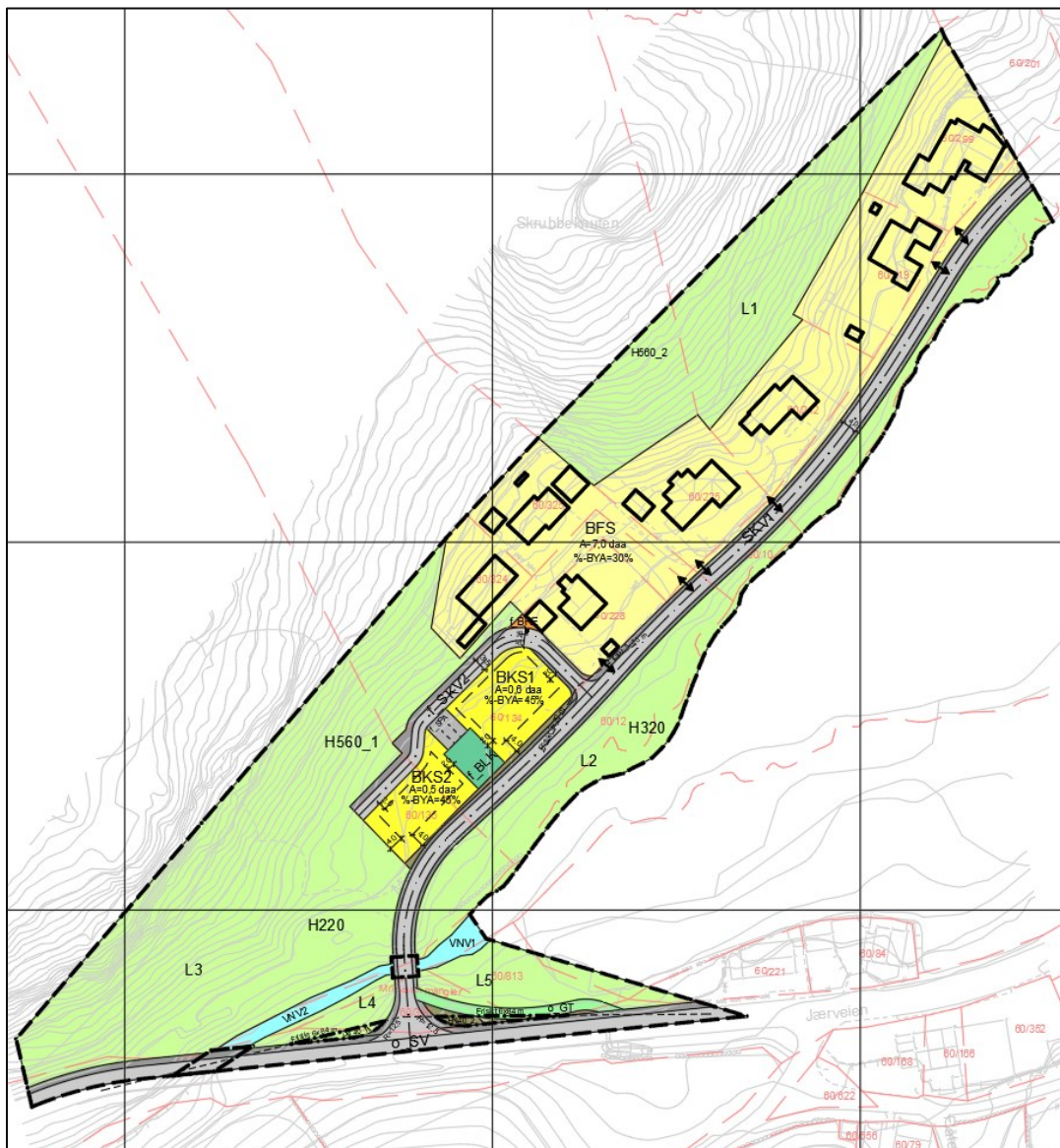
Planområdet omfatter deler av vassdraget Hellvikvåna, og ligger dermed innenfor aktsomhetszone for flom ifølge NVE atlas. Planområdet ligger delvis innenfor 200-års flomsone i temakart for kommuneplanens arealdel 2018-2030. Det er utredet en egen flomfarevurdering av fagkyndige i forbindelse med planarbeidet.

## 5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 5.1 PLANLAGT AREALBRUK

#### 5.1.1 Reguleringsformål

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av inntil fire nye boenheter på området avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Ny bebyggelse er en forlengelse av eksisterende boligområde som allerede er utbygd. Eksisterende omkringliggende boliger er inkludert i planen for å få en sammenhengende plan fra fv. 44 til reguleringsplan for fritidsboliger i nordøst.



Figur 9 Forslag til plankart detaljregulering Mjå Sundveien, her vist uten hensynssoner.

### 5.2 GJENNOMGANG AV AKTUELLE REGULERINGSFORMÅL

Planen legger til rette for nyetablering av inntil fire kjedede eneboliger med takterrasse ovenfor carportene/garasjene, adkomstveg, et felles lekeareal, parkering og renovasjonsareal. I tillegg er det regulert inn eksisterende boligeiendommer i planområdet.



#### 5.2.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS

I området er det i dag sju eksisterende eneboliger med bygningsvolumer i to etasjer med saltak som dominerende takform. Det forutsettes at området blir videreført slik som det er utbygd.

#### 5.2.2 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 og BKS2

Formålet er tiltenkt kjedede eneboliger på inntil fire boenheter. Området får tilhørende bestemmelser om grad av utnyttning og uteoppholdsareal.

#### 5.2.3 Renovasjonsanlegg, f\_BRE

Formålet omfatter oppstillingsplass til avfallsbeholdere og postkassestativ. Området er felles for boligene i BKS1 og BKS2.

#### 5.2.4 Lekeplass, f\_BLK

Formålet omfatter en felles lekeplass for områdene BKS1 og BKS2. Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet før nye boliger kan tas i bruk.

#### 5.2.5 Veg, o\_SV

Formålet omfatter en parsell av fylkesveg 44. Vegen er regulert med linjeføring lik dagens situasjon.

#### 5.2.6 Kjørveg, SKV1 og f\_SKV2

SKV1 er Mjåsundvegen, en privat veg som reguleres med lik linjeføring som dagens situasjon. SKV1 er regulert med en bredde på 4 meter.

f\_SKV2 har avkjøring fra SKV1 og er regulert som adkomstveg til BKS1 og BKS2. Vegen er felles adkomst for områdene BKS1 og BKS2, og er regulert med en vegbredde på 3,5 meter.

#### 5.2.7 Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT

Formålet omfatter sideareal til vegen som kan brukes til grøfter, skråninger, skjæringer og snøopplag. Bredden på formålet er i hovedsak halvparten av vegbredden.

#### 5.2.8 Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Formålet omfatter sideareal til veg som hovedsakelig har et grønt preg. Innenfor formålet tillates også etablering av ledningstrasé for kabler og rør i bakken, grøfter for overvann og lignende.

#### 5.2.9 Parkering, f\_SPA

Formålet omfatter tre oppstillingsplasser for bil. Parkeringsplassene er felles for BKS1 og BKS2.

#### 5.2.10 Turveg, o\_GT

Formålet omfatter en eksisterende gruset turveg som går i planområdet. Turvegen er regulert med lik linjeføring som dagens situasjon, men noe bredere. Turvegen er offentlig.

#### 5.2.11 LNFR, L1-6

Formålet omfatter areal som ikke er tiltenkt utbyggingsformål. Dette arealet har et preg av utmark og vegetasjon som forutsettes videreført.

#### 5.2.12 Naturområde i sjø og vassdrag

Formålet omfatter en del av vassdraget Hellvikvåna som renner gjennom planområdet. Det er ikke lagt opp til tiltak som fysiske berører vassdraget. Det blir forutsett at dagens preg av vassdraget blir videreført.

### 5.3 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Områdene BKS1 og BKS2 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i form av kjedede eneboliger. I oppstartsmøtet ble det avklart at området er egnet til en utnyttelse på inntil fire boenheter. Ny bebyggelse plasseres på et relativt flatt areal som ikke krever store terrenginngrep.



*Figur 10* Planlagt ny bebyggelse sett ovenfra. Illustrasjonen viser en mulig utbygging av planområdet innenfor de rammene som er satt i reguleringsplanen. Det presiseres at dette er foreløpig skisser og ikke ferdig prosjekterte bygninger.

BKS1 og BKS2 er en forlengelse av eksisterende bebyggelse i område BFS. Retningsgivende element for bebyggelsen er hovedsakelig terrenget, Hellvikvatnet og Mjåsundveien. Ny bebyggelse i BKS1 og BKS2 skal ha en stedstilpasset hustype i en mer moderne og konsentrert form. Reguleringsplanen legger opp til kjedede eneboliger med saltak. Garasje skal oppføres med flatt tak som kan benyttes som takterrasse. I illustrasjonen er takterrassene plassert mot sørvest for å få gode solforhold. Det er tenkt at carporter/garasjer med takterrasse kan plasseres nærmere vegareal for SKV1 enn byggegrensen er satt. Dette er gjort for å få god utnyttelse på tomtene med åpen parkeringsplass, tilrettelegge for gode solforhold på takterrassene, og samtidig gjør det mulig å videreføre lignende husvolum som området elles.

BKS1 og BKS2 er satt til å ha en høyere utnyttingsgrad enn området ellers. Det er lagt til rette for en felles lekeplass mellom BKS1 og BKS2 for å skape et godt felles uteoppholdsareal og for å avbøte et lavere uteoppholdsareal rundt boligene enn kravet om 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per boenhet.



*Figur 11 Ny bebyggelse sett fra nord.*



*Figur 12 Planområdet med ny planlagt bebyggelse med perspektiv fra sør.*



*Figur 13 Ny planlagt bebyggelse med perspektiv fra veikrysset mellom Mjåsundveien og fv. 44.*

### 5.3.1 Bebyggelsens høyde

Det er lagt opp til at ny bebyggelse har lik til noe mindre volum enn omkringliggende bebyggelse. Særtrekk som takform og høgde blir videreført i ny bebyggelse slik at området har felles estetiske trekk. Det er lagt til rette for en høyde på to etasjer for ny bebyggelse. Følgende bestemmelser blir satt for høyden på nye bebyggelse: Maks. gesimshøyde er 6,8 meter og maks. mønehøyde er 8,0 meter.

### 5.3.2 Grad av utnytting

Planområdet i sin helhet har en %-BYA på 25 %, og da er areal for bolig, ny adkomstveg, og åpne parkeringsplasser medregnet. Boligområdene isolert sett får en høyere utnytting fordi areal avsatt til lek og veg er trukket fra.

Utnyttelsen for områdene BKS1 og BKS2 er satt til maks. %-BYA = 45 %. I dette inngår carport/garasje og åpne parkeringsplasser for bil på egen tomt. Det er lagt til rette for åpne parkeringsplasser på egen tomt for BKS1, men ikke for BKS2. Det skal etableres en felles lekeplass som skal ivareta behovet for noe av uteoppholdsarealet for boligene. Den høye utnyttelsen er et resultat av at lekeplassen som er felles for BKS1 og BKS2 er ikke medregnet i %-BYA.

Eksisterende boligeiendommer angis med en %-BYA = 30 %, dette for at eksisterende bebyggelse kan erstattes og bygges opp igjen dersom noe uforutsett skulle skje. Det er to tomter som i dag er utbygd med en høyere grad av utnyttelse enn hva som er satt i planen.

### 5.3.3 Antall boliger

Planområdet omfatter totalt 11 boenheter, hvor sju er eksisterende eneboliger i feltet BFS og fire nye boenheter i feltene BKS1 og BKS2.

## 5.4 BOLIGMILJØ

Planområdet er nord-østvendt, og ligger landlig til med god tilgang til turområder i utmark og med en badeplass i nærheten. En turveg sør for boligfeltet binder sammen planområdet med øvrig vegnett mot sentrumsfunksjoner, som butikk, skole og barnehage.

Eksisterende boliger i området BFS har store tomter på rundt 1 dekar med store uteoppholdsarealer og terrasser/veranda i tilknytning til boligen.

For områdene BKS1 og BKS2 legger planen opp til kjedede eneboliger som er sammenbygd med garasjer. Over garasjene kan det etableres en takterrasse som tilgjengeliggjør mer privat uteoppholdsareal. I tillegg er det regulert inn en felles lekeplass mellom boligområdene BKS1 og BKS2. Lekeplassen får gode solforhold i området på grunn av den sørlige plasseringa på området. Alle boenheter planlegges med én parkering i carport/garasje, mens gjesteparkeringen er på egen tomt eller på felles parkeringsplass.

Nye boliger og uteoppholdsareal skal sikres mot støy jf. støyrapport og bestemmelser. Avbøtende tiltak er beskrevet i ROS-analysen, og tiltakene skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

## 5.5 PARKERING

Eksisterende boliger i BFS skal dekke kravet om min. 2 parkeringsplasser per boenhet på egen tomt.

Planen legger opp til at det samlet sett kan etableres totalt ni parkeringsplasser for BKS1 og BKS2. Dette dekker krav om min. 2 parkeringsplasser per boenhet. BKS1 skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt hvor én parkeringsplass er i garasje/carport. BKS2 kan ha én parkeringsplass i garasje på tomten. Området f\_SPA er tiltenkt tre parkeringsplasser som er felles for BKS1 og BKS2.

## 5.6 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

### 5.6.1 Vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det finnes private vann- og avløpsledninger i planområdet, og løsninger for vann og avløp skal medfølge byggesøknad. Dimensjonering av VA-infrastruktur skal til enhver tid følge gjeldene VA-normer for Eigersund kommune. Overvann bør håndteres lokalt på hver tomt og slippes til vassdraget Hellvikvåna.

### 5.6.2 Strøm

Det går ledninger i luftspenn over eiendommene 60/134 og 60/135. Det forutsettes at disse legges i bakken ved utbygging i samråd med eier av infrastrukturen. Nye boenheter kobles til det offentlige strømnettet.

## 5.7 TRAFIKKLØSNING

### 5.7.1 Kjøreadkomst

Boligområdet har adkomst fra den private vegen, Mjåsundveien som har tilknytning til fv. 44 Jærveien. Det kan regnes økning i ÅDT på 3,5 turer per boenhet. Estimert økt ÅDT som følge av nye tiltak i planen vil tilsvare omtrent 14 turer. Nytt totalt estimert ÅDT for Mjåsundveien er på 74 kjøretøy, noe som er en forholdsvis lav trafikkmengde, og økingen i trafikk er vurdert til å ikke medføre store negative konsekvenser for området. Det er derfor ikke nødvendig med ytterligere tiltak for Mjåsundveien og krysset ved fv. 44.

### 5.7.2 Utforming av veger

O\_SV: Eksisterende fylkesveg 44 blir videreført i plankartet med en estimert senterlinje fra vegkantlinjene i FKB-dataen. Dette er gjort for å få med frisktlinjene for krysset fra Mjåsundveien til fv. 44. Siktlinjene følger krav i vegnormalen N100. Planområdet er avgrenset i senterlinjen til fv. 44.

SKV1: Mjåsundveien er regulert inn med en vegbredde på 4 meter og med 1 meter annen veggrunn - tekniske anlegg på hver side. Dette er noe bredere enn veien er i dag. Linjeføring er lik dagens situasjon.

f\_SKV2: Adkomstvei til nye boliger har en bredde på 3,5 meter med en grøft på halvparten av veggbredden. Dette er tilstrekkelig for at renovasjonskjøretøy kan komme til felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere. Det er lagt til en møteplass i svingen langs f\_SKV2. Avkjørselen fra SKV1 til de nye boligene fra Mjåsundveien har en sikt som tilsvarer vegnormen for Sør-Rogaland (3x20m). Det er behov for noe terrengskjæring i overkant av adkomstveien. Det tillates å oppføre støttemurer i naturstein på område regulert til annen veggrunn - tekniske anlegg.

#### 5.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er regulert en eksisterende turveg fra broen i planområdet til et planskilt krysningspunkt for fv. 44. Turvegen er regulert med en bredde på 3 meter, noe som er bredere enn dagens situasjon. Turvegen er bindeleddet mellom planområdet og en mindre trafikkert veg som leder til butikk, skole og barnehage. Denne turvegen er en del av skolevegen fra boligområdet til den nærmeste skolen. Gangavstand fra nye boliger er under 1 km til skolen, og like over 1 km til barnehagen.

Planområdet ligger om lag én kilometer fra Marren i Hellvik, et område avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen. Nærmeste dagligvarehandel er om lag 230 meter fra planområdet, og ligger langs fv. 44.

#### 5.7.4 Felles adkomstveg, eiendomsforhold

Adkomstvegen, f\_SKV2, fra Mjåsundveien er regulert til en felles veg for feltene BKS1 og BKS2 og blir i privat felleseie.

### 5.8 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Felles lekeplass, f\_BLK, og uteoppholdsarealer skal utformes etter prinsipp om universell tilgjengelighet for å tilrettelegge fremkomst for alle i tråd med gjeldende byggeteknisk forskrift, og det er satt krav om dette i bestemmelsene.

### 5.9 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASS

Kommuneplanen til Eigersund stiller krav om minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) for boliger utenfor sentrumsområde. I oppstartsmøtet ble det avklart at deler av arealet kan dekkes gjennom terrasse dersom det er gode solforhold.

I felt BFS er kravet om uteoppholdsareal tilfredsstilt på egen tomt. Gjennomsnittlig uteoppholdsareal for eksisterende boliger i BFS er på ca. 670 m<sup>2</sup>. Da er BYA av eksisterende boligmasse inkl. én åpen parkeringsplass per tomt trukket fra tomtestørrelsen.

For felt BKS1 og BKS2 vil kravet i kommuneplanen tilsvare at det totalt sett skal det være 600 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, og innenfor boligformålene blir ikke kravet innfridd. Hver boenhet har mulighet til å disponere egen privat takterrasse over en garasje, på om lag 34 eller 38 m<sup>2</sup>, i tillegg til eget privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

Felles lekeplass ligger sentralt til mellom BKS1 og BKS2, med et areal på 134,7 m<sup>2</sup>, og har gode solforhold for området. Dette arealet inngår ikke i MUA.

#### *Solforhold*

Det er varierende solforhold på takterrassene i BKS1 og BKS2. Ved midtsommer 21. juni kl. 14.00 er det sol på ca. 40% på to av takterrassene og 100% på de resterende takterrassene.



Figur 14 Solforhold på takterrassene i BKS1 og BKS2 kl. 14.00 ved midtsommer (21. juni).

Regulant vurderer at sol- og støyforhold tilsier at 50% av arealet på de inneklemtede takterrassene kan defineres som uteoppholdsareal, mens de andre takterrassene har solforhold som tilsier at de kan telles 100% som uteoppholdsareal. Dette tilsvarer til sammen et areal på 108 m<sup>2</sup> for BKS1 og BKS2, og utgjør 18% av det totale kravet for uteoppholdsareal.

#### Støyforhold

Støyrapporten viser at deler av uteoppholdsarealer og lekeplassen ligger ca. 1 dB over anbefalt grense på 55 dB, og rapporten konkluderer med at overskridelsen er knapt merkbar. Hensynet til utsikt og sol på lekeplassen gjør at regulant ikke setter krav om støyskjerm. For flere detaljer om støyforhold se kapittel 6.7 og/eller vedlagt støyrapport. Alt uteoppholdsareal og lekeareal mellom 55-56 dB er tatt med i beregninger for uteoppholdsarealer og lekeplass, og areal over 56 dB er ikke medregnet.

#### Minste uteoppholdsareal (MUA)

Planlagt ny bebyggelse i BKS1 og BKS2 kan disponere et uteoppholdsareal som vist i tabell 1. Areal til felles lekeplass er ikke inkludert.

Tabell 1 Arealberegninger for MUA for ny utbygging i planområdet. Beregningene er gjort med bakgrunn i skissert plankart.

| Boligområde                   | Areal på bakkeplan, per boenhet, m <sup>2</sup> | Areal på terrasse, per boenhet, m <sup>2</sup> | Sum uteareal, per boenhet, m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|---|--|---|
| <b>BKS1<br/>(2 boenheter)</b> | 137,5   | 38 (19*)                                       | <b>175,5 (156,5)</b>                      |
| <b>BKS2<br/>(2 boenheter)</b> | 68,4  | 34 (17*)                                       | <b>102,4 (85,4)</b>                       |

\*Tall i parentes gjelder for boligene med «inneklemtede» takterrasser hvor 50% av arealet på takterrassene kan defineres som uteoppholdsareal

Områdene BKS1 og BKS2 innfrir ikke kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) på 150 m<sup>2</sup> per boenhet. Dersom areal til felles lekeplass inkluderes blir kravet til et samlet uteoppholdsareal på 600 m<sup>2</sup> nådd. Når støyutsatt areal på lekeplassen er tatt ut kan 107 m<sup>2</sup> av areal medregnes som et uteoppholdsareal.

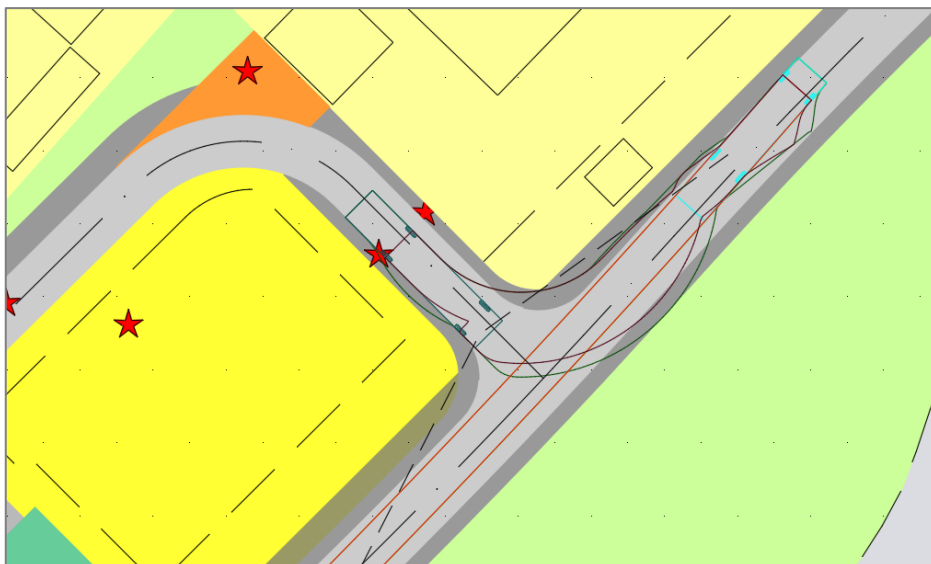
Det blir satt kvalitetskrav til felles lekeareal i planbestemmelsene som et avbøtende tiltak på manglende MUA innenfor boligformålene BKS1 og BKS2. Dersom man ser på helheten for ny utbygging, blir arealberegningen for MUA som i tabell 2.

*Tabell 2 Arealberegninger for MUA, samlet for ny utbygging i planområdet – BKS1 og BKS2.*

| Område                                     | Uteareal samlet, m <sup>2</sup> |
|--|---------------------------------|
| BKS1                                       | 274,9                           |
| Terrasse, BKS1                             | 57                              |
| BKS2                                       | 136,7                           |
| Terrasse, BKS2                             | 51                              |
| <b>SUM uteareal</b>                        | <b>519,6</b>                    |
| <b>SUM uteareal per boenhet</b>            | <b>129,9</b>                    |
| <i>SUM uteareal inkl. felles lekeplass</i> | <i>626,6</i>                    |

#### 5.10 RENOVASJON

Det er regulert et eget areal for avfallshenting og postkassestativ. I samtale med aktuelt renovasjonsselskap er det avklart plassering av oppsamlingsplass, vegbredde samt adkomst for renovasjonskjøretøy. Det er medregnet et behov for to avfallsbeholdere per husholdning basert på dagens løsning og ett postkassestativ. Planen legger opp til at renovasjonskjøretøy skal rygge inn til regulert renovasjonsareal hvor private avfallsbeholdere plasseres for henting.



*Figur 15 Utsnittet viser en sporingskurve for en liten lastebil (med stige). En liten lastebil har mulighet til å snu og/eller rygge inn i adkomstvegen f\_SKV2. Regulert areal for renovasjon er mindre i det endelige planforslaget enn hva som kommer frem i denne illustrasjonen.*



## 5.11 HENSYNSSONER

### 5.11.1 Hensynsone frisikt

Det er innregulert sikringssoner i 3x20 meter frisikt ut mot Mjåsundveien fra adkomstveg for BKS1 og BKS2 som er i henhold til vegnorm for Sør-Rogaland (versjon 3 – 20.12.2017).

De innregulerte sikringssonene i krysset mellom Mjåsundveien og fv. 44 følger krav i vegnormalen N100 fra Statens vegvesen. Det er innregulert en sikringssone i 6x84 meter frisikt hvor fv. 44 er vurdert til kategori Hø2 av regulant.

### 5.11.2 Hensynsone bevaring av naturmiljø, H560\_1 og H560\_2

En utbyggelse i retning mot naturtypen kan ha en innvirkning på arealet som et habitat, fordi utbyggelsen minsker utbredelsen av randsonen og mobiliteten til arter. En høy utnyttelse for boliger van være i favør for naturhensyn dersom det begrenser utbygging av rand- og buffersoner for sammenhengende habitat. Foreslått ny utbyggelse ligger utenfor utvalgt naturtype, og har derfor liten innvirkning på utbredelsen av naturtypen. Det er lagt til bestemmelser som ivaretar naturhensynet slik at lokaliteten opprettholder sin utbredelse, og at den økologiske tilstanden blir ivaretatt.

### 5.11.3 Hensynsone flom

Hensynsone for flomfare er tegnet inn i plankartet i henhold til flomfarevurderingen utført av Skred AS, datert 19.12.2019. Deler av eksisterende bebyggelse er omfattet av flomfare, mens areal for ny bebyggelse er ikke omfattet av flomfaresonen. Det er lagt til bestemmelser til hensynsonen.

### 5.11.4 Hensynsone støy

Hensynssonene for støy i henhold til støyrapport fra Brekke & Strand Akustikk AS er lagt inn i plankartet som hensynsone H220 gul sone IHT. t-1442. Gul hensynsone strekker seg inn på BKS1, BKS2 og f\_BLK, og fører til at man må forholde seg retningslinjene T-1442:2016, og det er satt bestemmelser knyttet til støy.

## 5.12 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### *Tekniske planer*

Det er krav om utarbeidelse av en VA-plan som også skal omfatte overvann før det gis igangsettingstillatelse. Det er i tillegg krav om en situasjonsplan og utomhusplan som skal vise bl.a. bebyggelse, terrengsnitt og opparbeidelse av uteoppholdsareal før det gis igangsettingstillatelse. Tiltak som berører fv. 44 skal fremvises Statens vegvesen for uttale.

### *Støy*

For boliger som er støyutsatt skal det dokumenteres hvordan støyreducerende tiltak skal oppfylles ved igangsettelse, og før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis skal nødvendige støyskjermingstiltak være utført.

### *Lekeplass*

Lekeplass f\_BKL skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis. Eventuelt skal lekeplassen være ferdig opparbeidet senest i påfølgende vekstsesong. Det er stilt kvalitetskrav om opparbeidelse i reguleringsbestemmelsene.

## 5.13 AREALREGNSKAP OVER FULL UTBYGGING

I tabellen under går det frem hvilke reguleringsformål som inngår i reguleringsplanen og hvor store areal som er satt av til de ulike formålene.

| Bebyggelse og anlegg                                      | Areal (m <sup>2</sup> ) |
|---|-------------------------|
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (1111)     | 6968                    |
| Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (1112)       | 1067                    |
| Renovasjonsanlegg (1550)                                  | 16                      |
| Lekeplass (1610)  | 135                     |
| Sum areal denne kategori                                  | 8186                    |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur                |                         |
| Veg (2010)  | 673                     |
| Kjøreveg (2011)   | 1605                    |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)                   | 1066                    |
| Annen veggrunn - grøntareal (2019)                        | 128                     |
| Parkering (2080)  | 64                      |
| Sum areal denne kategori                                  | 3536                    |
| Grønnstruktur   |                         |
| Turveg (3031)   | 164                     |
| Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift          |                         |
| LNFR areal for nødvendige tiltak (...) (5100)             | 13 359                  |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |                         |
| Naturområde i sjø og vassdrag (6610)                      | 311                     |
| <b>Totalt alle kategorier</b>                             | <b>25 556</b>           |

## 6 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

### 6.1 OVERORDNEDE PLANER

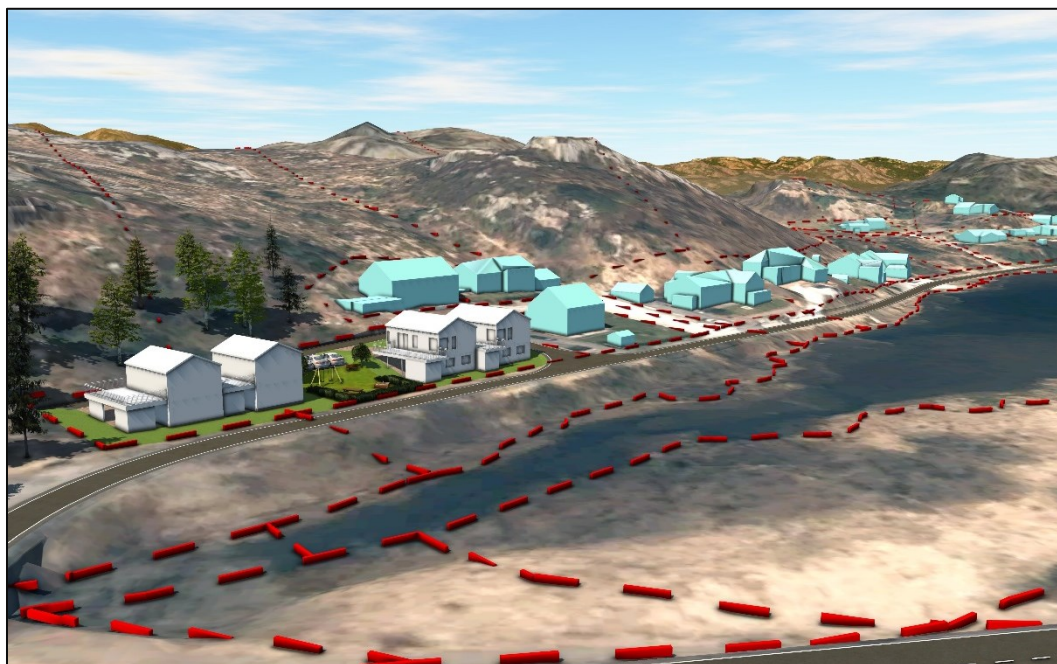
Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med gjeldende kommuneplan, og området er egnet til boligformål.

### 6.2 LANDSKAP

Tiltaket vil ha liten innvirkning på landskap, både fordi ny bebyggelse er en forlengelse av bebygd areal, og fordi arealet er relativt flatt slik at terrenginngrepet blir minimalt. Det kan bli noen skjæringer i terrenget med oppføring av murer langs SKV2.

### 6.3 STEDETS KARAKTER, ESTETIKK OG MILJØ

Bebyggelsen i området er preget av eneboliger med saltak. Planlagte tiltak legger opp til en videreføring av takformen og bygningsvolum, se figur 16. Ved å bryte opp ny bebyggelse i to boligområder vil de kjedede eneboligene tilnærme seg bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse, og dermed minske volumintrykket av de sammenkoblede eneboligene. De nye boligene kan ha et noe mer modernistisk preg enn eksisterende boliger. Garasjer/carporter vil kunne oppføres med takterrasse og flatt tak.



*Figur 16 Planlagt ny bebyggelse skal oppføres i lignede bygningsvolum som eksisterende bebyggelse. Illustrasjonen er tatt fra 3D-modellen av planområdet.*

### 6.4 HENSYN TIL NABOER

Oppføringer av bygningene innenfor byggegrensene vist på plankart vil gi liten påvirkning på solforholdene til naboer og eksisterende bebyggelse i forhold til dagens situasjon.

Trafikkbelastning vil ikke merkes av naboer da avkjøring til ny bebyggelse kommer før eksisterende avkjørsler. Ny bebyggelse vil hindre noe utsikt for eksisterende bebyggelse i sørvestlig retning.

To tomter med eksisterende bebyggelse er utbygd med en høyere grad av utnyttelse enn hva som er satt som grense i bestemmelsene i planen. Bestemmelsen presiserer at eksisterende bebyggelse kan gjenoppføres med samme grunnflate og høyde noe som gjør det mulig å føre opp samme bygningsvolum dersom noe uforutsett skulle skje.

For naboer utenfor planområdet vil det ikke være noen merkbar endring av utsikt, solforhold og støy da avstanden er stor.

## 6.5 SOL OG SKYGGE

Planområdet ligger i sørøstvendt skråning og har gode solforhold morgen og ettermiddag midt på sommeren. Ved vår og høstjevndøgn vil planområdet ha noe begrenset ettermiddags- og kveldssol pga. terrengformasjonen som ligger i bakkant av planområdet og fordi sola står lavt på himmelen. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet sol-/skyggestudie som viser solforholdene for området og hvordan ny bebyggelse kan påvirke sol-/skyggeforholdene på naboeiendommene.

Felles lekeplass sentralt i området vil ha sol fra tidlig om morgenen og fram til ca. kl. 18 ved sommervolv og ca. kl. 15.30 ved vårjevndøgn. Planlagt bebyggelse vil skygge noe for felles lekeplass, og de innklemte takterrassene mellom to boliger vil få noe mer skygge slik at sola forsvinner tidligere her enn området ellers. Nærmeste nabo vil få oppkjørselen skyggelagt deler av døgnet.

## 6.6 UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASS

Ny bebyggelse i planområdet innfrir ikke krav til 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal innenfor areal regulert til boligformål. Dersom felles lekeplass blir regnet med som felles uteoppholdsareal som er tilgjengelig for BKS1 og BKS2 innfrir planen kravet om tilstrekkelig uteoppholdsareal i samsvar med krav i kommuneplanen. Felles lekeplass med god kvalitet skal opparbeides som et avbøtende tiltak på manglende uteoppholdsareal innenfor boligformålene BKS1 og BKS2. Regulant vurderer at felles lekeplass vil føre til at området får et uteareal med høyere kvalitet enn et alternativ med en mindre lekeplass og mer areal regulert til boligformål.

Regulert felles lekeplass ligger sørøstvendt og har gode solforhold. Ny bebyggelse vil skygge for noe av arealet, men bebyggelsen vil til gjengjeld skjerme noe for vestavinden. Det er satt kvalitetskrav til opparbeidet felles lekeplass hvor det skal finnes en sandkasse, ett lekeutstyr/apparat samt 1-2 sittebenker. Lekeplassen skal skjermes mot veg ved bruk av gjerde, hekk eller støyskjerm.

Deler av privat uteoppholdsareal og felles lekeplass ligger i gul støysone, og det kan bli behov for å føre opp støyskjerm. Det er ikke satt krav om støyskjerm da overskridelsen fra tabell 3 i T-1442 er liten. Et avbøtende tiltak er å ha en bestemmelse som gjør det mulig å føre opp en støyskjerm dersom det blir ønskelig for beboerne å senke støynivået.

## 6.7 STØYFORHOLD

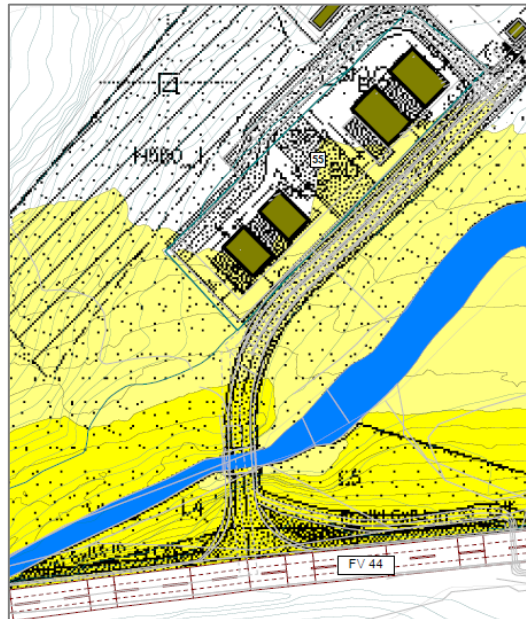
Det er til planprosessen utført en støyvurdering hvor vegtrafikkstøy fra fv. 44 er vurdert. Det er i rapporten lagt til grunn et utkast til plankart med planlagt bebyggelse. Støyrapporten utarbeidet av Brekke & Strand Akustikk AS konkluderer med at deler av boligene og felles lekeplass vil ligge innenfor gul støysone. Det vil være behov for støyreduserende tiltak for å få et støynivå under gul sone for boligene og på uteoppholdsarealene innenfor støysonen. Planlagt bebyggelse kan oppnå en «stille side» med planlagt plassering og utforming av bebyggelse. For uteoppholdsarealet er det flere hensyn som bør vurderes. Rapporten konkluderer med følgende:

*«Støy på bakkeplan fellesareal f\_BLK ligger helt i nedre del av gul sone; Lden = 55 – 56 dB. Et lite areal vest ligger under gul sone. Det kan vurderes om situasjonen er tilfredsstillende siden overskridelsen er relativt liten (ca. 1 dB). Det er knapt merkbart om nivået er 1 dB lavere. En skjerm vil også redusere sikt og solforhold mot sør.»*

En støyskjerm vil påvirke både solforhold og utsikt samt være visuelt forstyrrende og bryte med området rundt. Den opplevde effekten av en støyskjerm er individuell, og ettersom etablering av en støyskjerm vil medføre andre negative virkninger for opplevd verdi av området er det ikke sikkert at

støyhensynet vil veie tyngst. Solforhold og utsikt er viktige element for opplevd verdi ved uteoppholdsarealet som gjør at planforslaget ikke setter krav om støyskjerm. Et avbøtende tiltak er å tilrettelegge for oppføring av støyskjerm langs BKS2 og f\_BLK dersom støy oppleves plagsomt for beboere. I tillegg anbefaler støyrapporten å skjerme takterrassene med et 1,2 meter høyt tett rekkverk for å tilgjengeliggjør mer privat uteoppholdsareal med støy under gul sone. Det er satt krav til oppføring av tett rekkverk for takterrasser.

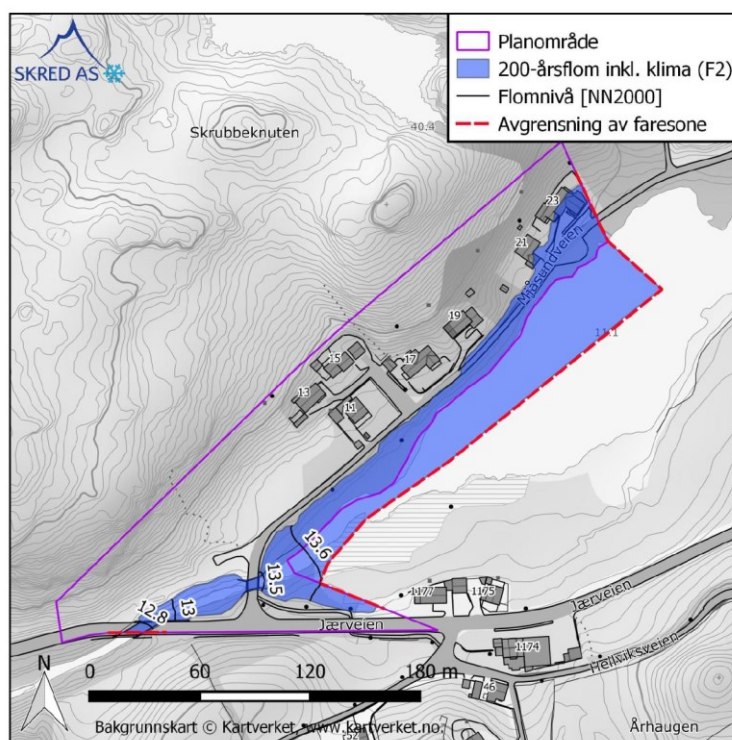
Generelt må støyreducerende tiltak dokumenteres ved byggesøknad. Det må påregnes fasadetiltak på enkelte boliger. Det er satt krav i bestemmelsene om støyreducerende tiltak innenfor hensynsonen og dokumentasjonskrav ved byggesak.



**Figur 17** Deler av planlagt ny bebyggelse ligger innenfor gul støy jamfør utsnitt av støyrapporten for planområdet. Kilde: Rapport AKU-01 Rev1 10959600 fra Brekke & Strand Akustikk AS, 2019

## 6.8 FLOMFORHOLD

Skred AS har utredet en flomvurdering som konkluderer med at deler av eksisterende bebyggelse ligger innenfor sone for 200-årsflom medregnet klimapåslag for et klima i år 2100. Det er lagt til et klimapåslag på 20%. Det er beregnet at vannstanden i en 200-års flom vil stige med 0,3 meter som følge av klimaendringer. Det blir satt krav om en sikkerhetsmargin på 0,3 meter innenfor faresone for flom.



**Figur 18** Flomsonekart utarbeidet av Skred AS. Faresone som viser områder utsatt for flom med en årlig sannsynlighet større enn 1/200 (sikkerhetsklasse F2).

Rapporten konkluderer at erosjonssikkerheten mot Hellvikåna er tilstrekkelig etter krav i TEK17 gitt at et vegetasjonsbelte opprettholdes langs løpet og at ny bebyggelse ikke plasseres nærmere elvekant enn 20 meter. Område for ny bebyggelse, BKS1 og BKS2, er ikke omfattet av faresonen for flom og ligger over 20 meter fra elvekanten.

## 6.9 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ingen registrerte automatisk fredede kulturminner eller SEFRAK-bygninger i planområdet, og planlagt tiltak får dermed ingen konsekvenser for dette.

## 6.10 FORHOLDET TIL KRAVENE I KAP. II I NATURMANGFOLDLOVEN

Forslaget til reguleringsplan er vurdert mot de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Konsekvensene av planen er vurdert til å ikke være i vesentlig konflikt med naturhensyn i området, og planforslaget ivaretar hensynet til den utvalgte naturtypen kystlynghei.

### § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget bygger på tidligere registrering i området som er tilgjengelige i nasjonale databaser. Arealressurskart fra NIBIO er benyttet for å vurdere bonitet på areal forslått til utbygging, og arealet er registrert som jorddekt fastmark og bebygd areal. Registreringen tilsier at arealet er mindre egnet som voksested for planter. Naturbase fra Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart er benyttet som kunnskapsgrunnlag for å vurdere om det finnes naturtyper og arter som det må tas hensyn til i planområdet. Lokaliteten Stemmeffjellet-Moikleiva er en utvalgt naturtype av svært viktig verdi som er delvis innenfor planområdet. Det foreligger en registrering av fuglearten vannrikse ved sivet ved butikken i Hellvik. Punktet i kartet er plassert i planområdet, men representerer et større område. Bestanden holder trolig til langs vegetasjonen ved Hellvikvatnet. Arten er registrert som en sårbar art (VU), fuglearten vannrikse, og bestanden av vannrikse er registrert til å være stabil i Norge. Videre er det også gjort registreringer av en fremmed art, en

karplante av typen Bleikspirea. Det er ikke kjennskap til vilttrekk som er innenfor eller i umiddelbarnærhet til planområdet.

Artsregistreringene er gjort de siste 15 år og regulant vurderer den eksisterende kunnskapen om området til å være tilfredsstillende i forhold til sakens karakter.

#### *§ 9 Føre-var-prinsippet*

I den aktuelle sak vurderes kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig. Det er viktig å påpeke at dersom det er usikkerhet rundt konsekvensene av tiltaket, skal føre-var-prinsippet benyttes.

#### *§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning*

Det er registrert sårbare, livskraftige og fremmed arter innenfor eller nær planområdet. Det er vurdert at bestanden er stabil, og utbyggelsen er forslått på et areal som har lav bonitet. Regulant vurderer at samlet påvirkning på økosystemet ved ny bebyggelse er lav.

#### *§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*

Tiltak som følge av planen er ikke av et omfang som tilsier at det vil føre til miljøforringelse av utvalgt naturtype i området eller av andre registrerte arter.

#### *§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*

Tiltaket er av et lite omfang i et allerede utbyggt område, noe som tilsier at det ikke er behov for å sette spesielle krav til teknikker eller driftsmetoder.

### **6.11 TRAFIKKFORHOLD**

Adkomst følger hovedsakelig eksisterende vegnett. Økt trafikkmengde som følge av utbyggingen er beregnet til å være et gjennomsnitt på 14 turer per dag. Trafikale konsekvenser for kryss og vegnettet som følge av økt belastning er vurdert til å ikke medføre en stor endring i støy eller av annen vesentlig betydning slik at tiltak må iverksettes.

#### *Myke trafikanter*

Myke trafikanter vil ha det samme tilbudet som i dag, men gruset turveg fra broen ved Mjåsundveien til en planskilt kryssing av fv. 44. Det er lagt inn en fremtidig gang/sykkelveg langs fv. 44 i kommuneplanens arealdel, noe som på sikt vil kunne styrke tilgjengeligheten og tilbudet for myke trafikanter i området.

#### *Kollektivtilbud*

Planforslaget vil ikke gi konsekvenser for kollektivtilbudet.

### **6.12 BARNES INTERESSER**

Det er ikke kjent at området benyttes av barn og unge til lek og opphold i dag. Planen vil derfor ikke bygge ned områder som brukes til lek av barn og unge. Barns interesser blir ivaretatt gjennom å sikre at det blir avsatt tilstrekkelig uteareal per boenhet. Eksisterende boliger i BFS innfrir kravet om min. 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på egen tomt. Ny bebyggelse innfrir ikke krav til minimums uteoppholdsareal innenfor boligformålet, men avbøter kravet gjennom en felles lekeplass, hvor det er satt kvalitetskrav og krav om opparbeidelse.

### **6.13 SOSIAL INFRASTRUKTUR**

Regulant vurderer at en utbygging med fire nye boenheter vil ikke medføre store kapasitetsutfordringer verken for barnehagedekningen eller skolekapasiteten i Hellvik. Skolekapasiteten i Hellvik er god ifølge rapport om befolkningsutvikling og -prognose utarbeidet i 2017.

#### 6.14 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

Planen legger opp til at byggeområdet med uteareal skal planlegges etter prinsipp om universell tilgjengelighet med trinnfri adkomst til boenheter og felles lekeplass.

#### 6.15 ROS

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) av planområdet. ROS-analysen er basert på Eigersund kommune sin mal og veilederen til DSB, og tar utgangspunkt i forslag til reguleringsplan og tilhørende illustrasjoner. Gjennomgangen av risikofaktorene i ROS-analysen viser at de største risikoene er knyttet til støy fra trafikk og elveflom. Følgende tiltak/bestemmelser er innarbeidet som avbøtende tiltak:

- Reguleringsbestemmelse for å sikre at hensynet til støy ivaretas i den enkelte byggesak. Det betyr at det blir krav om bl.a. tett rekkverk på takterrassene og fasadetiltak på ny bebyggelse.
- Reguleringsbestemmelse om at tiltak mot flomfare skal dokumenteres i byggesak innenfor faresonen. I tillegg er det krav om en sikkerhetsmargin på 0,3 meter for bygninger og tiltak innenfor flomfaresonen.

#### 6.16 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Planforslaget medfører ingen vesentlige konsekvenser for teknisk infrastruktur utover ordinære hensyn med utbyggelse til boligformål.

Det forutsettes at kabelen i luftspenn over gbnr. 60/134 blir lagt i bakken ved utbygging.

#### 6.17 AVVEINING AV VIRKNINGER

Med grunnlag i vurderingene som er gjort i planforslaget, vil den planlagte bebyggelsen ikke medføre stor negativ virkning for området. Det positive virkningen er at området får flere boenheter og bidrar til befolkningsvekst i Hellvik, noe som er i tråd med boligplanen til kommuneplanen til Eigersund.



## 7 INNKOMNE INNSPILL

### 7.1 MERKNADER (SAMMENDRAG)

|  | Fra                                     | Innhold/tema  | J/N | Saksbehandlers vurdering   |
|--|---|---|-----|--|
| <b>7.2 OFFENTLIGE UTTALER</b>  |   |   |     |  |
| 1.   | Rogaland fylkeskommune<br>(02.04.2019)  | <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Forutsetter at trafiksikkerhet blir et viktig tema i det videre planarbeidet.</li><li><input type="checkbox"/> Forutsetter at nye boenheter plasseres på nordvestsiden av veien av hensyn til vassdraget.</li><li><input type="checkbox"/> Forutsetter også at planarbeidet ikke har negative konsekvenser for friluftsliv.</li></ul>                          |     | Nye boenheter blir plassert på nordvestsiden av veien på eiendommene 60/135 og 60/134. Regulant har vurdert både trafiksikkerhet og konsekvenser for friluftsliv gjennom planarbeidet. Regulant vurderer at planen ikke medfører endringer som gir store konsekvenser for friluftsliv eller som vil påvirke trafiksikkerheten.   |
| 2.   | Statens vegvesen<br>(15.04.2019)        | <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Alle tiltak som berører fylkesvegnettet må sendes veimyndigheten for gjennomsyn.</li><li><input type="checkbox"/> Bruk av området i anleggsfasen må sikres gjennom reguleringsbestemmelsene.</li><li><input type="checkbox"/> Forutsetter at trafiksikkerhet er en del av planarbeidet.</li></ul>  |     | Det er lagt til krav i bestemmelsene om at alle tiltak som berører fv. 44 skal fremvises Statens vegvesen før arbeidet igangsettes.<br><br>Planen legger ikke opp til at krysset mellom fv. 44 og Mjåsundveien skal bygges om og etter dialog med Statens vegvesen er det avklart av punktet om anleggsfasen utgår.<br><br>Trafiksikkerhet er vurdert i planarbeidet.  |
| 3.   | Fylkesmannen i Rogaland<br>(15.04.2019) | <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Forutsetter at planarbeidet avgrenses til areal satt av til bolig i kommuneplanen.</li><li><input type="checkbox"/> Poengterer at trafiksikkerhet blir et tema i planarbeidet da det ikke er sikret et fullgodt tilbud i dag.</li><li><input type="checkbox"/> Forutsetter at planen utarbeides i tråd med bestemmelser i kommuneplan for Eigersund.</li></ul> |     | Utbyggingsformål er avgrenset til areal satt av til bolig i kommuneplanen.<br><br>Regulant vurderer trafikken på Mjåsundveien som minimal. Veien blir regulert noe bredere enn dagens situasjon. Det eksisterer et alternativt tilbud for myke trafikanter i planområdet gjennom turveg og planskilt kryssing av fv. 44. En økning i boligmasse på fire boenheter vil ikke medføre store endringer fra dagens situasjon. Fv. 44 blir regulert som den fremstår i dag. Gjennom kommuneplanen er det lagt inn en fremtidig gang/sykkelveg langs fv. 44 som vil styrke tilbudet i fremtiden.<br><br>Planforslaget er utarbeidet hovedsakelig etter bestemmelser i kommuneplanen for Eigersund, men med noen mindre avvik. |
| <b>7.3 PRIVATE UTTALER</b>   |   |   |     |  |
| Det kom ikke inn noen private uttalelser til kunngjøringen om oppstart av reguleringsarbeidet. |   |   |     |  |

## 8 VEDLEGG

Planmaterialet består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Bestemmelser
- Planbeskrivelse

- ROS-analyse

I tillegg er det sendt ved følgende dokumentasjon:

1. Sol- og skyggdiagram
2. Støyrapport
3. Flomfarevurdering
4. Referat fra oppstartsmøte
5. Kunngjøringsannonse
6. Varslingsbrev og varslingsliste
7. Innkomne merknader ved varsel om oppstart regulering