

PLANBESKRIVELSE



Reguleringsendring
for
Detaljregulering Hafsøyhagen - Gruå
Gnr. 46 bnr. 698 mfl.

20120008-01
EIGERSUND KOMMUNE



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

Dato:
Revisjon:
Vår ref.:

25.01.2023
dd.mm.åååå
01/3334

Prosjektbeskrivelse

Plannavn	Reguleringsendring for detaljregulering Hafsøyhagen – Gruå – gnr. 46 bnr. 698 mfl.
Arkivsak ID	...
PlanID	20120008-01
Oppdragsgiver	Norrøn Hus Prosjekt AS
Oppdragsgivers kontaktperson	Tor Inge Larsen
Plankonsulent	Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Plankonsulents kontaktperson	Ragnhild K. Tamburstuen

01	Planforslag til 1. gangs behandling	24.01.2023
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	Hensikten med planen.....	5
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent.....	5
1.3	Eiendomsforhold.....	5
1.4	Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget.....	5
2	Planstatus og overordnede føringer.....	6
2.1	Overordnede planer.....	6
2.2	Gjeldende reguleringsplaner.....	8
2.3	Temaplaner.....	8
2.4	Statlige planretningslinjer, rammer og føringer.....	8
3	Dagens situasjon i planområdet.....	8
3.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....	8
3.2	Stedets karakter og arealbruk.....	9
3.3	Landskap.....	10
3.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	10
3.5	Naturmangfold.....	10
3.6	Trafikkforhold.....	10
3.7	Barns og unges interesser.....	11
3.8	Sosial infrastruktur.....	11
3.9	Teknisk infrastruktur.....	11
3.10	Grunnforhold.....	12
3.11	Lokalklima.....	12
3.12	Forurensning og støy.....	12
3.13	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	12
4	Beskrivelse av planforslaget.....	13
4.1	Bakgrunn.....	13
4.2	Reguleringsformål og hensynssone.....	13
4.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	19
4.4	Uteoppholdsareal.....	21
4.5	Bomiljø og bokvalitet.....	Feil! Bokmerke er ikke definert.
4.6	Trafikkløsning.....	24
4.7	Tilknytning til infrastruktur.....	24
4.8	Universell utforming.....	24
4.9	Overvannshåndtering.....	24

4.10	Støy	25
4.11	Anleggsperioden	25
4.12	Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak	25
5	Virkninger av planen	25
5.1	Overordnet plan	25
5.2	Stedets karakter	26
5.3	Landskap	26
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	26
5.5	Naturmangfold	26
5.6	Uteområder	27
5.7	Trafikkforhold	27
5.8	Barn og unges interesser	27
5.9	Sosial infrastruktur	27
5.10	Risiko og sårbarhet	27
5.11	Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater	27
5.12	Avveiing av virkninger	Feil! Bokmerke er ikke definert.

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planendringen

Planområdet er regulert gjennom detaljregulering for Hafsøyhagen – Grua, gnr. 46 bnr. 698 m.fl., planid 20120008-01, vedtatt 30.10.2017. Gjeldende reguleringsplan åpner for konsentrert bebyggelse med inntil 16 boenheter innenfor planområdet. For å bedre møte etterspørselen i markedet er det ønskelig å endre boligtypen innenfor planområdet fra flere-mannsboliger til frittliggende eneboliger og eneboliger i rekke. Antall boliger reduseres med planendringen fra 16 til 11 boenheter. Som følge av endringen vil også plassering av avkjørsel til planområdet justeres noe ift. gjeldende plan.

Gjeldende plans bestemmelser omstruktureres, og oppdateres i samsvar med endringene i plankartet.

Det er kun endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan fra 2017 som omtales i denne planbeskrivelsen. Det redegjøres for endringer som planforslaget medfører, samt prosessen i forbindelse med reguleringsendringen. Planendringen omfatter plankart, bestemmelser og oppdatert ROS-analyse.

Gjeldende plan oppheves og erstattes av denne planendringen.

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 gnr. 46 bnr. 698 i sin helhet og deler av gnr. 46 bnr. 406 og gnr. 46 bnr. 271. På de to sistnevnte eiendommer er areal er planlagt til veg, fortau og annen veggrunn.

1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

1.4.1 Oppstartsmøte

Siden det legges opp til at planendringen behandles etter plan- og bygningslovens § 12-14 (forenklet prosess) er det ikke krav til å avholde oppstartsmøte. Omfanget av planendringen er imidlertid forhåndsavklart med kommunen gjennom dialog. Det er ikke avholdt formelt oppstartsmøte med kommunen.

1.4.2 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planendringen 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. Planendringene faller ikke inn under noen av punktene i vedlegg I som utløser direkte krav om konsekvensutredning etter § 6.

Forskriftens § 7 omfatter planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding. Planendringen omfattes ikke av punkter i vedlegg II som behandles

etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som skal vedtas av departementet. Det utløse ikke krav om konsekvensutredning etter § 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. Planendringen omfattes ikke av tiltak i vedlegg II.

Plantiltaket er i tråd med gjeldende kommuneplan og vedtatt detaljreguleringsplan for Hafsøyhagen – Gruå fra 2017. 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.

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 mer enn 750 meter fra sentrum, skal det legges til grunn en boligtetthet på minimum 2,5 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 1: 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. 30 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 tomta 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.

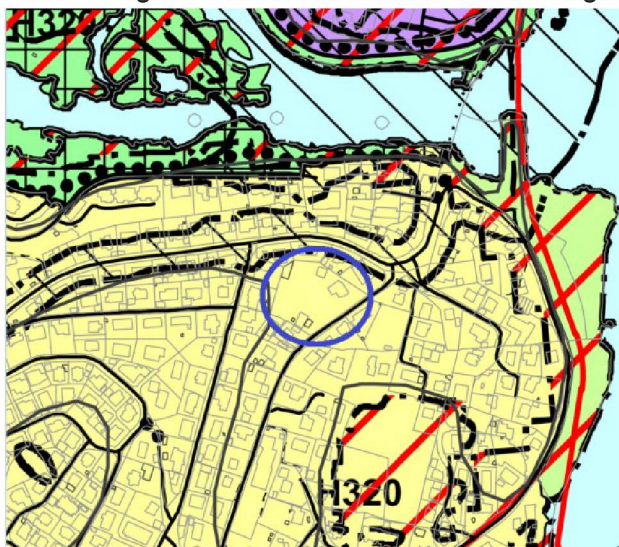
Område	Minste felles areal for uteopphold på terrenget per boenhet
I tettstedsområder	Minimum 30 m ²
Innenfor sentrumsområder	Minimum 16 m ²

Figur 2: Utdrag fra Regionalplan for Dalane, minste felles areal for uteopphold.

2.1.2 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse nåværende i kommuneplanens arealdel.

Planforslaget samsvarer med arealformål angitt i overordnet plan.



Figur 2: Gjeldende kommuneplan. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: Eigersund kommunes kartløsning 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, trafiksikkerhet og veistandard, estetikk og landskapshensyn. Det skal velges terrengtilpasset bebyggelse.

Leke- og uteoppholdsareal

§ 6.12 og § 6.13 stiller krav til uteoppholdsareal (MUA). 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 3: Utdrag fra § 6.13 i kommuneplanen. Minimumskrav til lekeplass.

Parkering

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

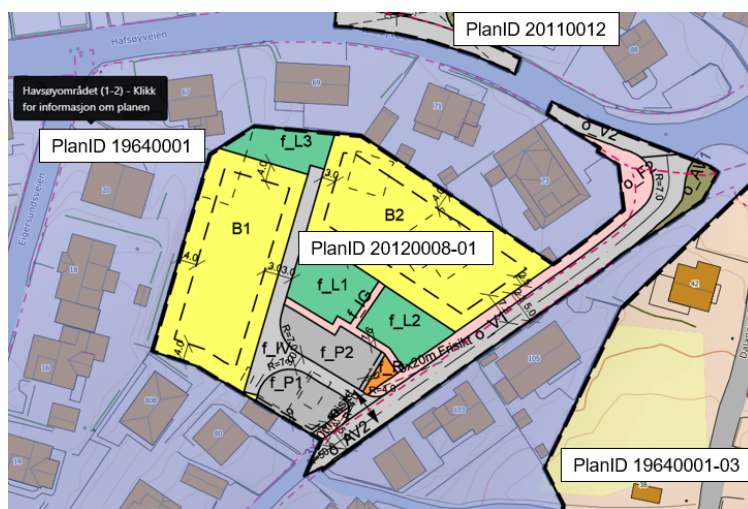
- For andre områder (bokstavledd d) kulepunkt 1) skal det for boligbebyggelse avsettes parkering på fellesareal på egen tomt for 1 bil pr. boenhet samt 1 bil pr. boenhet til gjesteparkering. Likeledes skal det avsettes areal for 2 sykler pr. boenhet.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er detaljregulert med plan vedtatt 30.10.2017, PlanID 20120008-01, som regulerer området til konsentrert bebyggelse med tilhørende funksjoner som parkering, uteoppholdsareal og tilhørende infrastruktur.

Tilliggende reguleringsplaner:

- PlanID 19640001 - Reguleringsplan for Hafsøyområdet vedtatt 20.06.1966
- PlanID 19640001-03 - Reguleringsplan for Hafsøyområdet vedtatt 20.06.1966
- PlanID 20110012 – Detaljregulering for GNR 46 BNR 37 Hafsøyveien 84



Figur 4: Gjeldende reguleringsplaner i og i nærheten til planområdet. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: Eigersund kommunes karttjenester.

2.3 Temaplaner

Planområdet er ikke utsatt for flom og ligger over marin grense jf. NVE Atlas.

2.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Følgende rikspolitiske retningslinjer er vurdert relevant for planarbeidet:

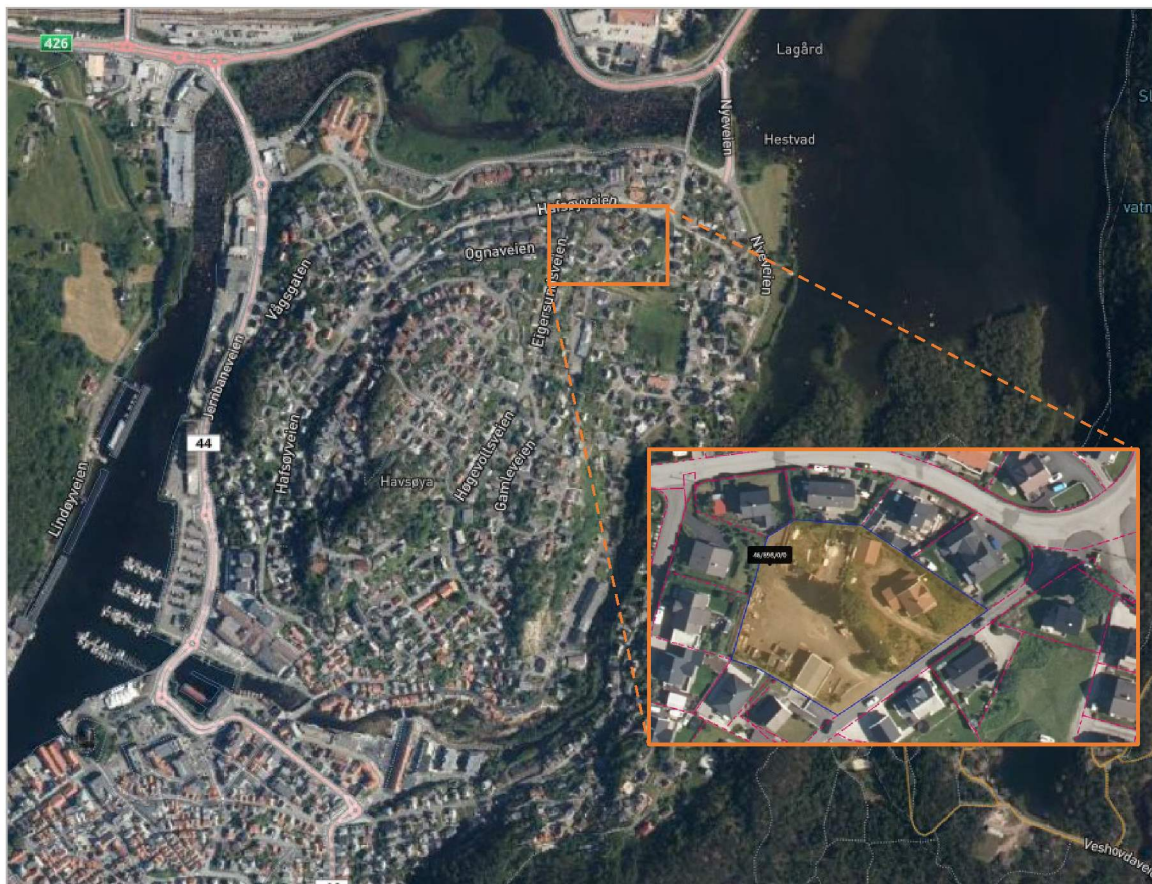
- Barn og unges interesser i planleggingen
- Klima- og energiplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

3 Dagens situasjon i planområdet

3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet er på ca. 4,3 daa, og ligger ved Hafsøyveien og Gamleveien, ca. 900 nord for Egersund sentrum. Planområdet har en relativt sentral beliggenhet med nærhet til attraktivt turområde i Vannbassengane. Nærmeste matvarebutikk er ca. 300m i luftlinje rett nord for planområdet. Kjøpesenteret, museum, restauranter, kommunehus, kino, bibliotek og

sentrumshandel ligger også i gangavstand fra planområdet.



Figur 4: Oversiktskart. Planområdet er markert med oransje firkant og i utsnitt nede til høyre med markert planområde.

3.2 Stedets karakter og arealbruk

Planområdet omfatter i dag en stor asfaltert plass med høye betongmurer langs vest og sørlig side av tomten. Innenfor planområdet står det i dag et bolighus med tilhørende uthus. Dette forutsettes revet før utbygging av området.



Figur 5: Flyfoto som viser dagens situasjon i planområdet. Kartkilde: www.eigersund.kommune.no

Bebyggelsen rundt planområdet består i hovedsak av spredt eneboligbebyggelse i varierende størrelser, farger og utforming. Boligene er oppført i 1-3 etasjer, hvor dominerende takform er saltak, men også noe valmede tak.

3.3 Landskap

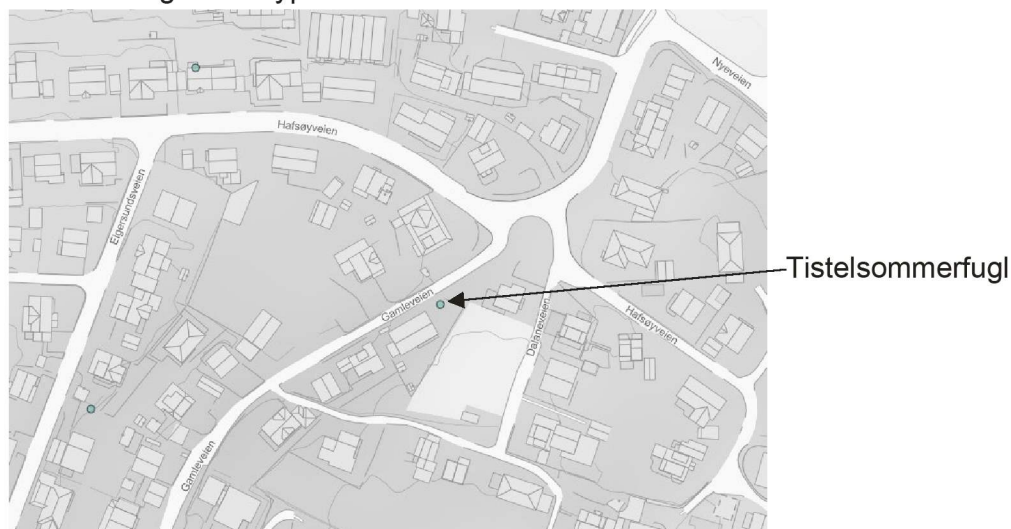
Planområdet ligger nord på Hafsøy. Hafsøy fremstår som en øy med en kolle i midten. Store deler av planområdet består av vei og planerte flater. Høydeforskjeller er tatt opp i støttemurer mot sør, vest nord og delvis mot Gamleveien i øst.

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert funn av automatisk fredet kulturminner i eller i nærområdet til planområdet jf. kulturminnedatabasen.

3.5 Naturmangfold

Det er ikke registrert trua eller nær trua arter innenfor planområdet. På motsatt side av Gamleveien er det registrert en livskraftig art *Tistelsommerfugl* i 2019. Planområdet omfattes ikke av viktige naturtyper eller naturområder.



Figur 6: Artskart som viser registrerte arter i og i nærhet til planområdet. Kartkilde: artskart.artsdatabanken.no

3.6 Trafikkforhold

Planområdet ligger i et allerede utbygd og etablert boligområde.

3.6.1 Adkomst

Planområdet har adkomst fra Gamleveien som er en kommunal vei med fartsgrense 30 km/t. Det er ikke etablert fortau langs Gamleveien. Planområdet har i dag 2 avkjørsler.

3.6.2 Trafikkmengde

Det foreligger ikke trafikktellinger for Gamleveien. Veien betjener i hovedsak boliger tilliggende gateløpet, samt privat skole. Det er mulighet for gjennomkjøring.

3.6.3 Trafikkulykke

Iht. Statens vegvesens vegkart er det ikke registrert trafikkulykker på tiliggende veinett. I kryssområdet riksvei 426 og Nyeveien er det imidlertid registrert flere ulykker, men disse er eldre enn 10 år.

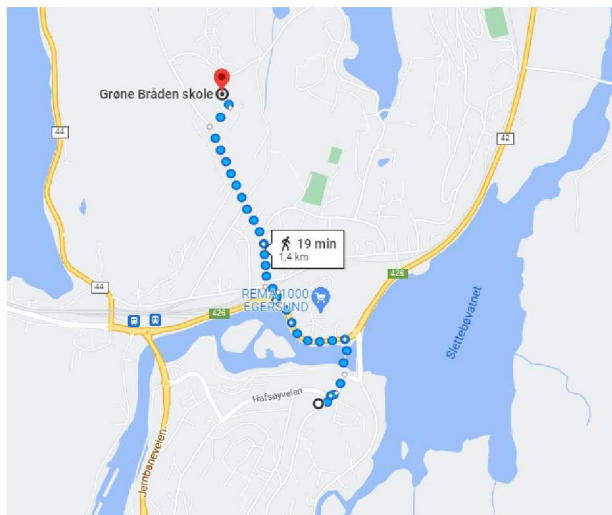
3.6.4 Kollektivtransport

Nærmeste bussholdeplass er i riksvei 426 ved Hestvad bru. Tilkomst til denne holdeplassen er via fortau i Hafsøyveien og på gang- og sykkelvei/bro. Skoleskyss for elever ved Gamleveien skole stopper i krysset Hafsøyveien-Gamleveien for av- og påstigning.

3.6.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er ikke etablert fortau i Gamleveien ved planområdet i dag.

Skolevei for elever ved Grøne Bråden skole er via fortau i Hafsøyveien, gangbro over Eieåne, på gang- og sykkelvei langs rv. 426 og på fortau i Kvidafjellveien, Sjukehusveien og Grøne Bråden.



Figur 7: Skolevei til Grøne Bråden skole. Kartkilde: google maps

3.7 Barns og unges interesser

Det er etablert lekeplass ca. 500 m fra planområdet. Sport- og idrettsanlegg ligger ca. 2 km fra området.

3.8 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger ca. 1 km fra sentrum med fasiliteter som kjøpesenter, butikker, kino, rådhus, kirke o.l. Egersund stasjon ligger ca. 1 km fra planområdet. Gamleveien privatskole ligger ca. 150 m fra planområdet, mens Grøne Bråden skole, Dalane videregående og Lagård ungdomsskole ligger 1-2 km nord for planområdet. I samme område ligger Stavanger universitetssykehus avd. Egersund.

3.9 Teknisk infrastruktur

3.9.1 Vann og avløp

Det er etablert kommunalt vann- og avløpsanlegg i området. Det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende nett.

3.9.2 Strøm

Dalane Energi eier strømmettet i området. Det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende nett.

3.9.3 Renovasjon

Renovasjonsløsning i området er henteordning hvor hver bolig setter ut sekker på hentedag etter avtale med Dalane Miljøverk (DIM).

3.9.4 Håndtering av overvann

Overvann håndteres i dag innenfor planområdet.

3.10 Grunnforhold

Grunnforholdene innenfor planområdet består av anortositt, overveiende massiv, til dels leukonorittisk, dekket av usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Radon i området er klassifisert moderat til lav.

3.11 Lokalklima

Egersundsregionen har et kystklima med milde vintre. Om vinteren er fremherskende vindretning østlig vind og om sommeren er det vestlig til nordvestlig vind. Det er middels til mye nedbør hele året.

3.12 Forurensning og støy

Det er ikke kjent grunnforurensning innenfor planområdet.

Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra biltrafikk på tilleggende boligater.

3.13 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planendringen som vedlegg.

Risiko- og sårbarhetsanalysen identifiserer 3 mulige hendelser som vurderes å kunne inntreffe innenfor planområdet:

UØNSKEDE HENDELSER	
1	Ekstremnedbør og overvann
2	Myke trafikanter
3	Anleggstrafikk

Det knytter seg henholdsvis høy til lav usikkerhet til vurdering av hendelsene.

Konsekvensene for liv og helse er henholdsvis små og store.

De mulige hendelsene som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreducerende tiltak. Det anbefales at det stilles krav om bestemmelser om rekkefølge, dokumentasjon, funksjon og kvalitet som reduserer henholdsvis konsekvenser og sannsynlighet for hendelsene. I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsa at tiltaket ikke bør gjennomføres. Risikonivået er mulig å kontrollere, gitt de forbyggende tiltakene som nevnt i tabellen ovenfor.

Sosi kode	Arealformål	Område signatur	Areal (m ²)	Sosi kode	Arealformål	Område signatur	Areal (m ²)
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BF 1-4	2453	1112	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	B 1-2	2119
1550	Renovasjonsanlegg	RA	10	1550	Renovasjonsanlegg	R	24
1600	Uteoppholdsareal	UTE	109	1600	Uteoppholdsareal	L 2-3	332
1610	Lekeplass	BLK	221	1610	Lekeplass	L1	217
2011	Kjøreveg	KV 1-3	1177	2010	Veg	V 1-3	890
2012	Fortau	FO 1-2	250	2012	Fortau	SF 1-2	265
2016	Gangveg, gangareal, gågate	GG 1-2	19	2016	Gangveg, gangareal, gågate	IG	68
2019	Annen veggrunn grøntareal	AVG 1-5	106	2019	Annen veggrunn grøntareal	AV 1-2	80
				2080	Parkering	P 1-2	351
	Sum planområdet		4346		Sum planområdet		4346

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

Frittliggende småhusbebyggelse

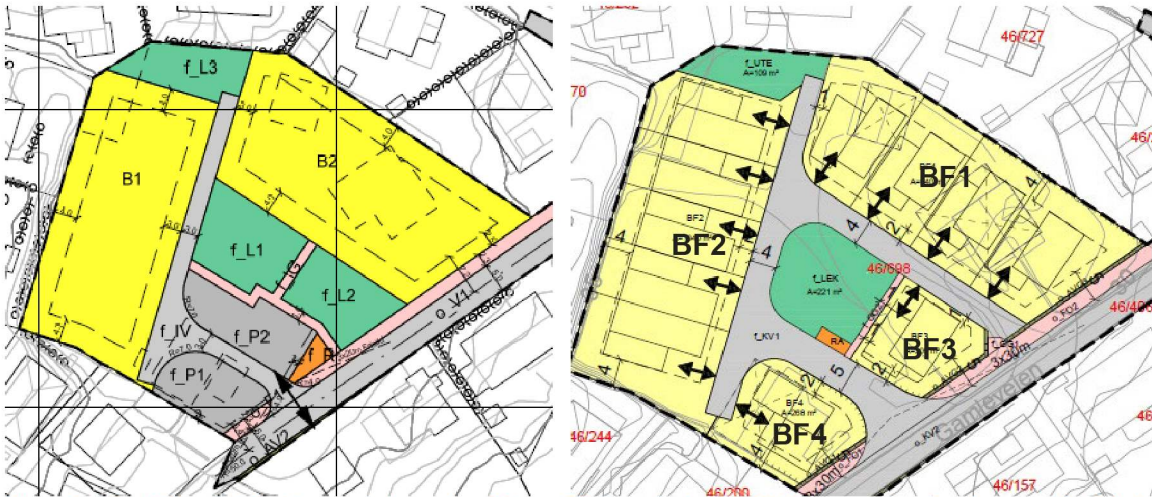
Feltnavn:	BF1 - 4
Formål:	Kode 1111
Eierform:	Annen
Hensynssone:	-
Areal:	2453 m ²
Tillat grad av utnyttning:	BF1: maks BYA = 55 % BF2: maks BYA = 55 % BF3: maks BYA = 60 % BF4: maks BYA = 50 %
Rekkefølgebestemmelser:	Etablering av kjøreveg, lekeplass, gangareal, uteoppholdsareal, renovasjon, avkjørsel, fortau og VA-anlegg.

Beskrivelse av felt:

Gjeldende reguleringsplan er regulert med konsentrert småhusbebyggelse. Feltene B1-2 tas ut og erstattes med formål frittliggende småhusbebyggelse BF1-4. Lokalisering av feltene B1 og B2 samsvarer i hovedsak med BF1 og BF2, men arealet for bolig økes fra 2119 m² til 2453 m² grunnet at det er lagt inn to ekstra frittliggende eneboliger (BF3 og BF4) i nytt planforslag.

Innenfor område BF1-2 tillates det oppført eneboliger i rekke, mens det i BFS 3-4 tillates frittliggende eneboliger. Totalt innenfor planområdet kan det etableres inntil 11 boenheter, fordelt på 4 boenheter i BF1, 5 boenheter i BF2, 1 boenhet i BF3 og 1 boenhet i BF4.

Utnyttelsesgrad, byggehøyde og takform er angitt i planens bestemmelser og i plankart. Det er lagt vekt på tilpasning i terreng, omgivelser og solforhold for bakenforliggende bebyggelse ved fastsetting av maks byggehøyde.



Figur 9: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan, B1 og B2 (venstre). Utsnitt til høyre viser forslag med boligfeltene BF1-4.

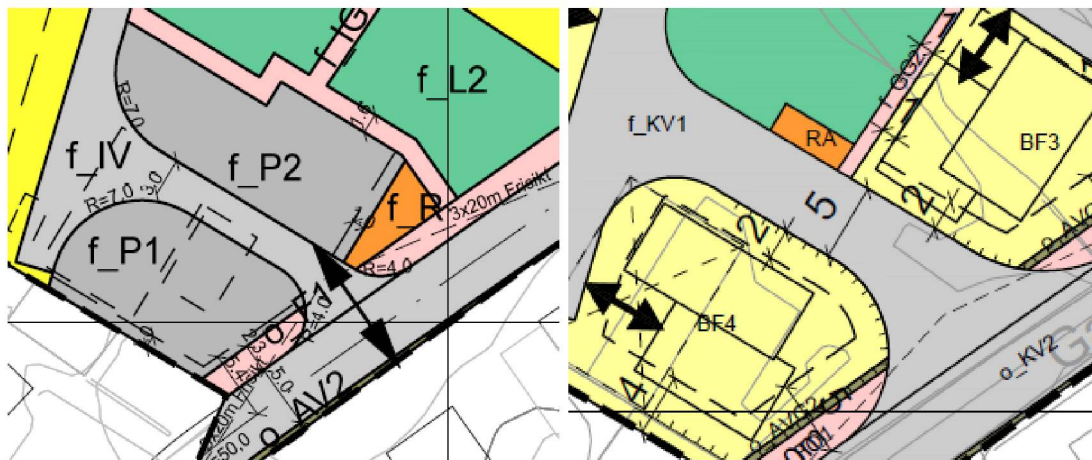
Renovasjonsanlegg

Feltnavn:	RA
Formål:	Kode 1550
Eierform:	Felles for BF 1-4
Hensynssone:	-
Areal:	10 m ²
Tillat grad av utnyttning:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Samtidig etablering med BF-områdene.

Beskrivelse av felt:

Gjeldende plan har plassering av renovasjonsanlegget langs fortau på Gamleveien. I nytt forslag trekkes dette anlegget lenger mot midten av plan for best mulig tilgang for brukerne. Arealet for renovasjon reduseres med 14m² i forhold til gjeldende plan. Avsatt areal vurderes å være tilstrekkelig ift. reduksjon i antall boenheter.

Arealet er felles for alle boligene innenfor planområdet benyttes kun til sekkeplassering på hentedag.



Figur 10: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan til venstre, forslag til planendring vises i høyre bilde.

Uteoppholdsareal

Feltnavn:	f_UTE
-----------	-------

Formål:	Kode 1600
Eierform:	Felles for BF 1-4
Hensynssone:	-
Areal:	109 m ²
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Samtidig etablering med BF-områdene.

Beskrivelse av felt:

Området f_UTE omfatter areal for felles uteoppholdsareal for boligene i BF1-4. Arealet omfatter område nord for planlagte boliger i BF2, som kan utformes som felles parkområde med vegetasjon og sittegrupper. Arealet inngår i beregningen av uteoppholdsareal.

Gjeldende plan viser totalt 2 områder for felles uteoppholdsareal (f_L2 og f_L3) i planområdet, som til sammen utgjør 332 m². I forslag til planendring erstattes L2 med ny eneboligtomt. L3 videreføres i planen, men reduseres med om lag 46 m² i forhold til gjeldende plan.



Figur 11: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan til venstre, forslag til planendring vises i høyre bilde.

Lekeplass

Felt navn:	f_LEK
Formål:	Kode 1610
Eierform:	Felles for BF 1-4
Hensynssone:	-
Areal:	221 m ²
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Samtidig etablering med BF-områdene.

Beskrivelse av felt:

Området f_LEK omfatter areal for felles lekeplass for boligene i BF1-4. Det legges opp til at det kan etableres lekeapparat, bord og benker mm. Arealet inngår i beregningen av uteoppholdsareal.

Areal satt av til felles leke- og uteoppholdsareal er i gjeldende plan 216 m². I forslag til planendring er felles lekeplass på 221 m². Dette er en mindre økning i areal i forhold til gjeldende plan.

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

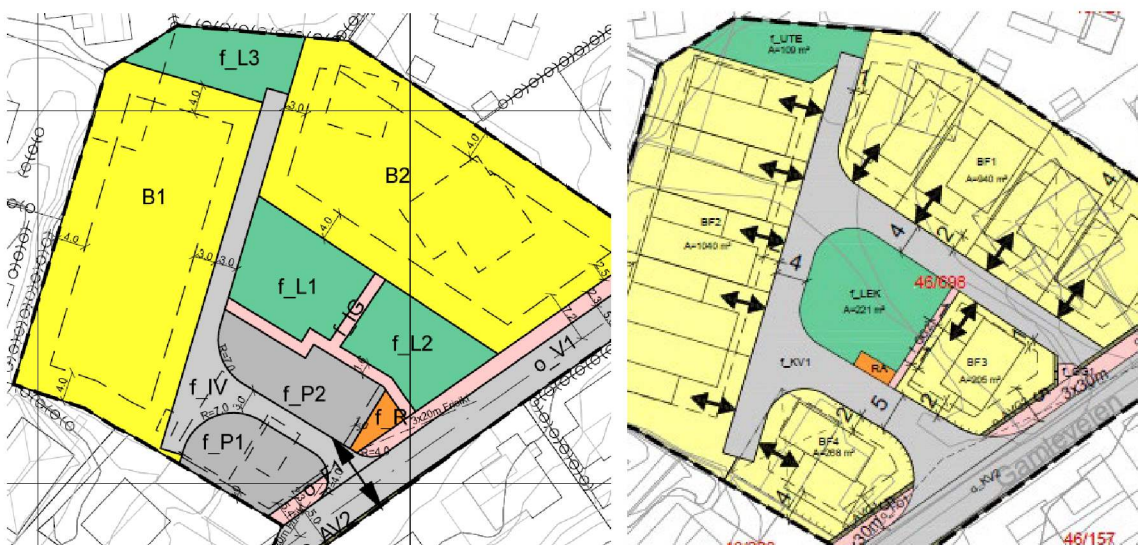
Kjøreveg

Feltnavn:	f_KV1
Formål:	Kode 2011
Hensynssone:	-
Areal:	546,3 m ²
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Samtidig etablering med BF-områdene

Beskrivelse av felt:

Området f_KV1 omfatter areal for privat kjøreveg og av- og påkjøring på offentlig veg for boligene i BF1-4.

Gjeldende plan har privat intern kjøreveg som gir tilgang boligområdene med bredde 3m. Nytt planforslag har flyttet innkjøring til tomten noe lenger nord og utvidet bredden med 2m til 5m for å ivareta god nok bredde til to biler i bredden og tilgang for brannbil. Intern veg i gjeldende plan f_IV har et areal på 259 m². Nytt forslag viser mer veiareal enn gjeldende plan grunnet økt bredde og ny vegarm til felt BF1 i nord. Totalt areal for intern veg i nytt forslag har et areal på 546 m².



Figur 12: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan til venstre, forslag til planendring vises i høyre bilde.

Kjøreveg

Feltnavn:	o_KV2-3
Formål:	Kode 2011
Hensynssone:	-
Areal:	631,1 m ²
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

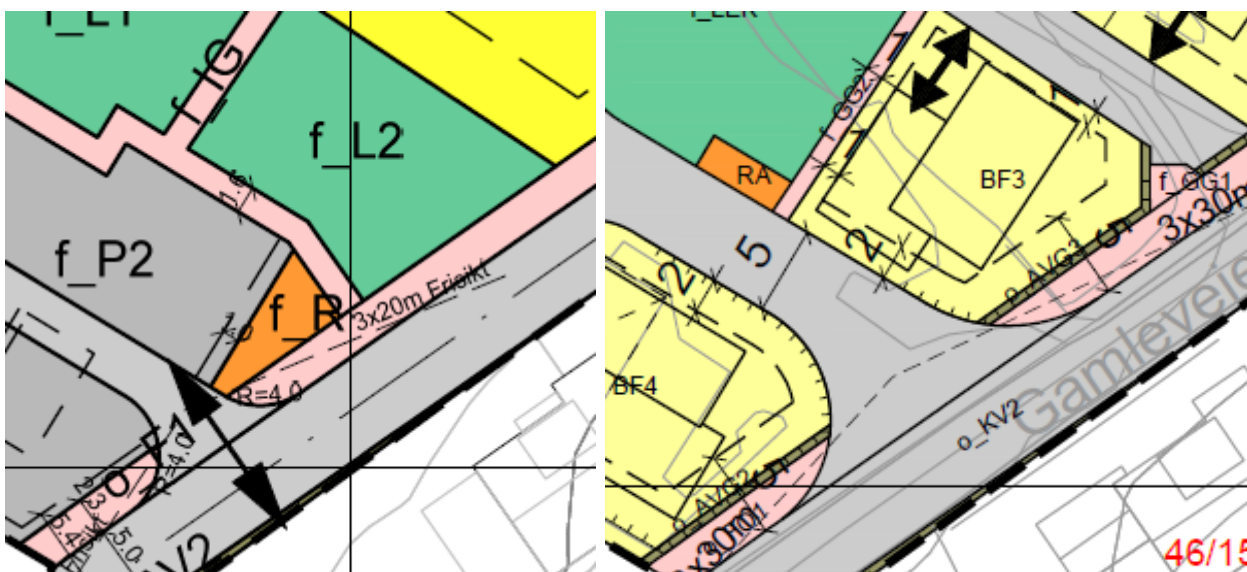
Området o_KV2-3 omfatter areal for offentlig kjøreveg og gjelder areal for eksisterende kjøreveger. Det er ingen endringer i disse arealene utenom navnebytte fra o_V1 og o_V2 til o_KV2 og o_KV3.

Fortau

Feltnavn:	o_FO1-2
Formål:	Kode 2012
Hensynssone:	Frisiktsone H140
Areal:	250 m ²
Tillat grad av utnytting:	
Rekkefølgebestemmelser:	Samtidig etablering med BF-områdene

Beskrivelse av felt:

O_FO1-2 omfatter areal for offentlig fortau langs Gamleveien og Hafsøyveien. Fortau er regulert med bredde på 2,3m. Areal satt av til fortau har i nytt planforslag samme lokalisering og bredde, men arealet er noe mindre grunnet bredere innkjøring til tomten.



Figur 13: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan til venstre, forslag til planendring vises i høyre bilde.

Gangveg/gangareal/gågate

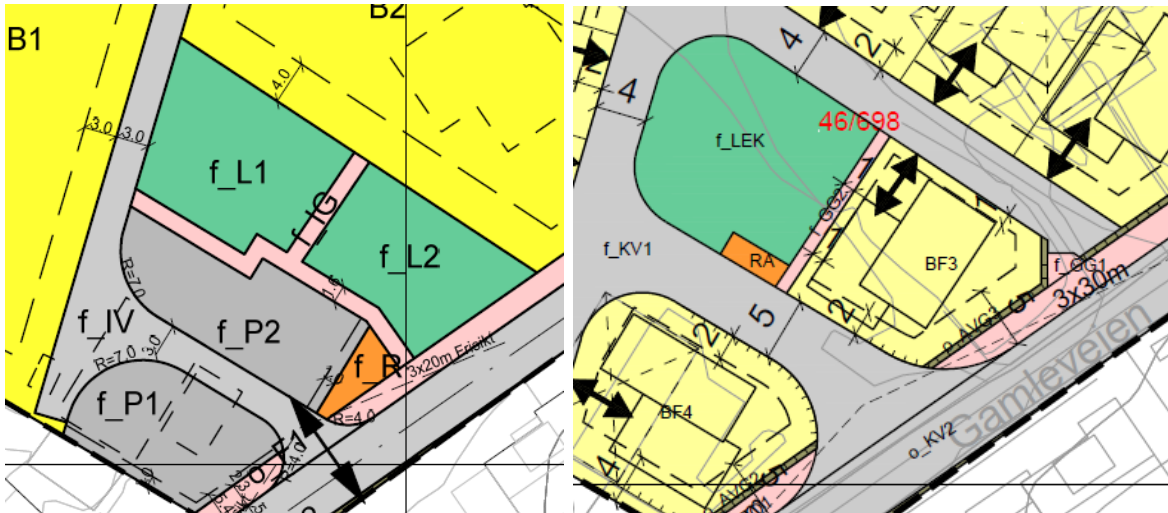
Feltnavn:	f_GG1-2
Formål:	Kode 2016
Hensynssone:	
Areal:	19,3 m ²
Tillat grad av utnytting:	
Rekkefølgebestemmelser:	Samtidig etablering med BF

Beskrivelse av felt:

GG1-2 omfatter areal for felles gangareal innenfor gnr 46 bnr 698. Innenfor GG1 tillates det oppføring av trapp som sikrer god kommunikasjon mellom fortau og intern kjøreveg.

GG2 etableres mellom lekeplass og boligtomt i BF3. Gangforbindelsen sikrer enkel tilgang til renovasjonsanlegg for boligene i BF1.

Gjeldende plan viser interne gangforbindelser mellom fortau, parkeringsplass og felles leke- og uteoppholdsarealer. Arealet avsatt til interne gangveger i planendringen reduseres med om lag 48 m² i forhold til gjeldende plan.



Figur 14: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan til venstre, forslag til planendring vises i høyre bilde

Annen veggrunn - grøntareal

Feltnavn:	o_AVG1-5
Formål:	Kode 2019
Hensynssone:	
Areal:	106,5 m ²
Tillat grad av utnyttning:	
Rekkefølgebestemmelser:	Samtidig etablering med BF

Beskrivelse av felt:

Gjeldende plan har kun to felt avsatt til annen veggrunn – grøntareal, feltnavn o_AV1 og o_AV2. Disse er uendret i størrelse, men har endret navn til o_AVG4 og o_AVG5 i nytt planforslag. Områdene o_AVG1-3 er nye felt og er lagt inn for å kunne regulere plass til forstøtningsmur langs tilgrensende fortau. Arealet økes med om lag 26 m² i forhold til gjeldende plan.

4.2.3 § 12-6 – Hensynssoner

4.2.3.1 Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsone tillates ikke sikthindrende etableringer høyere enn 50 cm over tilstøtende veinivå. Bestemmelsene angir krav til frisikt i av- og påkjørsel fra Gamleveien i plankartet til 3 x 30 m.

Gjeldende plan har frisiktlinje på 3x20m. Nytt planforslag legger opp til strengere krav til frisiktlinjer med 3x30m.

4.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Beskrivelse og illustrasjoner

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



Figur 15: Illustrasjon situasjonsplan. Ikke i målestokk

Byggegrenser

Byggegrenser er angitt og målsatt i plankartet. Inntegnede byggegrenser samsvarer med gjeldende plan mot naboeiendommer og offentlig vei. Mot naboeiendommer i sør, vest og nord er byggegrensen satt til 4 m, mens den mot Gamleveien er 5 m målt fra veikant. Der byggegrense ikke kommer frem i plankartet er den sammenfallende med formålsgrensen.

Utnyttelsesgrad

Prosent bebygd areal er ulikt for de ulike byggeområdene grunnet størrelse og antall boenheter. Maks utnyttelsesgrad er satt ut fra illustrasjonsprosjektet, slik at maks utnyttelsesgrad for BF1 er 55 %-BYA, for BF2 er 55 %-BYA, for BF3 er 60 %-BYA og for BF4 er 50 % BYA. I forhold til gjeldende plan er viser planendringen en mindre økning. Dette kan forklares med at de ulike byggeområdene har et mindre areal i forhold til gjeldende plan.

Antall boenheter

Det åpnes for etablering av inntil 11 boenheter i planområdet. I forhold til gjeldende plan er dette en reduksjon på 5 boenheter.

Boligtetthet

Planområdet har et totalt areal på 4,34 daa, og legger til rette for utbygging av inntil 11 boenheter. Ved beregning av boligtetthet har man tatt utgangspunkt i arealet som tilhører boligområdene. Det vil si at offentlig veiareal, sideareal til vei og fortau ikke er medtatt i beregningsgrunnlaget. Disse arealene utgjør om lag 0,8 daa. Beregningsgrunnlaget for boligtetthet blir da 3,54 daa.

Regionalplan for Dalane stiller krav til minimum 2,5 boliger/daa, utenfor 750 m fra sentrum. Planområdet ligger om lag 900 m fra Egersund torg. Beregnet boligtetthet ved maksimal utbygging er på 3,1 boliger/daa (11 boliger/3,54 daa). Det vurderes at utnyttelse av planområdet følger godt opp regionalplanens føringer til boligtetthet.

Bygge høyder

Bygningsvolum er tilpasset den relativt flate tomten og omkringliggende bebyggelse. Boligene er planlagt med 2 etasjer og boligene i sør og vest ligger en god del lavere da terrenget ligger høyere på nabotomtene. I nord og øst har planlagte bygg en tilnærmet lik mønehøyde som omkringliggende nabobygg. Maks mønehøyde/øvre gesimshøyde er satt til 7,5 m og gesimshøyde på 6 m. Dette er en god del lavere enn hva gjeldende plan åpnet for, henholdsvis 10 og 9 m maks mønehøyde.

Takform

Gjeldende plan angir ikke takform på ny bebyggelse. Omkringliggende boliger har i hovedsak saltak, med innslag av bl.a. valmede tak og flatt tak. Planlagte boliger har pulttak. Bestemmelsene legger opp til bruk av solcellepaneler på tak.

4.4 Uteoppholdsareal

4.4.1 Felles og privat uteareal

Planlagt boligtype legger opp til uteoppholdsareal på den enkelte tomt og på felles leke- og uteoppholdsarealer.

Føring i kommuneplan krever lekeplass på minimum 150m², maks 50 m fra boliger som dekker 4-25 boliger I tillegg stilles det krav til privat uteoppholdsareal på min. 150 m² pr. boenhet. Regionalplanen stiller krav til at det skal avsettes min. 30 m² pr. boenhet til felles uteoppholdsareal. Regionalplanen stiller ikke særskilt arealkrav til privat uteoppholdsareal.

I gjeldende plan er det avsatt totalt 548 m² til felles leke- og uteoppholdsareal. Planlagt boligtype i gjeldende plan viste lite privat uteoppholdsareal til den enkelte bolig. Siden planendringen åpner for en annen boligtype hvor hver bolig disponerer et større privat uteareal vurderes reduksjonen i fellesarealer som mindre vesentlig. Planendringen avsetter 330 m² til felles leke- og uteoppholdsareal. I tillegg vil hver bolig kunne disponerer mellom 75 og 137 m² privat uteareal.

Bygge-område	Tomt nr.	Privat uteareal (m2)		Sum privat uteareal (m2)	Andel lekeplass pr. boenhet (m2)	Andel felles uteoppholdsareal (m2)	Sum andel felles uteareal pr. boenhet (m2)	Total sum uteareal pr. boenhet (m2)
		På terreng	Tak-terrasse					
BF1	1	100	37	137	20,1	9,9	30	167
	2	79	37	116	20,1	9,9	30	146
	3	79	37	116	20,1	9,9	30	146
	4	78	43	121	20,1	9,9	30	151
BF2	5	43	34	77	20,1	9,9	30	107
	6	52	34	86	20,1	9,9	30	116
	7	52	34	86	20,1	9,9	30	116
	8	52	34	86	20,1	9,9	30	116
	9	69	34	103	20,1	9,9	30	133
BF3	10	58	34	92	20,1	9,9	30	122
BF	11	35	40	75	20,1	9,9	30	105



Figur 9: Illustrasjon som viser uteoppholdsareal for planlagte boliger i området.

4.4.2 Vurdering av utearealer i forhold til kvalitetskrav i kommuneplanen

Krav til minste uteoppholdsareal

Det er kun 2 boliger som vil innfri kravet i kommuneplanen på 150 m² uteoppholdsareal pr. bolig. Det er i planendringen lagt inn krav om minste uteoppholdsareal på 100 m². Dette samsvarer med hva som er blitt godkjent og akseptert på lignende prosjekter i nærområdet. Boligene vil ha tilgang til solrik og skjermet uteplass på egen tomt. Felles lekeplass internt i området har sentral plassering med kort avstand fra alle boligene. Lekearealet vil kunne fungere som en sosial møteplass for beboere i planområdet. Kvaliteten på utearealene vurderes å veie opp for størrelsen på arealet.

Krav til bratthet

Tomtene planeres med lite høydeforskjeller, slik at utearealer til de enkelte boligene vil være i tilnærmet plan. Det samme gjelder for felles lekeplass. Krav til bratthet oppfylles.

Krav til minste bredde

Planlagte boliger har varierende hagebredder og dybder. De kjedede boligene vil ha noe smalere bredde enn de frittliggende boligene. Krav til bredde oppfylles i begrenset grad.

Krav til støy

Planområdet vurderes i liten grad å være utsatt for støy. Behandling av støy er ivaretatt gjennom bestemmelser i planen og retningslinjen T-1442.

Krav til solforhold

Planområdet har generelt gode solforhold. På enkelte tomter vil privat uteareal ligge i skygge fra egen bolig store deler av dagen ved vår- og høststjvendøgn. Dette gjelder spesielt for

nordlige deler av tomtene i BF1. Planlagte balkonger på carport/garasje vil imidlertid ha gode solforhold. Solforholdene ved midtsommer er betydelig bedre.



Sol/skygge vårvendøgn kl 09.00



Sol/skygge vårvendøgn kl 12.00

Figur 10: Soldiagram for vår- og høstvendøgn kl. 09 og 12



Sol/skygge vårvendøgn kl 15.00



Sol/skygge vårvendøgn kl 18.00

Figur 11: Soldiagram for vår- og høstvendøgn kl. 15 og 18

4.5 Parkering

Parkering for bil

Planendringen øker parkeringskravet i forhold til gjeldende plan. I gjeldende plan er det lagt opp til en parkeringsdekning på 1,25 parkeringsplass pr. boenhet. Parkering løses i hovedsak på felles parkeringsareal. Planlagt utbygging iht. planendringen viser en annen boligtypologi hvor det legges opp til at hver bolig løser parkering på egen tomt med carport/garasje samt 1 biloppstillingsplass i eget tun. Dette gir en parkeringsdekning på 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Krav til parkeringsdekning for bil samsvarer med kravet i kommuneplanen.

Sykkelparkering

Gjeldende plan stiller krav til at det skal opparbeides minst 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. Dette samsvarer ikke med kravet i kommuneplanen som er 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Planendringen justeres tilsvarende kommuneplanens krav.

4.6 Trafikkløsning

4.6.1 Kjøreatkomst

Tomten har i dag atkomst fra Gamleveien. Det legges opp til en felles atkomstveg som gir tilkomst til alle boligene i planområdet. Veibredden er økt i forhold til gjeldende plan, hvor regulert bredde ved inn- og utkjøring er 5 meter, og øvrige deler av kjøreveien er 4 m. Utvidelsen av veibredden ivaretar hensynet til tilkomst for brannbil og renovasjonsbil.

4.6.2 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planforslaget avsetter areal til fremtidig fortau langs Gamleveien, som samsvarer med gjeldende plan. Rekkefølgekrav til opparbeidelse er sikret i planen samtidig med utbygging av nye boliger i BF-områdene. Internt i planområdet sikres god tilgang til felles leke- og uteoppholdsareal, og trygg forbindelse til renovasjonsløsning via intern gangforbindelse. Det legges også opp til sekundær tilkomst til fortau fra intern atkomstvei. Tilgjengelighet for gående og syklende vurderes å være godt ivaretatt i planendringen.

4.7 Tilknytning til infrastruktur

4.7.1 Vann- og avløp, overvannshåndtering

Planområdet knyttes til eksisterende kommunalt ledningsnett.

4.7.2 Renovasjon

Innenfor planområdet er det avsatt areal til felles sekkeplassering på hentedag. Arealet er gitt sentral plassering og har enkel tilkomst for renovasjonsbil. Renovasjonsbil er ment å rygge inn, hente sekker og kjøre ut igjen. Alternativt kan renovasjonsbil stoppe i avkjørselen ved henting. Avkjørselen er dimensjonert for lastebil type L. Renovasjonsløsning avklares med renovasjonsselskapet (DIM) i forbindelse med søknad om tiltak.

4.7.3 EI-nett

Nye boliger tilknyttes eksisterende nett med tilstrekkelig kapasitet.

4.8 Universell utforming

Universell utforming ivaretas gjennom TEK17. Felles uteoppholdsarealer vil bli opparbeidet iht. gjeldende regelverk for universell utforming.

4.9 Overvannshåndtering

Iht. kommuneplanen skal overvann håndteres lokalt innenfor planområdet. Naturlige flomveier skal bevares, og overvannet håndteres åpent og utnyttes som ressurs. Plan for håndtering av overvann skal foreligge og godkjennes ved søknad om rammetillatelse. Planlagt utbygging vurderes å ikke endre flomveier verken oppstrøms eller nedstrøms planområdet.

4.10 Støy

Planområdet vurderes å ikke være særskilt utsatt for trafikkstøy eller andre former for støy. I forbindelse med anleggstrafikk og anleggsarbeid vil dette medføre noe støy og støv for eksisterende boliger i nærområdet. Det forutsettes at krav til støy i anleggsperioden iht. T-1442 følges.

4.11 Anleggsperioden

Gjennomføring av planforslaget vil innebære anleggsarbeid i etablert boligområde. Anleggstrafikk vil medføre en økning i trafikkmengden i Gamleveien, samt en økning av andel tunge kjøretøy. Det forutsettes at det gjøres sikringstiltak i anleggsperioden for å ivareta myke trafikanter og trygg skolevei. Aktuelle sikringstiltak er fysisk skille rundt byggetomten for å hindre trafikkulykker og eventuelle fallulykker inne på byggetomten. Forholdet er ivaretatt gjennom byggherreforskriften.

4.12 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.

TILTAK Reguleringsplan		
Uønsket hendelse:		Tiltak i planen:
1	Ekstremnedbør og overvann	Krav til plan for overvannshåndtering ved søknad om rammetillatelse. Krav om at overvann skal håndteres gjennom infiltrasjon og fordrøyning lokalt på tomten.
2	Myke trafikanter	Frisiktsoner og etablering av fortau langs Gamleveien.
3	Anleggstrafikk	Rekkefølgekrav til plan for sikkerhet for omgivelser, naboer og myke trafikanter i anleggsperioden.

5 Virkninger av planen

5.1 Overordnet plan

5.1.1 Kommuneplan

Parkering

Krav til parkering er i tråd med føringer angitt i gjeldende kommuneplan.

Uteoppholdsareal

Planlagte boliger vil ikke kunne innfri kommuneplanens krav til uteoppholdsareal på 150 m² pr. boenhet. Kvalitetene på utearealene vurderes å veie opp mot størrelsen på arealene. Avsatt areal til felles lekeplass er imidlertid innenfor arealkravet i kommuneplanen.

5.1.2 Regionalplan

Boligtetthet

Planendringen er innenfor regionalplanens krav til boligtetthet.

Uteoppholdsareal

Felles leke- og uteoppholdsareal utgjør til sammen 330 m², som er i henhold til kravet i regionalplanen 30 m² pr. boenhet.

5.2 Stedets karakter

Gjeldende reguleringsplan er ikke realisert/utbygd og området består i dag av en eldre enebolig, lagerbygg med tilhørende lagerområde. Stedets typologi som boligområde videreføres med planendringen. Planlagte eneboliger fremstår som moderne enn eksisterende bebyggelse i nærheten, men harmonerer allikevel med omkringliggende boligbebyggelse i volum, form og materialbruk.

5.3 Landskap

Endringene i landskapet blir ubetydelige da nye eneboliger plasseres på tomt som i dag er opparbeidet og bebygd.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø på eller i nærheten av planområdet, og planforslag vil dermed ikke få konsekvenser for dette.

5.5 Naturmangfold

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

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet er basert på utsjekk av tilgjengelige databaser så som artsdatabanken, temakart-rogaland, miljøstatus o.a. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig for å fatte beslutning. Det er ikke registrert rødlistede arter, truede arter eller viktige naturtyper innenfor planområdet. Vegetasjonen i området er ikke noe spesielt utpreget. Planendringen vurderes ikke å ha negativ påvirkning på naturmangfoldet i området.

§ 9 Føre-var prinsippet

I og med at kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkelig, er de mulige konsekvensene av tiltaket i forhold til naturmangfold godt kjent. Det er derfor liten fare for at tiltaket vil få store ukjente negative konsekvenser for naturmangfold.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Tiltaket medfører belastning i form av arealbeslag på allerede opparbeidede arealer med lite vegetasjon. Gjennomføring av planlagt utbygging vil ikke medføre tiltak i områder rundt planområdet som vil medføre noe økt belastning på verdifulle økosystemer.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Avbøtende tiltak forutsettes dekket av tiltakshaver, hvor tiltakshaver etter §11 skal begrense skader på naturmangfoldet.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes og legges til grunn at de mest miljøforsvarlige teknikker benyttes i anleggsfasen. Ved graving og flytting av masser infisert av fremmede arter, skal artene bekjempes før massene håndteres eller deponeres i varig deponi.

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.

5.6 Uteområder

Private uteoppholdsarealer er sikret til hver enkelt boenhet som altan eller hageareal. Lekeplassen fremstår som et attraktivt fellesareal i kjernen av boligområdet. Private og felles uteoppholdsarealer er tilrettelagt for gode solforhold gjennom hele året.

5.7 Trafikkforhold

Etablering av 11 nye boliger vil føre til en forventet trafikkøkning av privatbiler på Gamleveien og Hafsøyveien. Planforslaget sikrer etablering av fortau på Gamleveien langs tomten. Dette gir økt trafikksikkerhet for myke trafikanter. Gamleveien har i dag lav hastighet, noe som ikke vil bli endret som følge av planen.

5.8 Barn og unges interesser

Beliggenhet og topografiske forhold egner seg svært godt for bolig. Planforslaget legger til rette for et attraktivt og trygt bomiljø for barn og unge. Det opprettes felles leke- og utearealer med gode solforhold, og med trygg atkomst. Ved at det kombineres leke- og uteoppholdsarealer, vil områdene kunne fungere som felles sosiale samlingspunkt for beboerne i planområdet.

Gamleveien er skolevei for barn som går på Gamleveien skole. Etablering av fortau vil bidra til å skape en tryggere skolevei for disse barna.

5.9 Sosial infrastruktur

Planforslaget får begrenset innvirkning på eksisterende, og skaper ikke behov for ny sosial infrastruktur.

5.10 Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser generelt liten fare for uønskede hendelser. Det er medtatt bestemmelser for håndtering av overvann, friskt og plan for sikkerhet i anleggsperioden. For øvrige risikoforhold anses gjeldende regelverk som tilstrekkelig.

5.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater

Planforslaget legger ikke opp til tiltak som skal finansieres av kommunen.