

PLANBESKRIVELSE



REGULERINGSENDRING FOR SANDBAKKVEIEN 20 GNR. 13 BNR. 69 MFL.

PLANID 19760001-03

Eigersund kommune



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

Dato
Vår ref.

12.12.2022
01/2609

Prosjektbeskrivelse

Plannavn	Reguleringsendring for Sandbakkveien 20, gnr. 13 bnr. 69 mfl.
Arkivsak ID	...
PlanID	19760001-03
Oppdragsgiver Oppdragsgivers kontaktperson	Norrøn Hus Prosjekt AS Tor Inge Larsen
Plankonsulent Plankonsulents kontaktperson	Kristiansen & Selmer-Olsen AS Ragnhild K. Tamburstuen

01	Forslag til planendring	12.12.2022
Versjon	Beskrivelse	Dato

Dette dokumentet er utarbeidet av Kristiansen & Selmer-Olsen AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Kristiansen & Selmer-Olsen AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn for planarbeidet.....	5
1.1	<i>Hensikten med planen.....</i>	5
1.2	<i>Forslagsstiller og plankonsulent.....</i>	5
1.3	<i>Eiendomsforhold.....</i>	5
1.4	<i>Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget.....</i>	5
2	Planstatus og overordnede føringer.....	7
2.1	<i>Overordnede planer.....</i>	7
2.2	<i>Gjeldende reguleringsplaner.....</i>	10
2.3	<i>Temaplaner.....</i>	10
2.4	<i>Statlige planretningslinjer, rammer og føringer.....</i>	11
3	Dagens situasjon i planområdet.....	11
3.1	<i>Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....</i>	11
3.2	<i>Stedets karakter og arealbruk.....</i>	12
3.3	<i>Landskap.....</i>	13
3.4	<i>Kulturminner og kulturmiljø.....</i>	14
3.5	<i>Naturmangfold.....</i>	14
3.6	<i>Trafikkforhold.....</i>	15
3.7	<i>Barns og unges interesser.....</i>	16
3.8	<i>Sosial infrastruktur.....</i>	16
3.9	<i>Teknisk infrastruktur.....</i>	17
3.10	<i>Grunnforhold.....</i>	17
3.11	<i>Forurensning.....</i>	18
3.12	<i>Naturfarer.....</i>	18
3.13	<i>Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon).....</i>	19
4	Beskrivelse av planforslaget.....	19
4.1	<i>Formålet med planen.....</i>	19
4.2	<i>Reguleringsformål og hensynssone.....</i>	19
4.3	<i>Bebyggelsens plassering og utforming.....</i>	22
4.4	<i>Uteoppholdsareal.....</i>	25
4.5	<i>Trafikkløsning.....</i>	28
4.6	<i>Tilknytning til infrastruktur.....</i>	28
4.7	<i>Universell utforming.....</i>	28
4.8	<i>Støy.....</i>	28

4.9	<i>Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak</i>	29
5	Virkninger av planen	29
5.1	<i>Overordnet plan</i>	29
5.2	<i>Stedets karakter</i>	30
5.3	<i>Kulturminner og kulturmiljø</i>	32
5.4	<i>Naturmangfold</i>	32
5.5	<i>Trafikkforhold</i>	33
5.6	<i>Barn og unges interesser</i>	33
5.7	<i>Strandsone og vassdrag</i>	33
5.8	<i>Risiko og sårbarhet</i>	33
5.9	<i>Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater</i>	33
5.10	<i>Avveiling av virkninger</i>	34

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Gjeldende reguleringsplan fra 2021 legger til rette for etablering av 3 frittstående boliger med tilhørende felles parkering og uteoppholdsarealer. Atkomst til tomten er vist felles med sameiet på 13/2223. En utbygging som hjemlet i gjeldende plan er vist seg utfordrende å realisere, da boligetterspørselen ikke svarer til den tillatte utbyggingen, samt at det er uenighet med naboer på 13/2223 om den regulerte felles atkomstløsningen. Med bakgrunn i dette er det behov for å endre gjeldende reguleringsplan for å tilrettelegge for en mer konsentrert utbygging som bedre møter etterspørselen i markedet og med separat atkomst fra sameiet.

Planendringen legger til rette for et leilighetsbygg med 6 boenheter med felles parkering i underetasje og stort felles uteoppholdsareal. På tomten var det inntil nylig oppført en eldre enebolig, et uthus/låve og en garasje. Eksisterende bebyggelse på tomten er i dag revet, og tomten er delvis planert og byggeklar. Tiltaket er i samsvar med overordnet plan.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Norrøn Hus Prosjekt AS. Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene 13/69 og deler av 13/2223, som eies av forslagsstiller.

1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

1.4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Eigersund kommune den 30.03.2022.

Følgende vilkår og rammer for planarbeidet ble avklart:

- Reguleringsendringen er en vesentlig reguleringsendring.
- Det må beregnes vannbehov til de nye leilighetene og om det er tilstrekkelig pr. nå.
- Det planlegges ny atkomst vest for eksisterende. Frisikt må sikres.
- Eksisterende fortau beholdes. Positivt med gangforbindelse inn på tomt langs vestlige tomtegrense som mulig kan knyttes til Spinnerigaten. Det må ses på muligheter for å regulere denne gangforbindelsen inn på nabotomt også. Beboere i sameiet har allerede uttrykt seg negativt om en slik gangforbindelse.
- Volum, høyde og utforming: Planlagt bebyggelse er noe høyere enn det som gjeldende plan viser. Det er viktig at det tas hensyn til hvordan bygningens volum og uttrykk vil oppleves fra gateplan når man kommer oppover, og at det ikke vil bli for massivt. Fasaden bør brytes opp og gis en utforming av god estetisk kvalitet, der materialbruk og fargevalg også blir vurdert som en del av dette.
- Plassering av uteoppholdsareal: I og med avkjørsel flyttes, omreguleres parkeringsareal til uteoppholdsareal koblet sammen med tidligere regulert uteoppholdsareal ned mot vannet. Utover dette private terrasser, sannsynligvis med overbygg, vestvendt som tenkt i opprinnelig plan.

- Parkering løses under bakken i parkeringskjeller. Det kan aksepteres 1,25 parkeringsplasser pr. boenhet der 1 er privat tilhørende boenhet og resterende er felles for bygget.

1.4.2 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8.

Forskriftens § 6 omfatter planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Jf. § 6b) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg I.

Forskriftens § 7 omfatter planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding. Planforslaget vurderes etter plan- og bygningsloven og omfattes dermed ikke av § 7.

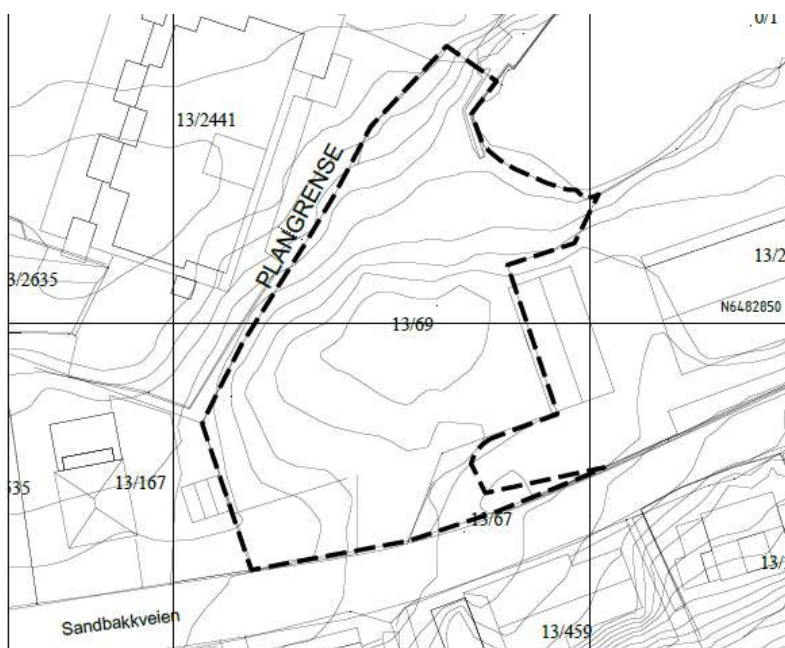
Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Jf. § 8a) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg II. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg II.

Plantiltaket er i tråd med gjeldende kommuneplan og nylig vedtatt reguleringsplan for Sandbakkveien 20. Endringens omfang vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger eller komme i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Planlagt tiltak vurderes å ikke omfattes av forskriftens oppfangskriterier i §§ 6-8 og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

1.4.3 Forhåndsvarsling

Varsel om oppstart av planarbeid med planendring ble annonsert i Dalane tidene. Berørte eiendommer og offentlige instanser ble varslet digitalt med brev via Altinn den 08.04.2022. Frist for uttalelser var satt til 24.05.2022.

Varslet planområde samsvarer med gjeldende reguleringsplan, og omfatter et areal på ca. 1,6 daa.



Figur 1: Varslet plangrense vist med svart stiplet linje. Kartet er ikke i målestokk.

1.4.4 Mottatte innspill til forhåndsvarslingen

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid for planendring har det kommet 5 innspill til planarbeidet innen høringsfristen (24.05.2022). Innspillene er gjengitt og kommentert i vedlegg til planforslaget.

- Andersen, Åshild G. Grunneier 13/2223
- NVE
- Rogaland fylkeskommune
- Jan Kåre Sjøholm, på vegne av sameiet Sandbakkveien 20G-L
- Statsforvalteren i Rogaland

Innspillene er oppsummert og kommentert i vedlegg 19760002-03 SANDBAKKVEIEN 20 Innspill til forhåndsvarsling.

2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

2.1.1 Regionalplan for Dalane 2019 – 2030

Regionalplanen setter rammer for fremtidig utvikling for arealbruk og transport i regionen. Regionalplanens retningslinjer for boligbygging definerer bl.a. krav til boligtetthet i boligområder, og krav til minste felles uteoppholdsareal på terreng.

Generelle retningslinjer i planen sier følgende: *Boligbyggingen skal bidra til korte avstander til daglige gjøremål, effektiv arealbruk, differensiert boligstruktur, bokvalitet og gode bomiljøer, og gi grunnlag for miljøvennlig transport.*

Boligtetthet

Siden planområdet ligger mindre enn 750 meter fra sentrum, skal det legges til grunn en boligtetthet på 4-8 boliger/daa, se figur 2. Regionalplanen definerer at boligtetthet skal regnes ut med utgangspunkt i areal som tilhører boligområdene. Dette inkluderer uteareal, lekeplasser, grøntstruktur, parkering, internveger og infrastruktur samt andre tilhørende arealer.

	Arealutnyttelse i og nær sentrum	Arealutnyttelse innenfor tettsted
Egersund	Innenfor ca. 750 m: 4-8 boliger/dekar	Min. 2,5 boliger/ dekar
Moi, Hauge, Vikeså	Innenfor ca. 500 m: Minimum 3 boliger/dekar	Min. 2 boliger/ dekar
Helleland, Hellvik, Ualand, Eik	Innenfor ca. 500 m: Minimum 2 boliger/dekar	

Figur 2: Utdrag fra Regionalplanen for Dalane, arealutnyttelse i boligområder.

Felles uteoppholdsareal

I forhold til minste felles uteoppholdsareal på terreng stiller regionalplanen krav til at det innenfor planområdet skal avsettes min. 16 m² pr. boligenhet, se figur 3. I tillegg bør alle boliger ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold. Regionalplanen definerer minste felles areal for uteopphold som areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, og omfatter den ubebygde delen av tomte som ikke er avsatt til trafikkareal. Restarealer, bratte arealer, areal til private uteplasser, og areal avsatt som

fellesfunksjoner som renovasjon, sykkelparkering og lignende skal ikke medregnes.

Område	Minste felles areal for uteopphold på terreng per boenhet
I tettstedsområder	Minimum 30 m ²
Innenfor sentrumsområder	Minimum 16 m ²

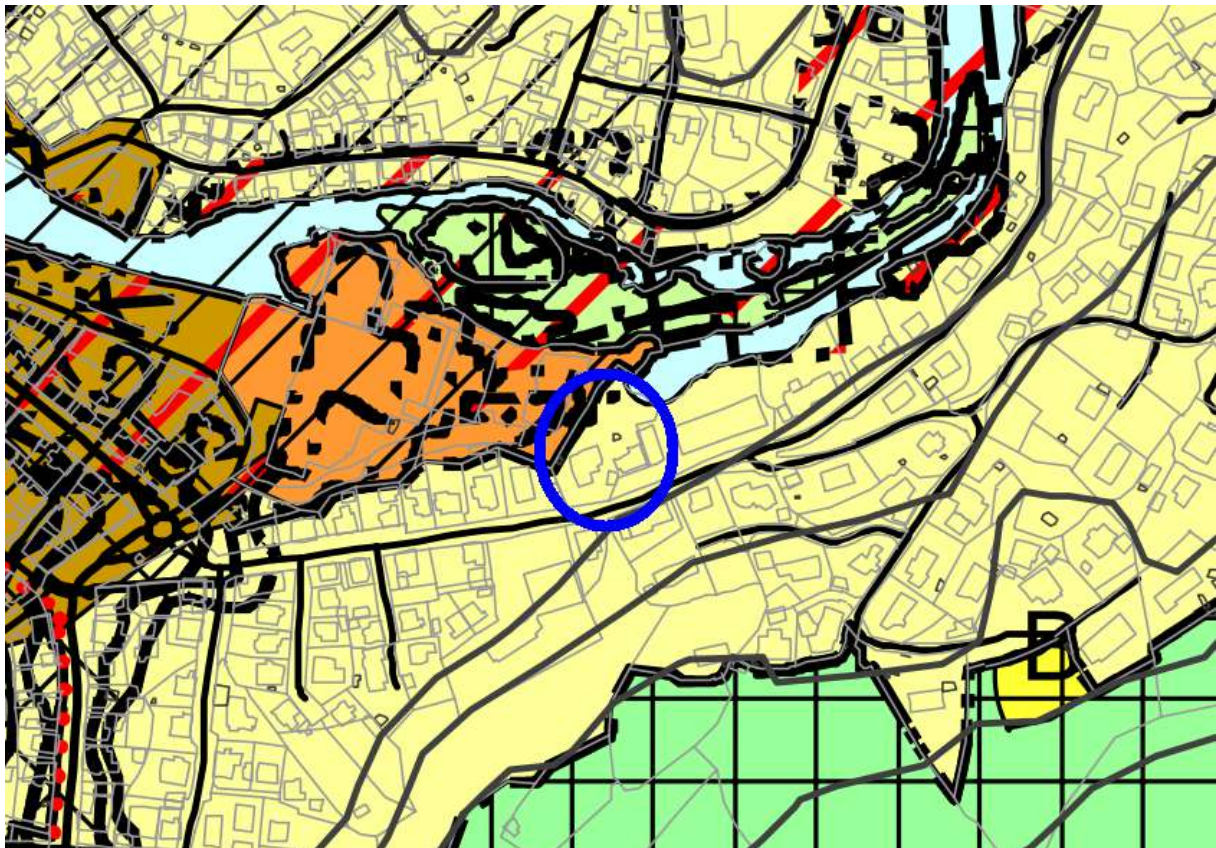
Figur 3: Utdrag fra Regionalplan for Dalane, minste felles areal for uteopphold.

Parkering

Regionalplanen angir ikke parkeringskrav utover at det generelt bør tilrettelegges for økt sykkelparkering. I boligområder med konsentrert utbygging bør det være felles parkering for å redusere konflikt med utearealer og gangsoner.

2.1.2 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse nåværende i kommuneplanens arealdel. Planforslaget samsvarer med arealformål angitt i overordnet plan.



Figur 4: Gjeldende kommuneplan. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: Eigarsund kommunes karttjenester

Boligtypologi

§ 7.1 stiller krav til at det innenfor områder avsatt til boligbebyggelse skal vises en differensiert boligmasse, hvor type bebyggelse avgjøres gjennom reguleringsplan sett i forhold til eksisterende bebyggelse i området, trafikksikkerhet og veistandard, estetikk og landskaphensyn. Det skal velges terrengtilpasset bebyggelse.

Leke- og uteoppholdsareal

§ 6.12 stiller minstekrav til uteoppholdsareal (MUA). Felles utearealer skal tilrettelegges og utstyres med tanke på at de skal kunne brukes av ulike aldersgrupper til ulike årstider, og gi mulighet for lek og samhandling mellom barn, unge og voksne. For leilighetsbygg/blokk er det krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet på minst 25 m², tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs. Inntil 9 m² av dette arealet kan være på privat terrasse eller balkong, resten skal være fellesarealer. Bestemmelsen setter også noen kvalitetskrav til utearealet:

- Areal brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 m, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til fareområder og areal som er belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.
- Fellesarealene skal ha solrik beliggenhet, om mulig være skjermet for vind og snødrev og ha tilfredsstillende lysforhold. Videre skal de være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare.
- Atkomst til fellesarealer skal være tilfredsstillende og ligge til gang/sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei. De ulike aktivitetene må skjermes slik at de kan foregå uten konflikter mellom brukere og med naboer.
- Ved planlegging av boligområder skal de legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder både for ny og eksisterende bebyggelse.

§ 6.13 stiller kvalitetskrav til lek- og uteoppholdsarealer. Minimumsareal på lekeplass baseres på antall boenheter og skal avklares i forbindelse med regulering.

Type areal	Dekker antall boliger	Minimums størrelse	Anbefalt maks avstand til bolig
Nærlekeplass (sandlekeplass)	4-25	150 m ²	50 m
Områdelekeplass	25-200	1500 m ²	150 m
Aktivitetsflate (ballfelt)	150-600	2500 m ²	400 m
Rekreasjonsområde (sentralt lekefelt)	600-1200	6000 m ²	500 m

Figur 5: Utdrag fra § 6.13 i kommuneplanen. Minimumskrav til lekeplass.

Parkering

§ 6.5 stiller krav til parkeringsdekning ved bl.a. regulering.

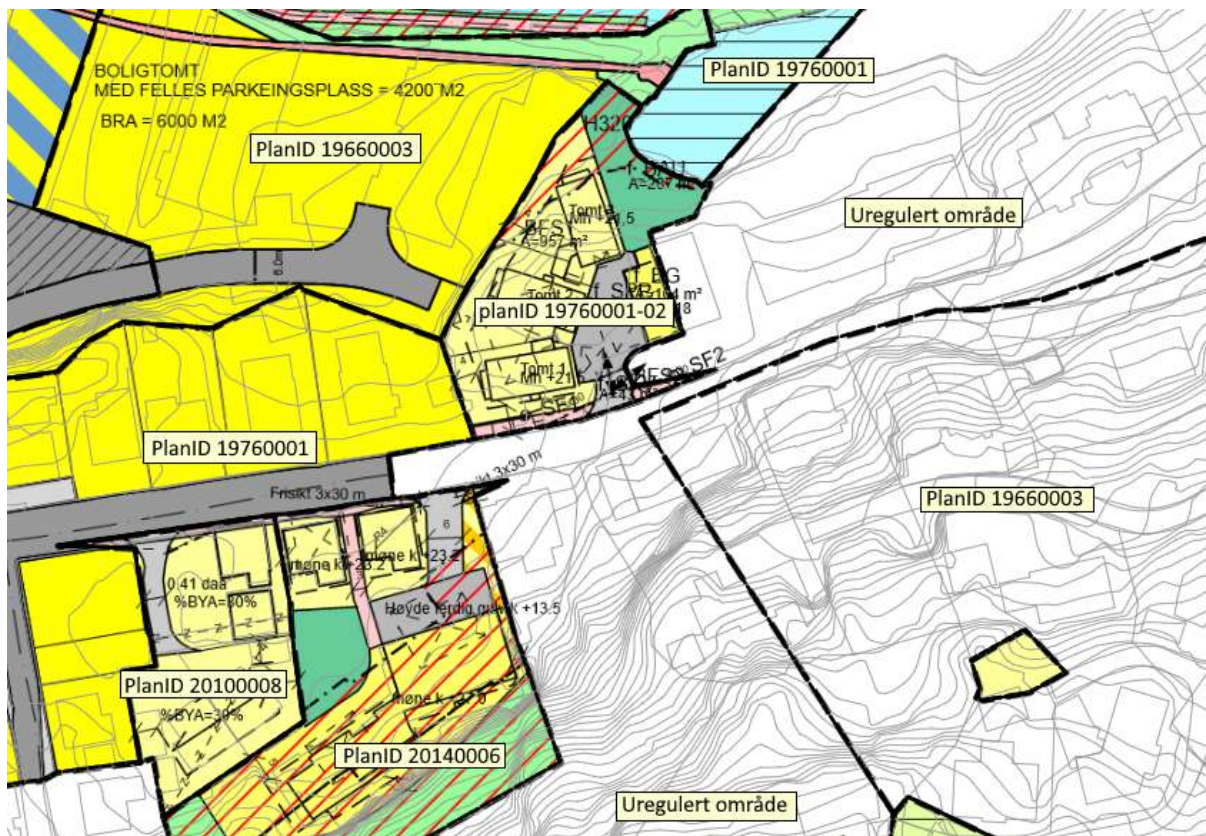
- For Egersund sentrum og sentrumsområder (bokstavledd b) kulepunkt 1) skal det for boligbebyggelse med mer enn 1 boenhet skal det avsettes parkering på fellesareal på egen tomt for min. 1,0 og maks 1,25 bil pr. boenhet. Parkeringstall skal rundes opp til nærmeste hele tall. Likeledes skal det avsettes areal for min. 2 sykler pr. boenhet.
- For andre områder (bokstavledd d) kulepunkt 1) skal det for boligbebyggelse avsettes parkering på fellesareal på egen tomt for 1 bil pr. boenhet samt 1 bil pr. boenhet til gjesteparkering. Likeledes skal det avsettes areal for 2 sykler pr. boenhet.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan for Sandbakkveien 20 – gnr- 13 bnr. 69 mfl. (planID 19760001-02), som regulerer området til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende garasjer, parkering og uteoppholdsareal. Planen legger til rette for 3 boliger med felles garasjeanlegg. Uteoppholdsareal er plassert ned mot vannet, nord på tomten.

Tilliggende reguleringsplaner:

- PlanID 19960003 - Reguleringsplan for Bøckmansbakken, vedtatt 25.11.1996.
- PlanID 20140006 - Reguleringsplan for gnr 13 bnr 431 mfl. Sandbakkane, vedtatt 24.03.14.
- PlanID 20100008 - Reguleringsplan for Sandbakkveien 13 og 15. Bolig, vedtatt 04.10.10.
- PlanID 19660003 - Reguleringsplan for Sandbakken, vedtatt 17.01.1966.
- PlanID 19760001 – Bolig og industriområde i sentrum, vedtatt 14.06.1976



Figur 6: Gjeldende reguleringsplaner i og i nærheten til planområdet. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: Eigersund kommunes karttjenester.

2.3 Temaplaner

Mindre deler av planområdet er utsatt for 200 års flom jf. flomsonekart fra NVE. Dette gjelder nordlige deler av tomten, vest for demningen. Det er gjennomført omfattende flomsikring nedstrøms planområdet, samt at det planlegges flomsikring oppstrøms. Hvilke utslag denne flomsikringen vil ha for flomsituasjonen i planområdet er ikke kjent. Maksimal vannstandstigning er angitt til 1,67 m jf. temakart-rogaland. Den tidligere bebyggelsen på tomten var ikke utsatt for flom.



Figur 7: Flomsonekart 200 års flom. Kartet viser flomsituasjonen før flomsikringstiltak er utført i Lundeåne. Tidligere bygninger på omsøkte eiendom er vist i kartet med mørkegrå farge (bygningene er i dag revet). Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: Eigersund kommunes karttjenester.

2.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Følgende rikspolitiske retningslinjer er vurdert relevant for planarbeidet:

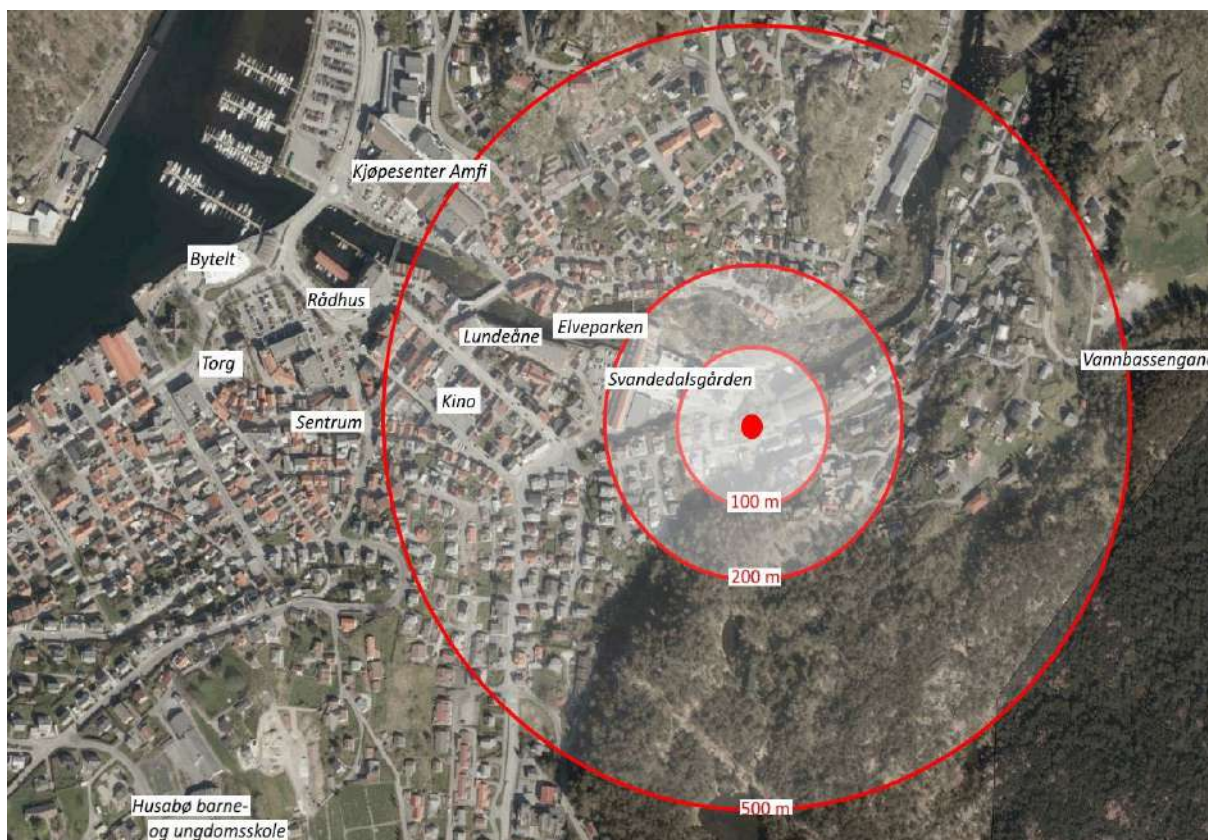
- Barn og unges interesser i planleggingen
- Klima- og energiplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Riks- og fylkesveger

3 Dagens situasjon i planområdet

3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger øst for Eigersund sentrum, i nedre del av Sandbakkveien.

Planområdet har en sentral beliggenhet med nærhet til attraktivt turområde i Vannbassengane. Nærmeste matvarebutikk er i Svanedalsgården som også inneholder andre næringsvirksomheter som bl.a. treningscenter, solstudio, legesenter, leiligheter mv. Lundeåne bo- og behandlingssenter ligger like bortenfor Svanedalsgården. Den nyanlagte Elveparken i Lundeåne er i samme området. Kommunehus, kino, bibliotek og sentrumshandel ligger også i gangavstand fra planområdet.



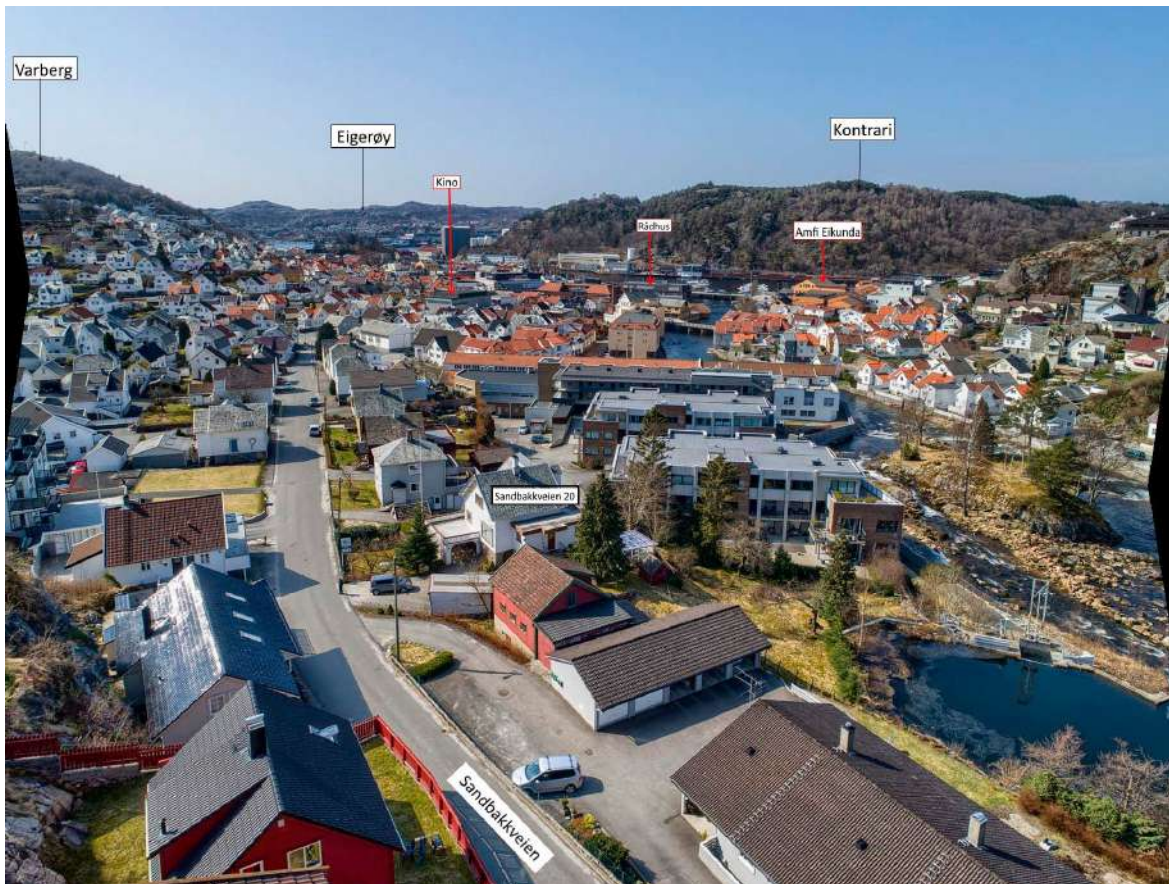
Figur 8: Lokalisering og avstander. Kartet er ikke i målestokk. Kilde: Karttjenesten Temakart Rogaland

Planområdet omfatter eiendommen 13/69 og mindre deler av 13/2223. Plangrensen følger eiendomsgrenser mot vest og øst. Mot nord avgrenses planområdet av strandlinjen, mens den i sør avgrenses av kjørebane kant mot Sandbakkveien innkjøring til gnr. 13 bnr. 2223.

Planområdet utgjør et areal på om lag 1,65 daa.

3.2 Stedets karakter og arealbruk

Arealbruken innenfor planområdet er tidligere boligtomt med tilhørende hageareal. Tidligere bolighus og uthus er revet og store deler av tomten er bearbeidet og fylt opp. Tomten strekker seg helt ned til vannspeilet i Lundeåna og avgrenses av en mindre demning. Tilstøtende arealbruk er i hovedsak boligtomter med tilhørende uthus/garasje og hagemark. Lundeåna avgrenser området i nord.



Figur 9: Foto dagens arealbruk i området (bolig med garasje/løe nå revet). Foto: Norrøn Bolig AS

Sandbakkveien 20 bestod inntil nylig av en enebolig med tilhørende uthus/låve, garasje og hage. Gatebildet i Sandbakkveien oppleves lik og harmonerende fra tomta og ned mot sentrum. Bebyggelsen ligger tett på gateløpet med tradisjonell utforming. Videre oppover Sandbakkveien endrer konteksten seg en del. Bebyggelsen ligger mer spredt mot vegen og bryter opp gatemønstret som eksisterer lenger nede i gata. Samtidig endrer bebyggelsen seg i arkitektonisk utforming hvor volum og høyder blir mer varierende. Det ligger flere store bygningsvolum i nærhet til tomten, så som leilighetsbyggene i Svanedalsgården (nordvest), sameiet i Sandbakkveien 20 G-L (øst) og leilighetsbygget i Sandbakkveien 19 (sør).

3.3 Landskap

Tidligere bolig lå på en høyde på tomten, med en høydeforskjell ned til vannspeilet i Lundeåna på ca. 8 meter. Tomten er etter at boligen ble revet planert ut og høydeforskjellen er noe lavere.



Figur 10: Planområdet sett fra nord. Idyllisk vannspeil ved demning til kraftstasjonen nedenfor tomten i nord. Foto: Norrøn Bolig AS

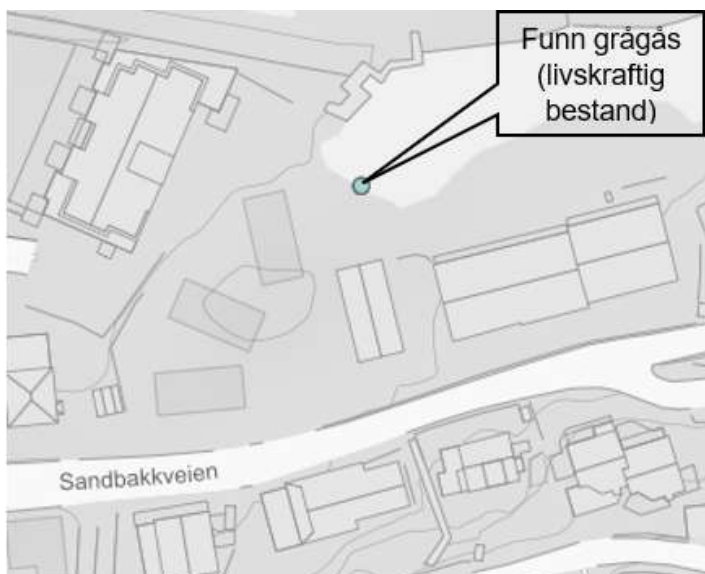
3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet grenser til «kulturmiljøet Egersund sentrum» som er av stor nasjonal interesse jf. Temakart Rogaland. Innenfor planområdet er det ingen automatisk fredede kulturminner, kulturmiljøer eller SEFRAK-registrerte bygninger.

3.5 Naturmangfold

Det er ikke registrert sårbare og viktige naturverdier innenfor planområdet jf. kartdatabasen Temakart Rogaland. Det er i naturbasen registrert en livskraftig art, *grågåås*.

Lundeåna er et lakseførende vassdrag. Gjennomførte flomsikringstiltak i vassdraget vil bedre forholdene for laksen.



Figur 11: Artskart

3.6 Trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra Sandbakkveien, som er en kommunal veg. Sandbakkveien er skiltet 30 sone. Vegen har etablert fortau på sørsiden av vegen.

Boligene på denne siden ligger tett på gateløpet, mens de på andre siden av vegen ligger noe lenger i fra. Bebyggelsen har likevel jevn avstand fra vegen og gateløpet oppleves som klart definert.



Figur 13: Sandbakkveien nedover mot Mosbekk



Figur 12: Sandbakkveien oppover mot Vannbassengane

3.6.1 Adkomst

Tomta har i dag egen avkjørsel fra Sandbakkveien. Avkjørsel til gnr.13 bnr.2223 avgrenses fra avkjørsel til Sandbakkveien 20 med en hekk.

3.6.2 Trafikkmengde

Sandbakkveien starter i rundkjøring på FV44, på Mosebekk. FV44 er registrert med ADT 11000 med 7% andel tunge kjøretøy. Vegkartet har ingen registreringer for ÅDT på Sandbakkveien. Sandbakkveien er en boliggate uten gjennomkjøring og med både lav trafikkmengde, hastighet og andel tungtrafikk.

3.6.3 Trafikkulykke

Med utgangspunkt i Nasjonal vegdatabank er det ikke registrert alvorlige trafikkulykker i Sandbakkveien eller på tilliggende veinettet de siste 10 år.

3.6.4 Kollektivtransport

Sandbakkveien 20 ligger ca. 250 m fra nærmeste bussholdeplass i Bøckmans gate (FV44). Kolumbus har i nyere tid etablert et nytt busstilbud i Egersund ved navn HentMeg. Planavgrensning ligger innenfor sonen hvor dettes tilbys i Egersund. Tilbudet er ytterligere beskrevet her: <https://www.eigersund.kommune.no/kolumbus-sitt-nye-busstilbud.6561261-148494.html>

Egersund togstasjon ligger ca. 1,6 km fra Sandbakkveien 20.

3.6.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

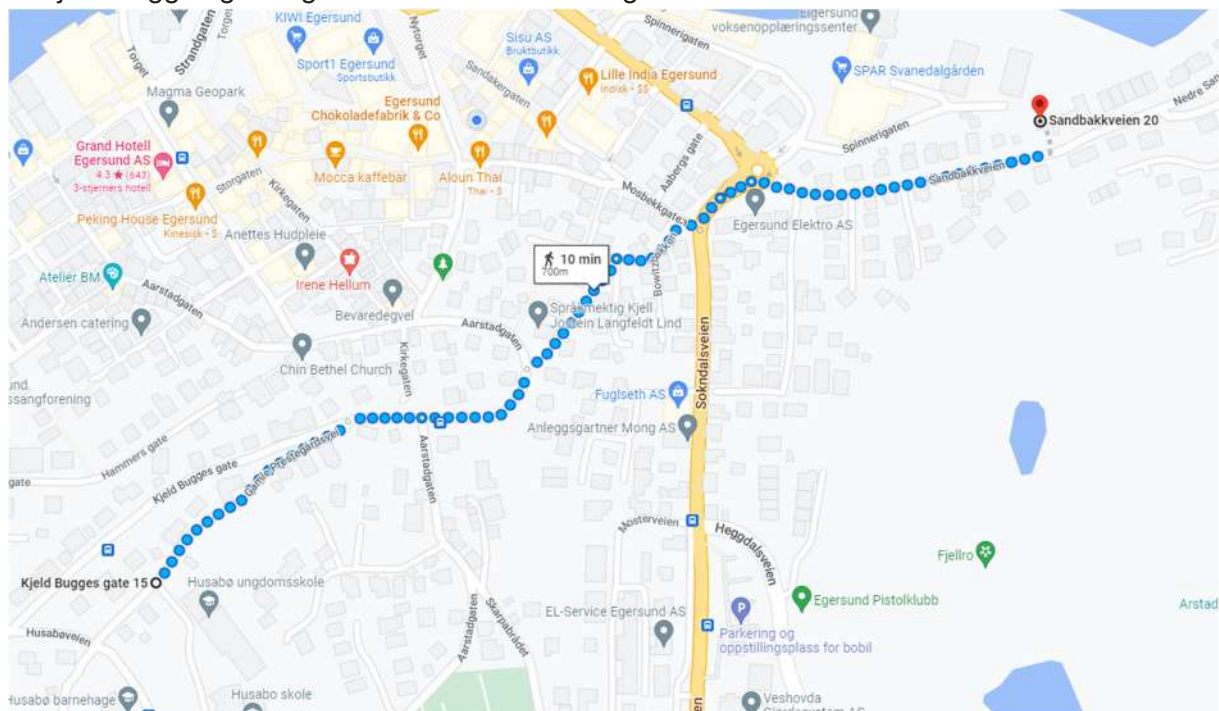
Økt trafikkmengde medfører økt sannsynlighet for påkjørsler. God sikt i avkjørsler og lav hastighet reduserer ev. skadeomfang. Nye boliger medfører flere gående, syklende og kjørende. Langs Sandbakkveien er etablert fortau på sørsiden av veien. Lav hastighet reduserer konsekvensen.

3.7 Barns og unges interesser

Det er ikke etablert lekeplass innenfor planområdet i dag. Nærmeste offentlige lekeplass ligger i Johan Witterupsvei, om lag 600 m sør for planområdet. Planområdet ligger også i nærhet til Elveparken, og turområder på Elverøy og i Vannbassengane.

3.8 Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage og skole ligger på Husabø, ca. 800 m sørvest for planområdet. Skolevei er over opphøyd gangfelt i Sokndalsveien (fv. 44), opp Bowitzbakken, snarvei opp til Kjeld Bugges gate og videre til Gamle Prestegardsvei.



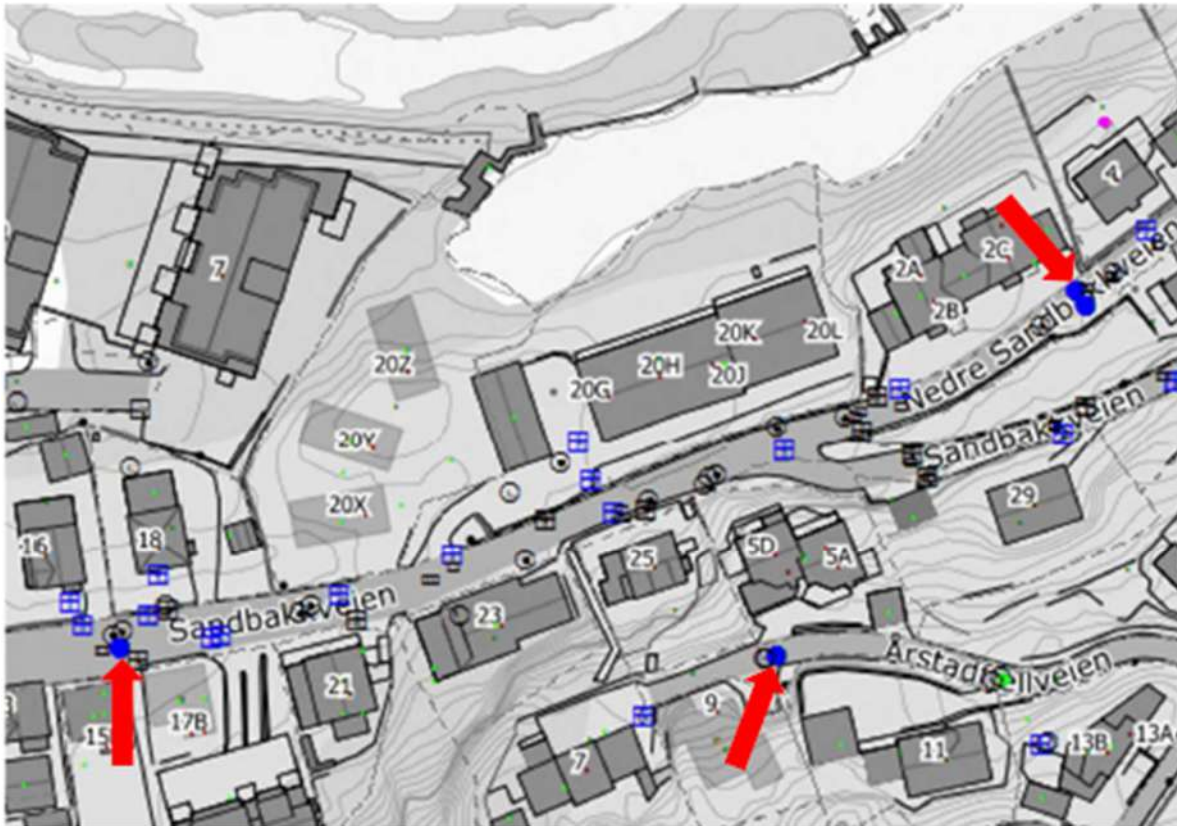
Figur 14: Skolevei. Kartkilde: www.google.com/maps

Det er ikke kjennskap til kapasiteten på skole og barnehager i området.

3.9 Teknisk infrastruktur

3.9.1 Vann og avløp

Tomt er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett i Sandbakkveien. Det er brannvannkummer i Sandbakkveien og Årstadfjellveien. Det er god brannvanndekning i området.



Figur 15: Kartutsnitt viser brannvannkummer i området, vist med blå sirkel og rød pil. Kartkilde: Eigersund kommune

3.9.2 Strøm

Tomt er tilknyttet det lokale strømmettet.

3.9.3 Renovasjon

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

3.9.4 Håndtering av overvann

Overvann skal i hovedsak løses lokalt på egen tomt, og overvann fra parkering ledes ut i grøntområde og videre ut i elv. Det stilles krav til VA-rammeplan ved søknad om tiltak.

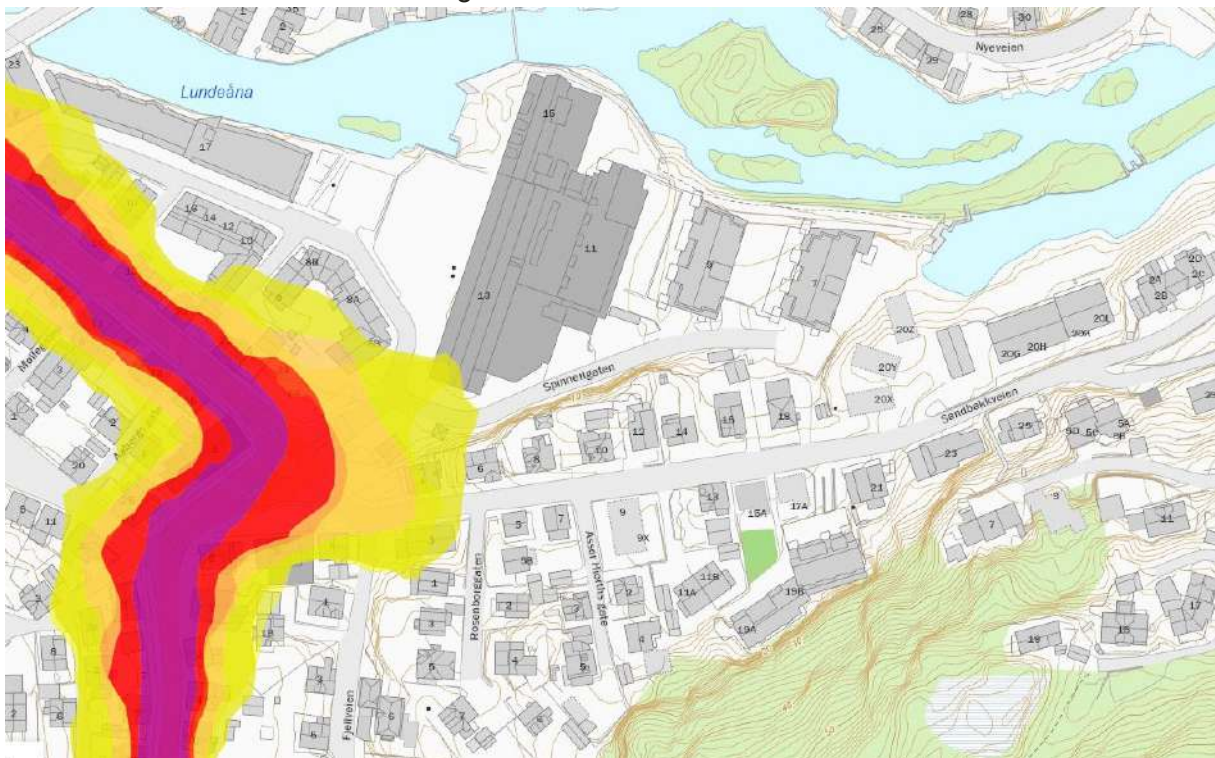
3.10 Grunnforhold

Løsmassekart fra NGU sin karttjeneste med arealinformasjon viser at planområdet består av bergarten leukonoritt, som er en avart av anortositt. Det er ikke kjennskap til at det er ustabile masser innenfor planområdet.

3.11 Forurensning

3.11.1 Støy

Planområdet er i liten grad utsatt for trafikkstøy. Tilliggende gate Sandbakkveien er en kommunal veg med begrenset trafikkmengde. Vegen har ingen gjennomgangstrafikk, kun kjøring til og fra eiendommer i området Sandbakkveien, Årstadfjellveien mfl., samt utfartskjøring til turområdet i Vannbassengene. Trafikkmengden antas å være størst i rushtidene. Fra Sandbakkveien 20 og østover er det ca. 85 boliger som benytter Sandbakkveien som sin atkomstveg.



Figur 16: Utdrag fra støysoner kartlagt for riks- og fylkesveier etter T-1442. Kartkilde: www.temakart-rogaland.no

3.11.2 Forurensning

Det er ingen kjent forurensning i planområdet.

Planområdet ligger i område hvor det er moderat til lav aktsomhetsgrad for radon jf. NGU kart for radon. Radonkonsentrasjon i inneluft skal ikke overstige 200 Bq/m³. Ved oppføring av nye boliger for personopphold, må tiltak som gir sikkerhet mot inntrengning av radon utføres iht. TEK17 § 13-5.

3.12 Naturfarer

Planområdet omfattes av NVE sine aktsomhets- og faresoner for flom. Det er ikke skredfare innenfor området.

Planområdet ligger under marin grense og det kan være marine avsetninger innenfor området. Store deler av tomten er gravd ut i forbindelse med rivning av tidligere bolighus og uthus. Det ble i forbindelse med gravearbeidene ikke påvist noe kvikkleire på tomten. Siden store deler av tomten allerede er masseutskiftet, anses det som lite sannsynlig at det er forekomst av marin leire i planområdet.

3.13 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planforslaget som eget vedlegg. Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet har et beskjedent risikobilde.

Risiko- og sårbarhetsanalysen avdekket 3 uønskede hendelser innenfor planområdet:

- Ekstremvær, elveflom og overvann
- Myke trafikanter
- Anleggstrafikk

Øvrige hendelser er vurdert til å innebære akseptabel risiko.

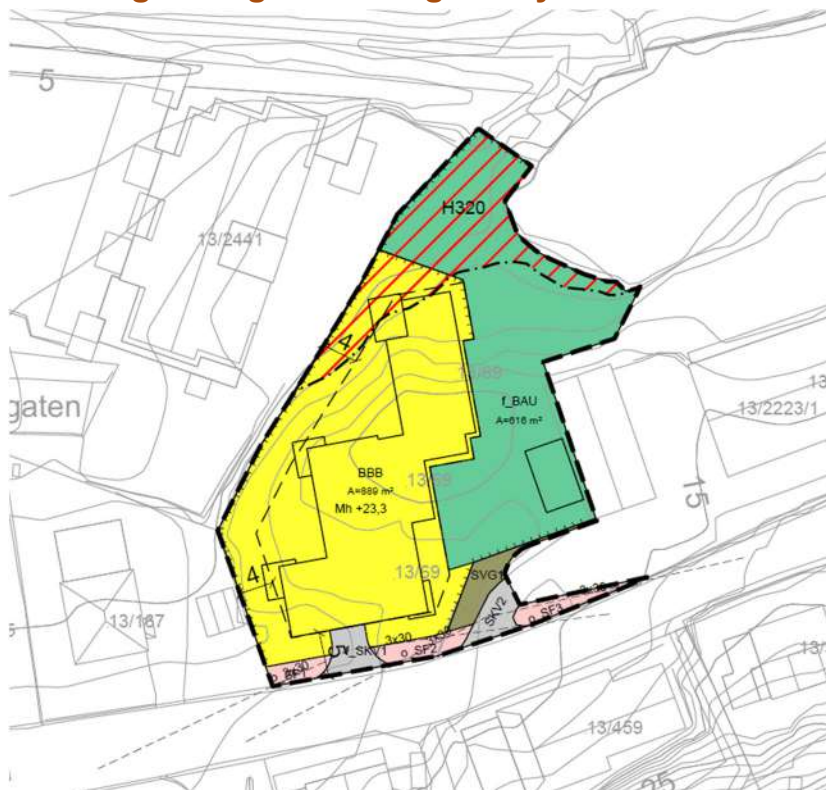
4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Formålet med planen

Planforslaget viderefører formålet i gjeldende reguleringsplan og foreslår fortetting av sentrumsnær boligtomt. Tidligere bebyggelse er allerede revet iht. gjeldende plan. Grunnet endringer i etterspørselen i markedet er det ønskelig å fortette tomten med et leilighetsbygg med 6 boenheter, i stedet for 3 frittliggende boliger som gjeldende plan åpnet for. Avkjørsel til tomten er i gjeldende plan vist felles med sameiet øst for tomten. Etter ønske fra sameiet, foreslås denne separat fra sameiet og flyttes noe lenger mot vest på tomten.

Hovedgrepet er å skape et boligmiljø med et moderne uttrykk og tilpasset dagens krav til utnyttelse og boligmarked. Planendringen vil ikke endre planens intensjon som planverktøy for området, men vil endre boligtype og plassering av avkjørsel.

4.2 Reguleringsformål og hensynssone



Figur 17: Plankart. Ikke i målestokk.

Sosikode	Formål (sosikode)	Område signatur	Eierform	Areal (m2)
1113	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BBB	Annen	889
1690	Annet uteoppholdsareal	BAU	Felles	616
2011	Kjøreveg	f_SKV1	Felles	25
2011	Kjøreveg	f_SKV2	Felles	25
2019	Annen veggrunn - grøntareal	SVG1	Felles	31
2012	Fortau	SF 1-3	Offentlig	60
	Sum planområdet			1647

4.2.1 § 12-5, nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Felt navn:	BBB
Formål:	Kode 1113.
Hensynssone:	-
Areal:	889 m2
Tillat grad av utnyttning:	60%
Rekkefølgebestemmelser:	Etablering av uteoppholdsareal, avkjørsel og tekniske anlegg.

Beskrivelse av felt:

Innenfor området kan det oppført leilighetsbygg i 3 etasjer med 6 boenheter. Innenfor formålet inngår planlagt leilighetsbygg, samt parkerings- og mønøvreringsareal og grøntareal/rabatt mellom bebyggelsen og Sandbakkveien. Utnyttelsesgrad, byggehøyde og takform er angitt i planens bestemmelser og i plankart.

Annet uteoppholdsareal

Felt navn:	BAU
Formål:	Kode 1690.
Hensynssone:	H320 Flomfare
Areal:	616 m2
Tillat grad av utnyttning:	35 m2 BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Samtidig etablering med BBB.

Beskrivelse av felt:

Uteoppholdsareal for boligene i BBB. Arealet skal opparbeides parkmessig og tilrettelegges for lek og opphold for alle. Området skal etableres med beplantning, benker og bord, grillplass, minimum 3 ulike typer utstyr eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet, samt en sandkasse. Lekeareal skal innlemmes i uteoppholdsarealene og inngår i MUA for bebyggelsen. Utomhusplan for området skal følge søknad om tiltak.

Det tillates videre oppføring av fellesbygning plassert som markert i plankart. utnyttelsesgrad og høyder på fellesbygg er angitt i bestemmelsene. Fellesbygget skal harmonere med hovedbygning i BBB i form, farge og materialvalg.

4.2.2 § 12-5, nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Feltnavn:	SKV1-2
Formål:	Kode 2011.
Hensynssone:	-
Areal:	50 m2
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	SKV1 etableres samtidig med boliger i BBB.

Beskrivelse av felt:

SKV1 er felles avkjørsel for boligene i BBB, SKV2 er eksisterende privat avkjørsel for sameiet på naboeiendom gnr 13 bnr 2223.

Annen veggrunn - grøntareal

Feltnavn:	SVG
Formål:	Kode 2019.
Hensynssone:	
Areal:	31 m2
Tillat grad av utnytting:	
Rekkefølgebestemmelser:	

Beskrivelse av felt:

Sideareal for SKV2 og felles for gnr/bnr 13/2223.

Fortau

Feltnavn:	SF1-3
Formål:	Kode 2012.
Hensynssone:	
Areal:	60 m2
Tillat grad av utnytting:	
Rekkefølgebestemmelser:	

Beskrivelse av felt:

Omfatter fremtidig offentlig fortau. Fortau er regulert med bredde på 2,3 m som er i samsvar med gjeldende plan.

4.2.3 § 12-6 – Hensynssoner

Flomfare H320

Ved tiltak innenfor flomsone H320 skal det tas hensyn til beregnet flomvannstand ved 200-års flom fra NVE, inkludert 0,3 m sikkerhetsmargin. Behovet for sikring må vurderes i forhold

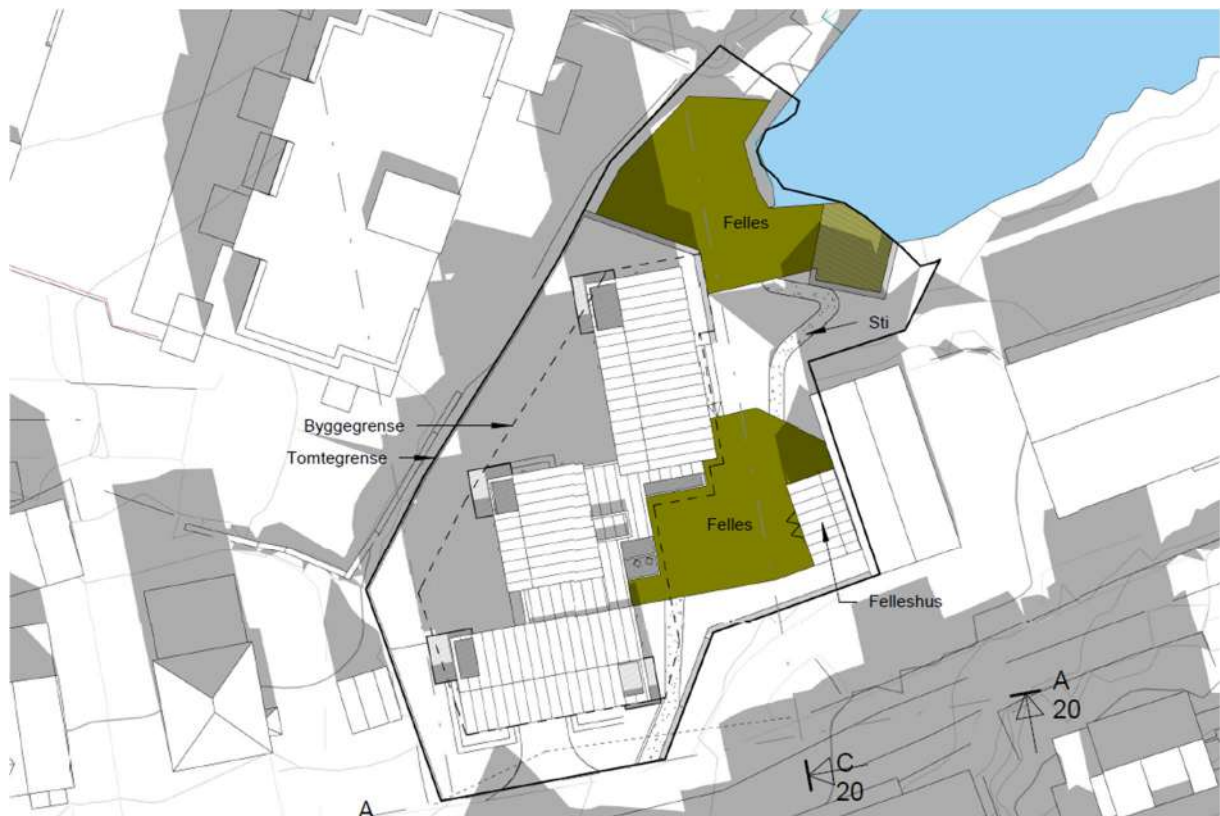
til bestemmelsene i TEK17 § 7-2. Flomsikker høyde for tiltak i sikkerhetsklasse F2 er satt til kote +10,9 inkl. sikkerhetsmargin.

4.3 Bebyggelsens plassering og utforming

4.3.1 Beskrivelse og illustrasjoner

Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt som ligger til grunn for reguleringsplanen. Plassering og utforming av bebyggelsen illustrerer rammene i planforslaget og er ikke nødvendigvis den endelige løsningen for området.

Tidligere enebolig, uthus/låve og garasje er i dag revet og tenkes erstattet av blokkbebyggelse med inntil 6 boenheter. Planlagt bygg har en moderne utforming, med store vindusflater og hovedsakelig saltak med noe innslag av flate tak. Flate tak er i hovedsak over svalganger. Leilighetsbygget er brutt opp i mindre volum for å ikke skape et massivt stort bygningsvolum. Mellom leilighetsbygget og garasjen til nabo i øst dannes et lunt og skjermet uteoppholdsareal. Området nordøst på tomten opparbeides også som felles uteområde med tilgang ned til strandlinjen.



Figur 18: Situasjonsplan som viser planlagt utbygging. Kartet er ikke i målestokk.

Høydeforskjeller på tomten gir rom for at ny blokkbebyggelse kan bygges med underetasje forbeholdt boder, tekniske rom og parkerings- og garasjeanlegg. Dette skaper rom for et trafikkfritt og grønt fellesområde øst på tomta. På fellesarealet er det muligheter for å oppføre et felleshus tilhørende leilighetene. Slik illustrasjonsprosjektet viser, er nye boliger planlagt med boliger i 1. og 2. etasje med balkonger mot vest og øst tilhørende hver boenhet.



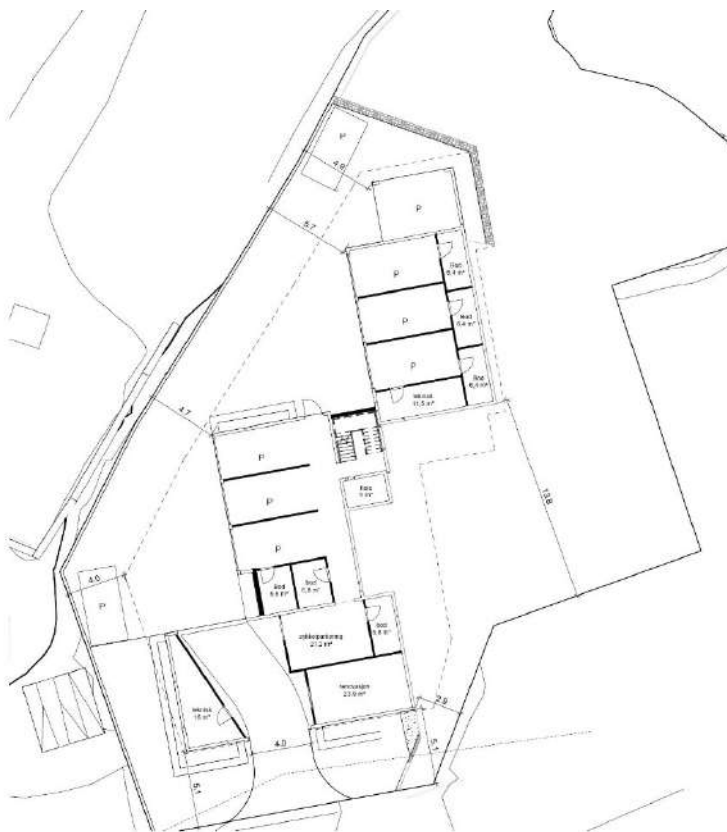
Figur 19: Perspektiv sett fra vest.



Figur 20: Illustrasjon sett fra sør-øst.

4.3.2 Byggegrenser

Byggegrensen mot Sandbakkveien er 5 m målt fra vegkant, og mot naboeiendom i vest og nordvest er byggegrensen vist som 4 m. Det tillates utkragede bygningsdeler/balkonger og terrasser utover byggegrensen iht. omriss av planlagt bebyggelse vist i plankart. Dette gjelder mot vest, nordvest og sør. Mot øst følger byggegrensen formålsgrensen mot BAU.



Figur 21: Illustrasjonen viser kjellerplan med målsatte avstander til nabogrenser.

4.3.3 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden beregnes ut fra areal avsatt til boligformål som utgjør 889 m². Planlagt bebyggelse inkludert gjesteparkering utgjør ca. 490 m². Dette gir en utnyttelsesgrad på 55,1 % BYA. For å gi planen noe fleksibilitet i forhold til videre detaljprosjektering settes derfor utnyttelsesgraden til 60 % BYA.

Dersom hele tomtearealet legges til grunn, gir planlagt utbygging en utnyttelsesgrad på ca. 30 % BYA. Ser man på utnyttelsesgrad på omkringliggende eiendommer, harmonerer utnyttelsen av denne tomten med disse. Eksempelvis har sameiet øst for planen, gnr 13 bnr 2223 en utnyttelsesgrad på ca.32% BYA medregnet boliger og garasjer.

4.3.4 Byggehøyder og takform

Mønehøyden på det tidligere bolighuset var på kote 23,25 og tidligere uthus/låve på kote 20,89. Eksisterende garasjeanlegg hos nabo i øst har i dag mønehøyde på kote 18,83.



Figur 22: Terrengsnitt viser høyder på tidligere bolig og ny bebyggelse på tomten.



Figur 23: Terrengsnittet viser høyder på tidligere bolig og ny bebyggelse på tomte.

Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt i kotehøyde og satt til kote + 23,3 for leilighetsbygget. Dette er tilsvarende kotehøyde som det tidligere bolighuset hadde (nå revet).

4.3.5 Boligtetthet

Planområdet har et totalt areal på 1,65 daa, og legger til rette for utbygging av inntil 6 boenheter. Beregnet boligtetthet ved maksimal utbygging er på 3,63 boliger/daa (6 boliger/1,65 daa). Regionalplan for Dalane stiller krav til 4-8 boliger/daa, 750 m fra sentrum. Boligtetthet beregnes med utgangspunkt i arealer som inkluderer boligområdets tilhørende utearealer og lekeplasser, grønnstruktur, parkering, interne veier og infrastruktur, og andre tilhørende arealer. Planområdet ligger om lag 530 m fra Egersund torg.

Det vurderes at utnyttelse av planområdet ligger noe under regionalplanens føringer til boligtetthet, men tatt i betraktning tomtens beskaffenhet, utbyggingsmuligheter og hensyn til naboer, ligger boligtettheten på et riktig nivå.

4.3.6 Støttemurer

Siden det er noe høydeforskjeller på tomte, åpnes det for at det kan etableres støttemurer i naturstein eller bordforsalet betong. Støttemurer er vist i plankart med juridisk linje *regulert støttemur*, og skal ikke overstige 2,5 meter høyde. Utforming og endelig plassering fastsettes ved søknad om tiltak.

4.4 Uteoppholdsareal

4.4.1 Felles og privat uteareal

For leilighetsbygg/blokk er kravet til uteoppholdsareal min. 25 m² per boligenhet jf. kommuneplanens arealdel.

Planlagte boliger vil disponere privat uteareal på balkonger i 1. og 2. etasje, terrasser på bakkeplan. Det private utearealet inngår i formålet BBB. Hver leilighet vil disponere privat uteareal på balkonger fra ca. 14-30 m². I tillegg vil leilighetene i 1. etasje disponere privat uteareal på terrasse på bakkeplan på ca. 5-12 m². Privat uteoppholdsareal er godt innenfor kravet i kommuneplanen.

I tillegg vil boligene ha tilgang til et større felles uteoppholdsareal BAU i øst og nordøst på tomten ned mot dammen. Fellesarealet er på 616 m². Dette området skal opparbeides parkmessig og tilrettelegges for lek og opphold for alle, med benker, bord, vegetasjon, sandkasse, grillplass o.l. Nærhet til vannet med strandlinje øker kvaliteten på uteoppholdsarealet. Mtp. sikkerhet til damanlegget må imidlertid strandlinjen sikres iht.

gjeldende lover og forskrifter. Det legges også inn mulighet for å oppføre et fellesbygg på inntil 35 m² BYA om vist på plankartet med "omriss av planlagt bebyggelse".

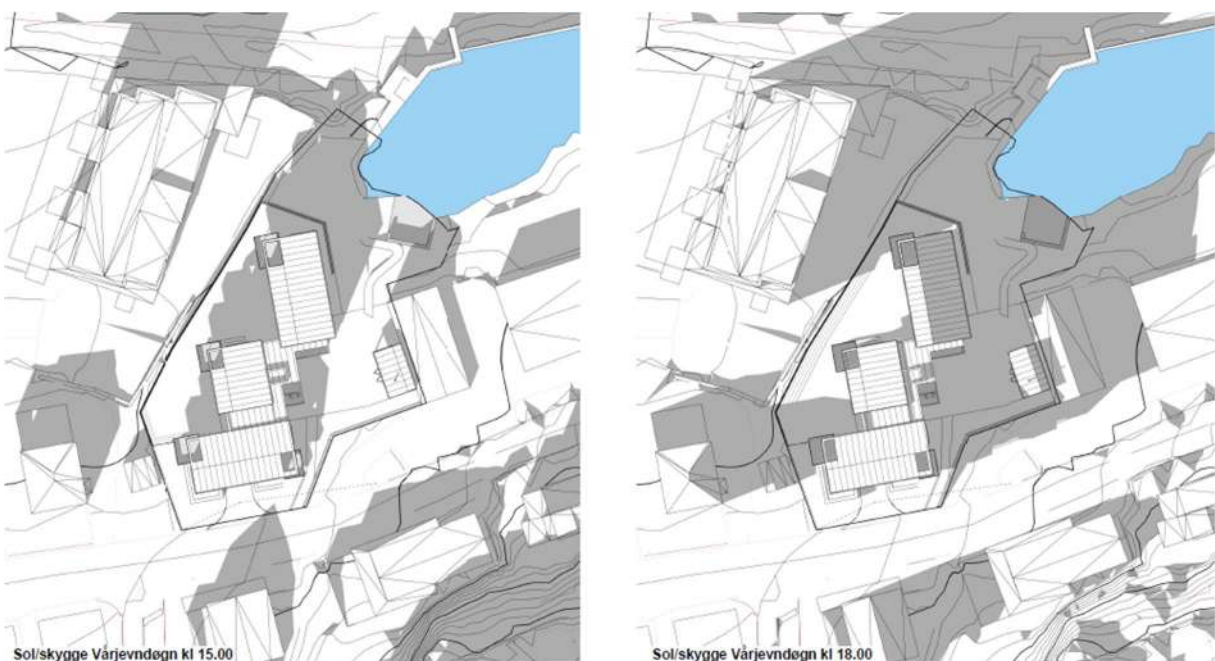
4.4.2 Solforhold

Det er utarbeidet soldiagrammer basert på illustrasjonsprosjektet.

Private balkonger og terrasser er vendt mot vest, nord og øst. Siden tomten ligger i skyggesiden av åsryggen sør for området, vil solforholdene på formiddag ved vår- og høstjevndøgn være dårlige, mens de på ettermiddag har noe mer sol. Felles uteområde har generelt gode solforhold på formiddag/tidlig ettermiddag. Leilighetsbygget vil kaste skygge på store deler av fellesarealet på sen ettermiddag/kveld.



Figur 24: Soldiagram for vår- og høstjevndøgn kl. 09 og kl. 12



Figur 25: Soldiagram for vår- og høstjevndøgn, kl. 15 og kl. 18

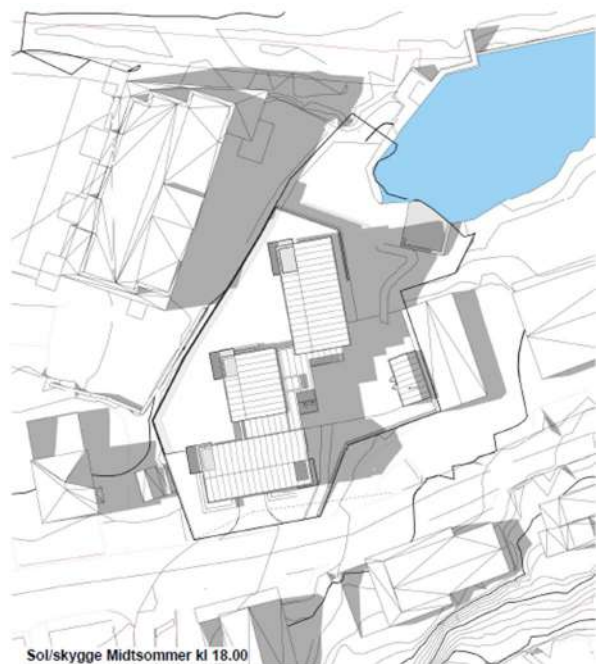
Ved midtsommer er solforholdene noe bedre. Da står solen høyere på himmelen og nærliggende bebyggelse vil dermed ikke kaste like mye skygge på uteområder til nye boliger som ved vår- og høstjevndøgn. Felles uteareal vil ha gode solforhold fra morgen til sen ettermiddag. Balkonger mot vest vil også kunne benytte seg av gode kveldsolsforhold.



Figur 26: Soldiagram ved midtsommer, kl. 09 og kl. 12



Figur 27: Soldiagram ved midtsommer, kl. 15 og kl. 18



Planlagte boliger vil i begrenset grad påvirke solforholdene på naboeiendommene, da de for det meste kaster skygge på egen eiendom. Dette gjelder ved både vår- og høstjevndøgn og midtsommer.

4.5 Trafikkløsning

4.5.1 Kjøreatkomst

Planforslaget viser egne kjøreatkomster fra Sandbakkveien til gnr/bnr 13/69 og gnr/bnr 13/2223. Utforming gir god oversikt med frisktsoner som tilrettelegger for sikker inn- og utkjøring til eiendommene.

4.5.2 Parkering

Planforslaget legger opp til at boligene i BBB får parkering i felles garasjeanlegg i byggets underetasje i tillegg til gjesteparkering på bakkeplan. Det legges opp til at hver leilighet disponerer 1 privat parkeringsplass i garasje. Resterende 0,25 parkeringsplass pr. leilighet er felles gjesteparkeringsplass. Antallet rundes opp til hele tall, slik at det på tomta avsettes 2 gjesteparkeringsplasser felles for boenhetene i BBB.

I tillegg til bilparkering skal det til hver boligenhet etableres min. 2 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering etableres som del av felles garasjeanlegg i byggets underetasje.

4.5.3 Fortau

Det er i planen vist fremtidig fortau langs Sandbakkeveien med bredde på 2,3 m. Siden fortauet ikke er sammenhengende med etablert fortau lengre nede i Sandbakkveien, stilles det ikke rekkefølgekrav til opparbeidelse.

4.6 Tilknytning til infrastruktur

4.6.1 Vann- og avløp, overvannshåndtering

Planlagt bebyggelse tilknyttes offentlig vann og avløp. Overvann håndteres lokalt på tomten med infiltrering i grøntareal og/eller ledes til offentlig ledningsnett.

Overvannshåndtering skal dokumenteres med VA-rammeplan i søknad om tiltak.

4.6.2 Renovasjon

Renovasjon løses i felles anlegg i bygningens underetasje i tilknytning til garasjeanlegget. Felles renovasjonsbeholdere trilles ut til Sandbakkveien på hentedag.

4.6.3 EI-nett

Tomt er tilknyttet lokalt strømmnett med kapasitet tilstrekkelig for 6 boenheter.

4.7 Universell utforming

Planforslaget stiller ikke særskilte krav til universell utforming utover kravene i TEK17.

4.8 Støy

Planforslaget medfører en liten merbelastning på Sandbakkveien og tiliggende vegsystem. Trafikkmengden til og fra sentrumsboliger anslås 4 turer per dag per boenhet. Med 6 boligenheter vil dette da bli 24 turer. Det totale trafikkmengden i Sandbakkveien er begrenset, og planlagte boliger vil med dette i liten grad være utsatt for trafikkstøy. Støysituasjonen skal redegjøres for og dokumenteres ivaretatt til søknad om tiltak.

4.9 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

I forhold til kartlegging i utført ROS-analyse er det i planen stilt krav til anbefalinger ift. overvannshåndtering og trafikkulykker med myke trafikanter. Avbøtende tiltak er innarbeidet i planen.

RISIKOREDUSERENDE TILTAK			
Nr.	Uønsket hendelse	Tiltak	Risikobilde etter tiltak
1	Ekstremvær, elfloem og overvann	Krav til overvannsløsninger med dokumentasjonskrav. Rekkefølgekrav som sikrer at dokumentasjon skal foreligge med søknad om rammetillatelse.	Redusert risiko
2	Myke trafikanter	Sikre tilstrekkelig friskt i avkjørsler og kryss i plankart med tilhørende bestemmelser. Fortau langs Sandbakkveien.	Redusert risiko
3	Anleggstrafikk	Rekkefølgekrav til plan for sikkerhet for omgivelser, naboer og myke trafikanter i anleggsperioden.	Redusert risiko

5 Virkninger av planen

5.1 Overordnet plan

5.1.1 Kommuneplan

Planforslaget samsvarer med kommuneplanens arealdel for sentrum som avsetter tomten til boligformål nåværende.

Parkering

Gjeldende kommuneplan for Eigersund kommune tilsier min. 1,0 og maks 1,25 bil pr. boenhet ved boligbebyggelse med mer enn en bruksenhet (boenhet). Parkering skal som hovedregel legges i kjelleretasje og på bakkeplan. Planforslaget stiller krav til parkeringsdekning ut fra makskravet i kommuneplanen på 1,25 bil pr. boenhet, og er dermed i tråd med kommuneplanens bestemmelser for parkering.

I forhold til krav til sykkelparkering viderefører planforslaget kommuneplanens bestemmelse på 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Uteoppholdsareal

Planforslaget innfrir kommuneplanens krav til uteoppholdsareal på 25 m² pr. boenhet. Planlagte leiligheter vil ha store private uteplasser på balkong/terrasse, samt disponere store fellesarealer på bakken. Kvaliteten på uteoppholdsarealene vurderes å være gode da det mot vest er private balkonger med gode solforhold og fellesareal ligger avskjernet til med grøntareal ned mot vannspeilet.

5.1.2 Regionalplan

Boligtetthet

Planlagt utbygging innfrir ikke regionalplanens krav på boligtetthet. Regionalplanens krav er på 4-8 boliger/daa, mens planlagt utbygging legger til rette for en boligtetthet på 3,63 boliger/daa. Utnyttelsen på tomta vurderes å være på et riktig nivå sett i forhold til tomtens beskaffenhet, utbyggingsmuligheter, hensyn til naboer og etterspørsel i markedet.

Uteoppholdsareal

Regionalplanen angir minimumskrav til felles uteoppholdsareal innenfor sentrumsområder til 16 m² og i tettstedsområder til 30 m². Planlagt felles uteoppholdsareal utgjør i planen 616 m² på bakkeplan. Andel felles uteoppholdsareal for planlagt leilighetsbygg er ca. 102 m² pr. boenhet (616 m² / 6 boenheter). Dette er godt innenfor kravet i regionalplanen både i sentrumsområder og i tettstedsområder.

Parkering

Parkeringsdekning for bil er satt lavt, noe som imøtekommer regionalplanens målsetting om å begrense bilparkering i sentrumsområder. Krav til sykkelparkering er iht. kommuneplanens krav.

5.2 Stedets karakter

Området rundt Sandbakkveien 20 består av mange forskjellige bygningsvolumer og bygningstyper. Bebyggelsen i nedre del av Sandbakkveien består av en karakteristisk boligrekke (punkthus) med nokså like bygningsvolumer, mens det i øvre del av gateløpet er mer variert bygningsmiljø bestående av ulike boligtyper så som rekkehus, eneboliger o.a. Tilgrensende bygninger i Spinnerigaten består av blokkbebyggelse med leiligheter og planlagt tiltak kan ses som en forlengelse av dette, samtidig som høyde ikke overstiger den gamle eneboligen som stod her og dermed innordner seg omkringliggende bygningshøyder i Sandbakkveien.

Omsøkte tomt ligger i skjæringspunktet mellom det historiske bygningsmiljøet og nyere bygningsmiljø i Sandbakkveien. Planforslaget viser fortetting i allerede etablert boligområde, og plasseringen av boligene på tomten tar således utgangspunkt i småblokkbebyggelse med klart skille mellom parkeringsareal i nordvest og grønt felles gårdsrom møt sørøst. Planlagt bebyggelse fremstår som homogen og ens i uttrykk herunder form, størrelse og materialbruk.



Figur 28: Fotoillustrasjon av planlagt bebyggelse



Figur 29: Fotoillustrasjon av planlagt bebyggelse

Leilighetsbygget vil bryte med hva som er hjemlet i gjeldende plan, men samtidig ligger tomten i det som betegnes som et brekningspunkt mellom ulike boligtyper nærliggende Egersund sentrum. I umiddelbar nærhet finnes både leilighetsbygg og eneboliger, noe som bidrar til at endringen ikke vil skille seg ut i særlig grad fra det omkringliggende. Plassering av bebyggelsen på tomten er gjort med tanke på god terrengtilpasning, felles innkjøring og parkeringsløsning samt gi boligene best mulig uteområder og solforhold. Bygningsvolumet er også brutt opp i mindre volum, for å beholde det homogene gateløpet som er i dag, fra tomten og ned til Mosbekk.

Illustrasjonsprosjektet viser bygg med en enkel og moderne byggeskikk. Estetikken lagt til grunn i planforslaget, baserer seg derfor på videreføring av byggeskikk og arkitektur i området, men med et moderne uttrykk i dagens tid.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Planlagte tiltak har ingen negativ konsekvens for kulturminner og kulturmiljø.

5.4 Naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet er blant annet Naturbasen, Temakart Rogaland og Artsdatabanken. Planområdet har inntil nylig vært bebyggt med en enebolig med tilhørende hage og gårdsplass. Det finnes ingen truede arter eller viktige naturtyper innenfor planområdet. Det vurderes som ikke nødvendig med ytterligere undersøkelser av biologisk mangfold innenfor planområdet. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet vurderes som liten.

§ 9 Føre-var prinsippet

Gjennom føre-var prinsippet gjelder det at dersom det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilken virkning tiltaket har på naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå vesentlig skade på naturmangfoldet. Det vurderes at det foreligger tilstrekkelig med kunnskap, jf. kommentar til § 8. Dersom det skulle vise seg at det finnes fremmede skadelige plantearter innenfor planområdet må dette tas hensyn til.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Formålet med § 10 er å hindre gradvis forvitring eller nedbygging av natur. Hagemark ned mot vannspeil søkes bevart i størst mulig grad ved at området avsettes til felles uteareal i planforslaget. Det er da muligheter for at stedeagne planter kan beholdes dersom dette er hensiktsmessig. Jf. Artsdatabanken er det ikke registrert eller observert rødlistede eller svartelistede arter innenfor planområdet som trengs å tas hensyn til i denne planen. Påvirkning på økosystem i området ved ny bebyggelse vurderes å være liten.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom forurensning skulle inntreffe. Planforslaget legger opp til at overvannshåndtering skal detaljutføres til byggesaken, det er da viktig å påse at valgt løsning er tilstrekkelig dimensjonert for å unngå uønskede

konsekvenser. Skadeomfanget innenfor planområdet vil være begrenset til inngrep i allerede påvirkede arealer. Skadeomfanget vil derfor være meget beskjedent.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det vises til § 11. Eventuelle tiltak vil komme frem ved søknad om tiltak.

Oppsummering

En samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

5.5 Trafikkforhold

Fortetting på sentrale bytomter er i tråd med overordnede retningslinjer. Kompakt by- og tettstedsutvikling kan bidra til økt aktivitet i sentrum samtidig som korte avstander mellom bolig og daglige gjøremål gjør hverdagen enklere uten bruk av bil. Planforslaget har krav til etablering av sykkelparkering for hver boligenhet. Trafikkmengden i Sandbakkveien er begrenset, og planlagte boliger vil i liten grad være utsatt for trafikkstøy.

5.6 Barn og unges interesser

Areal for lek er sikret etablert innenfor felles uteoppholdsareal. Lekearealet integreres som en del av fellesarealet og kan benyttes av boenhetene innenfor planområdet. Det stilles minimumskrav til hva som skal etableres innenfor fellesområdet for å tilrettelegge for lek og opphold for alle. Planområdet har også nærhet til attraktivt tur- og friluftsområde i Vannbassengane, Elverøy og nylig etablerte Elveparken sør for planområdet.

5.7 Strandsone og vassdrag

Planområdet ligger innenfor 100 metersbeltet fra vassdrag. Kommuneplanen viser området som boligformål nåværende og langs store deler av vassdraget i dette området ligger bebyggelsen nært vannet. Innenfor planområdet reguleres arealene i strandsonen til felles uteoppholdsarealer for nye boliger. Dette arealet er i dag opparbeidet som hagemark. Utbygging av strandsonen kan være negativ fordi det kan virke som en barriere mot vassdraget. Planlagte tiltak vil imidlertid tilrettelegge for bedre tilgjengelighet og opphold langs vassdraget for beboerne i planområdet. Området vil ikke være tilgjengelig for allmennheten.

5.8 Risiko og sårbarhet

Risikovurderingen viser at det er relativt lav risiko knyttet til planen. Det er noen mulige risikofaktorer innenfor planområdet, men så lenge avbøtende tiltak utføres og anbefalte råd følges vurderes det ikke å være store mulige farlige hendelser som medfører større risiko i området. Avbøtende tiltak som fremkom i risiko- og sårbarhetsanalysen, er innarbeidet i bestemmelsene til planforslaget.

5.9 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater

Planforslaget medfører ingen større økonomiske konsekvenser for kommunen.

5.10 Avveiling av virkninger

De negative virkningene av planen vil for naboene kunne være en økt belastning på området. Imidlertid vil økningen fra dagens situasjon være relativt liten, og naboene får ikke forringelse av sine uterom eller solforhold som konsekvens av planen. Virkningen av planen vil foruten en økt utnyttelse for utbygger/eier også være av samfunnsinteresse da det er en miljøriktig fortetning i sentrumsnært område.

Med bakgrunn i ovennevnte vurderinger er summen av fordelene som følger av planlagt utbygging og regulering klart større enn ulempene.