



Eigersund kommune

PLANBESKRIVELSE

for

Detaljregulering for del av Hafsøy gnr. 46 bnr. 406 m.fl.



Figur 1: Hafsøy

Foto: Arne Ove Østebrød

Beskrivelse er datert:	30.01.2023
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	30.01.2023
Dato for kommunestyrets vedtak:	XX

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn for planarbeidet	5
1.1. Hensikten med planen.....	5
1.2. Vurdering av konsekvensutredning.....	5
2. Planprosessen.....	6
2.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram.....	6
3. Planstatus og rammebetingelser.....	7
3.1. Overordnede planer	7
3.1.1. Fylkeskommunale planer – regionalplan for Dalane 2019-2030	7
3.1.2. Kommuneplan for Eigersund 2018-2030	7
3.2. Gjeldende reguleringsplaner	9
3.3. Tilgrensende planer	10
3.4. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	11
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	12
4.1. Beliggenhet og avgrensning av området.....	12
4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	13
4.3. Stedets karakter	13
4.4. Landskap.....	14
4.4.1. Topografi og landskap	14
4.4.2. Solforhold	15
4.4.3. Lokalklima.....	16
4.5. Kulturminner og kulturmiljø.....	17
4.5.1. Automatisk fredede kulturminner.....	17
4.5.2. Nyere tids kulturminne.....	18
4.5.3. Lokale Kulturminner	21
4.6. Naturverdier	22
4.7. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	23

4.8. Landbruk.....	26
4.9. Trafikkforhold	27
4.9.1. Kjøreatkomst	27
4.9.2. Trafikkmengde.....	28
4.9.3. Ulykkessituasjon	29
4.9.4. Trafikksikkerhet for myke trafikanter.....	29
4.9.5. Kollektivtilbud.....	30
4.10. Barns interesser.....	30
4.11. Sosial infrastruktur	33
4.12. Universell tilgjengelighet.....	34
4.13. Teknisk infrastruktur	34
4.14. Grunnforhold.....	34
4.15. Støyforhold.....	37
4.16. Luftforurensing.....	37
4.17. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	38
4.18. Næring	38
5. Beskrivelse av planforslaget	39
5.1. Planlagt arealbruk.....	39
5.2. Reguleringsformål	39
5.3. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	39
5.3.1. Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives	39
5.3.2. Næringsarealer	51
5.4. Boligmiljø/bokvalitet	52
5.5. Parkering	52
5.6. Tilknytning til infrastruktur.....	54
5.7. Trafikkløsning	54
5.7.1. Kjøreatkomst, utforming av veger, tilgjengelighet for gående og syklende.	54

5.8	Universell utforming.....	54
5.9	Uteoppholdsareal.....	54
5.10	Plan for avfallshenting.....	56
5.11	Arealregnskap over full utbygging.....	56
6	Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	57
7	Innkomne innspill	57
7.2	Merknader (sammendrag av merknadene med forslagstillers kommentar).....	57
	Offentlige uttaler	57
	Private uttaler.....	64
7.3	Konklusjon og oppsummering av innspill.....	68
8	Avsluttende kommentar.....	68

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1. Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å oppdatere/rydde i 15 av de gamle reguleringsplanene og legge til 2 uregulerte områder som dekker store deler av Hafsøy, for deretter å samle dem sammen til en reguleringsplan. Dette er for å sikre et bedre styringsverktøy for kommunen som letter saksbehandlingen, samt forutsigbarhet og tydeliggjøring for innbyggerne. En oppdatert reguleringsplan vil erstatte den analoge planen hvor kart og terreng ikke stemmer overens med det som i årenes løp er blitt bygget og gi en entydig og oversiktlig plan. Man vil kunne redusere behovet for å søke om dispensasjoner og tydeliggjøre arealbruken på Hafsøy.

Man vil i stor grad foreslå å regulere dagens utbygde situasjon når det gjelder gater og veger, inkl. fortau og gangveger. Det er regulert inn fortau langs Hafsøyveien og gang-/sykkelsti langs øvre del av Nyeveien. Det vil i liten grad bli foreslått å øke bredden på eksisterende samferdselsområder og heller ikke foreslått nye veger.

Planområdet består i dag av en stor del av utbygde boligområder. Det er totalt på Hafsøy om lag 900 boenheter, fordelt på 620 boligbygninger. Store deler av disse inngår i planen. Totalt areal for planområdet er 319,7 daa.

Forslagstiller er Eigersund kommune ved plankontoret.

1.2. Vurdering av konsekvensutredning

Planlagte tiltak faller ikke inn under noen av punktene i forskriftens vedlegg I som utløser krav om konsekvensutredning. Det er derfor ikke krav om at det skal utarbeides konsekvensutredning.

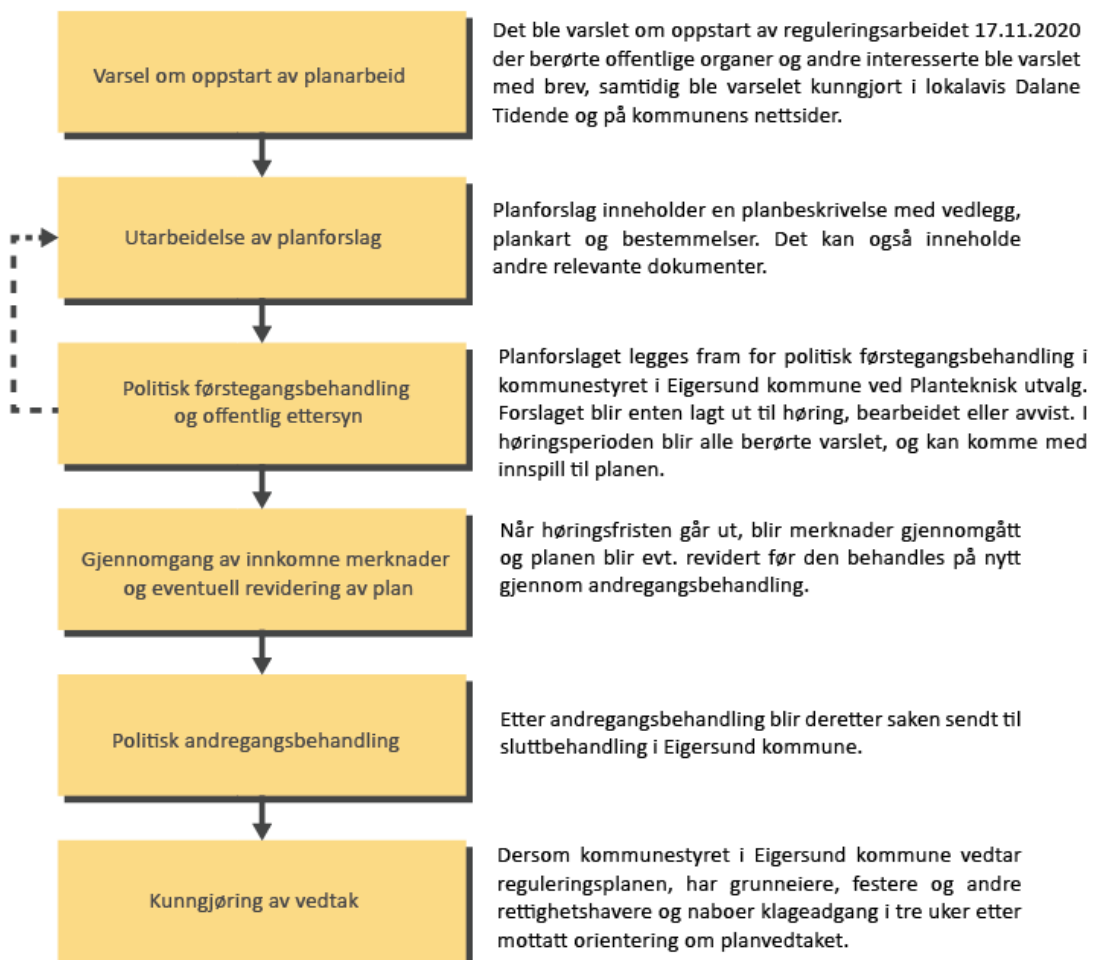
2. Planprosessen

2.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram

Det ble varslet om oppstart av reguleringsarbeidet 17.11.2020 og følgende berørte offentlige organer og andre interesserte ble varslet ved brev:

- Fylkesmannen i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune
- Statens vegvesen Region vest
- Norges Vassdrags- og Energidirektorat
- Mattilsynet
- Dalane Miljøverk
- Dalane energi
- Eigersund kommune
- Berørte grunneiere og naboer/gjenboere/rettighetshavere.

Oppstart ble annonsert i Dalane Tidende den 27.11.2020 og på kommunens hjemmesider den 24.11.2020. Frist for å komme med innspill var den 31.12.2020.



3. Planstatus og rammebetingelser

3.1. Overordnede planer

3.1.1. Fylkeskommunale planer – regionalplan for Dalane 2019-2030

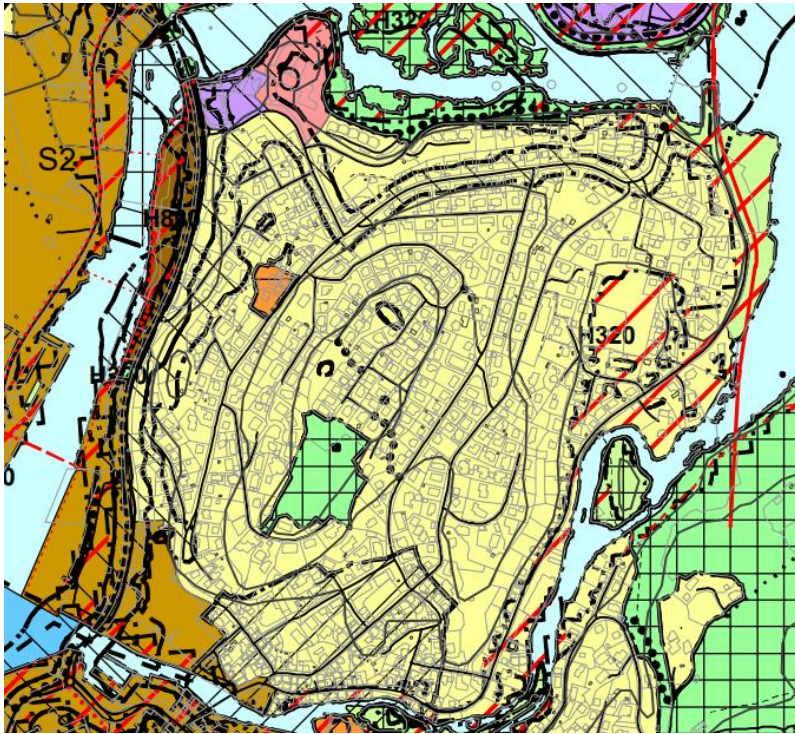
Regionalplanen for Dalane setter rammer for fremtidig utvikling for arealbruk og transport i regionen. Hafsøy har mange kvaliteter som gjenspeiles i regionalplanen. Her er det tilrettelagt for vekst og gode steder å bo. Det er et godt etablert boligområdet tett opptil sentrum som gjør at det er korte avstander til daglige gjøremål som butikker, skole, barnehage, jobb og kollektive tilbud. Det er en differensiert boligstruktur, der det er blitt etablert eneboliger, flermannsboliger, leiligheter og 2-mannsboliger.

Hensikten med planen er å rydde i eksisterende reguleringsplaner slik at kart og terreng stemmer. Og på den måten få sanert eldre planer som ikke kan gjennomføres. Det reguleres ikke inn nye boliger, men det foreslås at det kan gjennomføres fortetting av boligområdene ved at det på tomter der visse betingelser er oppfylt kan være to boenheter.

3.1.2. Kommuneplan for Eigersund 2018-2030

Gjeldende kommuneplan 2018-2030 Sentrumsdel viser området i Hafsøy som nåværende boligbebyggelse og Grønnstruktur – H 740 Båndlegging etter andre lover.

Hafsøy har mange kvaliteter som underbygger kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030. Her er det tilrettelagt for et godt bomiljø og en har et bredt spekter av forskjellige boligtyper. Området oppleves som «byen rett i nærheten» og legger godt til rette for «grønn» pendling med sin sentrale plassering. Boligområdet består av alt fra trehus tilbake til midten av 1800 – tallet til mer urbane og moderne hus. Det er også de senere årene vært fokus på fortetting, da man ønsker å styrke og bygge mer i eksisterende boligområder og tettsteder og ikke legge til rette for «byspredning». Hafsøy har tidligere bestått av gårder og landbruksområder, som er blitt solgt fra grunneiere og gjort om til boligområder, det er derfor en del tomter med stort areal som i fremtiden kan benyttes til nye boliger.



Figur 2: Hensynssoner i planområdet

Hensynssoner

H740 – Båndlegging etter andre lover - Kråkefjellet er et av de fire byfjellene i tilknytning til Egersund by. Området vurderes som svært viktig for byen og for de som bor og oppholder seg i den. De fire byfjellene utgjør et sentralt landskapselement som omkranser Egersund by og rammer inn byen. Det anses som et viktig grønt- og turområde for innbyggerne.

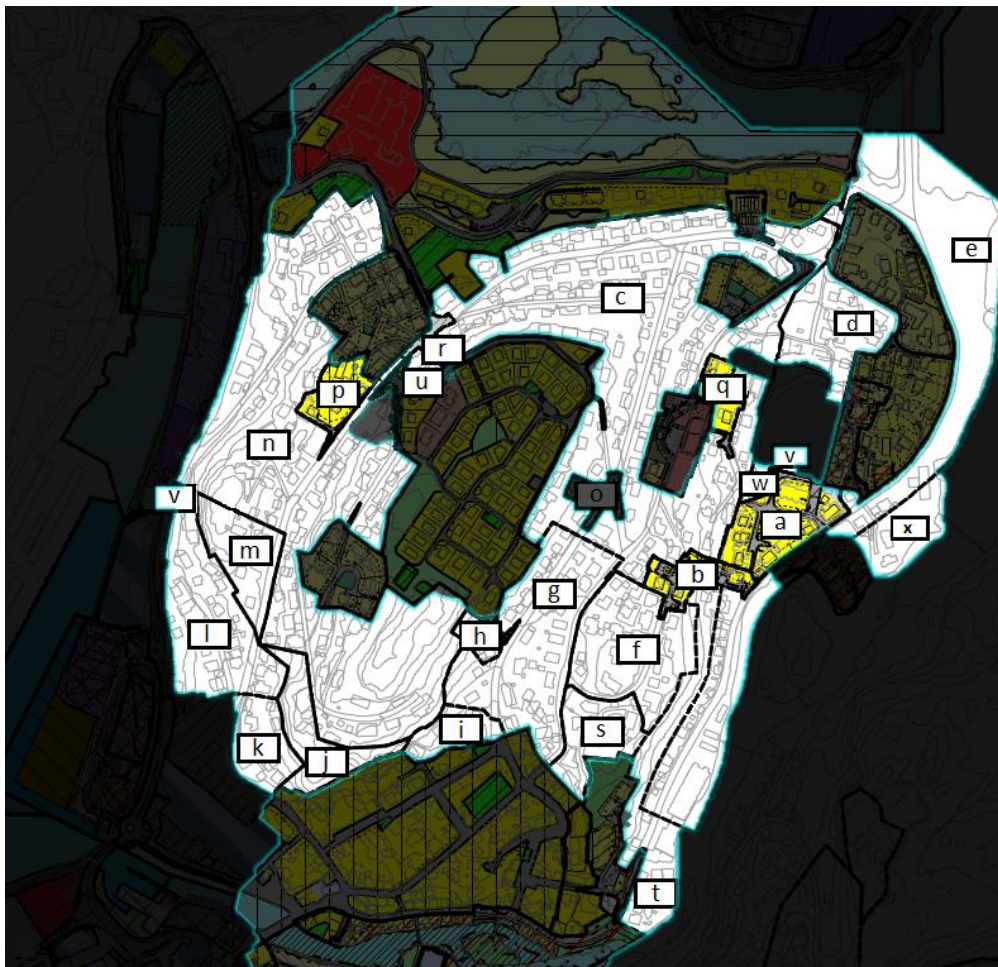
H320 – Flom - Hafsøy ligger omkranset av elveløp, og de laveste delene av Hafsøy ligger innenfor hensynssone for flom. Det er ikke tillatt med byggetiltak innenfor denne sonen, uten at det foreligger fagkyndig rapport som tilsier at området er trygt ut fra gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven sine kriterier for utbygging. Det er i de senere årene, gjort flom sikring i deler av områdene for å sikre de boligene som allerede er etablert innenfor flom sonen.

H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner - Hafsøy har en verneverdig gård og 2 kulturminner som er båndlagt etter lov om kulturminner. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor områdene. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturmyndighetene. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

H190 – Støysone - Deler av planområdet ligger innenfor rød og gul støysone. Skal det gjøres nye tiltak innenfor denne sonen skal miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 legges til grunn.

3.2. Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes av 15 gjeldende reguleringsplaner og 2 ikke regulerte områder:



Figur 3: Gjeldende reguleringsplaner som inngår i reguleringsplanen

	Nr.	Navn
g/v	1-1	Havsøy 1954
c/n/u	1-2	Havsøyområde 1963
d/e/v/w	1-2	Havsøyområde 1966
o	1-2-01	Høgevollsveien 32
p	1-2-02	Bevaringsområde Havsøy gård
f	1-7	Lundeveiens innføring i Gamleveien
l	1-8	Humblestad – Feyersbakken
k	1-9	Humblestad
h	1-11	Parsell ved Høgevollsveien
q	1-13	Duganeveien
s	1-14	Langaardsfjellet
a	1-17	Dugan boligfelt
b	1-21	Lundeveien Nord – Øst til Nyeveien
r	1-26	Rullebakken – Hafsøyveien 51
i	2-2	Bolig og industriområde i sentrum
t	-	Ikke regulert område

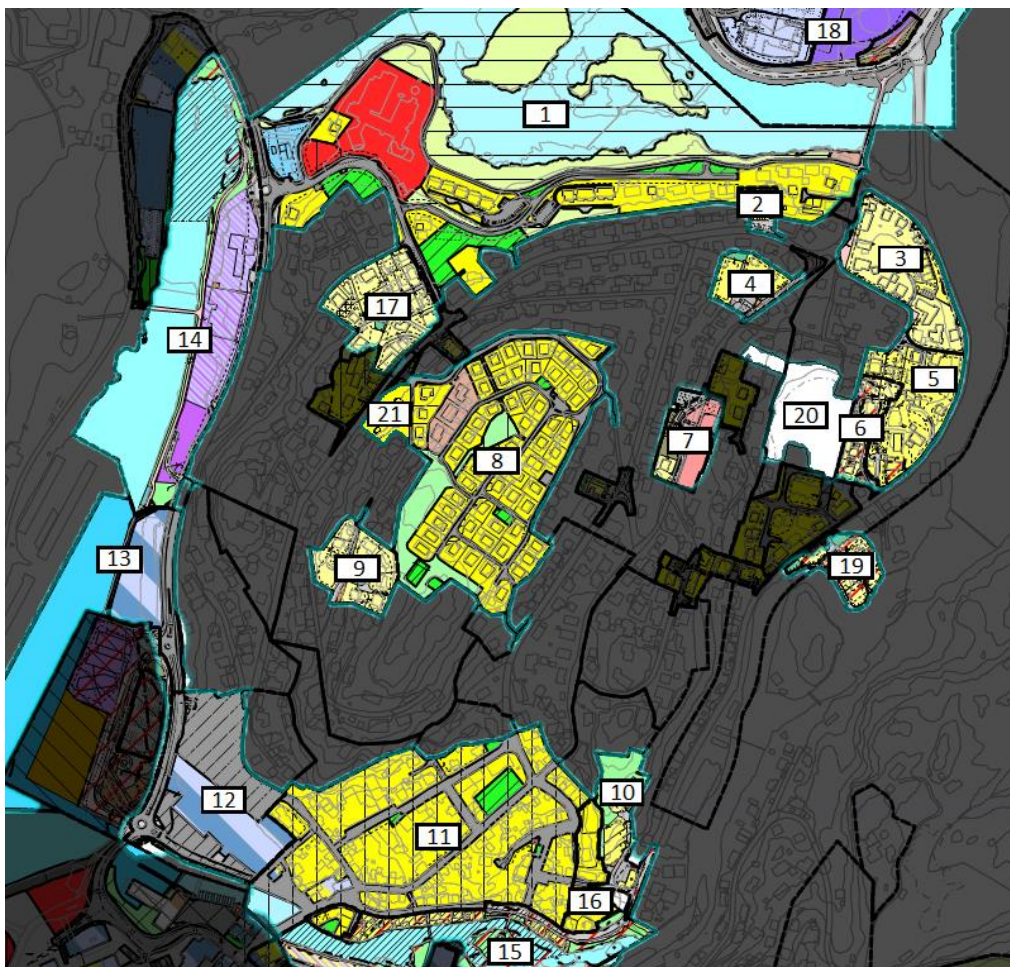
u	-	Ikke regulert område
---	---	----------------------

Detaljregulering Hafsøy gnr. 46 bnr. 6 mfl. er oppe til førstegangsbehandling, en har derfor valgt å ta ut planområdet fra denne planen.

Detaljreguleringen for Humlestadgaten gnr. 46 bnr. 572 m.fl er ute på ny høring. Siden endelig planområde for Humlestadgaten ikke er avklart videreføres denne i denne planen og vil bli tatt ut når endelig planområde er satt.

3.3. Tilgrensende planer

Planområdet avgrenses av 19 reguleringsplaner, et området som ikke er regulert og et område som er i en reguleringsprosess:



Figur 4: Tilgrensende planer, inngår ikke i reguleringsplanen

Nr	PlanID	Beskrivelse
1	19860007	Kjerjaneset - Havsø
2	20110012	Havsøyveien 84
3	20100001	Boliger – Nyeveien, Dalaneveien, Havsøyveien og Kalhammerveien

4	20120008-01	Detaljregulering for Hafsøyhagen Gruå
5	19640001-04	Reguleringsendring for bolig, gnr. 46 bnr. 249 mfl. – Kalhammerveien 14, Havsøy
6	20120010	Boligfelt Nyeveien 72
7	19840003-01	Detaljregulering område ved Gamleveien skole, gnr. 46 bnr. 85 mfl.
8	19940002	Høgevollen boligfelt
9	20040002-01	Gnr. 46 bnr. 70 Nyvollen, Hafsøy
10	20070003-03	Reguleringsendring for boliger – gnr. 46 bnr. 38 mfl. Langgårdsfjellet – Havsøy.
11	19910002	Deler av Egersund sentrum
12	20050004	Eikunda
13	1991001	Gruset – RV44 MM
14	20100010	Indre Vågen
15	20170002	Reguleringsplan for nedre del av Lundeåna gnr. 46, bnr. 31 m.fl.
16	19760001	Bolig og industriområde i sentrum (2-2)
17	19810002-01	Detaljregulering for boliger gnr.46 bnr. 185 mfl. – Storåkeren – Havsøy
18	19920003	Kvellure – Bodomstrykket m.m
19	19640001-07	Detaljregulering for boliger – gnr. 46 bnr. 29, 222 mfl. - Nyeveien
20	-	Fremtidig regulering – Del av Havsøyområdet 1966 og Havsøyområdet 1963
21	20220002	Detaljregulering Havsøy gnr. 46 bnr.6 mfl.

3.4. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Følgende rikspolitiske retningslinjer er relevante for planforslaget:

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Klima- og energiplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Riks- og fylkesveger

I tillegg er til enhver tid gjeldende fylkesplaner/fylkesdelplaner for Rogaland relevante for planarbeidet.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1. Beliggenhet og avgrensning av området

Planområdet ligger like utenfor Egersund sentrum, på Hafsøy. Området omfatter eksisterende boliger og har et samlet planareal på 319,7 daa. Planområdets avgrensning er i hovedsak satt ut fra gjeldende reguleringsplaner og eiendomsgrenser i området.



4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er i dag et bebygd boligstrøk på Hafsøy med tilhørende infrastruktur og mindre arealer grønnstruktur. I sør grenser planområdet til byens kjøpesenter Amfi Eikunda, i vest avgrenses planområdet av fylkesvei 44 Jernbaneveien, i nord av Kjerjaneset og i øst av Slettebøvatnet og Lundeåna. Hafsøy avgrenses av Eideåna i nord og Lundeåna i sør.

4.3. Stedets karakter

Hafsøy er ei øy som dannes av to elveløp som har sitt utspring i Slettebøvatnet, Eideåna og Lundeåne, og som renner ut i Vågen. Den første gården på øya er datert tilbake til rundt 1850 tallet, mange av disse boligene står der fortsatt i dag, og man kan enda se sporene etter klyngetunet som disse utgjorde. Med årenes løp ble Hafsøy stadig mer utbygd. I dag består planområdet av ulike boligtyper med tilhørende anlegg, i hovedsak eneboliger og flermannsboliger i samme karakter plassert i tilpasning til landskapet. Bebyggelsen ligger i de fleste steder tett på gateløpet med i stor grad tradisjonell utforming. Gatenettet er av organisk form og tilpasset landskapet.



Figur 7: Bilde tatt i søndre del av Hafsøyveien mot sentrum



Figur 8: Nordre del av Humlestadgaten



Figur 6: Høgevollsveien

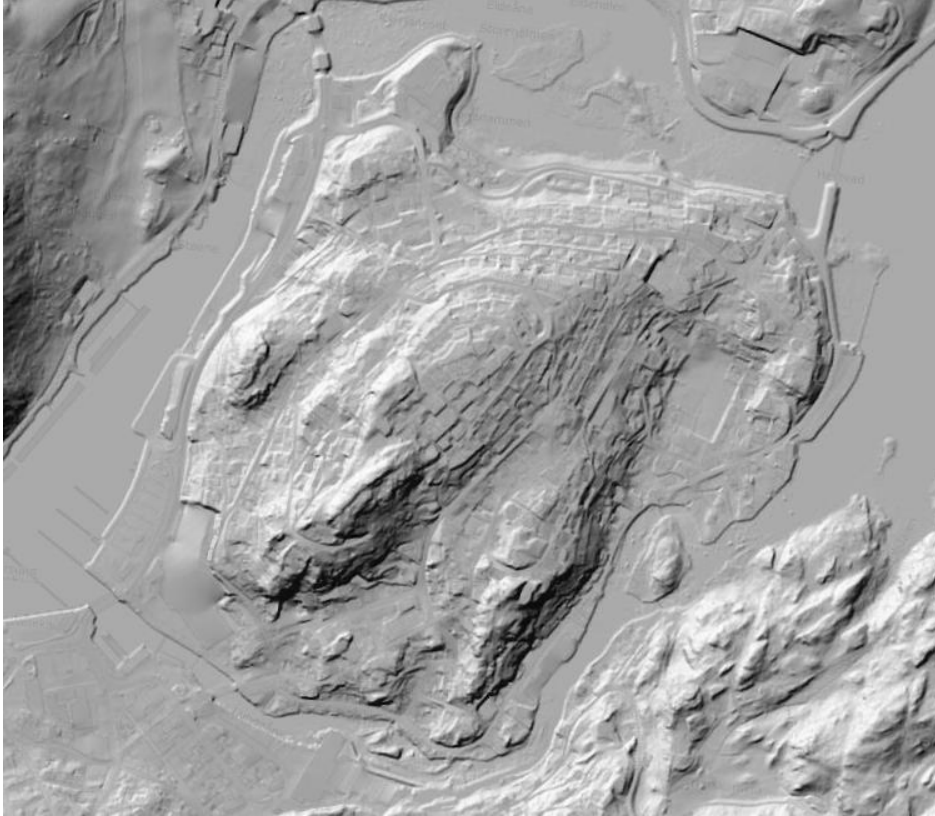


Figur 5: Høgevollsveien/Gamleveien og omegn

4.4. Landskap

4.4.1. Topografi og landskap

Terrenget innenfor planområdet er kupert, og varierer fra ca. kote 9 til ca. kote 79.



Figur 9: Utsnitt av høydekart viser at planområdet er kupert.

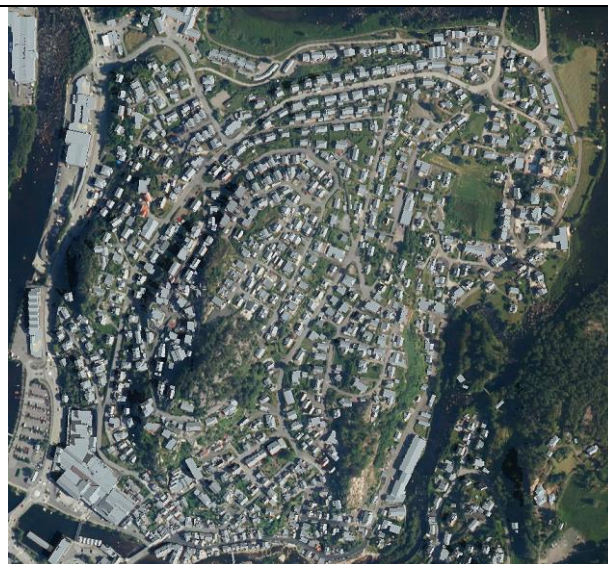
Kart kilde: hoyedata.no

Iht. Natur i Norge (Nin) er landskapstypen innenfor planområdet *Kystlandskap*, innenfor grunntype *Skjernet indre slakt til småkupert kystlandskap med tett bebyggelse (LA-TI-K-S-11)*. Typen omfatter landskap på den indre delen av kystsletta, innover mot fjordene og er i større grad skjernet for bølge- og vindeksponering fra åpent hav. Landområdene har 'Innenlandsegenskaper' i form av forekomst av vassdrag og økt arealbruksintensitet. Områdene hører til den mer kupert delen av kystsletta. Landskapet er tydelig preget av menneskelig arealbruk, med et større tettsted/småby med høy bygningstetthet.

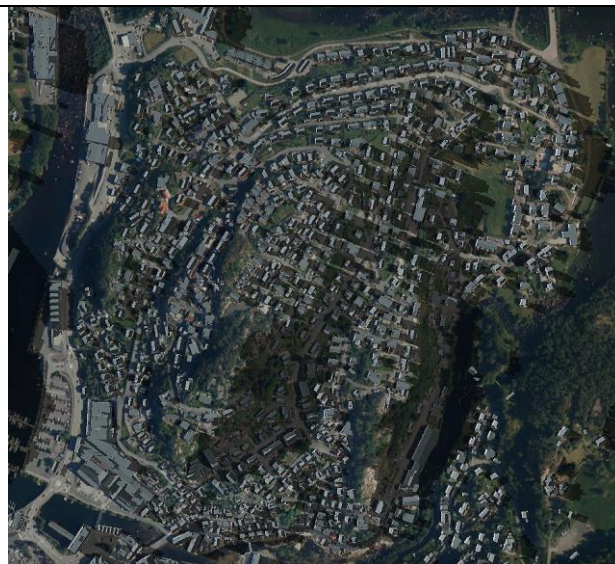
4.4.2. Solforhold

Solforholdene i planområdet er gode hele året, figurene nedenfor illustrerer solforholdene ved midtsommer kl.09 og kl.18 og høst-/vårjevndøgn kl.09 og kl.18. Midtsommers har boligene lokalisert vest for Hafsøy sol helt til 22.30 på en god sommersdag.

Sommersolhverv 21 Juni

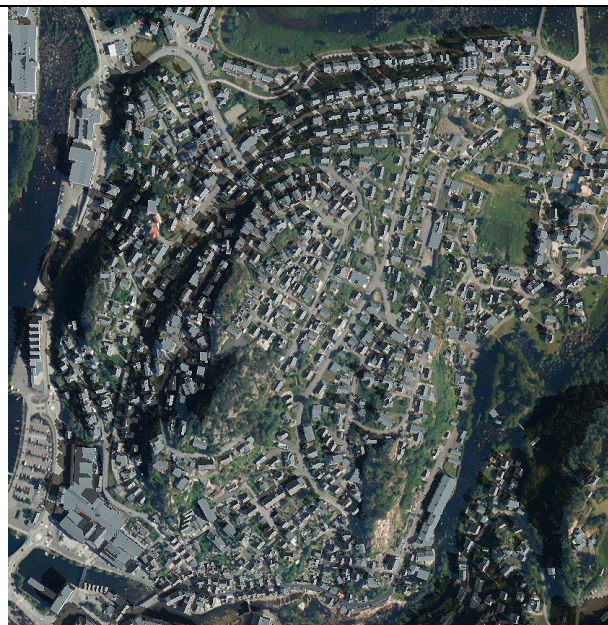


Kl.09

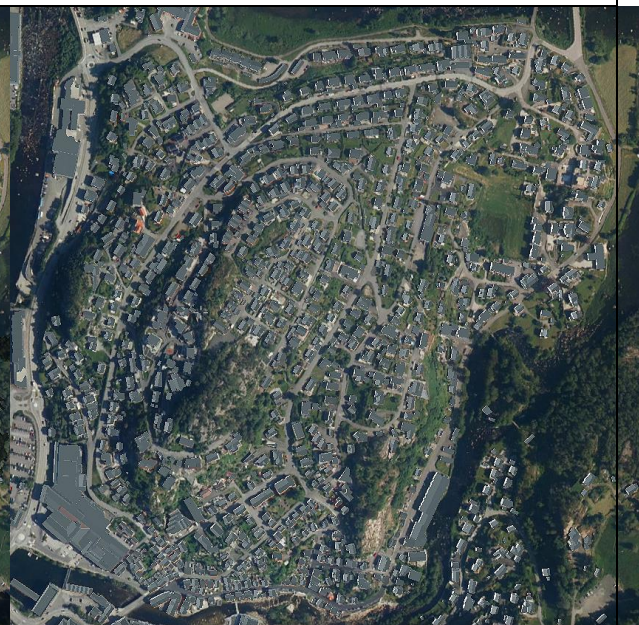


Kl.18

Høstjevndøgn 23 September



Kl.09.00



Kl.18.00 – solen har gått ned.

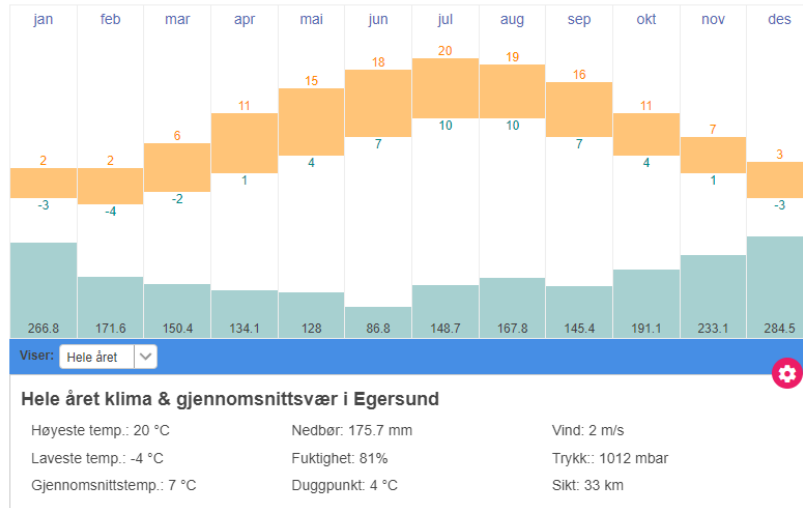
4.4.3. Lokalklima

Egersund ligger langs vestlandskysten og er derfor ekstra værutsatt for vind og regn som kommer inn fra Nordsjøen. Samtidig som Hafsøy og Egersund sentrum ligger litt skjermet inne blant fjellene som omkranser byen.

Årlig gjennomsnittsvær i nærheten av Egersund

Gjennomsnitt er for Ualand-Bjuland, som er 23 kilometer fra Egersund.

Basert på værmeldinger samlet i perioden 2005–2015.



Klimainfo oversikt

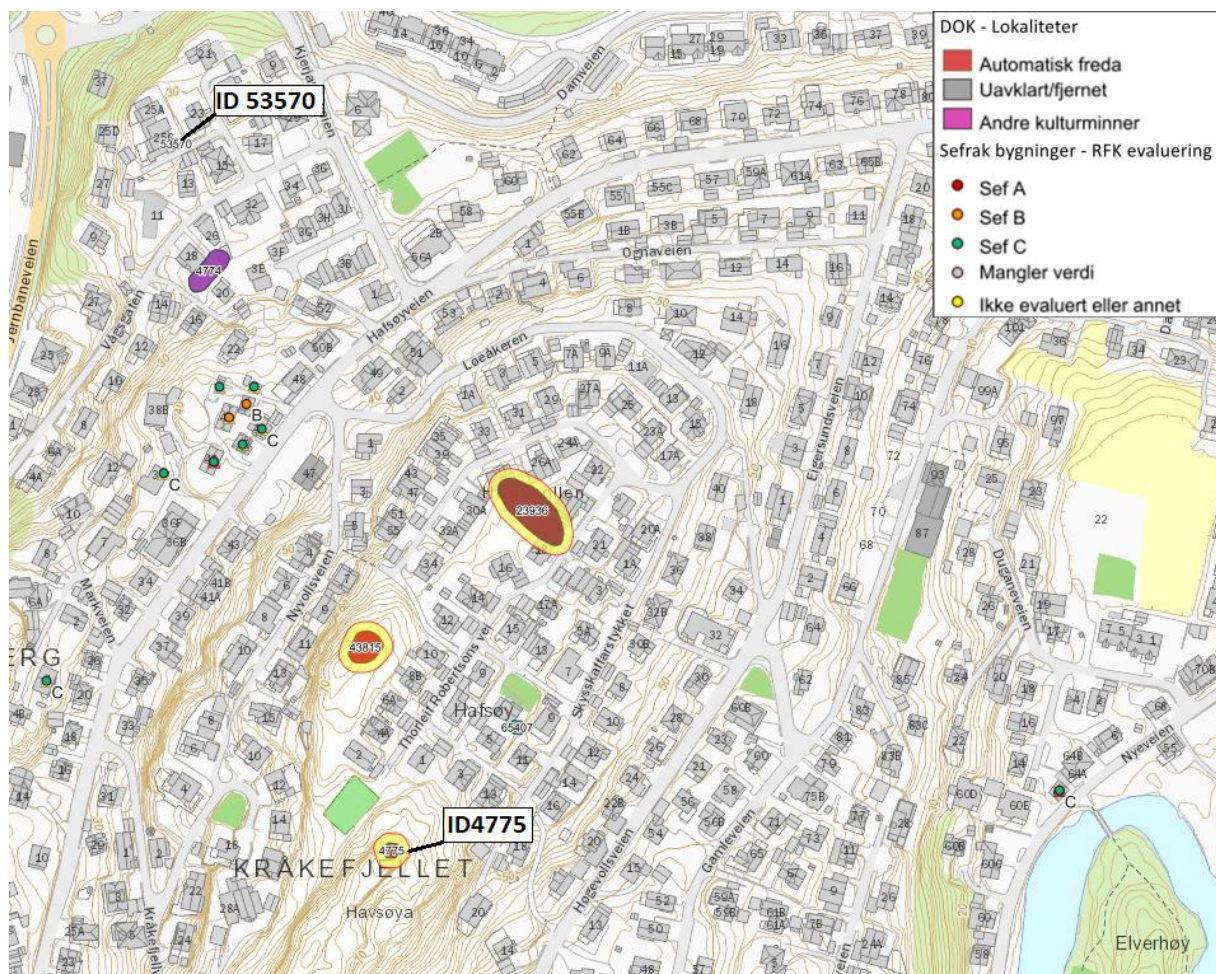
Varmeste måned	juli (15 °C gj)
Kaldeste måned	februar (-1 °C gj)
Våtteste måned	desember (284.5 mm gj)
Måned med mest vind	oktober (3 m/s gj)
Årlig nedbør	2108.5 mm (per år)

Været leveres av CustomWeather, © 2022

Figur 10: Gjennomsnittsvær for Egersund hentet fra timeanddate.no

4.5. Kulturminner og kulturmiljø

4.5.1. Automatisk fredede kulturminner



Figur 11: Oversiktskart for kulturminner i og nær planområdet hentet fra temakart-rogaland.no

Det er registrert 2 kulturminner i området ID 4775 og ID 53570. Hvorav ett av dem er automatisk fredet og det andre er uavklart.

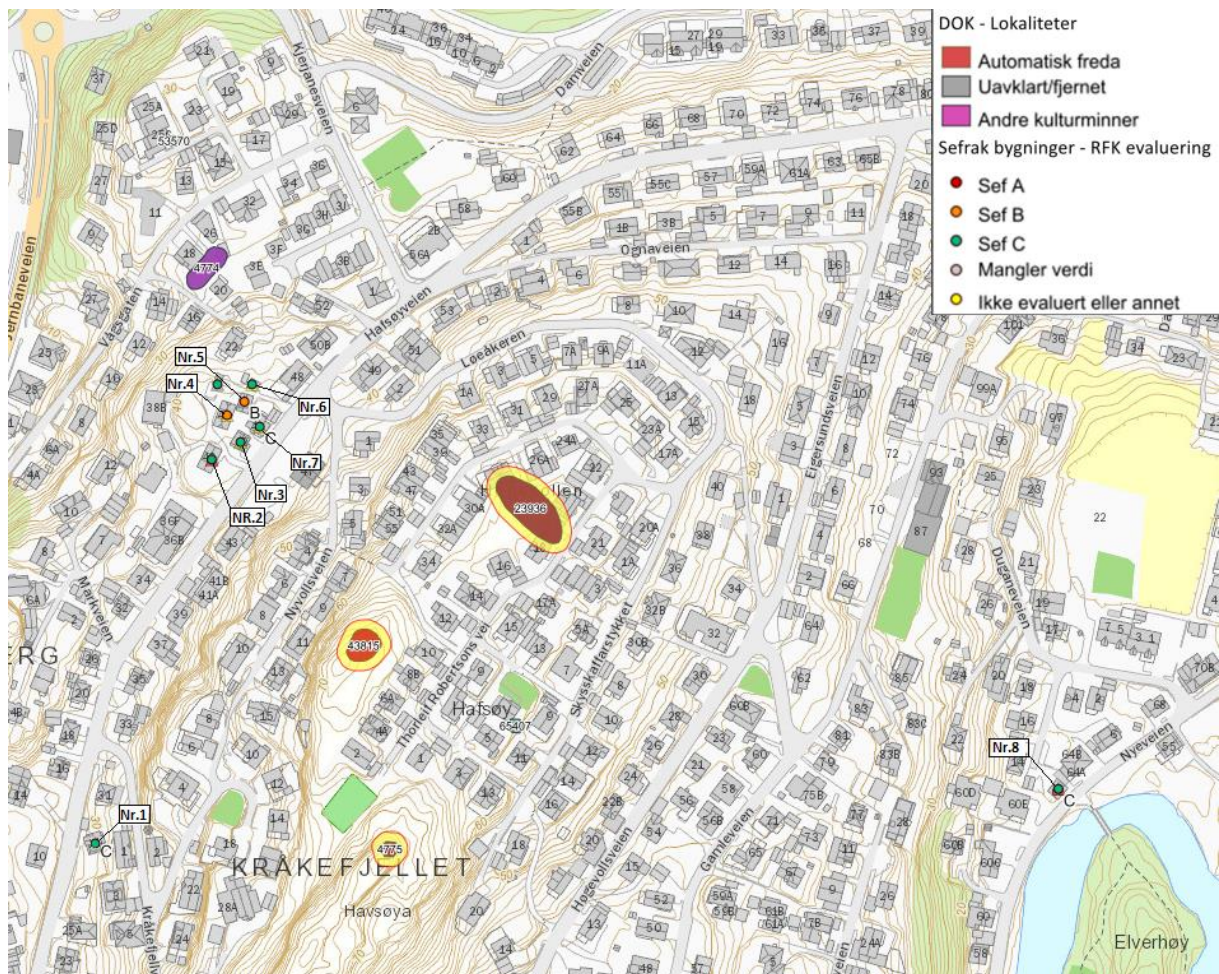
Kulturminne ID 4775 – Automatisk fredet

Ei gravrøys fra Jernalderen med beliggenhet på toppen av Kråkefjellet. Røysa er oval og mindre bra markert i terrenget. Lyngkledd, med en del hodestore stein synlige, ikke tegn på gjennom roting.

Kulturminne ID 53570 – Uavklart vernestatus

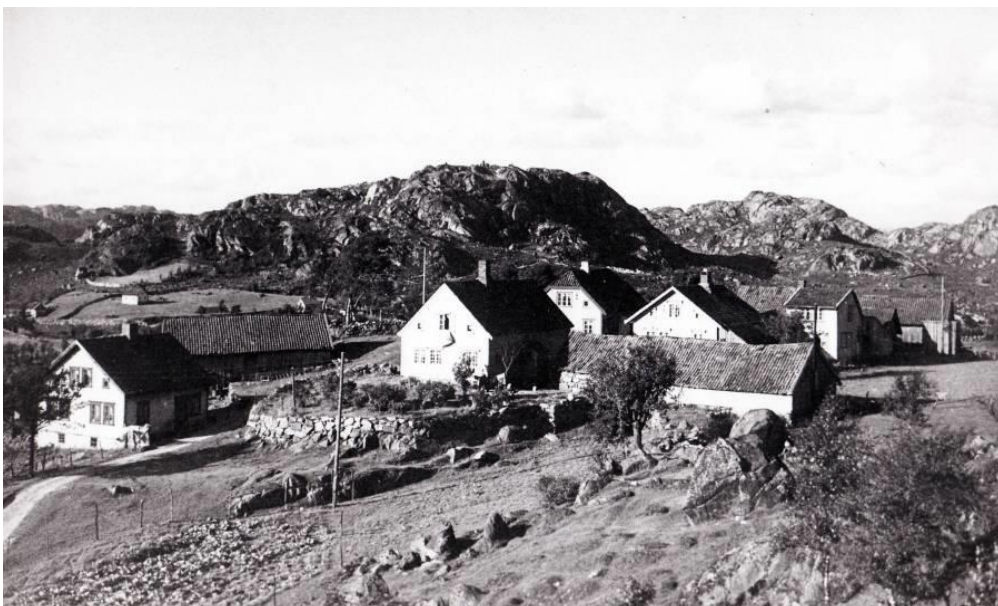
Gravrøys fra kalt Sjurshaugen fra Vikingtiden. Gravplassen ligger i hagen til bolighuset, garasjen sør øst for haugen er sannsynligvis bygd i kanten av haugen. Haugen ble trolig delvis slettet og ødelagt mange tiår før hus ble bygd i området. Haugen skal ha vært 2 m høy og 10 m i diameter. Sør Vestre del av haugen, eller bunnet av denne del, er muligens ennå intakt.

4.5.2. Nyere tids kulturminne







Figur 12: Oversiktskart for nyere tids kulturminner hentet fra temakart-rogaland.no

SEFRAK-registrerte bygninger utgjør de nyere tids kulturminnene på Hafsøy. To av bygningene er revet, her er det satt opp nybygg som ikke minner om den SEFRAK-registrerte bygningen, de er derfor ikke tatt med som en del av de nyere tids kulturminnene på Hafsøy.



Figur 13: Klyngetunet på Hafsøy avbildet mellom 1900-1940
Foto: Dalane Folkemuseum

Nr.	Sefrak ID	Adresse	Beskrivelse	Byggeår	Bilde fra SEFRAK register	Bilde av bolig i dag
1	11010301014	Hafsøyveien 29	Bolig	1890		
2	11010302017	Hafsøyveien 40	Bolig	Litt før 1850		
3	11010301022	Hafsøyveien 42	Bolig	1860		
4	11010301024	Hafsøyveien 44	A	1860		
5	11010301023	Hafsøyveien 44	B, Løe	Ca. 1850		
6	11010301027	Hafsøyveien 44	C, Løe	Ca. 1850		

7	11010301026	Hafsøyveien 46	Bolig	Mellom 1850-1874. Restaurert i nyere tid.		
8	11010302017	Nyeveien 62	Bolig	Huset er flyttet fra Skåra til Nyeveien, tomt utskilt i 1869.		

4.5.3. Lokale Kulturminner

Krigsminne på Nyeveien

Til minne om Edvin Lundevold Aakre som var motstandsmann av okkupasjonen. Om morgenen 6 april 1944 ble hans barndomshjem i Gamleveien 5 omringet av gestapister mens nazilensmannen banket på døren og spurte etter Edvin. Han kom seg ut av huset og klarte å skyte seg fri bane opp Gamleveien, tok over foten av Langaardsfjellet og ned til Nyeveien. I flukten hadde han blitt truffet av skudd i foten, og han skjønnte at han ikke kunne slippe unna sine tyske forfølgere. Han gjorde da det han for lengst hadde besluttet å gjøre dersom han sto i fare for å bli tatt av tyskerne: han gjorde det slutt selv.

Det ble gjennom en pengeinnsamling samlet inn nok midler til å kjøpe grunnen og sette opp minnesmerket. Avdukingen fant sted 13 oktober 1946.



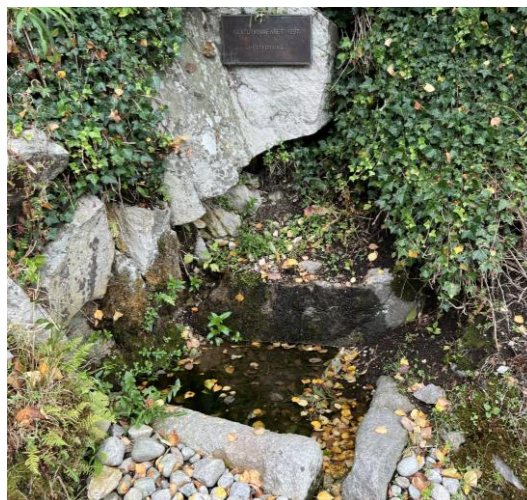
Figur 14: Minnesmerke over Edvin Lundevold Aakre fall på Nyeveien da han ble jaget av Gestapo.

Hestedrikk på Nyeveien

Nyeveien ble i sin tid bygd for hesteskyss, lenge før bilens tidsalder. Siden hesten trengte hvile og drikke underveis, var det med ujevne mellomrom satt ut hestedrikkekar langs bygdevegene.

Hestedrikken på Nyeveien er i støpt ramme.

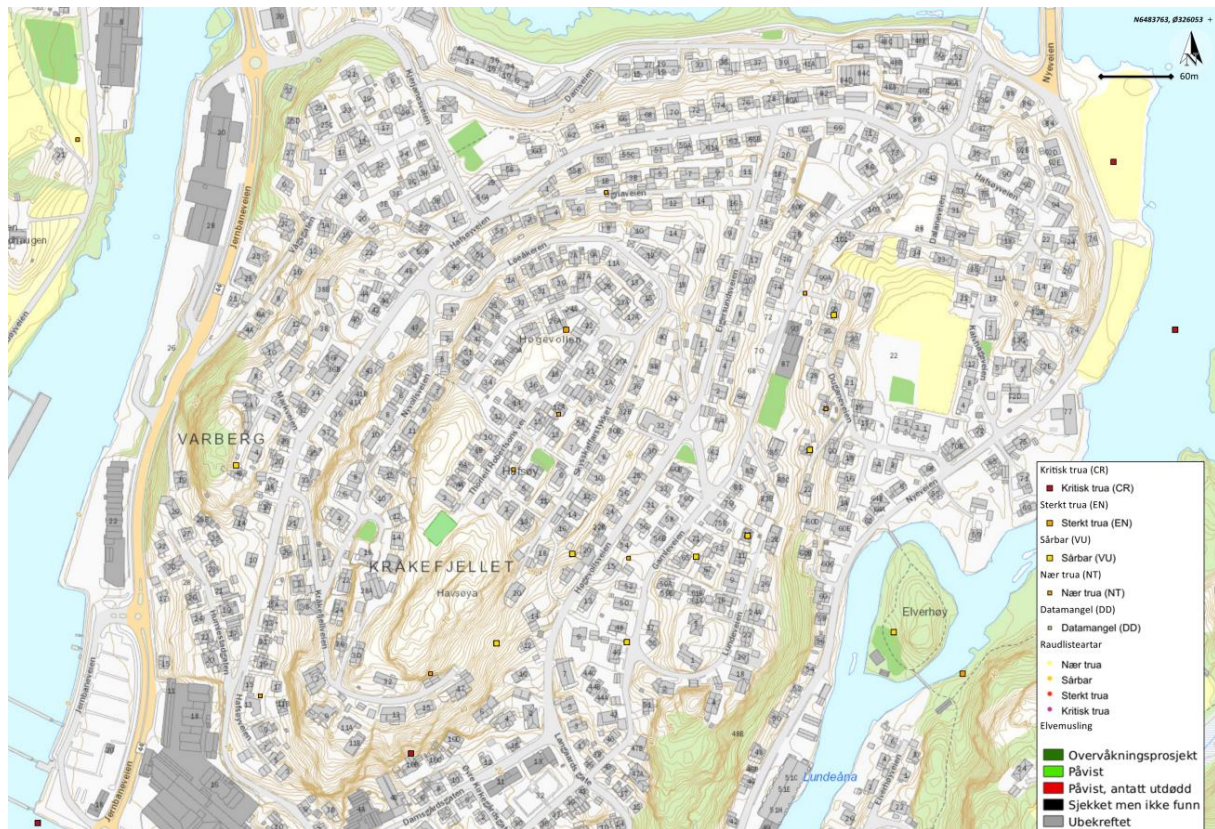
I Rogaland er det bevart et titalls hestedrikker, og denne på Nyeveien er en av dem. Den får vannet fra en naturlig kilde i fjellveggen.



Figur 15: Hestedrikka på nyeveien ble valgt til Eigersund kommunes kulturminne i Kulturminneåret 1997.

4.6. Naturverdier

Det er lite naturtyper av verdi innenfor planområdet. En liten bit av nordøstlige deler av Hafsøy er registrert som viltområde, et lite landbruksområde ved Dalaneveien og sporadisk oppdaget nær trua og sårbare arter.



Figur 16: Oversiktskart for naturtyper av verdi innenfor planområdet hentet fra temakart-rogaland.no

Arter oppdaget i området er:

- Passer domesticus gråspurv (Nær trua)
- Chloris Chloris grønnfink (Sårbar)
- Sturnus vulgaris stær (Nær trua)
- Emberiza citrinella gulspurv (Sårbar)
- Streptopelia decaocto tyrkerdue (Nær trua)
- Poecile montanus granmeis (Sårbar)
- Apus apus tårnseiler (Nær trua)
- Erinaceus europaeus piggsvin (Nær trua)
- Accipiter gentilis hønsehauk (Sårbar)
- Delichon urbicum taksvale (Nær trua)
- Larus Canus fiskemåke (Sårbar)
- Larus argentatus gråmåke (Sårbar)
- Chroicocephalus ridibundus – hettemåke (Kritisk trua)

4.7. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Kråkefjellet er det eneste området med rekreasjonsverdi innenfor planområdet. Det er det høyeste punktet på Hafsøy og består av vegetasjon og bart fjell. Fra denne toppen kan man se utover hele byen – sentrum, Eigerøy, jernbanestasjonen, opp til Langevann, utover Slettebø stranda og utover Årstaddalen.

Her ligger det også en oval gravrøys fra Jernalderen, den er dekket med lyng og for det meste hodestore steiner. Denne er sikret i planen.

Hafsøy ligger sentralt og det er både inn forbi området og i direkte tilknytning til flere av de viktigste friluftsområdene i byen.

Elverhøy – Øya ligger langsmed Nyeveien og er et knutepunkt til friluftsområdet Vannbassengene. På 1950/1960 tallet ble øya brukt til konserter og danseplass, men er i dag i hovedsak laget om til et parkområde for rekreasjon. Det hender enda en gang i blant at det blir brukt til arrangementer og konserter ila sommermånedene.



Figur 18: Nydelige naturomgivelser på Elverhøy



Figur 17: Broa som tar deg fra Nyeveien over til Elverhøy



Figur 20: Elverhøy scene, danseplass, kiosk og amfi



Figur 19: Grillplass langsmed elva på Elverhøy

Vannbassengene – Her finnes det mange fine merkede turløyper/rundturer man kan velge mellom. Området har en rik vegetasjon og flere kilometer med natur- og kulturstier. Her finner en lysløyper, utsiktspunkt og rasteplasser, og området gir gode muligheter for å drive med aktiviteter som turgåing, jogging, ballsport, frisbee golf og bading.



Figur 20: Sandkjødne
Foto: Arne Ove Østebrot



Figur 21: Første vannbassengene
Foto: Arne Ove Østebrot

Elveparken – Ligger langsmed Nyeveien rett utenfor planområdet. Dette har blitt den mest populære sentrumsnære badeplassen. Lundeåne er et naturlig «badeland» med jettegryter, små fosser og huler. Området er tilrettelagt med flere benker og steintrapper for å kunne sette seg ned å nyte omgivelsene. Det er laget en bro som fører deg over til en holme midt i Lundeåne som er tilrettelagt for barns lek og utfoldelse. Nede ved Svanedalsgården er det også anlagt en liten strand, med omkringliggende amfi.



Figur 23: Broa i Elveparken som fører over til en øy i Elva. Her er det tilrettelagt for lek og rekreasjon.



Figur 22: Øvre del av Elveparken langs nyeveien



Figur 24: Nedre del av Elveparken ved Svanedalsgården.

Parkområdet Kjerjaneset – Langsmed Eideåna ved Kjerjaneset er det anlagt fin tursti langs elva. Her er det også satt opp benker hvor man kan sette seg ned og nyte omgivelsene. Her ligger også flåten som tar deg over til aktivitetsparken Holmen.



Figur 26: Rikelig dyreliv langsmed Elven. Her foregår det mye laksefiske.



Figur 25: Rasteplass langsmed Eideåna.

Storeholmen – Aktivitets park i Eideåna. Her kan man ta seg over med en flåte. Området er spesielt lagt til rette for lek og utfoldelse for barna. Det er opparbeidet en fotball bane. Øya brukes av Hafsøy velforening til å holde div arrangementer på sommerhalvåret. Blant annet pleier man ha St.Hans feiring der.



Figur 27: Her kan man farte over med flåte til Storeholmen. Flåten ble ødelagt, og er ikke blitt erstattet enda. Da bildet ble tatt var det derfor ikke mulig å ta seg over.

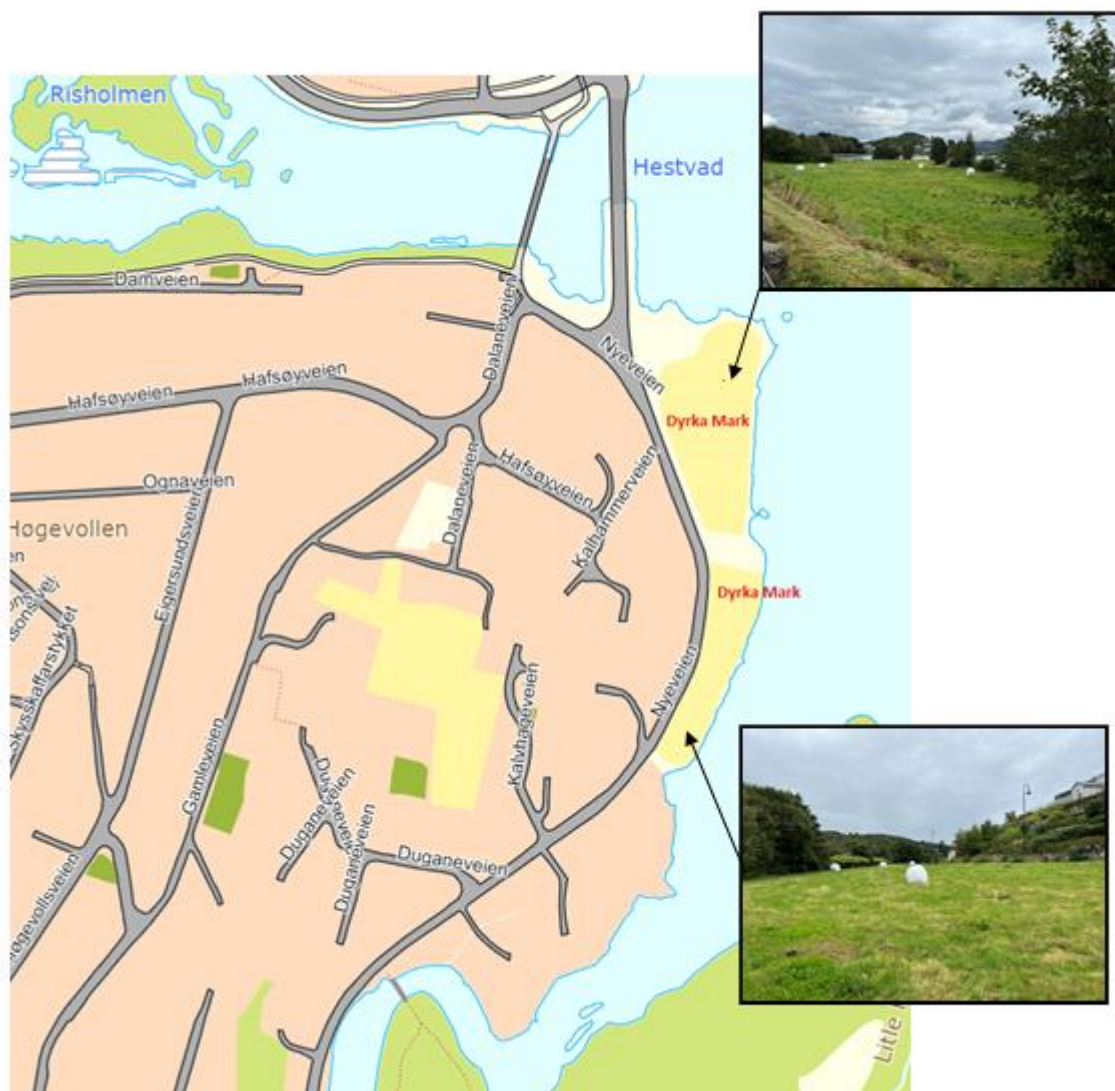


Figur 26: Bildet er tatt fra Damveien, Storeholmen ligger på andre siden av elva.

4.8. Landbruk

Hafsøy bestod tidligere av mange gårder og dyrka marker. Nå er det meste erstattet med leiligheter og eneboliger. Det gjenstår bare et to mindre områder med dyrka mark øverst i Nyeveien.

I kommuneplanen ligger disse områdene som LNFR områder. Kommuneplanen og Regionalplan for Dalane beskriver også at en mulig fremtidig omlegging av fylkesvei 44 skal legges her. Dette beskrives i kap.5.9.1.



Figur 287: Oversiktskart over dyrka mark i planområdet

4.9. Trafikkforhold

Det er gjennomført en trafikkanalyse av hele Hafsøy i forbindelse med planarbeidet. Analysen konkluderer med at dagens situasjon og reguleringsendringen som foreslås, med at det kan foregå en viss fortetting i form av at store tomter på visse vilkår kan ha to boenheter, ikke medfører at en må iverksette tiltak når det gjelder kjørende eller gående trafikk.

Analysen følger planforslaget som eget vedlegg, derfor er det kun hovedpunktene som trekkes frem i dette kapittelet.



Figur 29: Oversiktskart over vegnettet på Hafsøy

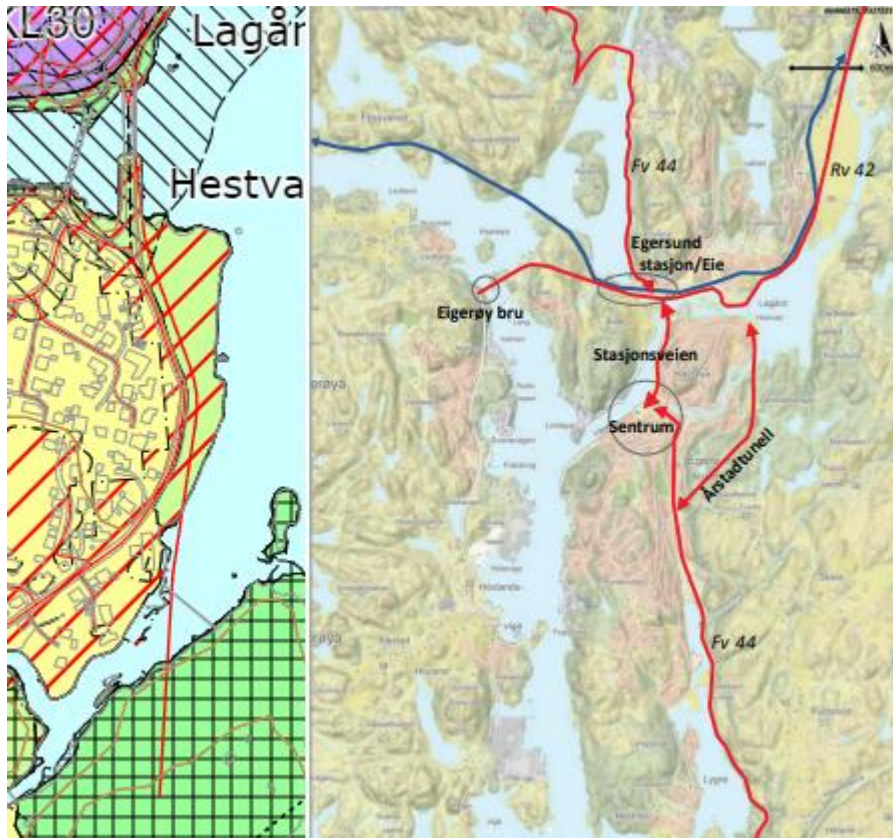
4.9.1. Kjøreatkomst

Planområdet har flere adkomst muligheter:

- Riksvei 426 Nord for området via Nyeveien
- Fylkesvei 44 vest for området via Kjerjanesveien
- Fylkesvei 44 Sør for området via Kommunal vei KV1470 Gamleveien til KV1220 Humlestadgaten.
- Kommunal vei KV1470 Gamleveien og via Nyeveien

I kommuneplanen og Regionalplanen for Dalene gjøres det et mulighetsstudie som tar opp alle de

trafikkale problemstillingene i det sentrale egersundsområdet. Riksvei 426 er Eigersunds forbindelse til hovedveinettet (E39 og fylkesvei 44), og er spesielt viktig for det regionale næringsområdet. Trafikken gjennom Egersund sentrum er høy, da særlig på Jernbaneveien/Fylkesvei 44. Det gjøres derfor en studie på muligheten for å legge hoved trafikken/tungtransporten utenfor sentrum. Over Hestvadbros på Hafsøy og videre over landbruksområdene som ligger i planområdet og gjennom den fremtidige Årstadtunellen, trafikken vil da komme ut i Årstaddalen.



Figur 30: Fremtidig samlevei for tungtransport fra Kommuneplanen og Region plan for Dalane

4.9.2. Trafikkmengde

Alle vegene og gatene, med unntak av Fv.44 Jernbaneveien og Nyeveien fra krysset sør for Hestvad bro og over Eideåna er kommunale.

Mange av vegene og gatene er smale. Dette gjelder særlig de eldste.

Oversikt over kjøreveger og ÅDT finnes i Trafikkanalysen for Hafsøy.

Potensiale for fortetting vil være i størrelsesorden 60-80 boenheter fordelt på hele planområdet dersom man legger forslaget til justering av reguleringsbestemmelsene til grunn. 70 boenheter vil gi i størrelsesorden 300-400 flere kjøretøybevegelser pr. dag. Ved å fordele denne trafikken på de fleste av veiene og gatene i planområdet, anses dette som en akseptabel løsning.

4.9.3. Ulykkessituasjon



Figur 31: utsnitt av vegvesenets ulykkes data for Hafsøy-området.

Det er registrert 35 trafikkulykker i analyseområdet siden 1977. Det gir et gjennomsnitt på om lag 0,8 ulykker per år. Av disse ulykkene er det kun én som ikke har skjedd på eller i tilknytning til Fv. 44 Jernbaneveien.

13 av trafikkulykkene er registrert siden årtusenskiftet. Det gir et gjennomsnitt på om lag 0,6 ulykker per år.

9 fotgjengere har vært involvert i disse ulykkene. Av disse er syv i forbindelse med kryssing av Fv.44 Jernbaneveien i gangfelt. Fire av disse ulykkene skjedde på tider av døgnet da det ikke var fullt dagslys. Det ble for noen år siden montert intensiv belysning i gangfeltene. Dette antas å ville ha en positiv innvirkning når det gjelder sannsynligheten for ulykker med fotgjengere i gangfelt på den tiden av døgnet da det ikke er fullt dagslys.

Fem syklistere har vært involvert i disse ulykkene som har skjedd på ulike måter.

Basert på ulykkestallene vurderes trafikksikkerheten på Hafsøy som god. Dette gjelder særlig i områdene utenom Fv. 44.

4.9.4. Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er gang og sykkelveg på vestre siden av Fv.44 Jernbaneveien på hele strekningen i analyseområdet.

Flere av gatene og vegene innenfor planområdet er smale og det er få strekninger med fortau. Her er trolig lav fartsgrense, smale vegger og fartsdumper med å holder farten nede i planområdet. Hele Hafsøy, med unntak av nedre del av Kjerjanesveien og Fv.44 Jernbaneveien har fartsgrense 30 km/t. Sistnevnte veg har fartsgrense 40 km/t.

Reguleringensendringen som blant annet foreslår fortetting i form av at store tomter på visse vilkår kan ha to boenheter, medfører ikke at det må iverksettes særlige tiltak når det gjelder kjørende eller gående trafikk. Planmyndigheten har allikevel i forbindelse med saksbehandling av nye

reguleringsplaner på Hafsøy sørget for å regulere inn fortau langs noen av vegene og gatene i planområdet.

4.9.5. Kollektivtilbud

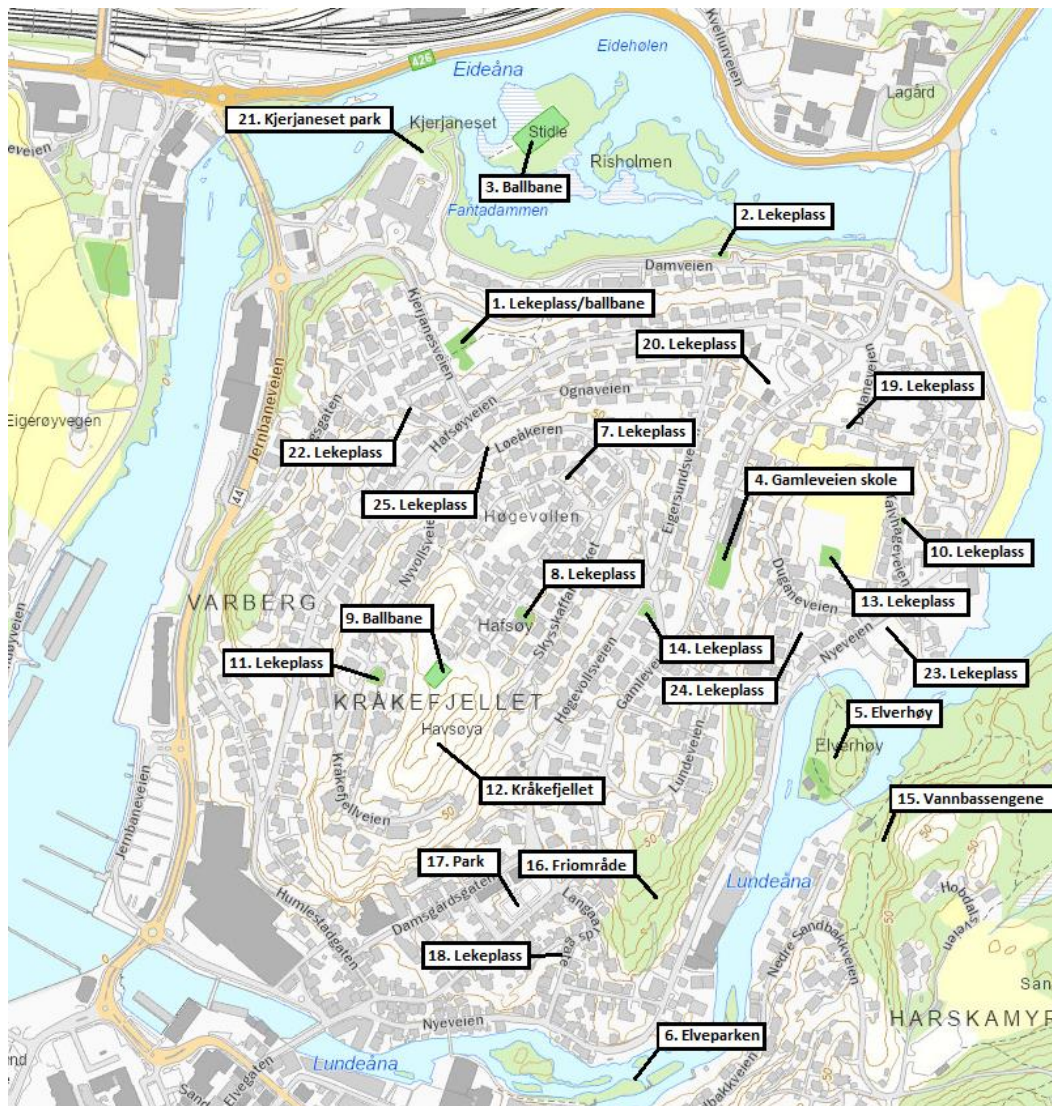
Det er kollektivterminal for buss på Gruset, sørvest på Hafsøy. Der er det også drosjeholdeplass. Det er i tillegg bussholdeplass på begge sider av Fv.44 Jernbaneveien nær krysset med Vågsgaten. Det er også bussholdeplasser på begge sider av Rv.426 Krossmoveien like ved Hestvad bru nord for Hafsøy. Det er i tillegg noen få busser som kjører Kjerjanesveien/Hafsøyveien/Nyeveien, begge veger.

Det er jernbanestasjon 200 m nord for Hafsøy.

Det er relativt kort avstand til kollektivholdeplasser i hele analyseområdet.

4.10. Barns interesser

Det er regulert fem lekeplasser innenfor planområdet, hvorav tre ikke er opparbeidet (nr.19 i Dalaneveien og nr.24 i Duganeveien, nr. 25 Løeåkeren), de to andre er blitt fjernet (nr. 14 i Egersundveien og nr.13 i Duganeveien).



Figur 32: Oversiktskart over lekeplassene/friluftsområdene som ligger utenfor planområdet

Det ligger flere lekeplasser/parker i gangavstand fra planområdet.

1.	Kjerjaneset lekeplass	Ballbane og en gjengrodd lekeplass med en huske og en vippe.
2.	Damveien Lekeplass	Sandkasse. Apparatene som opprinnelig sto der er tatt bort og erstattet med private lekeapparater. Rutsjebane, vippe og gravemaskin.
3.	Holmen	Fotballbane og felles samlingsplass for Hafsøy ved St.Hans etc. Her fraktes man over ved hjelp av en flåte.
4.	Gamleveien skole	Volleyball/fotball bane, Husker, lekestativ med rutsjebane, basketball og sandkasse.
5.	Elverhøy	Skogkledd øy tilrettelagt med benker, amfi, danseplattning, scene og grill. Sti som fører videre opp i vannbassengene. Området er tilrettelagt for lek og utfoldelse.
6.	Elveparken	Et naturlig «badeland» med jettegryter, små fosser og huler. Området er tilrettelagt med en liten strand, flere benker og sitteplasser samt fri Wifi. Det er også laget bro over til den ene øyen som ligger midt i elven, her finnes det et eget leke område for barna.
7.	Thorleif Robertsons vei	To husker, sandkasse, gyngelapparat
8.	Thorleif Robertsons vei	To husker, sandkasse, gyngelapparat
9.	Thorleif Robertsons vei	Ballbane
10.	Kalhammerveien	To husker, gyngelapparat og sandkasse.
11.	Kråkefjellveien	Netting huske og en liten sandkasse
12.	Kråkefjellet	Et av de fire byfjellene. Ligger på toppen av Hafsøy med god utsikt utover byen. Fjellet er skogkledd, et godt område for lek og utfoldelse for barn og unge.
13.	Duganeveien	Lekeplassen er ikke opparbeidet.
14.	Eigersundsveien	Lekeplassen er ikke opparbeidet.
15.	Vannbassengene	Turområde, og godt tilrettelagt for lek og utfoldelse for barn og unge. Det finnes opparbeidete badeplasser, volleyballbane, fotballbane og på Låvaberget er det også tilrettelagt med treningsinstrumenter.
16.	Nyeveien	Friområde langsmed nyeveien, egnet til lek og utfoldelse for barn og unge.
17.	Damsgård Park	Opparbeidet park.
18.	Langaardsgate	Liten opparbeidet lekeplass med et par lekeapparater og en sandkasse.

19.	Dalaneveien	Lekeklassen er ikke opparbeidet.
20.	Gamleveien	I detaljreguleringen for Hafsøyhagen og Gruå er det lagt opp til gode uteoppholdsarealer og lekeplass på området. Ikke opparbeidet enda.
21.	Kjerjaneset Park	Kjerjaneset park ligger rett ved Eideåna og Holmen aktivitetspark.
22.	Kjerjanesveien	I boligfeltet Storåkeren er det opparbeidet lekeplass.
23.	Nyeveien	I detaljreguleringen for gnr. 46 bnr. 29, 222 mfl. – Nyeveien – er det lagt opp til uteoppholdsarealer og lekeplass på området. Ikke opparbeidet enda.
24.	Duganeveien	Lekeklassen er ikke opparbeidet.
25.	Løeåkeren	Lekeklassen er ikke opparbeidet. Tilhører bestemmelsesområde II.

4.11. Sosial infrastruktur

Hafsøy har gangavstand til sentrum. Her finnes alt fra legekontorer, sosiale tjenester, dagligvarebutikker, klesbutikker etc.

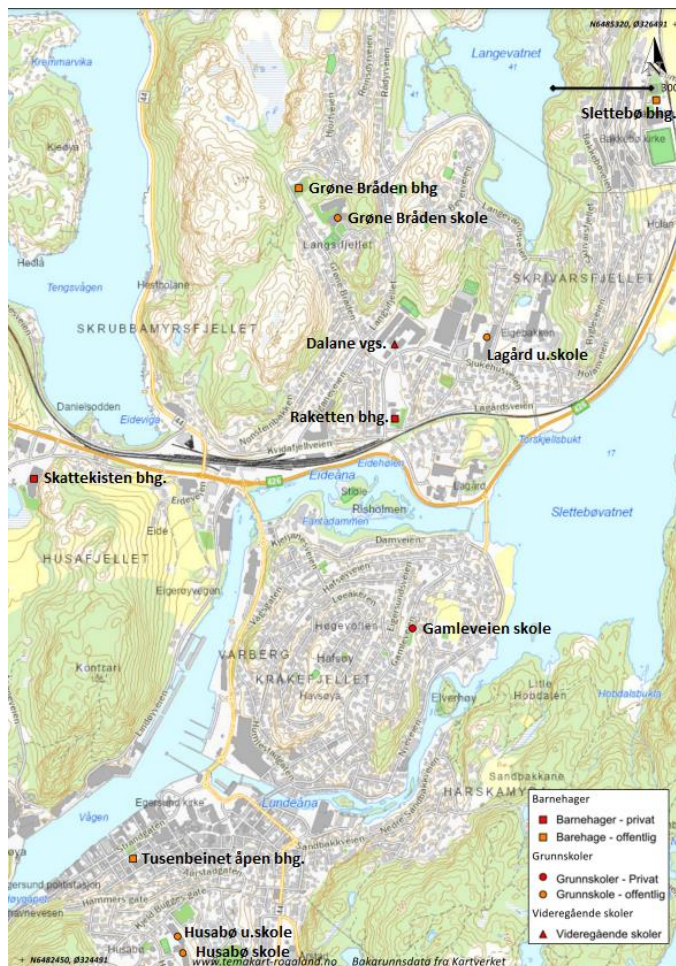
Med sin sentrale plassering har Hafsøy mange skoler i nærområdet. Midt i planområdet ligger Gamleveien skole. Dette er en godkjent privatskole fra 1-10 klasse med inntil 80 elever. Skolen eies og drives av den evangeliske- lutherske menigheten Det Almindelige Samfund. Majoriteten av Hafsøy er derimot fordelt på Grøne Bråden skole, Husabø skole, Husabø ungdomsskole og Lagård Ungdomsskole.

Grøne Bråden skole ligger ca. 1,7 km gange fra planområdet og er en barneskole med rundt 260 elever. Mens Husabø er en barneskole fra 1-7 klasse med ca.270 elever. Fordelingen av elever i Hafsøy er ca. 60% på Husabø og 40% på Grøne Bråden. Når elevene er ferdige på Grøne Bråden barneskole går de videre over på Lagård Ungdomsskole. Denne ligger ca. 1,4 km gange fra planområdet og har ca. 250 elever fordelt på 8-10 klasse. Elevene som er ferdig på Husabø barneskole går videre på Husabø ungdomsskole. Denne ligger vegg i vegg med barneskolen og har ca. 230 elever fordelt på 8-10 klasse.

Dalane Videregående skole ligger ca.1,8 km gange fra planområdet. Her finner man et bredt fagtilbud innen både yrkesfag og studiespesialiserende fag. En skole med ca.650 elever.

Det finnes ingen barnehager i planområdet. De nærmeste barnehagene er Raketten barnehage som ligger ca. 1 km fra planområdet, Skattekisten kulturbarnehage 1,7 km, Slettebø barnehage 2,5 km og Grøne Bråden barnehage 2,9 km.

Raketten barnehage og Slettebø barnehage har hatt fulle barnehager etter første opptak de siste årene, mens Skattekisten og Grøne Bråden har hatt ledig kapasitet.



Figur 33: Oversiktskart over skoler og barnehager i nærheten av planområdet.

Kilde: temakart-royaland.no

Tusenbeinet barnehage ligger i Egersund sentrum og er en åpen barnehage som har åpent tre dager i uka.

4.12. Universell tilgjengelighet

Planområdet Hafsøy er et veletablert boligområde fra langt tilbake i tid, topografien i området tilfredsstiller derfor ikke alle krav i forbindelse med tilgjengelighet for alle.

4.13. Teknisk infrastruktur

Det er utbygd offentlig vann- og avløpsnett på Hafsøy. Strømforsyning via jordkabel.

Hafsøy er den bydelen i Egersund som fortsatt har mye fellesledninger. Det vil si at overvann og spillvann er i samme ledning. En prosess er blitt startet for å bytte ut til et separat ledningsnett, men det vil gå noen år før dette er fullført på Hafsøy. Fellesledningsnettet medfører at man overbelaster spillvannsnettet ned mot sentrum når det er mye nedbør. Dette gjør at man ikke tillater nye tilkoblinger av overvann på eksisterende ledningsnett. Samtidig sier kommuneplanens bestemmelser i §6.7 følgende for overvann:

«Overvann skal håndteres lokalt, og innenfor hver enkel planavgrensning. Overvann skal håndteres åpent og utnyttes som ressurs. Naturlige flomveier skal bevares. Ved regulering skal det utarbeides en plan og bestemmelser for fordrøyning og overvannshåndtering».

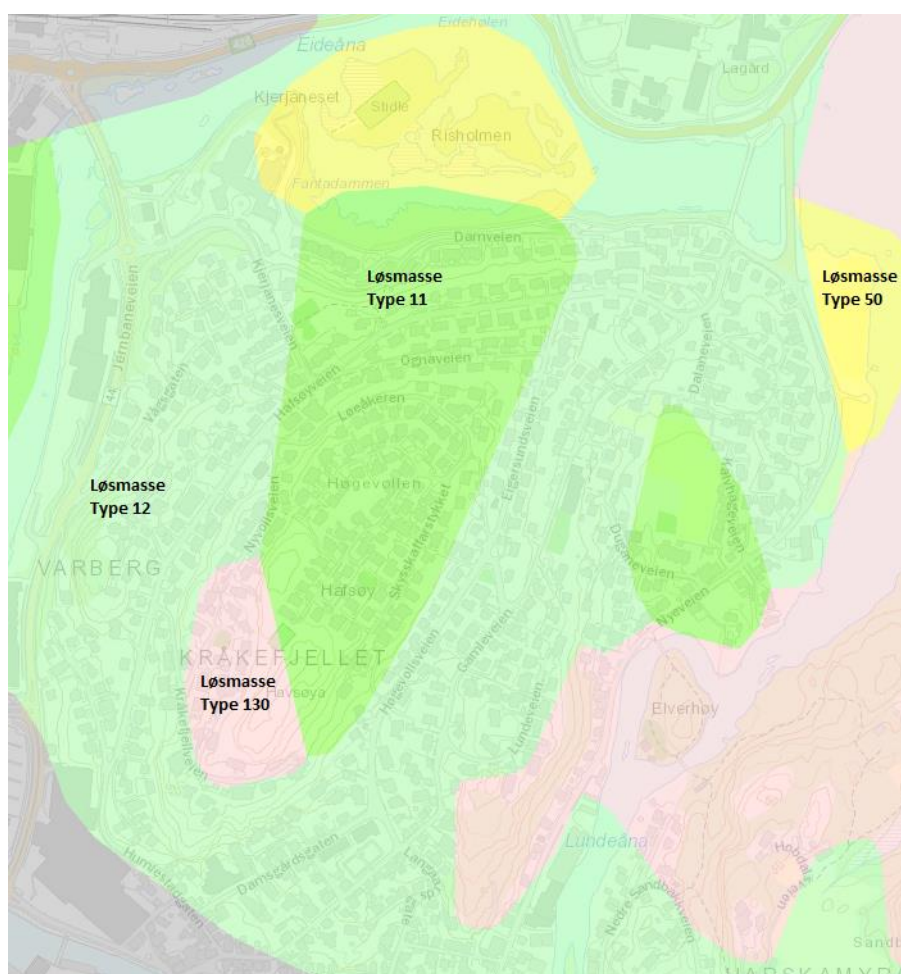
Det vil si at om overvann håndteres lokalt vil ikke overvannshåndteringen være et problem ved utbygging.

Ellers vil man i forbindelse med en utbygging /fortetting måtte vurdere vann og avløp i hvert enkelt tilfelle. Ved mindre fortettinger hvor en fører opp hus i hage, eller river en bolig for å bygge opp 2-3 nye vil det ikke være noen utfordringer knyttet til kapasitet. Utbygging av større områder, hvor man bygger leilighetsbygg o.l. må det gjøres en særskilt vurdering for det enkelte området, da spesielt med tanke på vannforsyning.

Det er generelt god slokkevannskapasitet fra ledningsnettet i Hafsøy, vurdert mot preaksepterte ytelser i TEK 17 og dagens bebyggelsestype, finnes noen få unntak. Slokkevannskapasiteten fra ledningsnettet kan endre seg med tiden dersom det skulle legges opp til endret bebyggelsestype. I forbindelse med en eventuell reguleringsendring må slokkevannskapasiteten sjekkes av tiltakshaver.

4.14. Grunnforhold

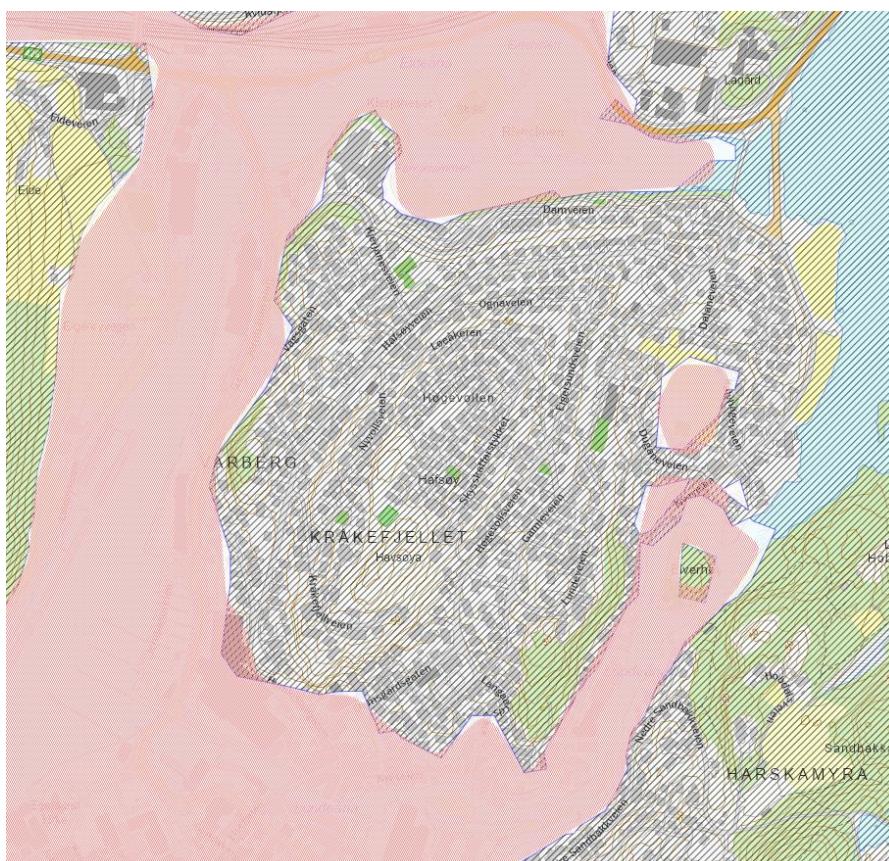
Hafsøy består av tre typer løsmasser, og er i hovedsak et stabilt område. Eneste unntak er på vestsiden av Varberg. Her fremgår det av ROS-analysen og tidligere geolograpporter at det må iverksettes sikringstiltak om tiltak skal utføres på grunn av ras fare. Det er ikke noen høy skrent der raset kan gå, så energien i raset vil være begrenset og dermed vil også raset forventes å utgjøre en forholdsvis begrenset skade.



Figur 34: Oversiktskart over typer løsmasser på Hafsøy hentet fra temakart-rogaland.no

Løsmasse		
Type	Definisjon	Beskrivelse
11	Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet.	Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer, vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Moreneavsetninger med tykkelse fra 0,5 m til flere ti-talls meter. Det er få eller ingen fjellblotninger i området.
12	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.	Materiale plukket opp, transportert og avsatt av isbreer. Det er vanligvis hardt sammenpakket, dårlig sortert og kan inneholde alt fra leir til stein og blokk. Områder med grunnlendte moreneavsetninger/hyppige fjellblotninger. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men det kan helt lokalt være noe mer.

50	Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Materiale som er transportert og avsatt av elver og bekker. De mest typiske formene er elvesletter, terrasser og vifter. Sand og grus dominerer, og materialet er stortert og rundet. Mektigheten varierer fra 0,5 til mer enn 10 m.
130	Bart fjell	Brukes om områder som stort sett mangler løsmasser, mer enn 50% av arealet er fjell i dagen.



Figur 35: Oversiktskart over mulig kvikkleire område (rød markering) fra temakart-rogaland.no

I følge NVE sitt kart over løsmasser er det store deler av Hafsøy som ikke har fjell i dagen dekket av tynn eller tykk morene. Deler av planområdet som ligger langs Jernbaneveien og Nyeveien ligger under den marine grensen og har derfor potensiale for kvikkleire.

Forholdene er vurdert i ROS-analysen som ligger vedlagt og søknad om tiltak i området er sikret gjennom bestemmelsene:

§3.13 Sikkerhet mot skred:

«Sikringstiltak for å ivareta sikkerhet mot skred jf. TEK17 med veiledning, skal gjennomføres før igangsettelse av utbyggingsarbeider.

Anbefalinger i geoteknisk notat/rapport skal følges opp i detaljprosjektering og utførelse.

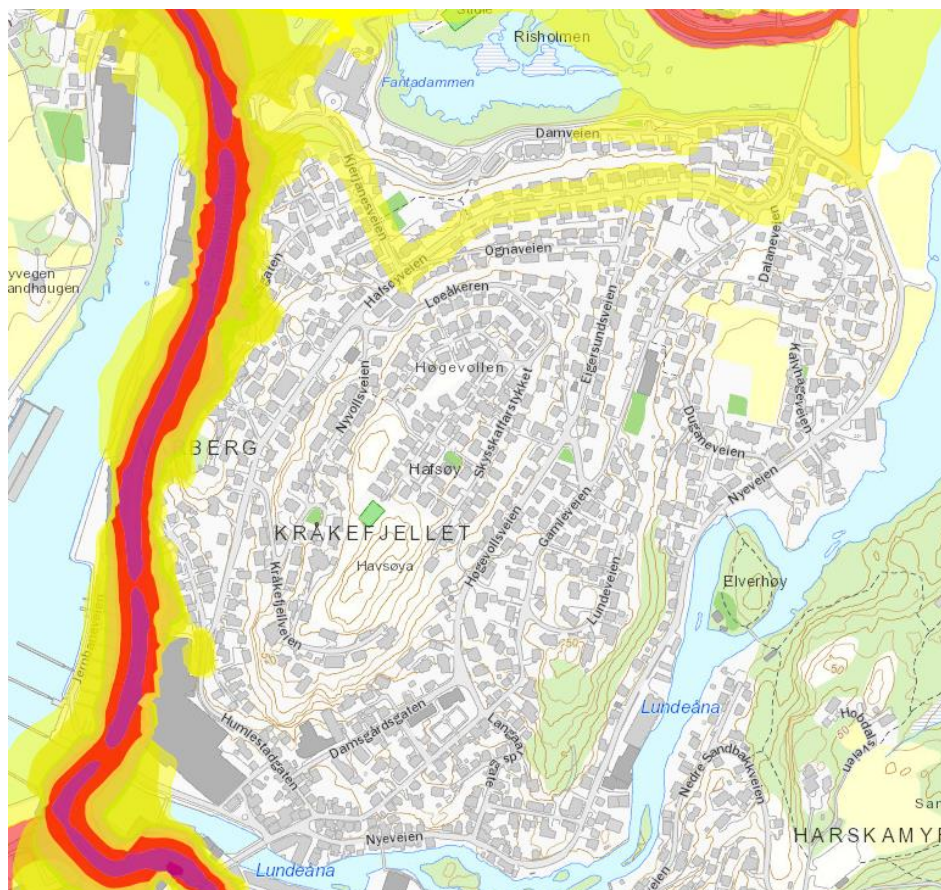
Sikkerhet mot skred skal ivaretas for alle faser av utbyggingen. Herunder skal fagområdet geoteknikk belegges med ansvar ifb. detaljprosjekteringen (iht. byggesaksforskriften, SAK10), og tiltaksklasse skal velges ut fra prosjektets vanskelighetsgrad og konsekvens».

§9.4 Faresone ras og skred:

«Det er ikke tillatt med byggetiltak innenfor hensynssone H310 skred, uten at det foreligger fagkyndig rapport som tilsier at området er trygt ut fra gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven sine kriterier for utbygging, eventuelt med avbøtende tiltak».

4.15. Støyforhold

Deler av planområdet er utsatt for støy i gul eller rød sone. Det gjelder bygninger langs Fv. 44 Jernbaneveien, Hafsøyveien mellom krysset med Kjerjanesveien og Dalaneveien og Dalaneveien til Hestvad bru. Til sammen om lag 90 boenheter er utsatt for trafikkstøy i rød eller gul sone.



Figur 36: Støysonekart hentet fra temakart-rogaland.no

4.16. Luftforurensing

Trafikken på Fv.44 Jernbaneveien, Kjerjanesveien, Hafsøyveien mellom krysset med Kjerjanesveien og Dalaneveien til Hestvad bru er så stor at om lag 70 boenheter i planområdet ligger i rød eller gul støysone. Svevestøv kan i perioder være en ulempe for noen som bor eller ferdes langs denne vegen til fots eller på sykkel, men dette er ikke en stor utfordring.

Ellers er det ikke kjennskap til andre forurensningskilder innenfor planområdet.

4.17. 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 avdekker 12 uønskede hendelser innenfor planområdet. Gjennomgangen av de mulige farlige forholdene og uønskede hendelsene viser at risikonivået er mulig å kontrollere, gitt de forebyggende tiltakene som nevnt i tabellen under.

Tiltak		
Uønsket hendelse	Tiltak i planen	
1	Masseras / -skred	Se reguleringsbestemmelsene § 9.4
2	Snø-/isras	Se reguleringsbestemmelsene § 9.4
4	Elveflom / stormflo	Se reguleringsbestemmelsene § 9.3
7	Vind	Ingen
11	Automatisk fredet kulturminne	Se reguleringsbestemmelsene § 9.1
12	Nyere tids kulturminne / kulturmiljø	Se reguleringsbestemmelsene §§ 9.1 og 11.3
27	Støv og støy fra trafikk	Se reguleringsbestemmelsene §§ 9.6 og 9.7
32	Risikofylt industri (kjemikalier / eksplosiver)	Ingen
40	Ulykker med farlig gods	Ingen
42	Ulykke i av- / påkjørsler	Se reguleringsbestemmelsene § 9.5
43	Ulykke med gående / syklende	Se reguleringsbestemmelsene § 9.5
51	Skolebarn ferdes gjennom området der det er anleggstrafikk	Ingen

4.18. Næring

Øst for Nyeveien er det en NMS Gjenbruk butikk, rørlegger Vestnor Teknikk og Byens glass-service. Nord øst i Nyeveien ligger velværesalongen Skjelbred. Ellers er det lite næringsforetak etablert innenfor planområdet og det legges opp til dette i det videre også, da man ønsker at hovednæringen skal etableres i sentrum.



Figur 38: Velværesalongen på Nyeveien



Figur 37: I dette bygget hører NMS Gjenbruk, Vestnor teknik og Byens glasservice til.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Planlagt arealbruk

Dagens arealbruk, blir i hovedsak foreslått videreført. Dette gjelder den faktiske arealbruken og den arealbruken som fremkommer på gjeldende arealplaner. Der det er motstrid mellom gjeldende arealplaner og faktisk bruk, er det for det meste dagens arealbruk som er videreført.

Det foreslås at det kan gjennomføres fortetting av boligområdene ved at det på tomter der visse betingelser er oppfylt kan være to boenheter.

5.2 Reguleringsformål

Hovedformålet med planarbeidet er å erstatte 15 eldre og til dels utdaterte reguleringsplaner med en felles ny reguleringsplan.

I hovedsak reguleres eksisterende tilstand. Det foreslås at det kan gjennomføres fortetting av boligområdene ved at det på tomter der visse betingelser er oppfylt kan være to boenheter.

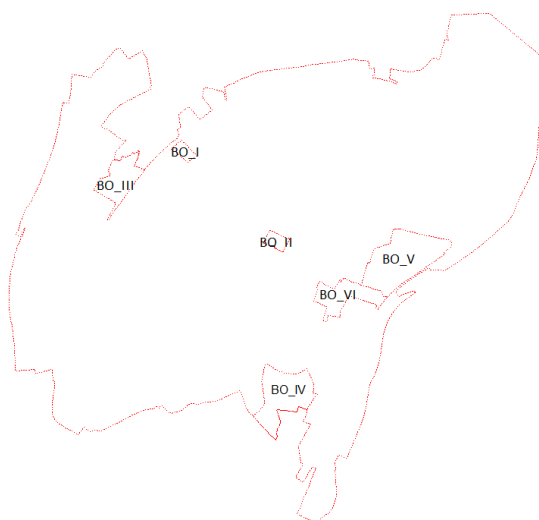
5.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

1. Bebyggelse og anlegg
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
3. Grønnstruktur
4. Landbruks- natur og friluftsførmål samt reindrift
5. Bruk og vern av sjø og vassdrag
6. Hensynssoner i reguleringsplan

5.3.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

1. Pbl. § 12-5, nr.1 - Bebyggelse og anlegg.

Eksisterende bygninger inngår i planen og kan i nødvendig grad gjenoppføres innenfor de samme målene (grunnflate, høyder), takform og plassering mv. som det tidligere bygning hadde, dersom ikke noe annet er bestemt i §11.



Figur 39: Oversikt over bestemmelsesområder for planområdet Hafsøy. Området BO_1 – BO_VI inngår i §11.

Boligbebyggelse – All bebyggelse som ikke går inn under §11

Felt navn:	BB
Formål:	Bolighus
Hensynssone:	H140 Frisikt
Areal:	224,91 daa
Tillat grad av utnytting:	30 % BYA
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

Bebyggelsen skal være åpen med bolighus på ikke over to fulle etasjer og garasje i 1 etasje. Der det er tilstrekkelig med uteoppholdsareal (150 m² pr boenhet) og maksimal størrelse på bolighuset ikke overskrider BYA =30% kan det være to boenheter pr. tomt. Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter ved saltak eller valmet tak. Ved flatt tak eller pulttak kan ikke gesimshøyden overstige 7 meter. Takvinkel for saltak eller valmet tak skal ligge mellom 22 og 35 grader, og ved pulttak mellom 5 og 15 grader. For bolighus i 1 etasje skal gesimshøyden ikke være over 4 meter. Måling skjer fra ferdig planert terreng.

Bolighuset skal legges i regulert byggegrense mot kjøreveg. Bygningsmyndigheten kan tillate at huset trekkes lenger inn på tomten, og fastsetter garasjens plassering.

Garasjens størrelse skal ikke overstige 40 m².

Boligbebyggelse – Bestemmelsesområde I (§11.1)

Felt navn:	BO_I
Formål:	Leilighetsbygg
Hensynssone:	H140 Frisikt
Areal:	1,37 daa
Tillat grad av utnytting:	356 m ² inkl. Bygning, trapper/plattinger og parkering
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

Hafsøyveien 51 - Boligbebyggelse – blokkbebyggelse, leilighetsbygg, garasjeanlegg. Leilighetsbygg med tre leiligheter/boenheter, terrasser, felles heis, felles garasje for tre personbiler, sykkelparkering og boder kan oppføres og plasseres som vist i reguleringsplanen. Leilighetsbygget kan oppføres i inntil fire hele etasjeplan målt iht. norsk standard NS3940.

Det skal være to biloppstillingsplasser pr. boenhet enten i garasjeanlegget eller på utvendige parkeringsplasser, inkl. HC-parkeringsplass.

Innenfor område regulert til lekeplass kan det anlegges sandkasselekeplass og benker. Området er et felles lek/uteområde for beboere i leiligheter i dette bestemmelsesområdet.

Boligbebyggelse – Bestemmelsesområde II

Felt navn:	BO_II
Formål:	Tremannsbolig
Hensynssone:	H140 Frisikt
Areal:	0,84 daa
Tillat grad av utnytting:	381 m ² inkl. terrasser og parkering.

Rekkefølgebestemmelser: -

Beskrivelse av felt:

Høgevollsveien 32 - Tremannsbolig i 3 etasjer inkl. parkeringskjeller.

Parkering skal være i kjelleretasjen der det er etablert tre parkeringsplasser. Disse parkeringsplassene skal kun benyttes av beboerne i 3-mannsboligen.

Det skal være 1,5 parkeringsplass per boenhet, hvorav den ene skal være i kjelleretasjen. Parkering av sykler skal være i parkeringskjeller.

Minimum uteoppholdsareal per boenhet skal være 25 m².

Boligbebyggelse – Bestemmelsesområde III

Felt navn:	BO_III
Formål:	Bevaringsområde Hafsøy Gård
Hensynssone:	H140Frisikt, H730 Båndlegging av kulturminne
Areal:	3,7 daa
Tillat grad av utnytting:	381 m ² inkl. terrasser og parkering.
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

Haføysveien 40, 44 og 44B - Det er ikke tillatt å rive eller fjerne bygninger uten etter samtykke fra kommunen. Det tillates mindre tilbygg og bygningsmessige arbeider så fremt det ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Eventuelle hovedombygging skal utføres i harmoni med bebyggelsen i tilgrensende bevaringsområde og skal godkjennes av kommunen. Det samme gjelder søknad om bruksendring. Det tillates ikke økning av bygningenes nåværende høyde. Skjemmende farger tillates ikke.

I det vernede området må det ikke uten særskilt tillatelse fra forvaltningsmyndigheten iverksettes tiltak, gjøres inngrep eller bruksendringer som er egnet til å endre eller innvirke på kulturhistoriske, arkitektoniske, by- eller landskapsmessige verdier eller på annen måte motvirker vernet. Det kan heller ikke fradeles eller bortfestes grunn til virksomhet som kan medføre slike tiltak.

Det er ikke tillatt å rive eller fjerne bygninger, opprinnelige eller faste installasjoner som eksempelvis murer, gjerder, gatebelegg og lignende eller deler av disse.

Opprinnelig og eldre vegetasjon kan vernes og holdes hevd ved normal skjøtsel.

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak, inngrep eller bruksendring som kan endre bygningers og anleggs eksteriør, eller andre faste installasjoner som eksempelvis murer, trapper, gatebelegg, gjerder – verken i deres hovedform, materialer eller overflater.

Det er likeledes ikke tillatt å iverksette tiltak, inngrep eller bruksendring som kan endre uterom som veifar, plasser, hager og gårdsrom, verken med hensyn til utforming, avgrensning eller karakter.



Figur 41: Gangstien mellom husene i klyngetunet



Figur 40: Hafsøyveien 44

Boligbebyggelse – Bestemmelsesområde IV

Felt navn:	BO_IV
Formål:	Bolighus
Hensynssone:	H140 Frisikt
Areal:	6,5 daa
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

I området kan det oppføres bolighus med 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn legger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. Loft kan tillates innredet i samsvar med byggeforskriftene. I særlig tilfeller kan bygningsmyndigheten tillate oppført boliger i inntil 2 etasjer.

Maks mønehøyde må ikke overstige kote 53. Møneretning bestemmes av bygningsmyndigheten. Bygningene skal ha saltak, pulttak eller valmet tak. Takvinkelen fastsettes av bygningsmyndigheten, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

Bygningsmyndigheten skal ved behandling av byggesøknad ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming. Bygningsmyndigheten skal påse at det ikke benyttes skjemmende farger innenfor bestemmelsesområdet.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsmyndigheten kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med loft med grunnflate ikke over 40 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

Bestemmelsesområdet V

Felt navn:	BO_V
Formål:	Bolig og næring
Hensynssone:	H140Frisikt
Areal:	8,784 daa
Tillat grad av utnytting:	30% BYA
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

I dette området kan det oppføres bygninger som inneholder boliger og tjenesteyting. Boliger tillates da kun etablert i 2 etasje.

Det kan etableres bygninger med to etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget ligger til rette for det kan det tillates innredet underetasje. Loft kan tillates innredet.

Bygninger i samme rekke skal ha samme takform. Takform og vinkel skal godkjennes av bygningsmyndigheten i hvert enkelt tilfelle. Bygningsmyndighetene skal ved behandling av byggesøknad ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Garasje kan oppføres som tilbygg dersom garasjen tilpasses bygningen for øvrig med hensyn til materialvalg, form og farge. Frittliggende garasje kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate maksimum 40 m². Loft kan tillates. Garasjen kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriften oppføres i nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighus, selv om garasje ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det for boliger være en oppstillingsplass for bil på egen grunn pr. leilighet.

Kontor skal ha oppstillingsplass på egen tomt for 1 bil pr. 50 m² gulvflate.

Området skal opparbeides med minimum sandkasse og 3 lekeutstyr.

Bestemmelsesområdet VI

Feltnavn:	BO_VI
Formål:	Bolig og leilighet
Hensynssone:	H140 Frisikt
Areal:	3,75 daa
Tillat grad av utnyttning:	Område B: BYA = 79 m ² T-BRA = 72 m ² Område C: BYA = 230 m ² T-BRA = 920 m ² inkl. boligarealer, takterrasser, heis- og trapperom Område D: BYA = 140 m ² T-BRA = 370 m ² Område E og F: BYA = 184 m ² T-BRA = 552 m ² Område F: BYA = 55 m ² T-BRA = 54 m ² Område G: BYA = 186 m ² T-BRA = 558 m ² inkl. boligareal, parkeringsarealer, og boder i underetasjen og felles heis- og trapperom.
Rekkefølgebestemmelser:	Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det gjennomføres grunnundersøkelser og utarbeides rapport av fagkyndig. Område D: Parkeringsplassen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til eneboligen.

Beskrivelse av felt:

Innenfor regulert byggeområder for boliger kan det oppføres følgende bebyggelse:

- Område A
Eksisterende bolig. Påbygging av bolig på gnr. 46 bnr. 123, kan tillates mot vest og øst. Ubebygget areal som tillegges gnr. 46 bnr. 93 fremgår av plankartet.
- Område B
Kan oppføres 3 garasjer i et felles bygg og i 1 etasje som angitt på planen. Oppføres med pulttak.
- Område C
Kan oppføres 4 leiligheter i ett leilighetsbygg med felles takterrasse, heisrom og trapp. Plasseringen av leilighetsbygget med maksimal grunnflate fremgår av plankartet. Leilighetsbygget kan oppføres i 3 boligetasjer med felles takterrasse, heisrom og trapp på taket over leiligheten i 3 etasje. For de enkelte leiligheter kan det oppføres terrasser i tilknytning til de enkelte etasjeplan mot øst og sør. Rekkverket på terrasser skal utføres i stål med sikkerhetsglass. Høyde på leilighetsbygget C settes til maksimalt 10 meter. I tillegg kan det etableres trappehus og rekkverk.

Kravet til parkeringsdekning er 1,5 parkeringsplass pr. leilighet medregnet 3 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg merket B på planen og 3 parkeringsplasser avmerket på felles gårdsplass øst for garasjeanlegget B.

- Område D
Kan oppføres enebolig med garasje. Plasseringen av enebolig og garasje med maksimal grunnflate fremgår av plankartet. Boligdelen kan oppføres i 3 etasjer. Garasjedelen kan oppføres i 1 etasje med redskapsloft.

Bolig og garasje skal oppføres med saltak. Boligens hovedmøneretning er angitt på plankartet. Garasjedel oppføres med møneretning vinkelrett på boligens angitte hovedmøneretning. Mønehøyden på bolig og garasje må ikke overstige kote 41,0 moh.

Kravet til parkeringsdekning er 2,0 parkeringsplasser for enebolig medregnet 1 parkeringsplass i garasjen og 1 oppstillingsplass foran garasjen på felles gårdsplass.
- Område E og F
Kan oppføres 3 terrasseleiligheter over 3 etasjer i ett leilighetsbygg med felles heis- og trapperom. Plasseringen av leilighetsbygget med maksimal grunnflate fremgår av plankartet.

Kravet til parkeringsdekning er 2,0 parkeringsplass pr. leilighet medregnet 3 parkeringsplasser i fellesanlegg med carport merket F på planen og 3 parkeringsplasser vist i felles gårdstomt foran carporter merket F.

- Område F
Kan oppføres 3 carporter i et felles bygg og i 1 etasje som angitt på planen. Oppføres med pulttak.

- Område G
Kan oppføres ett leilighetsbygg med 2 leiligheter og 4 parkeringsplasser med boder i felles garasjeanlegg i underetasjen. Leilighetsbygget kan oppføres i 3 etasjer med felles heis- og trapperom. Plasseringen av leilighetsbygget med maksimal grunnflate framgår av plankartet.

For garasjeanlegg i bygg G skal det fremlegges avbøtende tiltak slik at en sikrer seg mot oversvømming.

Kravet til parkeringsdekning er 2,0 parkeringsplasser pr. leilighet medregnet de 4 parkeringsplassene i felles garasjeanlegg i byggets underetasje.

Uteoppholdsareal

Feltnavn: U
Formål: Uteoppholdsareal
Hensynssone: -
Areal: 0,194 daa
Tillat grad av utnytting: Samlet areal for bygning, trapper/plattinger og Parkeringsplasser er maksimalt 356 m².
Rekkefølgebestemmelser: -

Beskrivelse av felt:

Uteoppholdsareal for bestemmelsesområde BO_I

Bebyggelse og anlegg

Feltnavn: BA
Formål: Bebyggelse og anlegg
Hensynssone: -
Areal: 0,0604 daa
Tillat grad av utnytting: -
Rekkefølgebestemmelser: -

Beskrivelse av felt:

Bebyggelse og anlegg innenfor bestemmelsesområde BO_I

Bolig/forretning/kontor

Feltnavn: B/F/K
Formål: Bolig/forretning/kontor
Hensynssone: Deler av området ligger i H320, flom.
Areal: 4,856 daa
Tillat grad av utnytting: -
Rekkefølgebestemmelser: -

Beskrivelse av felt:

I dette området kan det oppføres bygnigner som inneholder boliger/forretninger og/eller kontorer. Maksimal mønehøyde 9 m og maksimal gesimshøyde 7 m. Boliger tillates kun etablert i 2 etasje.

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

Feltnavn: -
Formål: Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
Hensynssone: -
Areal: 0,928 daa

Tillat grad av utnytting: -
Rekkefølgebestemmelser: -

Beskrivelse av felt:

I dette området kan det oppføres bygninger som inneholder boliger og tjenesteyting. Boliger tillates etablert kun i 2. etasje.

Lekeplass

Feltnavn: BLK, f_BLK
Formål: Lekeplass
Hensynssone: Lekeplassen i duganeveien ligger i H320, flom.
Areal: 1,11 daa
Tillat grad av utnytting: -
Rekkefølgebestemmelser: -

Beskrivelse av felt:

f_BLK er felles lekeplass.

Bestemmelsesområde

BO_I: Innenfor området regulert til lekeplass kan det anlegges sandkasselekeplass og benker. Området er et felles lek / uteområde for beboerne i leiligheter i dette bestemmelsesområdet.
BO_VI: Området skal opparbeides med minimum sandkasse og 3 lekeutstyr.

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

Kjøreveg

Feltnavn: f_SKV, o_SKV
Formål: Felles kjøreveg, Offentlig kjøreveg
Hensynssone: H140 Frisikt, deler av o_SKV langs Nyeveien omfattes av H320, flom.
Areal: 30,94 daa
Tillat grad av utnytting: -
Rekkefølgebestemmelser: -

Beskrivelse av felt:

Veger merket f_ er åpen som kjøreveg for boliger som sokner til den aktuelle kjørevegen.

Veger merket o_ er offentlige veger.

Veg

Feltnavn: p_SV, f_SV
Formål: Veg
Hensynssone: H140 Frisikt, p_SV på Nyeveien omfattes av H320, flom.
Areal: 2,138 daa
Tillat grad av utnytting: -
Rekkefølgebestemmelser: -

Beskrivelse av felt:

Veger merket f_ er åpen som kjøreveg for boliger som sokner til den aktuelle kjørevegen.

Veger merket p_ er private veger og er åpne for de som eier grunnen og andre med rett til å kjøre på vegen.

Bestemmelsesområde II – p_SV er felles adkomstveg for eiendommene gnr/bnr 46/200, 46/317 og 46/27. Tremannsboligen kan benytte denne vegen til av/pålessing.

Gang og sykkelveg

Feltnavn:	o_SGS1
Formål:	Gang-/sykkelveg
Hensynssone:	Deler av o_SGS langs Nyeveien omfattes av H320, Flom.
Areal:	0,797 daa
Tillat grad av utnyttning:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

I området merket o_SGS1 kan det bygges offentlig gang- og sykkelveg langs Nyeveien.

Gangveg/gangareal/gågate

Feltnavn:	o_SGG1-4
Formål:	Gangveg/gangareal/gågate
Hensynssone:	
Areal:	0,344 daa
Tillat grad av utnyttning:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

Området merket o_SGG er offentlig gangveg/gangareal/gågate. For planområdet gjelder dette langs:

- SGG1 - Gangveg fra Jernbaneveien til Humlestadgaten
- SGG2 – Gangveg utenfor BO_II
- SGG3 – Gangveg fra Lundeveien til Nyeveien
- SGG4 – Gangveg mellom bygg «E» og «F» i BO_VI

Fortau

Feltnavn:	o_SF1-8
Formål:	Fortau
Hensynssone:	
Areal:	2,704 daa
Tillat grad av utnyttning:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

Fortau merket o_ er offentlige fortau. For planområdet gjelder dette langs:

- SF1 – SF2 - Utenfor bestemmelsesområde BO_I.
- SF3 - Vestsiden av Dalaneveien fra krysset med Hafsøyveien til gangbrua over Eideåna og langs østsiden fra krysset med Hafsøyveien og nordover.

- SF4 – SF6 – Fremtidig fortau langs Haføyveien.
- SF7-SF8 – Fortau langs Jernbaneveien.

Annen veggrunn – Tekniske anlegg

Feltnavn:	SVT1-9
Formål:	Tekniske anlegg
Hensynssone:	H140 Frisikt
Areal:	0,580 daa
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

Veggrunnen kan benyttes til tekniske anlegg i grunnen og oppå terrenget.

For planområdet gjelder dette:

- På toppen av Duganeveien.
- Krysset mellom Nyeveien og Dalaneveien.
- Krysset mellom Dalaneveien, Gamleveien og Haføyveien.
- Langsmed Svingen i Lundeveien.
- Krysset mellom Høgevollsveien og Eigersundveien.

Annen veggrunn – grøntareal

Feltnavn:	O_SVG1-73
Formål:	Grøntareal
Hensynssone:	H140 Frisikt
Areal:	2,834 daa
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

Tillates opparbeidet med grønne elementer. Finnes langs deler av de fleste strekningene innenfor planområdet.

Parkering

Feltnavn:	f_SPA, o_SPA
Formål:	Private/Felles parkeringsplasser
Hensynssone:	H320 Flom, Nyeveien
Areal:	0,535 daa
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

Parkeringsplasser merket f_ er private/felles.

Parkeringsplasser merket o_ er offentlige.

3. § 12-5, nr 3 – Grønnstruktur

Grønnstruktur

Feltnavn:	f_GG1-5
Formål:	Grønnstruktur
Hensynssone:	-
Areal:	17,078 daa
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

I området kan det oppføres parkmessig og supplerende beplanting, samt nødvendige faste innretninger som naturlig tilhører et slikt område. Oppføring av bygninger tillates ikke.

Park

Feltnavn:	o_GP1-3
Formål:	Park
Hensynssone:	-
Areal:	2,378 daa
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

Ikke tillatt med inngrep. Skjøtsel av områdene er tillatt og ønskelig.

Naturområde grønnstruktur

Feltnavn:	o_GN
Formål:	Naturområde grønnstruktur
Hensynssone:	-
Areal:	4,568 daa
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

Innenfor området kan det oppføres parkmessig og supplerende beplanting, samt nødvendige faste innretninger som naturlig tilhører et slikt område. I området tillates det ikke oppført bygninger.

4. § 12-5, nr.5 - Landbruks- natur- og frilufters formål samt reindrift

Landbruksformål

Feltnavn:	LL
Formål:	Landbruk
Hensynssone:	H320 Flom
Areal:	12,004 daa
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

I dette området kan det drives vanlig landbruksdrift. Det ligger to mindre landbruksområder langs Nyeveien. Gnr. 46 bnr. 35, Gnr. 46 bnr. 4.

5. §12-5, nr.6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag

Naturområde i sjø og vassdrag

Feltnavn:	VNS1-8
Formål:	Naturområde i sjø og vassdrag
Hensynssone:	H320 Flom.
Areal:	10,313 daa
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

Beskrivelse av felt:

Dette området er åpent for allmenheten. Det er ikke tillatt med tiltak som kan påvirke flomvannføringen negativt eller som hindrer allmenhetens tilgang til bruk av området. For planområdet gjelder dette stykkevisse områder nedover langs Nyeveien.

6. § 12-6 - Hensynssoner

Båndlegging etter lov om kulturminner – H730

Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor områdene. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene. Jf. Lov om kulturminner §3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

- Bestemmelsesområde III
Strengt antikvariske hensyn skal legges til grunn for forvaltning av bevaringsområdet. Det gis ikke tillatelse til å oppføre nybygg.
Forvaltningsmyndighetene kan gi nærmere retningslinjer om hvordan bevaring av bygningene konkret skal praktiseres. Søknad sendes i god tid før arbeidet påbegynnes. Under tvil om tiltaket er anes som vanlig vedlikehold, skal likeledes forvaltningsmyndighetene kontaktes.
- Kulturminne ID 4775 – Automatisk fredet
Ei gravrøys fra Jernalderen med beliggenhet på toppen av Kråkefjellet. Røysa er oval og mindre bra markert i terrenget. Lyngkledd, med en del hodestore stein synlige, ikke tegn på gjennomroting.
- Kulturminne ID 5357 – Uavklart vernestatus
Gravrøys fra kalt Sjurshaugen fra vikingtiden. Gravplassen ligger i hagen til bolighuset, garasjen sør øst for haugen er sannsynligvis bygd i kanten av haugen. Haugen ble trolig delvis slettet og ødelagt mange tiår før hus ble bygd i området. Haugen skal ha vært 2 m høy og 10 m i diameter. Sørvestre del av haugen, eller bunnlaget av denne del, er muligens ennå intakt.

Båndlegging etter annen lovgivning – H740

Et område på Kråkefjellet er båndlagt etter lov om friluftslivet. I dette området er det ikke tillatt med tiltak som kan svekke områdetets verdi som område for friluftsliv.

Flomfare – H320

Det er ikke tillatt med byggetiltak innenfor hensynssone H320 flom, uten at det foreligger fagkyndig

rapport som tilsier at området er trygt ut fra gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven sine kriterier for utbygging, eventuelt med avbøtende tiltak.

Disse områdene er utsatt for flom:

- Nyeveien langsmed Lundeåne.
- Landbruksområdet langsmed Slettebøvatnet.
- Grøntområdet ved Hestvadbroyen.
- Lekeplass ved Duganeveien
- Bolig i Dalaneveien, gnr.46 bnr.312

Det utarbeidet en flomsikringsplan av NVE og Eigersund kommune. Kommunen er i gang med med flomsikringstiltak langs Nyeveien.

Ras og Skred fare - H310

Det er ikke tillatt med byggetiltak innenfor hensynssone H310 skred, uten at det foreligger fagkyndig rapport som tilsier at området er trygt ut fra gjeldende forskrifter til plan- og bygningsloven sine kriterier for utbygging, eventuelt med avbøtende tiltak.

Disse områdene er utsatt for ras og skred:

- Et lite område langs Fv.44 Jernbaneveien.
- Potensiale for kvikkleire langs sørlige deler av Nyeveien da det ligger under marin grense (ref. temakart-Rogaland).

Frisiktsoner – H140

Innenfor regulert frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Gjelder for mange steder i planområdet.

Støysoner – H190

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak.

Disse områdene er utsatt for rød støysone

- Husene som ligger langsmed Fv.44 Jernbaneveien.
- Husene i krysset Dalaneveien/Hafsøyveien/Gamleveien og ned til Hestvadbroyen.
- Fra krysset med Kjerjanesveien/Hafsøyveien og ned til Hestvad bru – Husene som ligger på venstre side av veien vendt ut mot Rv.426 Krossmoveien. Fasaden som ligger mot nord ligger i rød støysone.

Disse områdene er utsatt for gul støysone

- Husene som ligger langsmed Vågsgaten opp av Fv. 44 Jernbaneveien.
- I krysset Humlestadgaten og Hafsøyveien.
- Fra krysset med Kjerjanesveien/Hafsøyveien og ned til Hestvadbroyen – Husene som ligger på begge sider av Hafsøyveien er i gul eller delvis i gul støysone.

5.3.2 Næringsarealer

Det er lite næringsareal, og heller ikke lagt til rette for utvidelse av næring i planområdet.

Næringsarealene som i dag ligger i planområdet er fordelt på disse bedriftene:

- Vestnor teknikk

- NMS Gjenbruk
- Byens glass-service
- Velvære salongen

5.4 Boligmiljø/bokvalitet

Hafsøy er et godt etablert boligfelt med variert bebyggelse. Det ligger sentrumsnært og har god tilgang på fine friluft og turområder. Kort avstand til skole og barnehager. Dette gjør Hafsøy til et populært boligområde med gode bokvaliteter for familier og eldre.

5.5 Parkering

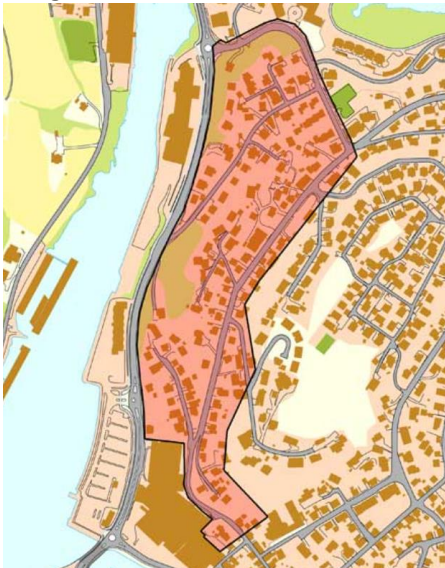
For det aller meste foregår parkering for boliger på egen grunn eller på fellesareal for flere boliger.

Det er to parkeringssoner (boligsoner):

Boligsone 10:



Boligsone 11:



I boligkater der det er plass til det, foregår det en del parkering som gateparkering.



Figur 42: Bilde er tatt av biler parkert langs Eigersundveien på Hafsøy

Følgende parkeringsplasser finnes i nærliggende område: utenfor Amfi Eikunda, utenfor Berentsens Brygghus og Gruset.

Bestemmelsesområde I

Det skal være to biloppstillingsplasser per boenhet enten i garasjelegget eller på utvendige parkeringsplasser, inkl. HC-parkeringsplass.

Bestemmelsesområde II

For 3-mannsboligen skal parkering være i kjelleretasjen der det er etablert tre parkeringsplasser. Disse parkeringsplassene skal kun benyttes av beboerne i 3-mannsboligen. Det skal være 1,5 parkeringsplass per boenhet, hvorav den ene skal være i kjelleretasjen. Parkering av sykler skal være i parkeringskjeller.

Bestemmelsesområde IV

Parkering i garasje. I tillegg skal det være oppstillingsplass til 1 bil på egen grunn.

Bestemmelsesområde V

Parkering i garasje. I tillegg skal det være oppstillingsplass til 1 bil pr. leilighet på egen grunn.

Bestemmelsesområde VI

Område C – 1,5 parkeringsplass pr leilighet medregnet 3 parkeringsplasser i felles garasjelegg merket B på planen og 3 parkeringsplasser avmerket på felles gårdsplass øst for garasjelegget B.

Område D – 2,0 parkeringsplasser for eneboligen medregnet 1 parkeringsplass i garasje og 1 oppstillingsplass foran garasjen på felles gårdsplass.

Område E og F

3 terrasseleiligheter – Parkeringsdekning er 2,0 parkeringsplass pr. leilighet medregnet 3 parkeringsplasser i fellesanlegg med carporter merket F på planen og 3 parkeringsplasser vist i felles gårdstom foran carport merket F.

Område G

Leilighetsbygg med 2 leiligheter – Parkeringsdekningen er 2,0 parkeringsplasser pr. leilighet medregnet 4 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg i byggets underetasje.

5.6 Tilknytning til infrastruktur

Det er utbygd offentlig vann og avløpsnett på Hafsøy. Strømforsyning via luft- og jordkabel. Alle nybygg følger bestemmelsene og kobles til det eksisterende offentlige vann og avløpsnettet.

5.7 Trafikkløsning

Trafikkløsningen beholdes som den er. Det er ikke vesentlige endringer.

5.7.1 Kjøreatkomst, utforming av veger, tilgjengelighet for gående og syklende.

Trafikkløsningen i planforslaget beholdes som den er. Det er ikke rom for å utvide eller utbedre vegsystemet som finnes i dag.

I forbindelse med saksbehandling av nye reguleringsplaner på Hafsøy har planmyndigheten sørget for å regulere inn fortau langs veger og gater i planområdet.

5.8 Universell utforming

Siden Hafsøy er et godt etablert boligfelt i dag oppfylles ikke kravet til universell utforming alle steder. Prinsippene bak universell utforming skal legges til grunn for videre utbygging i planområdet.

5.9 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene for bebyggelsen er eksisterende i dag. For nye boliger legges kommuneplanen – arealdelen – bestemmelser og forutsigbarhetsvedtak §6.12 til grunn. 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.

Minste krav til uteoppholdsareal MUA per boenhet er på 150 m², tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs.

For leilighetsbygg/blokk er det krav til minste uteoppholdsareal MUA pr. boenhet på 25 m².

Arealene skal ikke være brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, de skal ha en 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.

Ved fortetting skal det stilles krav om at eksisterende boenheter også vurderes og regnes med i antall boenheter dersom det er lite arealer tilgjengelig.

Bestemmelsesområde II

3 mannsbolig - Minimum uteoppholdsareal per boenhet skal være 25 m².

Lekeplasser

Lekeplassene og nærliggende lekeplasser er omtalt i kap.4.10.

Ved fortetting legges §6.13 i kommuneplanen – arealdelen – bestemmelser og forutsigbarhetsvedtak, jf. Pbl §11-9, nr.5 til grunn for alle utvidelse, så fremt det ikke er nevnt noe annet i §11 i bestemmelsene for boligområdet. Krav om lekeplass erstattes av krav om oppgradering av eksisterende lekeplass, eller innbetaling til Eigersund kommune som vil utføre oppgraderingen

Lek- og uteoppholdsarealer skal etableres der som forholdene er best iht. områdekvalitet, støy, solforhold, vind, trafiksikkerhet og universell utforming.

Lekeplassen skal være egnet som sosial møteplass for alle. Ved vårjevndøgn kl.15 og sommersolhverv kl.18 skal det være sol på minimum 50% av utearealet og areal avsatt til lek. Arealer der støynivået er over 55dBA i brukshøyde 2 m, samt arealer med helning brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i totalt areal av lekeplasser og uteoppholdsarealer. Brattere areal kan likevel medregnes, inntil 1:3, dersom det har spesielle bruksverdier (eks. akebakke). Dekke skal dimensjoneres for etablering av lekefunksjoner.

Bestemmelsesområde I

Innenfor område regulert til lekeplass kan det anlegges sandkasselekeplass og benker. Området er et felles lek/uteområde for beboere i leiligheter i dette bestemmelsesområdet.

Bestemmelsesområde V

Området skal opparbeides med minimum sandkasse og 3 lekeutstyr.

Ivaretagelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon.

I formålet annen veggrunn grøntareal tillates det opparbeidet med grønne elementer.

I formålet grønnstruktur kan det oppføres parkmessig og supplerende beplantning, samt nødvendige faste innretninger som naturlig tilhører et slikt område tillates oppført. I området tillates det ikke oppført bygninger.

Park – I disse områdene er det ikke tillatt med inngrep. Skjøtsel av områdene er tillatt og ønskelig.

Turveier

Rett ved planområdets østside ligger Elverhøy, her er det godt tilrettelagte stier som fører opp i Vannbassengan, hvor man finner mange flotte turstier. Området har en rik vegetasjon og flere kilometer med natur- og kultursti. Her finnes det lysløyper, utsiktspunkt og rasteplasser med gode muligheter for å drive med aktiviteter som jogging, trim, ballspill, sandvolley, grilling og bading. I tillegg finner du en naturfitnessbane ved Låvaberget. På området er det godt tilrettelagt for rullestolbrukere.

Turstien til Hellvik ligger bare 1 km fra planområdet. Turen kalles for «den gamle jernbanen», som tidligere gikk mellom Hellvik og Maurholen. Veien bukker seg mellom og gjennom knauser og berg og et imponerende seinarbeid er lagt ned i den gamle linjen. Flott natur! Langs turveien finner man også Maurholen Stasjon. Turen starter ved parkeringsplassen i Launes.



Figur 44: Kjerkjettjørna i Vannbassengene.

Foto: Arne Ove Østebrøt



Figur 43: Turstien fra Egersund til Helvik.

Foto: Arne Ove Østebrøt

5.10 Plan for avfallshenting

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

5.11 Arealregnskap over full utbygging

SOSI-Kode	Formål (SOSI-kode)	Område signatur	Eierform	Areal (daa)
1001	Bebyggelse og anlegg	BA	Annen	0,0604
1110	Boligbebyggelse	BB	Annet	224,91
1113	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BBL	Annet	0,546
1600	Uteoppholdsareal	BU	Annet	0,194
1610	Lekeplass	BLK, f_BLK	Offentlig	1,11
1802	Bolig/Forretning/Kontor	B/F/K	Annet	4,856
1900	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål		Annet	0,928
2010	Veg	p_SV, f_SV	Annet	2,138
2011	Kjøreveg	o_SKV, f_SKV	Offentlig	30,94
2012	Fortau	o_SF1-4	Offentlig	0,247
2015	Gang-/Sykkelveg	O_SGS1-5	Offentlig	2,383
2016	Gangveg/gangareal/gågate	O_SGG1-5	Offentlig	1,141
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	O_SVT1-9	Offentlig	0,580
2019	Annen veggrunn – grøntareal	O_SVG1-73	Felles	2,834
2080	Parkering	f_SPA, o_SPA	Annen	0,535
3001	Grønnstruktur	f_GG1-5	Offentlig	17,078
3020	Naturområde grønnstruktur	o_GN	Offentlig	4,568
3050	Park	o_GP1-3	Offentlig	2,378
5110	Landbruk	LL	Annet	12,004
6610	Naturområde i sjø og vassdrag	VNS1-8	Annet	10,313
	Sum planområdet			319,74 daa

Bestemmelsesområde navn	Areal (daa)	Merknader
BO I	1,37	
BO II	0,84	
BO III	3,7	
BO IV	6,5	
BO V	8,784	
BO VI	3,75	

6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Planen legger opp til fortetting av området Hafsøy. Det foreslås at det på tomter der det i dag er én enebolig, kan bygges to boenheter forutsatt at det er tilstrekkelig med gode uteoppholdsareal og at samlet BYA på bolighuset/bolighusene ikke overstiger 30% av tomtens areal. En vil anslå at det vil være potensiale for fortetting med 60-80 boenheter fordelt på hele planområdet dersom man legger forslaget til justering av reguleringsbestemmelsene til grunn. 70 boenheter vil gi 300-400 flere kjøretøybevegeksler per dag. Ved å fordele denne trafikken på de fleste av veiene og gatene i planområdet, ansees dette som en akseptabel løsning.

For å bedre trafikksikkerheten i Hafsøy er det i plankartet regulert inn fortau langs Hafsøyveien fra Humlestad til Dalaneveien.

Hvis man ser bort fra fortettingen vil planen medfører få virkninger for eksisterende situasjon, men vil bidra til å være et bedre styringsverktøy for kommunen og innbyggerne. Den vil være med å lette saksbehandlingen, samt gi forutsigbarhet og tydeliggjøring overfor innbyggerne. Den vil gjøre at man reduserer behovet for dispensasjoner og får tydeliggjort arealbruken på Hafsøy.

7 Innkomne innspill

7.2 Merknader (sammendrag av merknadene med forslagstillers kommentar)

Fra	Innhold/tema	J/N	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1. NVE	Eigersund kommune har erfart flere flomhendelser og har flomsonekart for vassdragene rundt Hafsøy som må legges til grunn for planarbeidet.	J	Flomsonekart for vassdragene rundt Hafsøy er lagt til grunn ved utarbeidelse av planen. Uregulerte områder er også tatt med i planen ved den hensikt at det skal være enklere å utføre flomsikring i disse områdene.
	Deler av planområdet ligger under marin grense hvor det kan være mulighet for kvikkleire.	O	Tas til orientering. Kvikkleire er vurdert i ROS-analysen.
	Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette kan bidra til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Arealer som naturlig er godt egna til infiltrasjon, fordrøyning og trygg bortledning bør kartlegges og settes av slikt formål før utbyggingen	O	Tas til orientering. Hafsøy er den bydelen i Egersund som fortsatt har mye fellesledninger. Det vil si at overvann og spillvann er i samme ledning. En prosess er blitt startet for å bytte ut til et separat ledningsnett, men det vil gå noen år før dette er fullført for hele Hafsøy. Fellesledningsnettet medfører at man overbelaster spillvannsnettet

	<p>planlegges. Dersom omgivelsene og eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompenserende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges.</p>		<p>ned mot sentrum når det er mye nedbør. Man tillater derfor ikke nye tilkoblinger av overvann på eksisterende ledningsnett. Ved en eventuell fortetting av Hafsløy er man nødt til å håndtere overvannet lokalt, og innenfor hver enkelt planavgrensning. Dette er sikret gjennom bestemmelsene i §3.12.</p>
	<p>Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragtiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.</p>	N	<p>Det gjøres ikke noen vassdagtiltak i planen, er derfor ikke behov for konsesjonspliktavurdering.</p>
	<p>NVE skal ha planen tilsendt ved offentlig ettersyn.</p>	J	<p>Planen vil bli sendt ut til alle berørte statlige og regionale når ferdig resultat foreligger.</p>
	<p>NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentet må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt.</p> <p>NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til</p>	O	<p>Tas til orientering.</p>

		konkrete problemstillinger.		
2.	Rogaland Fylkeskommune	Fylkesrådmannen anbefaler at kommunen gjennom planarbeidet benytter muligheten til en gjennomgang av trafiksikkerhet, særlig med tanke på at store deler av området vil fungere som skolevei.	J	Trafiksikkerheten er vurdert i egen trafikkanalyse og ROS som ligger vedlagt til planbeskrivelsen. Det er svært få muligheter til utbedring av vegsystem/fortau da gateløpene er smale og boligene ligger tett på gateløpet. Hvor det har vært mulig har det litt regulert inn fortau.
		Det bør også gjennomgås om området har en tilstrekkelig dekning av gode uteoppholdsarealer, herunder lekeplasser og grøntdrag. En stor detaljregulering av denne typen er en god anledning til å vurdere den samlede dekningen av slike arealer.	J	Uteoppholdsarealer som lekeplasser og grøntdrag er i planbeskrivelsen kap. 4.10 blitt kartlagt for hele planområdet og områdene rett utenfor planområdet. Man har med bakgrunn i dette funnet at dekningen på gode uteoppholdsarealer er tilfredsstillende.
		Det bør gjennom arbeidet med planoppdatering vurderes om deler av området er egnet for fortetting eller transformasjon. Områdets svært sentrale plassering tilsier at fremtidig utbygging skal være av en tettere karakter enn den bebyggelsen som dominerer området i dag. Det vil være en klar fordel om denne planen kan legge føringer for dette temaet framfor at det senere kommer mer eller mindre gjennomtenkte reguleringsendringer for mindre deler av området.	J	Fortetting er vurdert og innlemmet i bestemmelsene §4.1.1 for å sikre fremtidig utvikling.
		Veitekniske forhold i forbindelse med planarbeidet må det gjennomføres en trafikkanalyse som beskriver trafiksituasjonen i området. Analysen bør omtale trafiksikkerhet, skolevei, gang- og sykkelveier, kollektivtilbud m.m. Det må redegjøres for trafikkmengder, type kjøretøy som skal trafikkere veinettet og eventuelle behov for tiltak.	J	Trafikkanalysen er gjennomført og vedlegges planbeskrivelsen.

	Vegnormalene skal i henhold til forskrift i veglovens §13 gjelde for all planlegging og bygging av veier og gater på det offentlige veinettet. Alle tiltak i tilknytning til fylkesveinettet skal gis en teknisk utforming iht. krav stilt i blant annet håndbøkene «N100 Veg- og gateutforming» og «V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».	O	Tas til orientering.
	Tekniske planer for tiltak som berører fylkesvegnettet skal sendes til vegmyndigheten for gjennomsyn. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.	J	<p>Dette er sikret gjennom §3.6 i bestemmelsene:</p> <p><i>«Tekniske planer for alle tiltak som berører fylkesvegnettet skal oversendes til vegmyndigheten for gjennomsyn».</i></p>
	Kryss og avkjørsler innenfor planområdet må målsettes med siktlinjer og hjørneavrunding på plankartet.	J	Kryss og avkjørsler innenfor planområdet er målsatt med siktlinjer og hjørneavrunding på plankartet.
	Følgende krav tas inn i bestemmelsene: «I områdene regulert til frisisiktsone skal det være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende vegbaner».	J	<p>Følgende krav er innlemmet i bestemmelsene §9.4:</p> <p><i>«Innenfor regulert frisisiktsone skal det være fri sikt i en høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum».</i></p>
	Byggegrenser påtegnes og målsettes på plankartet.	J	Byggegrenser er påtegnet og målsatt i plankartet.
	<p>Det er kjente automatiske fredete kulturminner og funnsteder innenfor planområdet. Det vil være viktig å sikre disse i det videre planarbeidet jfr. kartvedlegg.</p> <p>Automatisk freda kulturminner skal søkes for fremtiden som nasjonale minnesmerker i henhold til Lov om kulturminner. Fylkesrådmannen forutsetter derfor at planarbeidet tar tilstrekkelig hensyn til de nevnte</p>	J	<p>De Automatiske fredete kulturminnene er sikret i det videre planarbeidet ved §9.1 «Båndlegging etter lov om kulturminner» - «<i>Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor områdene som er avsatt til «båndlegging etter lov om kulturminner».</i> Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring».</p>

		<p>automatisk freda kulturminnene, og gjør oppmerksom på at det kan bli aktuelt å kreve hensynssoneregulering i de deler av planområdet som grenser opp mot de nevnte kulturminnene når planforslaget foreligger.</p> <p>Undersøkelsesplikten i kulturminnelovens §9 skal imidlertid avpasses arealformålet planen legger opp til. Det kan derfor være aktuelt å kreve ytterligere undersøkelser innenfor de delene av planområdet som allerede er vurdert fra tidligere, dersom planforslaget legger opp til endret arealformål i forhold til gjeldende planer/pågående planer.</p>	<p>og i § 11.3.2 Henssynsone bevaring som gjelder for bevaringsområdet Hafsøy gård.</p> <p>Planforslaget legger ikke opp til endret arealformål i forhold til gjeldende planer/pågående planer.</p>
		<p>Nyere tids kulturminner Deler av området grenser til og er eksponert mot bevaringsområdet for deler av Egersund sentrum og NB! Området. Dette må tas særlig hensyn til i det videre planarbeidet, slik at en ikke legger til rette for tiltak innenfor planområdet som kan fremstå som skjemmende og uheldig for opplevelsen av det verna kulturmiljøet i Egersund Sentrum.</p>	<p>J Det er tatt utgangspunkt i eksisterende situasjon og eksisterende bestemmelser, man legger ikke opp til nye tiltak som kan sjenere trehusbyen.</p>
		<p>I Hafsøyveien, innenfor planområdet, er det et område med en konsentrasjon av SEFRAK-registrerte bygninger. Disse bør vurderes regulert til hensynssone bevaring av kulturmiljø med tilhørende bestemmelser i planen. Det er også noen enkeltvise SEFRAK-registrerte bygg innenfor planområdet.</p>	<p>J Bevaringsområdet Hafsøy gård er innlemmet i bestemmelsene under §11.3.2 Henssynsone bevaring.</p> <p>Oversikten over SEFRAK registrerte hus er gjengitt i kap.5.5.2 Nyere tids kulturminner.</p>
		<p>Videre er det et område omkring</p>	<p>N Humlestadgaten har en</p>

		Humlestadgaten med fin, helhetlig, eldre bebyggelse fra ca.1920 og 1930-tallet, som ikke er SEFRAK registrert da SEFRAK registeret kun omfatter bygg som er oppført før 1900, men som likevel har arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Den sistnevnte bebyggelsen kan ses fra fv. 44 Jernbaneveien, og anbefales regulert til Hensynssone bevaring av kulturmiljø med tilhørende bestemmelser i planen.		arkitektonisk og kulturhistorisk verdi som det blir påpekt. Det er ikke blitt varslet at dette området skal reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø. Og vil derfor ikke kunne reguleres til dette som en del av denne reguleringsplanen.
3.	Statsforvalteren (Fylkesmannen i Rogaland)	Statsforvalteren er positiv til plangrepet. Siden flere av de gjeldende planene er gamle og dermed mangler risiko- og sårbarhetsvurderinger (ROS), må det gjøres en ROS-vurdering.	J	ROS er gjennomført og ligger som et vedlegg til planbeskrivelsen.
		Vi forutsetter ellers at planen utvikles i tråd med gjeldende lover, forskrifter, planretningslinjer og overordnede planer, og at det tas hensyn til landskaps- og naturverdier i området.	J	Planen er utviklet i tråd med gjeldende lover, forskrifter planretningslinjer og overordnede planer så langt det lar seg gjøre i et eksisterende boligstrøk. Landskaps- og naturverdier i området er bevart i hensynssone H740 Båndlegging etter andre lover – Friluftsliv. For Hafsøy gjelder dette Kråkefjellet.
4.	Felles Brukerutvalg	Har ingen merknader til saken.	O	Tas til orientering.
5.	Statens vegvesen	Har ingen vesentlige merknader eller kommentarer til planoppstart og vil avvente et forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Hafsøy før vi eventuelt kommer med innspill og kommentarer til reguleringsplanen.	O	Tas til orientering.
6.	Barn og unges representant i plansaker	Henvises til «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i plansaker». Viktige punkter som herunder er aktuelt:	J	Det er sikret rekreasjonsarealer der mulig, men reguleringen for Hafsøy er i all hovedsak en utbygd situasjon med begrensede arealer for å sikre tilstrekkelige felles

			uteoppholdsarealer.
	Er barn og unges behov og interesser tilfredsstillende ivaretatt?	J	Lekeplasser og rekreasjons områder for barn og unge i og i nærheten av planområdet er gjengitt i kap.5.10 Barns interesser.
	Er eventuelle negative konsekvenser for barn og unge utredet?	N	Man regulerer i dette tilfellet en eksisterende utbygd situasjon, det er derfor ikke utredet eventuelle negative konsekvenser for barn og unge da dagens situasjon ikke endres.
	Areal som skal benyttes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.	J	Arealene som benyttes av barn og unge som ligger innenfor planområdet er sikret mot forurensning, støy og trafikkfare. Arealene ligger i lite trafikkerte områder med lav hastighet.
	At trafiksikkerheten vurderes samlet sett, og at området har en trafikktrygg tilgang. Dette både i forhold til gående, syklende og biltrafikk.	J	Trafiksikkerheten er vurdert i trafikanalysen som er vedlagt planbeskrivelsen. Det er lav hastighet i store deler av planområdet og lagt inn fartsdumper for å holde farten nede. I de områdene det er mulig er det blitt regulert inn fremtidig fortau.
	Sikre at omgivelsene rundt bolig og fritidsbebyggelsen blir ferdig opparbeidet, anvendbar, trygge og trivelige for barn og unge som skal oppholde seg i eller bruke området.	O	Tas til orientering
	Sikre funksjonskrav- og kvalitetskrav til endringen, herunder sikre hensynet til helse og barns særlige behov for leke og uteoppholdsareal.	J	Planen viderefører eksisterende lekeplasser. Samt at krav til uteoppholdsareal er sikret i bestemmelsene
	Sikre at universell utforming er ivaretatt.	J	Universell utforming er sikret gjennom bestemmelsene, §3.10
	Det står i Odelstingsproposisjonen (O.t.prp. nr.32 (2007-2008)) om	O	Tas til Orientering. Landbruksområdet nedenfor gamleveien skole er ikke en del av

		<p>lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven, plandelen)</p> <p>«Dersom det oppstår konflikt om et areal, skal barns interesser gå foran andre interesser».</p> <p>Det vises til rapport; Barnetråkk 2017 hvor det er registrert at det foregår aking på jordet nedenfor gamleveien skole, ned mot kalvhageveien. Det bes om at dette hensyntas.</p>		denne reguleringsplanen.
Private uttaler				
1.	Svein Nodland	Gir reguleringsendringen mulighet å se på adkomstrett og atkomstvei til gnr. 46 bnr. 14 og 82. Disse tomtene hadde tidligere atkomstvei, men er nå innestengt.	N	<p>Planen legger ikke opp til ytterligere regulering i dette området. Dette er ikke areal som kan bygges i henhold til gjeldende plan og dette videreføres.</p>
2.	SV Betong as v/Jarle Aakre	<p>Detaljreguleringen for Humlestadgaten ligger innenfor plangrensen av Hafsøy-planområdet og vil inngå i planforslaget hvis denne er vedtatt før detaljregulering for Humlestadgaten. SV Betong AS forutsetter at detaljregulering for Humlestadgaten blir ivaretatt i forslaget til ny reguleringsplan, dersom detaljregulering for planområdet ikke blir vedtatt før Hafsøyplanen. Dersom det i planarbeidet kommer frem hensyn som bør drøftes med SV Betong, forventes vi å bli kontaktet.</p> <p>Det menes derfor at detaljreguleringsplan for Humlestadgaten er i samsvar med dagens og forventet fremtidige behov.</p>	O	<p>Tas til orientering.</p> <p>Detaljreguleringen for Humlestadgaten gnr.46 bnr. 572 er ute på ny høring. Da endelig planområde for planen ikke er avklart, videreføres denne i planen for Hafsøy. Planområdet vil tas ut av detaljreguleringen for Hafsøy når denne planen blir vedtatt.</p>
3.	Aleksander Klungland	Veien som går over min eiendom 46/812 er kun nedkjørsel til egen eiendom, og skal ikke reguleres som vei. I tillegg har eiendom 46/513 en tinglyst rettighet for	O	Reguleringsplanen viser det som en privat vei og en vil foreta en ny vurdering etter at planen har vært til offentlig ettersyn. Eventuelt at

		<p>tilkomst over min eiendom.</p> <p>Håper de i fremtiden kan få tilkomst fra nedsiden, for eksempel dersom det bygges ut på «myra», slik at de for eksempel kan få en ekstra parkeringsplass her, eller bygge et lite sykkelkur.</p>		<p>veien avgrenses.</p>
4.	Bjørn Carlsen	<p>På vegne av eier av gnr.46 bnr.305 Dalaneveien 29, ber vi om at det legges inn formål som muliggjør en fortetting av eiendommen i form av å sanere dagens bygning fra 1950 tallet, og erstatte med terrassert leilighetsbygg med inntil 5 leiligheter. Dette mener vi vil være mulig på grunn av terrengets utforming, ved at det graves ned til kote på nivå med gnr. 46 bnr. 230, Dalaneveien 25. Parkeringsplasser vil kunne legges på nederste nivå med innkjøring fra veien til nr. 25. Ber også om at Dalaneveien vises som kjørevei.</p>	N	<p>Reguleringen er en videreføring av eksisterende arealbruk for byggeområder for bolig. En eventuell reguleringendring for tomten må eventuelt vurderes separat og gjennom egen reguleringsplan.</p> <p>Varsel om regulering omfatter ikke fortetting utover det som ligger i gjeldende reguleringsplan.</p>
5.	Jorunn Larsen	<p>Jeg ønsker at dere vurderer en reguleringsendring på adresse Jernbaneveien 15, eiendom 46/414/0/0. Det er oppført en enebolig på eiendommen i dag og tomten er regulert til bolig. Med dagens trafikkbilde og næringsvirksomhet i området ser en utfordringer med bolig i dette området i fremtiden. Ber om at eiendom 46/414/0/0 i den nye reguleringsplanen blir regulert til bolig og næring.</p>	N	<p>Området er avsatt til bolig i kommuneplanen og ligger utenfor sentrumsområdet. Dårlige forhold for næringsetablering, høydeforskjeller og tilkomst utfordringer gjør at eiendommen er lite egnet til næringsvirksomhet. En kan heller ikke påregne atkomst direkte ut på fylkesvei.</p>
6.	Harald Aarstad	<p>En ber om at kommunen i sitt planarbeid for store deler av Hafsøy hensyntar at det i 2021 blir innlevert forslag til en detaljregulering av planområdet Myre gnr. 46 bnr. 35 m.fl. til kommunen.</p>	J	<p>Planområdet Myre er ikke med som en del av reguleringen av Hafsøy.</p>

7.	Gaute Haugstad	<p>Har en tomt i Dalaneveien 38 gnr.46 bnr.21. Denne er det inntegnet lekeplass, håper det er mulig å få fjernet denne i forbindelse med reguleringen. Ønsker den fjernet fordi det vil bli utbygging av hele MYRE etter hvert, da regner jeg med at kommunen pålegger utbygger å anlegge lekeplass i forbindelse med utbyggingen.</p>	N	<p>I følge rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen, skal lekeareal som fjernes erstattes i nærliggende område. Store deler av Hafsøy er i dag utbygd, og det er svært få muligheter til å avsette lekearealer. I og med at det ikke foreligger noe reguleringsplan for Myre pr.dags dato finnes det ikke noe som kan erstatte dette lekearealet i denne reguleringsplanen. Alle lekearealer i planen vil derfor bli videreført.</p>
		<p>Ønsker Godkjent veiforbindelse til Dalaneveien 38 gnr.46 bnr.21</p>	J	<p>Det vises adkomst pil til Dalaneveien. Kan eventuelt vurderes på nytt etter høring.</p>
8.	Anders og June Dversnes	<p>46/333 Dagens reguleringsplan tillater våningshus. I Eigersund kommune betyr våningshus tomannsboliger. Vi ønsker sterkt at dette blir med videre i reguleringsplanen for området. Dagens reguleringsplan med høyder, utnyttelses grad, avstander etc. er tilfredsstillende.</p>	J	<p>Formålet med planarbeidet er å oppdatere/rydde i/sanere de gamle reguleringsplanene som dekker store deler av Hafsøy – for deretter å samle dem til en reguleringsplan.</p> <p>Høyder, utnyttelses grad etc. videreføres derfor slik de ligger i dag, men samles i en felles bestemmelse for hele Hafsøy.</p>
		<p>46/349 I Kommuneplanen for sentrumsdel 2018-2030 er gnr. 46 bnr.349 markert som boligbebyggelse. Vi ønsker at denne blir regulert til boligbebyggelse også i den nye reguleringsplanen for Hafsøy.</p>	J	<p>Reguleringsendringen er en regulering av en eksisterende situasjon. Boligformålene for Hafsøy beholdes slik de er vist i kommuneplanen.</p>
9.	Thorvald Jacobsen	<p>Ber dere vennlig gå gjennom eldre regulering og endringer vedrørende daværende Havsøyveien 24 (nå Markveien 4). Bygg ble påbegynt og ferdigstilt før krigen, men da adkomst ikke var klar pga. ny regulering skulle gjøres (nå Markveien), måtte adkomst gjøres over eiendom (hage) til daværende eier, Leif Nedland. Dette ble bestemt etter</p>	N	<p>Reguleringsendringen er en videreføring av eksisterende situasjon. En anser saken som adresseres å være privat rettslige forhold. Dersom partene kommer til enighet om en løsning er kommunen villige til å se på saken på nytt.</p>

		saksgang, hvor adkomst skulle brukes inntil ny regulering ble gjort. Opp gjennom årene ble der ingen endring. Nåværende Markveien 4B fikk imidlertid adkomst ved en «vei» som egentlig ikke var noen offentlig vei, og fikk overta en del av denne (til hvor trafo kiosk er nå), med det resultatet at vi ikke lenger hadde noen «riktig» adkomst. Dette har jo vært og er en vanskelig situasjon, i det nåværende adkomst går over eiendom til Feyling, som har latt oss bruke denne inntil videre. Men, det er jo ikke vår eiendom og må vel betraktes som et hefte. Ber derfor om avklaring og tiltak for å komme ut av denne kjedelige situasjonen.		
10.	Frode Fardal/ Vestnor Teknikk	Eier av følgende eiendommer og lurer på hvilke muligheter det finnes i forbindelse med reguleringen. Gnr. 46 Bnr.41 (Næringseiendom) Kan denne eiendommen reguleres til kombinert næring- og boligformål? Da kan vi for eksempel bygge leiligheter over næringsdelen i fremtiden.	J	Gnr.46 bnr.41 er regulert til boligformål i kommuneplanen. Reguleres derfor til kobinert bolig/forretning/kontor i reguleringsplanen.
		Gnr. 46 bnr. 189 (Ubebygde tomt) Hvilke muligheter har vi for den ubebygde tomten? Reguleres til boligformål for enebolig eller leilighet?	J	Gnr. 46 bnr. 189 videreføres som bolig som i gjeldende reguleringsplan.
		Gnr. 46 bnr. 126 (næringsdel av sameie) Er i dag benyttet til butikk og salgskontor. Kan det åpnes opp for omgjøring til leiligheter i stedet en gang i fremtiden? Er 10 stk leiligheter i etasjen over.	N	Gnr. 46 bnr. 126 er regulert til et kobinert formål bolig/forretning/kontor. Gjeldende formål vil videreføres da 1 etasjen er lite egnet til boligformål og en ønsker å beholde aktive fasader.
11.	Tore Grastveit	Ser på kart at det er skravert rødt felt på «Myre» som grenser	O	Kartet er et utsnitt fra kommuneplanen, det skraverte

		<p>til min eiendom Dalaneveien 21. Har kommunen sett på konsekvens ved utbygging av dette området ifht at alt rundt min eiendom må bygges på en høyere kote enn det mitt hus står på? (ca. 1 meter høyere enn vårt hus).</p> <p>Antar at det på sikt blir noe bygging her, men er bekymret for konsekvens da vår eiendom blir laveste punkt i hele området. Dette vil også være utfordrende ifht avløp mot det offentlig osv. Det har hittil ikke vært noe problem med overvann hos oss. Men det bekymrer hvis alt rundt oss skal endres til et høyere nivå. Kan ikke huske å ha mottatt noe godkjent reguleringsplan for dette området.</p>	<p>røde feltet er flomsone.</p> <p>Området «Myre» er tatt ut fra reguleringen for Hafsøy. Det foreligger ingen kjent plan for området i dag, og siden dette området ikke er en del av planforslaget har ikke kommunen sett på konsekvens ved utbygging ifht eiendommene rundt. Dette vil vurderes dersom/når et utbygningforslag for planområdet foreligger.</p>
--	--	--	--

7.3 Konklusjon og oppsummering av innspill

Etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstilles det på at planforslaget kan fremmes slik det foreligger.

8 Avsluttende kommentar

Det er vurdert at planforslaget ikke gir ulemper eller konsekvenser som er til hinder for gjennomføring av planen.