

PLANBESKRIVELSE FOR REGULERINGSPLAN 11-11 BAKKEBØ-OMRÅDET



Planområdet

SAKEN GJELDER

I henhold til ny plan og bygningslov kan det utarbeides områderegulering der det er stilt krav om det i kommuneplanen eller at kommunen selv finner behov for å gi mer detaljerte områdevisse for avklaringer av arealbruken. Områderegulering skal utarbeides av kommunen, men kan overlate til andre myndigheter og private til å utarbeide planforslag.

Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige i henhold til § 12-3 i plan og bygningsloven.

Det kan videre utarbeides detaljregulering for et mindre område for å følge opp kommuneplanens arealdel eller etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering.

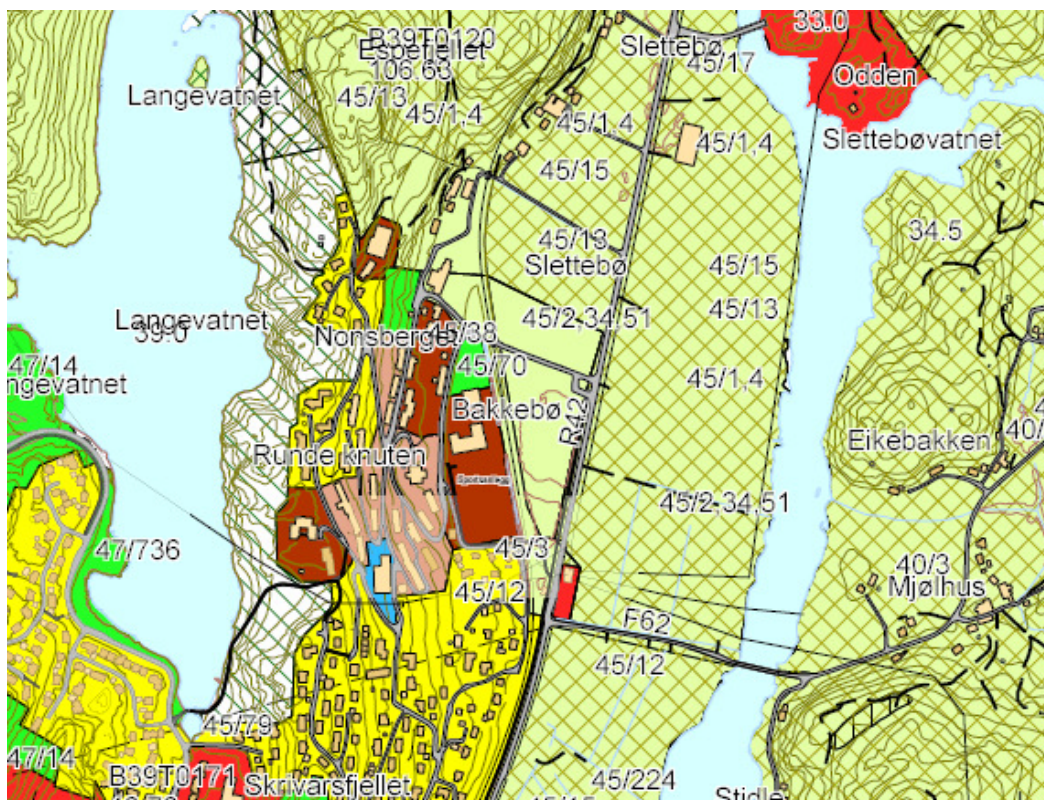
Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

Eigersund kommune har utarbeidet reguleringsendring for et område på Bakkebo for å få en reguleringsplan som er i trå med ny plan og bygningslov og dagens bruk av området.

Formålet med reguleringsplanen er å sikre eksisterende offentlige anlegg med tilhørende funksjoner herunder barnehage, idrettsanlegg, kulturminner, friluftsområder m.m. samt peke på mulige fornyingsområder innenfor planområdet for ny aktivitet eller omdisponering til andre bruksformål av eldre bygningsmasse.

GJELDENDE PLANER

Kommunedelplan for Eigersund – vedtatt i kommunestyret 17.09.07 og 09.06.08 viser området disponert til byggeområde for boligområde, offentlig bebyggelse, næring, bygninger med særskilt almenntilleggsformål, annet byggeområde, friområder, LNF-område, eksisterende område båndlagt etter friluftsløven, LNF-område og jernbane.



TILGRESENDE REGULERINGSPLANER/BEBYGGELSESPLEANER

Reguleringsplan 11-12 Piggsteinbakken – vedtatt ved kommunestyret 24.02.2003.

Reguleringsplan 11-13 gnr 45 bnr 3 – Holan – vedtatt ved kommunestyret 19.12.2005

KUNNGJØRING AV PLANOPPSTART

Planoppstart ble varslet med brev til berørte og offentlige myndigheter den 25.09.07 og ved annonse i Stavanger Aftenblad og Rogalands avis den 28.09.07 med frist for merknader satt til 19.10.07.

Merknadene er oppsummert og kommentert.

Nr	Fra	Innhold / tema
OFFENTLIGE MERKNADER		
1.	Rogaland fylkeskommune, fylkesrådmannen	Merknader / kommentar
2.	Dalane folkemuseum	Merknader / kommentar
3.	Råd for funksjonshemmede	Ingen ytterligere merknader
4.	Fylkesmannen, Miljøvernavdelingen.	Merknader / kommentar
5.	Seniorrådet	Ingen ytterligere merknader
6.	Regionantikvaren	Merknader / kommentar
7.	Statens Vegvesen	Merknader / kommentar
8.	Eigersund brannvesen	Merknader / kommentar
PRIVATE MERKNADER		
9.	Nettbuss Vest	Merknader / kommentar
10.	Anne Marit Tørnes	Merknader / kommentar
11.	Dalane Kristne Skole	Merknader / kommentar
12.	Bjørn Roger Rasmussen	Merknader / kommentar

Nr	Fra	Innhold /tema	Vurdering
OFFENTLIGE MERKNADER			
1.	Rogaland fylkeskommune, fylkesrådmannen	Planområdet vurderes til ikke å ha potensiale for funn av automatisk freda kulturminner under dagens markoverflate. Forutsetter at en tar hensyn til museumsområdet og evt. andre kulturminneverdier i den videre planlegging.	Merknaden tas til etterretning
2.	Dalane Folkemuseum	For videre utvikling og møte med framtidens utfordringer er det viktig å ha anledning til å utvide og ekspandere aktiviteten på Slettebø Ser for seg å bygge nytt museumsbygg i framtiden Trekant ovenfor og vis-a vis museumsområdet som framtidig, naturlig utvidelses- område for museets aktiviteter. Det samme gjelder for området nedenfor fjøset.	Kommunen har vært i dialog med museet, og det vises til senere innkommen kommentar til planforslaget lenger nede.

		Ber om at området langs aksen Bakkebø kirke mot museums- hagen og avgrensning av denne mot vei får beholde den åpne karakteren som vi finner i dag. Oppføres trær – en allé – fra jernbaneundergang og ut mot rv42. Dersom nåværende fjøs på Bakkebø gård blir overflødig ønsker museet å overta bygningen. Festsalen bør bevares Forutsetter at friområdet Refsdalen beholdes til samme formål Krigsminnesmerke (Freshman) og Burmaveien må fortsatt være ivaretatt og tilgjengelig for publikum og tilrettelegges enda bedre.	
3.	Råd for funksjonshemmede	Ingen ytterligere merknader	Tas til orientering
4.	Fylkesmannen, Miljøvern avdelingen.	Forutsetter at båndlagt areal til friluftsmål i kommune-planen blir videreført. ROS analyse må utarbeides.	Områdene som er avsatt til friluftsmål og friområder blir videreført i reguleringsplanen. Det er utarbeidet en sjekklister for ROS
5.	Seniorrådet	Ingen ytterligere merknader	Tas til orientering
6.	Regionantikvaren	Det må tas tilbørlig hensyn til de naturgitte og de historiske forutsetninger. Spesielt med hensyn til de bygninger som har nasjonal betydning. Spesielt kirken og bygningene til ark. Odd Brockman.	Det er foreslått hensynssone i de områdene som har bygg og anlegg av kulturell betydning, og disse foreslås regulert til spesialområde bevaring.
7.	Statens Vegvesen	Trafikale konsekvenser må utredes. Mulig rekkefølgekrav kan bli fullkanalisering med venstresvingfelt i rv. 42 (kryssområdet er definert som ulykkespunkt.)	Det er utarbeidet et notat som tar for seg trafikk telling og forslag til tiltak ved utbygging innenfor planområdet. Det er foreslått innarbeidet rekkefølgekrav vedrørende passeringsslomme ved krysset mellom rv. 42 og avkjørsel til planområdet.
8.	Eigersund brannvesen	Hele veinettet inkl undergang er tilfredsstillende for brannvesenet pr. dato.	Tas til orientering

PRIVATE MERKNADER			
9.	Nettbuss Vest	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Jernbaneundergang har en høydebegrensning på 3 meter. Halvparten av bussparken kommer dermed ikke inn på området. ➤ Daglige ruter til/fra Dalane kristne Skole og Voksenopplæring. Området besøkes mye av skoleelever fra hele Dalane-regionen. Disse elevene 	Det er avsatt areal til utbedring av jernbaneundergang, og gangvei langs adkomstvei til planområdet. Det er en kostnadsspørsmål om å få utbedret jernbaneundergangen, men det foreslås at det utarbeides detaljert

		<p>ankommer ofte i turistbusser som ikke kommer under jernbanen. Elevene må derfor gå fra riksveien. Dette kan medføre farlige trafikksituasjoner.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ønsker at det tas hensyn til skarp sving ved Duehuset. Det er i tillegg bratt her slik at overheng til bussen kan ta nedi asfalten. Det hender at biler er parkert her slik at bussen må rygge tilbake. Om vinteren er denne svingen et mareritt for alle bussjåfører. Annen løsning som snuplass for buss er en også åpne for. ➤ Det er på tide å sette fokus på kjøreforholdene på Bakkebø. Dette har vært en flaskehals for oss i alle år. 	<p>reguleringsplan for hvert vertikalnivå hvor en legger til rette for nok areal til dette formål.</p>
10.	Anne Marit Tørnes	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ser det som viktig at kommunen ikke fortsetter å "sette bort" utsatte og hjelpetrengende grupper ➤ Tilrettelegging for trygt oppvekstmiljø for de mange barn og unge som nå bor tett opptil området. ➤ Framtidig bør man sterkt vektlegge bydelsfunksjoner og fellesarealer. ➤ Ønsker en bydel der voksne og barn, funksjonshemmede og funksjonsfriske kan ha åpne lunger og treffsteder 	<p>Tas til orientering</p> <p>Forslaget vil ikke medføre noe endringer som vil få negative konsekvenser for barn og unge. Det foreslås blant annet en gangvei parallelt med avkjørsel fra rv 42 og til planundergangen med hensyn til trafikksikkerhet. Det reguleres inn formål for offentlig tjenesteyting som kan ved senere anledning få bydelsfunksjoner etter behov.</p> <p>Det er regulert inn friområder og friluftsområde for å ivareta bar, unge og voksnes behov til rekreasjon. De samme tjenestene som idrettsanlegg, museum m.m yter vil bli videreført i planforslaget</p>
11.	Dalane Kristne Skole	<ul style="list-style-type: none"> ➤ "Økonomibygget" Gbnr 45/271 omreguleres til skoleformål ➤ Foreløpig kommentar fra Statens utdanningskontor er at bygget med omgivelser synes brukbart til skoleformål gitt at en kan sikre det trafikale aspekt og skaffe et tilstrekkelig godt utelekemiljø. ➤ Parkering og lekeplass planlegges. ➤ Trafikksikring av transportruter for elever og andre brukere av området må vurderes. ➤ Regulering eller stegning av veien øst for skolebygget. ➤ Fartsdempende tiltak for hele området samt fortau og 	<p>Eiendommen er regulert med formål for undervisning. Kommentar til Statens utdanningskontor tas til orientering.</p> <p>Det er foreslått flyttet bussholdeplass lenger mot vest som vist på plankartet som følge av krav til at passeringslomme må anlegges ved videre utbygging i området. Det er i tillegg regulert inn en gangvei langs avkjørsel fra rv 42 med hensyn til trafikksikkerheten.</p> <p>Vedrørende Maurtråkket 1</p>

		<p>fotojengerfelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Refsdalen utvikles videre til lek og rekreasjon. ➤ Maurtråkket 1 og 3 kunne vært regulert til Nærmiljøanlegg – skolen kan tenke seg å være med å bygge ut et større tilstøtende areal for lek på sikt. ➤ Det er ikke behov for fortau langs skolens eiendom med tanke på elevene. ➤ Elevområdet legges til vest og nordside av bygget. ➤ Fysisk adskillelse av skoleområdet mot vei i nord spesielt for første etasje. ➤ Hindre gjennomgangstrafikk ➤ Fortausbehov for Bakkebøveien, fra Museet og opp samt fra fotballbane og opp. ➤ Bussholdeplass til området endres til vest for trafo ved rv42. Passasjerer kan da gå trygt gjennom fotojengertunell i stedet for i møte med biler i smal tunell nedenfor museet. 	<p>og 3 er det ikke planer om å etablere et nærmiljøanlegg. Dersom det skal skje endringer for feltene slik de er vist i dag, eller at det skal etableres nye bygg eller anlegg må dette avklares i en detaljregulering. Skolen må selv ta ansvar med å sikre sin eiendom gjennom byggesøknad. Det vil ikke på nåværende tidspunkt være mulig å stoppe gjennomgangstrafikken i området.</p>
12.	Bjørn Roger Rasmussen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ønsker å beholde nåværende friluftsområde i planen. ➤ Ønsker å beholde reguleringsstatus for Burmaveien ➤ Mest mulig av den økte trafikken som reguleringsendringen vil medføre må føres via undergang mellom Slettebø og Bakkebø. ➤ Utbedring av undergang bør vurderes. Store biler kommer ikke gjennom og må kjøre via Egebakken. ➤ Bør ikke bygge rett under kraftlinjene. ➤ Masse ulike formål på et lite område – innstramming i vidden på anvendelsen av området. 	<p>Nåværende friluftsområdet blir videreført i reguleringsforslaget. Det er lagt inn formål som ved senere anledning skal sikre areal til forbedring av jernbaneundergangen. Det er lagt inn byggegrense mot høyspentannlegget som krysser planområdet.</p>

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET – DAGENS FORHOLD

Beliggenhet og avgrensning

Planområdet strekker seg fra et boligområde ved Holan i sør og nordover mot Espefjellet i nord. Mot vest blir området avgrenset av Langevatnet og mot øst rv 42.

Eierforhold

45/2

Bakkebøveien 2

Bakkebøveien 11

Bakkebøveien 13
Bakkebøveien 14
Bakkebøveien 15
Bakkebøveien 25
Bakkebøveien 26
Kiss Og Leiv Tveits Vei 11
Maragropa 1
Maragropa 2
Maragropa 3
Maragropa 4
Maragropa 5
Maragropa 6
Maragropa 7
Maragropa 8
Maragropa 10
Maragropa 12
Maurtråkket 1
Maurtråkket 3
Maurtråkket 5
Maurtråkket 7
Museumsveien 9
Museumsveien 15
Museumsveien 17
Museumsveien 19
Svanevassveien 68
Sølvhagen 12
Sølvhagen 14
Sølvhagen 16
Sølvhagen 17
Sølvhagen 18
Sølvhagen 19
Sølvhagen 20
Sølvhagen 22
Eigersund Kommune

45/13

Krossmoveien 246
Krossmoveien 248
Punternvoll Kirsti

45/34

Ingen adresse

Eigersund Kommune

45/38

Sølvhagen 5, 4370

Sølvhagen 7

Sølvhagen 9,

Sølvhagen 13

Dalane Folkemuseum

45/69

Sølvhagen 1

Sølvhagen 3

Dalane Folkemuseum

45/46

Ingen adresse

Dalane Folkemuseum

45/51

Ingen adresse

Eigersund Kommune

45/70

Ingen adresse

Eigersund Kommune

45/230

Ingen adresse funnet.

Jernbaneverket, Postboks 4350, 2308 Hamar

45/233

Bakkebøveien 8

Bakkebøveien 18

Bakkebøveien 20

Bakkebøveien 22

Bakkebøveien 24

Maurtråkket 6

Piggsteinbakken 6

Bakkebø Borettslag

45/237

Kiss Og Leiv Tveits Vei 9
Bakkebø Borettslag

45/238

Kiss Og Leiv Tveits Vei 14
Bakkebø Borettslag

45/239

Kiss Og Leiv Tveits Vei 6
Kiss Og Leiv Tveits Vei 8
Kiss Og Leiv Tveits Vei 10
Kiss Og Leiv Tveits Vei 12
Bakkebø Borettslag

45/241

Bakkebøveien 12
Bakkebø Borettslag

45/246

Ingen adresse
Dalane Folkemuseum

45/247

Museumsveien 20
Dalane Folkemuseum

45/250

Kiss Og Leiv Tveits Vei 16
Kiss Og Leiv Tveits Vei 18
Jacobsen Andrea F Nagell
Jacobsen Hans Brede

45/263

Museumsveien 24
Eigersund Kirkelig Fellesråd

45/271

Bakkebøveien 1
Bakkebøveien 9
Maurtråkket 2
Det Evangelisk-Lutherske Kirkesamfunn

Eksiterende bebyggelse og nåværende bruk

Hybelbygget /Sølvhagen 19.

Kommunestyret vedtok i mai 1998 at kommunen fortsatt skal beholde dette bygget. Hoved-etasje består av 5 hybler og kontor. Noen av de tidligere hyblene er nå blitt tatt i bruk som sonelederkontorer, kontor til miljøterapeutene og kontor for barnehagestyrer.

Maragropa 12 (nr. 4, 6, 8 og 10)

Maragropa 12 har tidligere vært benyttet som boligtilbud for psykisk utviklingshemmede med store omsorgsbehov. Etter 2003 var bygningen en periode vært utleid til menigheten Det Almennelige Samfunn til skoleformål.

Maragropa 12 er nå etablert som base for det nye kommunale rusomsorgsprosjektet Boligen innholder 4 boligenheter for denne brukergruppen.

Sølvhagen (Maragropa 16, 18, 20 og 22)

Denne bygningen har de siste årene blant annet blitt disponert til skoleformål. Fra høsten 2008 inngikk boligen som en del av rusomsorgsprosjektet med sine 4 leiligheter.

Aust-Agder (8 enheter)

Aust-Agder har i mange tiår blitt benyttet som boligtilbud for psykisk utviklingshemmede med særlig omfattende omsorgsbehov.

Bygningen er nå i ferd med å tas i bruk som boenheter innen det inter-kommunale psykiatriprosjektet i Dalane.

Museumsveien 15/Østebygget

Bygningen har de siste årene hovedsakelig blitt benyttet til kontorlokaler for ulike fag-Foreninger samt verneombud. I tillegg har gårdsbestyrer kontorlokaler her.

Kiss og Leiv Tveits vei/Trollstua

Denne boligen har i mange år blitt benyttet til boligtilbud for psykisk utviklingshemmede. Etter 2002 er boligen blitt benyttet til personer med ulik bakgrunn.

Midtstua

I denne boligen ble frem til høsten 2003 benyttet som bolig for personer med psykisk utviklingshemming.

Dalane Folkemuseum

Dalane Folkemuseum som ble etablert i 1910, holder til den gamle sorenskrivergården på Slettebø. Museets hovedanlegg består av åtte bygninger som i seg selv er viktige historiske minnesmerker. Kjernen i anlegget er den store hovedbygningen i senempire, oppført som landsted for sorenskriveren på 1850-tallet. Lysthuset, vognskjulet og gårdsbestyrerboligen er fra samme tidsrom. Senere er Stolpehuset fra 1600-tallet og Skolehuset fra ca 1880

Dalane Folkemuseum har holdt til på Slettebø siden 1935. Museet har flere bygninger her hvor kjernen i det opprinnelige anlegget er sorenskriver Feyers landsted. Et lysthus på området ble oppført av Consul Krogh i 1830 - årene. På området er det også et skolehus fra 1890 - årene og ei stolpebu fra 1600 tallet.

Under andre verdenskrig ble Slettebø leir bygd ut som militærleir for okkupasjonsmakta og deler av museet har tilholdssted i bygninger bygd av tyskerne.

Oversikt over boliger i Bakkebø borettslag

Piggsteinbakken 6 (Tomannsboligen) - 3 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover.

Bakkebøveien 8 (Kvernstua) - 4 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover.

Bakkebøveien 12 (Ryggjagården) - 4 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover

Bakkebøveien 18 (Solskar) - 4 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover.

Bakkebøveien 20 (Fløygården) - 4 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover.

Bakkebøveien 22 (Bærumsgården) - 5 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover.

Bakkebøveien 24 (Rogalandsgården) - 3 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.
Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover.

Maurråkket 6 (Bakken) - 4 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming. En leilighet er mid-lertidig ledig nå i sommer.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover.

Kiss og Leiv Tveits vei 6 (Skogstjerna) - bokollektiv for 2 personer

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i en kortere periode. Etter hvert vil den være aktuell for ulike brukergrupper som hjemmeboende psykisk utviklings-hemmede, brukere av psykiatritjenesten og sosialbolig/flykningebolig. Andre aktuelle formål kan være barnebolig eller avlastningsbolig. Den vil også kunne benyttes som vanlig utleie-bolig til leietakere uten spesielle hjelpebehov.

Kiss og Leiv Tveits vei 8 (Trollstua) - enebolig eller bokollektiv for 2 personer

Frem til 2002 bolig for mennesker med psykisk utviklingshemming. Siden har den blitt benyttet som utleiebolig med noen avbrudd.

Kiss og Leiv Tveits vei 9 (Lerketerrasen) - 2 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i en kortere periode. Etter hvert vil den være aktuell for ulike brukergrupper som hjemmeboende psykisk utviklings-hemmede, brukere av psykiatritjenesten og sosialbolig/flykningebolig. Andre aktuelle formål kan være barnebolig eller avlastningsbolig. Den vil også kunne benyttes som vanlig utleie-bolig til leietakere uten spesielle hjelpebehov.

Kiss og Leiv Tveits vei 10 (Granstua) - 2 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover.

Kiss og Leiv Tveits vei 12 (Midtstua) - bokollektiv for 2 personer

Ble frem til 2003 benyttet til boligtilbud for mennesker med psykisk utviklings-hemming. Avviklet som bolig i forbindelse med Sparepakke I og II. Siden 2003 har boligen vært utleid til ordinære leietakere.

Boligen vil være aktuell for ulike brukergrupper som hjemmeboende psykisk utviklingshemmede, brukere av psykiatritjenesten og sosialbolig/flykningebolig. Andre aktuelle formål kan være som barnebolig eller som avlastningsbolig. Den vil også kunne be-nytttes som vanlig utleiebolig til leietakere uten spesielle hjelpebehov.

Kiss og Leiv Tveits vei 14/Blåsenborg (bokollektiv for 2 personer)

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.
Boligen forventes benyttet til nåværende formål i mange år fremover.

Boliger som ikke inngår i Bakkebø borettslag

Bakkebøveien 14 (Aust-Agder) - 8 enheter

I denne bygningen har kommunen i mange år gitt et sykehjemstilbud for psykisk utviklingshemmede med spesielt omfattende pleiebehov. Denne bygningen er godt tilrettelagt for formålet og hver bruker har sitt eget rom. Imidlertid vil beboerne i dette tiltaket gradvis overføres til Lagård sjukeheim etter at den pågående ombyggingen er ferdigstilt. Noen av brukerne med størst pleiebehov er allerede blitt flyttet ned til Lagård.

Kommunestyret har vedtatt at Aust-Agder i fremtiden skal tas i bruk i forbindelse med det interkommunale psykiatriprosjektet i Dalane. Det er lagt opp til at dette boligtiltaket skal ha 6 leiligheter.

Sølvhagen 16 (Maragropa) – 1 leilighet pr. dato

Denne bygningen har i en periode blitt disponert til skoleformål. Først og fremst for å kunne gi et tilbud til elever med spesielle behov. De siste årene har sosialtjenesten disponert leiligheten i 2. etasje til boligformål. I kjelleren er det lagerplass for Sivilforsvaret.

2. etasje kan i tiden fremover bli benyttet til boligformål

Swanevassveien 68 (Marka) - 6 leiligheter

Gir boligtilbud for mennesker med psykisk utviklingshemming.

Fremtidig bruk: Ulike alternative bruksområder har blitt vurdert, men arbeidsgruppen har konkludert med at inntil videre bør bygningen fortsatt bør brukes som bolig for psykisk utviklingshemmede. Flere av de nåværende beboerne har bodd her nesten hele livet. På noe lengre sikt bør det uten tvil være spennende alternative bruksområder for Marka. Tilbud innen psykiatrien eller i forhold til rusmisbrukere kan være aktuelt. Spennende alternativer kan også finnes innen fritid og kultur.

Bygninger som brukes til undervisnings- og barnehageformål

Sølvhagen 12 (Slettebø barnehage)

På den tidligere gartneritomta ble det bygd ny kommunal barnehage på slutten av nittitallet.

Videreføres som nå.

Maragropa 1 og 2 (tidligere Bakkebø skole)

Det er nå Eigersund Voksenopplæringsssenter som har undervisningslokaler og kontorer i disse bygningene. I flere tiår ble det gitt grunnskoleopplæring og voksenopplæring for psykisk utviklingshemmede her. Nå er dette tilbudet kraftig redusert mens virksomheten i stor grad er rettet mot blant annet norskopplæring av fremmedspråklige. Eigersund Voksen-opplæringsssenter utfører også omfattende oppdrag for Aetat. I hovedsak gjelder dette AMO-kurs som tar sikte på å hjelpe personer med problemer på arbeidsmarkedet i forhold til egen-utvikling og jobbsøking.

Voksenopplæringsssenteret har også ansvaret for en arbeidsgruppe

der en søker å kvalifisere yrkeshemmede innen bygg- og grøntarbeid.

Det forventes ingen vesentlige endringer i årene fremover. Imidlertid må det understrekes at voksenopplæringscenteret nå konkurrerer i et marked for å skaffe seg oppdrag.

Blant annet deltar voksenopplæringscenteret i anbudsrunder i forhold til Aetat. Derfor vil herske en viss usikkerhet i forhold til aktivitetsnivået i årene fremover.

Bygningen foreslås fjernet under forutsetning av oppføring av ny bygning, gjerne med moderne uttrykk, men med tilsvarende volum, form og høyde. Nybygg skal tilpasses omkringliggende bygninger og eksisterende terreng og ha et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet.

Museumsveien 19

Benyttes som undervisningslokaler for Eigersund Voksenopplæringscenter.

Bygningen foreslås fjernet under forutsetning av oppføring av ny bygning, gjerne med moderne uttrykk, men med tilsvarende volum, form og høyde. Nybygg skal tilpasses omkringliggende bygninger og eksisterende terreng og ha et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet.

Maurtråkket 1 og 3

Disse to bygningene eies i dag av Dalane Kristne skole til undervisningsformål. Som nevnt annetsteds vil dette skoletilbudet etter hvert bli overført til Økonomibygget.

Fremtidig bruk: Etter at Dalane Kristne skole avslutter sitt leieforhold vil de to bygningene bli ledigstilt til alternative formål. Pr. i dag ser arbeidsgruppen for seg at hovedbygningen (Maurtråkket 1) kan leies ut til lag og foreninger når den blir ledig mens den minste bygningen (nr. 3) tas i bruk som lagerplass for kommunen.

Bygningene foreslås fjernet under forutsetning av oppføring av nye bygninger, gjerne med moderne uttrykk, men med tilsvarende volum, form og høyde. Nybygg skal tilpasses omkringliggende bygninger og eksisterende terreng og ha et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet.

Maragropa 4 (Maigården)

Denne bygningen har vært brukt til boligformål for psykisk utviklingshemmede helt frem til 2003 da spesielt omsorgskrevende beboere fikk et tilbud her. Etter at disse flyttet ned til Lagård bo- og servicesenter, benyttes bygningen av Gamleveien skole som gir et fritids-tilbud for en del av sine elever her.

Utleie skjer under forutsetning av bygningen tilbakeføres dersom Eigersund kommune får bruk for den til andre formål. Dette er en stor og solid murbygning i typisk institusjonsstil med store fellesareal.

Bygningen foreslås fjernet under forutsetning av oppføring av ny bygning, gjerne med moderne uttrykk, men med tilsvarende volum, form og høyde. Nybygg skal tilpasses omkringliggende bygninger og eksisterende terreng og ha et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet.

Bakkebøveien 13 og 15 (Lysgården)

Denne bygningen benyttes av Lysgården aktivitetssenter som gir et dagtilbud til psykisk utviklingshemmede som ikke kan fungere i et arbeidstilbud i Uninor. For øyeblikket gir aktivitetssenteret et tilbud til 23 brukere med omfattende funksjonsforstyrrelser. Blant annet til autister. I kjelleretasjen ligger Regnbuen sansesenter. Her har personalet gjennom over 10 år utviklet et av landets mest spennende sansesentere. I tillegg til de som har fast tilbud på Lysgården aktivitetssenter, brukes sansesenteret av mange ulike grupper. For eksempel andre kategorier funksjonshemmede, barnehager, skoler, eldre og andre innbyggere som leier senteret i forbindelse med fødselsdager og sosiale sammenkomster. De nærmeste årene forventes det ikke vesentlige endringer i forhold til nåværende virksomhet.

Bakkebøveien 11 (Tyrigården)

Tyrigården er en del av Lysgården aktivitetssenter som primært er beregnet for eldre brukere. I all hovedsak mennesker med psykisk utviklingshemming. Tilbudet er fleksibelt og varierer i omfang i tråd med brukernes behov og funksjonsevne. Tyrigården har for tiden 17 plasser. De nærmeste årene forventes det ikke vesentlige endringer i forhold til den nåværende virksomheten.

Maurtråkket 5 (Festsalen)

Festsalen har vært brukt til kultur- og fritidsformål for psykisk utviklingshemmede gjennom mange tiår. Fortsatt benyttes Festsalen til dette formålet gjennom å fungere som møteplass for Okka Klubb og til danse- og musikkarrangementer. Det forventes ingen vesentlige endringer de nærmeste årene.

Maragropa 7 (Steingården sør)

Denne bygningen benyttes av Steingården rehabiliteringssenter. Senteret gir helsehjelp til personer som har behov for fysio- og ergoterapi. Rehabiliteringssenteret tilbyr undersøkelse, behandling, rehabilitering, forebygging og helsefremmende tiltak. Utenom senteret gir personalet tjenester i den enkeltes hjem, i skoler, barnehager og på arbeidsplasser. Ingen endringer forventes i forhold til nåværende formål.

Maragropa 3 (Steingården nord)

Første etasje av denne bygningen leies ut til Speidergruppe 1 Egersund. Dette er i tråd med tidligere politisk behandling. Andre etasje benyttes til ulike lagerfunksjoner. Ingen større endringer forventes i tiden fremover.

Sølvhagen 14 (Svømmehall m/varmtvannsbasseng og fotballbane)

Svømmehallen m/varmtvannsbasseng ble rehabilitert for betydelige beløp for få år siden. Varmtvannsbassenget brukes også som en del av behandlingstilbudet for Steingården rehabiliteringssenter. Bassenget gir et verdifullt tilbud for personer med ulike helsemessige behov. Bruken av bassenget er mindre intensiv på grunn av at den høye temperaturen gir konsekvenser i forhold til vannkvaliteten. Det brukes ellers av både psykisk utviklingshemmede på området og av

innbyggere med spesielle behov. Anlegget inneholder også en gymnastikksal som blant annet brukes av Dalane Kristne Skole og AKS.

I tilknytningen til fotballbanen er det eget garderobeanlegg som benyttes fra april til oktober. I vinterperioden brukes denne garderobedelen av de som benytter seg av bassenget.

Lag og foreninger søker om tid i svømmehall/gymnastikksal en gang pr. år. Brukstil tildes av kulturkontoret. Når det gjelder bruken av fotballbanen fordeles brukstil gjennom et samarbeid mellom klubbene og miljøavdelingen.

De nærmeste årene forventes ingen vesentlige endringer når det gjelder bruken av anlegget.

Kiss og Leiv Tveits vei 11 og 13 (Stallkro og ridehall)

I disse bygningene har det gjennom mange år blitt gitt et tilrettelagt fritids-/ aktivitetstilbud for primært psykisk utviklingshemmede basert på hesteaktiviteter. I tillegg har det vært et enkelt kafetilbud i Stallkroa. Lysgården aktivitetssenter bruker stalltilbudet fast som en del av sitt tilbud.

Stallen og utvalgte hester har blitt benyttet i medisinsk rehabilitering (seilterapi) for enkelte personer. Steingården rehabiliteringssenter har deltatt i dette opplegget.

Fremtiden til dette tilbudet over tid er noe usikker. For øyeblikket har Eigersund kommune en avtale med Øystein Thorsen som har stått for driften av anlegget gjennom mange år.

Bygninger som brukes til andre formål

Bakkebøveien 1 (Økonomibygget)

Dette flerbruksbygget har de siste årene primært blitt benyttet til to formål. For det første til kurslokaler for Eigersund kommune og for det andre har deler av bygget vært benyttet som base og produksjonslokaler for personer under attføring i regi av Arbeid Kompetanse Service AS.

Kommunen solgte dette bygget til Dalane Kristne skole som ønsker å benytte det til skoleformål.

Bakkebøveien 2 (Maskinverkstedet)

Denne bygningen er en primært en sentral for ulike tekniske funksjoner på Bakkebø-området. En høyspentkiosk befinner seg i bygget og fra Bakkebøveien 2 fordeles strømtilførselen til mange av bygningene på området. Brannalarmanleggene fra de forskjellige boligene/bygningene går gjennom denne sentralen før viderekobling til alarmsentralen.

Ingen endringer forventes i tiden fremover.

Bakkebøveien 25 (Solgården)

Denne bygningen har en meget variert historie med hensyn til bruksområder. Inntil 2004 ble 2. etasje brukt som undervisningslokaler for den desentraliserte sykepleierutdanningen i Dalane. Det samme gjaldt og for lærerutdanningen. Disse lokalene vil nå tas i bruk som kurslokaler for Eigersund kommune etter salget av Økonomibygget. Lokalene i 2. etasje er av god standard.

I første etasje har Hjelpemiddelsentralen sine lokaler. I tillegg er første etasje tilholdssted for en arbeidsgruppe for personer på attføring. I kjelleren har Eigersund kommune lager for overskuddsmateriell.

Det forventes ingen vesentlige endringer de nærmeste årene.

Museumsveien 15 (Østebygget)

Denne bygningen ble benyttet som bolig for psykisk utviklingshemmede frem til slutten av nittiårene. Hovedetasjen har de siste årene blitt benyttet til kontorlokaler for ulike fagforeninger samt verneombud. I tillegg har gårdsbestyrer kontorlokaler i underetasjen. Uni-nor benytter også kjelleretasjen til arbeidstrening.

Bygningen foreslås fjernet forutsetning av oppføring av ny bygning med tilsvarende volum, form og høyde.

Museumsveien 17

Denne bygningen disponeres av bygg- og eiendomsforvaltningen. Først og fremst til renholdsbase og verksted. I underetasjen befinner det seg et kjelanlegg som blant annet sørger for oppvarming for Dalane Folkemuseums administrasjonsbygning, Østebygget og Festsalen.

Bygningen foreslås fjernet under forutsetning av oppføring av ny bygning, gjerne med moderne uttrykk, men med tilsvarende volum, form og høyde. Nybygg skal tilpasses omkringliggende bygninger og eksisterende terreng og ha et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet.

Sølvhagen 19 (Hybelbygget)

Hovedetasjen består av 4 hybler og kontorer. Noen av de tidligere hyblene er tatt i bruk som sonelederkontorer, kontor for miljøterapeutene og kontor for barnehagestyrer. Kjelleretasjen brukes til kommunal barnehage (Duehuset korttidsbarnehage).

Bygget er i en dårlig forfatning og tilfredstiller ikke dagens tekniske krav med hensyn til ventilasjon, tilgjengelighet ...

Bygningen foreslås fjernet under forutsetning av oppføring av ny bygning, gjerne med moderne uttrykk, men med tilsvarende volum, form og høyde. Nybygg skal tilpasses omkringliggende bygninger og eksisterende terreng og ha et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet.

Sølvhagen 17 (Garasjeanlegg)

Her har den kommunale transporttjenesten sin base med garasjer og verksted for vedlikehold av bussene. Anlegget benyttes også som oppstillingsplass for Sivilforsvaret.

Ingen større endringer forventes de nærmeste årene, men museet har ønsket om å kunne disponere bygget.

Museumsveien 24 (Bakkebø kirke)

Den tidligere institusjonskirken inngår som en del av Eigersund menighet. I tråd med

kommunestyrets vedtak er kirken med tilhørende eiendom nylig overskjøtet til Eigersund kirkelige fellesråd.

Bakkebø gård

Gårdsbruket eies og drives av Eigersund kommune. Bakkebø gård er på til sammen ca. 1400 dekar. Av dette er 130 dekar fulldyrket. Bygningsmassen består av driftsbygning, to sauehus og noen mindre uthus. Bygningsmassen vurderes som godt vedlikeholdt.

Kommunestyret har lagt til grunn at virksomheten ved gården utvikles slik at den kan nyttes som arena for tiltak og tilbud innen skole, attførings- og sysselsettingstiltak. Organisasjon er Bakkebø gård underlagt sentraladministrasjonen ved rådmann.

Beliggenhet og avgrensning

Planområdet strekker seg fra et boligområde ved Holan i sør og nordover mot Espefjellet i nord. Området blir avgrenset av Langevatnet i vest og mot øst av rv 42.



Topografi/vegetasjon

Planområdet ligger hovedsakelig i en skråning vendt mot øst som er konkav i formen.

Den laveste koten i innenfor planområdet er kote 16 mot sørøst og det høyeste punkt er på kote 106.63, Espefjellet lenger mot nordvest.

Vegetasjonen er variert med dyrket mark og nede på flaten mot rv 42, mens skråningen mellom bebyggelsen er beplantet med trær og busker. Museumsområdet og rundt Slettebø kirke bærer preg av parkområde med høye gamle trær som i størst mulig grad bør bevares.

Innenfor felt F2 er det gitt opplysning om at den beplanta lerkeskogen skal være en av Norges eldste.



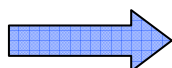
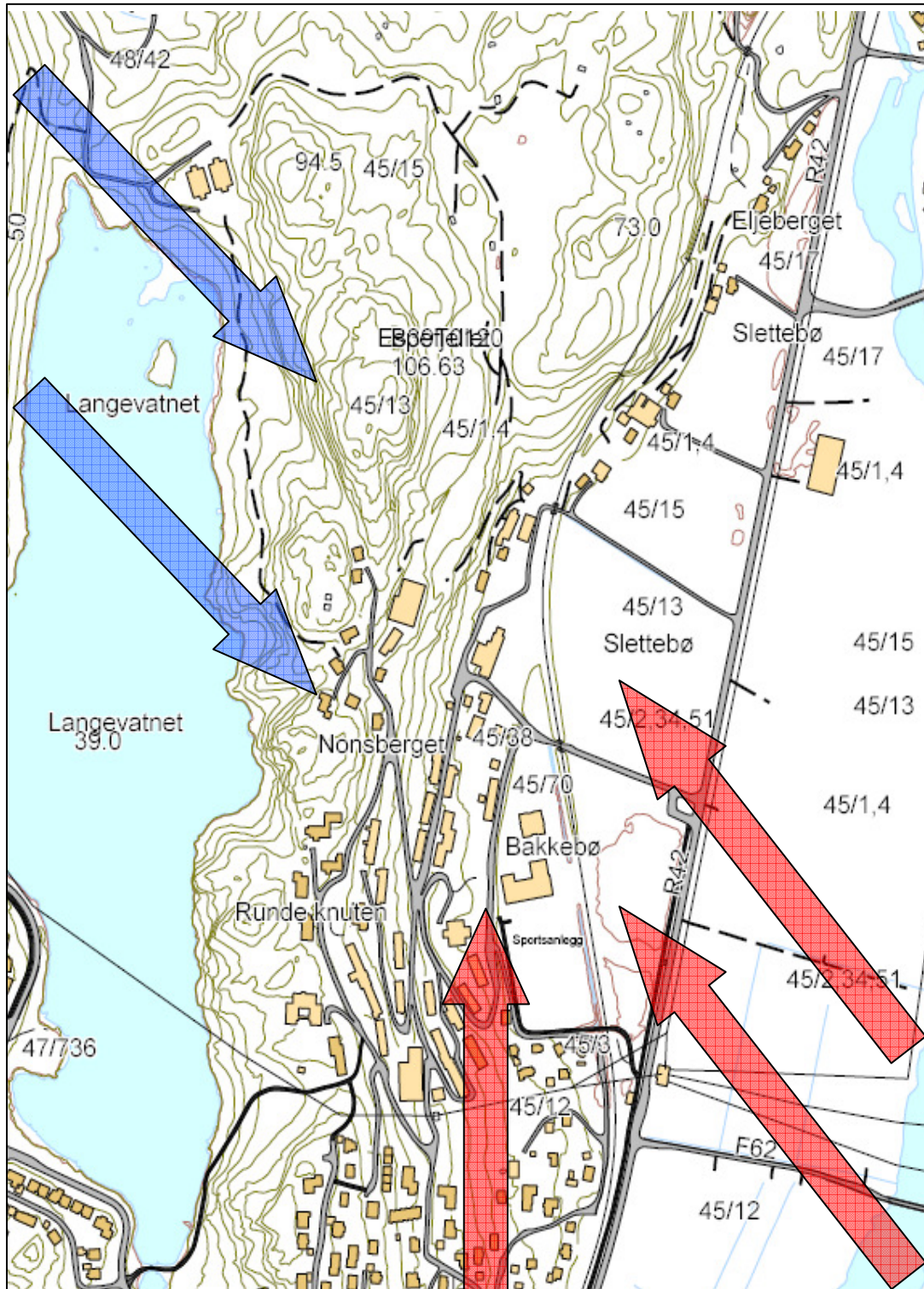
Sol- og skyggef forhold

Siden området ligger vendt mot øst er det gode solforhold fra morgenen av men avtar noe utover ettermiddag/kveld avhengig av årstiden.

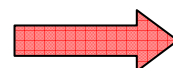
Vind og lokalklima

De framherskende vindretningene for regionen er vind fra nordvest eller sørøst.

Planområdet ligger i et nord-sørgående dalområde. Det bebygde området er lokalisert i skråning hellende mot øst og litt inntrukket fra flaten og dalen. (se ill.xx) Bebyggelsen er skjermet i forhold til vind fra nordvest men vil ligger mer utsatt til for vinden fra sørøst.



Nordvest



Sørøst

Kulturminner

Slettebø og Bakkebø-området har en lang historie som omfatter gardshistorie, museumshistorie og institusjonshistorie, der institusjonen Bakkebø utgjør det siste leddet. Under følger en kort historikk.

Slettebø er opprinnelig gardsnavn og har gitt navn til flere gardar som før utskiftningen lå i et klyngetun litt nord for Bakkebø-området i dag.



1830:

I 1830 kjøper konsul Troels C. Krogh en part av en av gardene på Slettebø og setter opp et lysthus på eiendommen. Krogh bruker dette til rekreasjon og fritid.



1850-1860:

Konsul Krogh går konkurs i 1840-årene og Sorenskriver Christian Feyer (1792 - 1879) kjøper eiendommen til Krogh. I løpet av 1850 og 1860-årene setter Feyer opp hovedhus, forpakterbolig, driftsbygning og vognskjul, bygninger som ligger der den dag i dag og former anlegget på Slettebø. Garden ble drevet etter moderne og nye prinsipper, det ble blant annet tatt i bruk en helt ny metode - drenering - som gjorde de vassjuke jordene dyrkbare.

I sommerhalvåret utøvde også Feyer her sitt virke som sorenskriver for Dalerne og Jæderen. Om vinteren holdt Sorenskriveren til i sitt hus i Skrivergården i Strandgaten - der kulturkontoret er i dag.



FRA SLETTEBØ, PR. EGERSTAD, A. F. 100

1870-årene:

Sorenskriver Feyer går personlig konkurs som et resultat av Egersund Fayancefabriks konkurs i 1873. Sorenskriveren kausjonerte i sin tid for sønnen Johan, som i 1847 etablerte fabrikken. Wilhelm Bøe, kjøpmann i Egersund kjøper garden og lar Feyer få bo der til hans død i 1879.

1900-1940:

I 1917 selges garden til Bernard Øksnevad, men allerede i tidlig på 1930-tallet går garden på tvangsauksjon. Dalane Folkemuseum får kjøpe en del av gården: hovedhus og vognskjul samt hagen og en av Sølvhagen, og flytter fra sine gamle lokaler på Aarstad til Slettebø i 1934.

Selve garden drives videre av nye kjøpere, og forpakterbolig og driftsbygning er fremdeles i tradisjonell bruk.

1940- 1945:

Den tyske okkupasjonsmakten etablerer en militærleir på Slettebø, og reiser en hel brakkeby på stedet. Museets må leie ut sine bygninger, og museets samlinger flyttes.

Etter krigen:

Etter krigen flytter museet samlingene tilbake. Etterhvert får de overta en stall og offisersbygning fra krigens dager som ligger like ved hovedbygningen. Sent i 1950-årene får museet også kjøpe forpakterboligen.





Direktoratet for fiendtlig eiendom, har overtatt den forlatte militærleiren. I 1947 kjøper Røde Kors en hel del av bygningene og etablerer en institusjon for psykisk utviklingshemmede her; Bakkebø hjem og arbeidsskole, senere en sentralinstitusjon for psykisk utviklingshemmede. I forbindelse med HVPU-reformen i 1991 overføres eierskapet til Rogaland Fylkeskommune. I dag er det Eigersund kommune som eier området.

I 2001 får Dalane folkemuseum det tidligere administrasjonsbygget til Bakkebø som gave fra Eigersund kommune. Her holder i dag museets administrasjon til med kontorer, bibliotek, møtelokaler, verksteder og magasin.

Offentlig og privat service/arealbruk

Offentlig og privat servicetilbud står omtalt under avsnitt om bruk av bebyggelse. Her er undervisningslokaler, idrettsanlegg, svømmehall, barnehage, kontorer og diverse.

Barns og unges forhold

Området har mange og varierende tilbud for barn- og unge som rekreasjon, idrett og undervisning. De ulike aktivitetene er verdifulle og positive for denne gruppen og blir brukt av skoler, barnehager og foreninger så vel som private.

Friområder og friluftsliv i nærmiljøet

Innenfor planområdet ligger det et friluftsområde mot vest som er et mye brukt turområde. Her det det er opparbeidet en gang- og sykkelsti fra Bakkebøområdet til søndre del av Langevatnet. Det er

etablert en tursti rundt Espefjellet med tilknytning til østre del av Langevatnet. Landskapet her er variert med kulturlandskap, og frodig og vekstrikt (arboret) område som egner seg ypperlig for natur- og friluftsliv. Her er det også reist en lavvo/gapahuk som brukes på ulike måter. Blant annet i forhold til leirskoleopphold for skolene i kommunen. Det mangler nå et område på vestsiden av vannet for å få en fullverdig gangvei/turvei rundt hele Langevannet som vil være gi et attraktivt turtilbud for mange eigersundere som bor i nær tilknytning til sentrale strøk av byen.

Gang- og sykkelvegtilknytning til viktige målpunkt

Langs rv 42 er det etablert gang- og sykkelveiforbindelse som strekker seg fra avkjørselen til Bakkebøområdet og videre sørover til Egersund sentrum.

Atkomst og parkering

Atkomst til planområdet skjer fra rv 42 og videre gjennom en undergang av jernbanetrasseen eller fra Holan, et boligområde sør for planområdet.

Det er etablert flere offentlige/private parkeringsplasser innenfor området og gir gode parkeringsmuligheter.

Trafikkforhold/kollektivdekning

Hovedfartsåren til planområdet skjer via rv 42 som også er utbygd med gang-og sykkelvei langs hele strekningen til Egersund sentrum, men ikke videre nordover.

Det er stilt krav fra Statens vegvesen at det må etableres en passeringsslomme ved krysset mellom rv 42 og avkjørsel til planområdet. Denne er vist regulert inn i planforslaget utformet etter Håndbok 017 "Veg- og gateutforming".

Videre konkluderer Statens Vegvesen at ny kanalisering i sideveg betinges av ny plassering avsnuplass for buss. Denne foreslås flyttet lenger mot vest pga passeringsslommen.



Spesielle miljøforhold

I henhold til gjeldende norm for grenseverdier fra Statens strålevern er $0,4 \mu\text{T}$ satt som utredningsnivå for mulige tiltak og beregninger som viser merkostnader og andre ulemper.

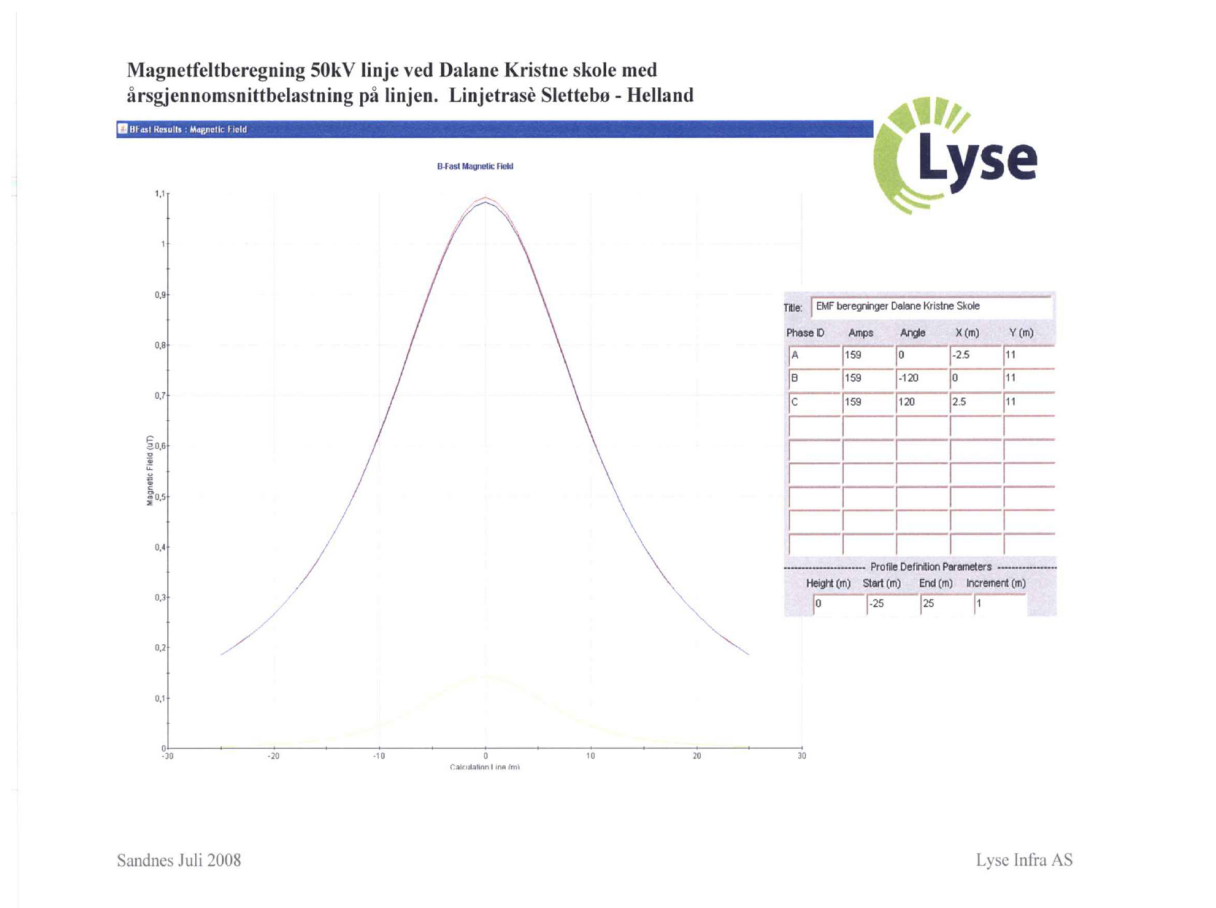
Det går et høytspenntanlegg som krysser planområdet sørlige del. (se vedlagt nota datert 06.04.10).

Her er det utarbeidet en vurdering for elektromagnetiske felt for kraftlinjen som krysser planområdet.

Her er ligger grenseverdien på 040 mikro Tesla 16 m fra senter linjetrasè, og nærmest bygg innen denne avstanden ligger $13,5$ meter fra senterlinjen. Men dette er et bygg med tekniske rom og ikke for varig opphold.

Videre er det målt en avstand på $23,5$ meter fra kraftlinjens senter til yttervegg for bygg med rom for varig opphold, Her er det elektromagnetiske feltet på $0,21$ mikro Tesla.

Det innarbeides derfor en byggegrense mot kraftlinjen på 24 meter fra hver side for kraftlinjens senter for bygg med varig opphold.

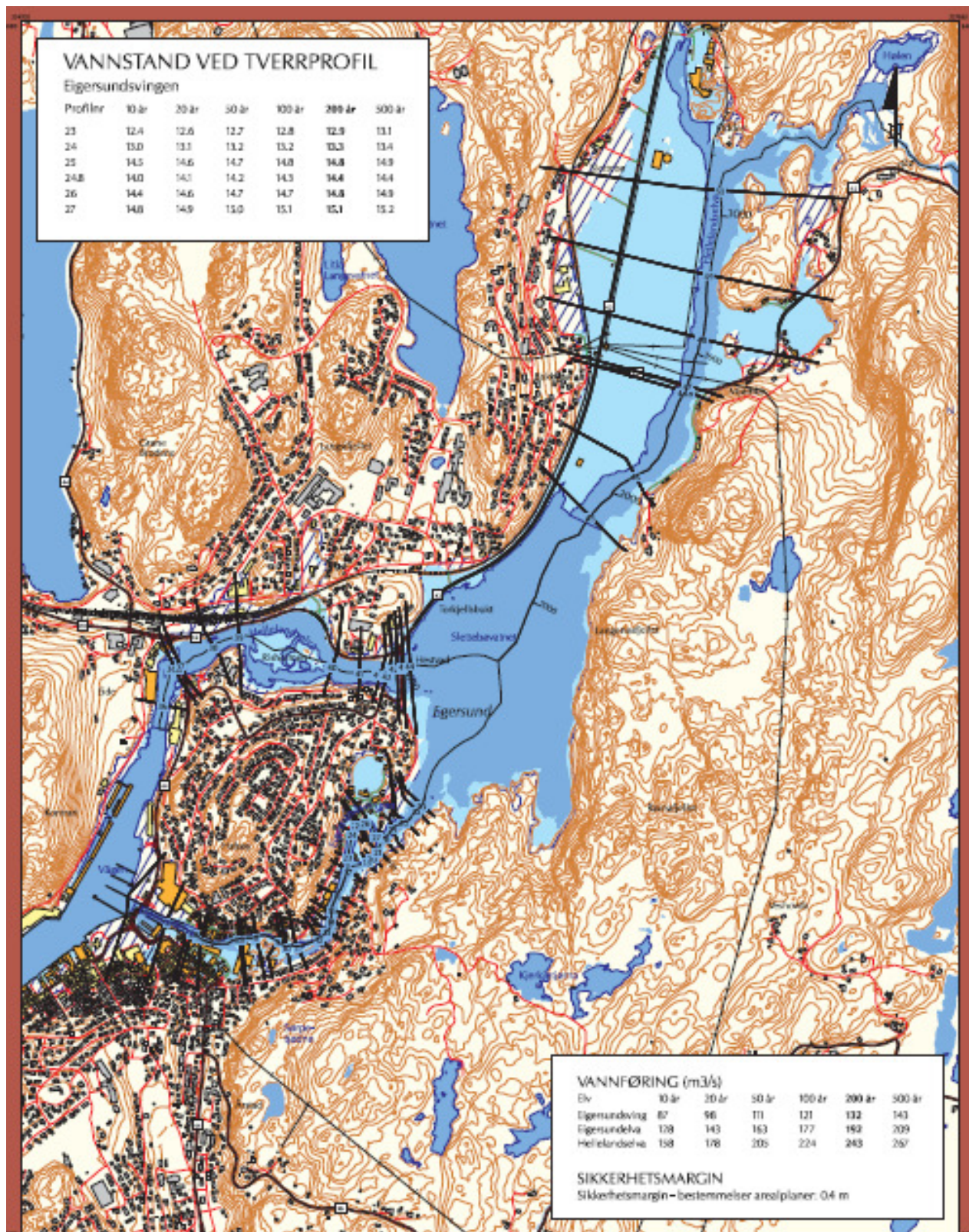


Radon

Det er ikke kjente forekomster av radon i grunnen i området. Men ved utbygging som vil avdekke eventuell radon i grunn, må det foretas avbøtende tiltak for dette. Det er stilt som rekkefølgekrav til dette i bestemmelsene.

Flomsonekart

Det er fra NVE utarbeidet en flomsonekart som viser hvor høyt vannet vil stige ved en 200 og 500 årsflom og hvilken konsekvenser det vil ha for området



Kommunalteknisk infrastruktur (vann og avløp, renovasjonsløsning, energiløsning)

De interne vannledningene i Bakkebøområdet er gamle, lagt en gang etter krigen og er ikke i en god forfatning. Dette gjelder både kummer og ledninger.

Avløpsledningene og overvannsledningene er lagt ca. rundt 1972. Manglende informasjon om ledningene i ledningskartet, ledningsnetter er ikke koordinatbestemt.

Utsnitt av ledningskartet:



Eventuelt andre ting

Overtakelse fra Rogaland fylkeskommune

Eigersund kommune overtok Bakkebøområdet gjennom en helhetlig avtale med Rogaland fylkeskommune den 01. januar 1992. Hele arealet samt bygningsmassen ble i utgangspunktet overdratt vederlagsfritt til kommunen. Det eneste unntaket var Økonomibygget hvor det var en utestående gjelde på ca. 6.6 millioner kroner. Eigersund kommune overtok denne gjelden. Imidlertid eksisterte det på denne tiden spesielle statlige ordninger som innebar at kommunen fikk kompensert størstedelen av denne summen gjennom inntektssystemet. Unntatt fra denne eiendomsovertakelsen var eiendommen Svanevann som ble overført til en egen stiftelse.

Avtale med Røde Kors angående disponering av fremtidige salgsinntekter.

I forbindelse med Eigersund kommunes overtakelse av Bakkebø i 1992, overtok Eigersund kommune en del forpliktelser som Rogaland fylkeskommune tidligere hadde påtatt seg gjennom en egen avtale med Røde Kors i 1984. Det viktigste punktet var at nettoinntektene etter salg av eiendommer eller bygninger på Bakkebøområdet, skulle tilfalle psykisk utviklingshemmede eller benyttes til andre helse- og sosialformål.

Den opprinnelige avtalen som Eigersund kommune overtok fra fylkeskommunen, hadde opprinnelig en varighet på 30 år og utløper dermed i 2014.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

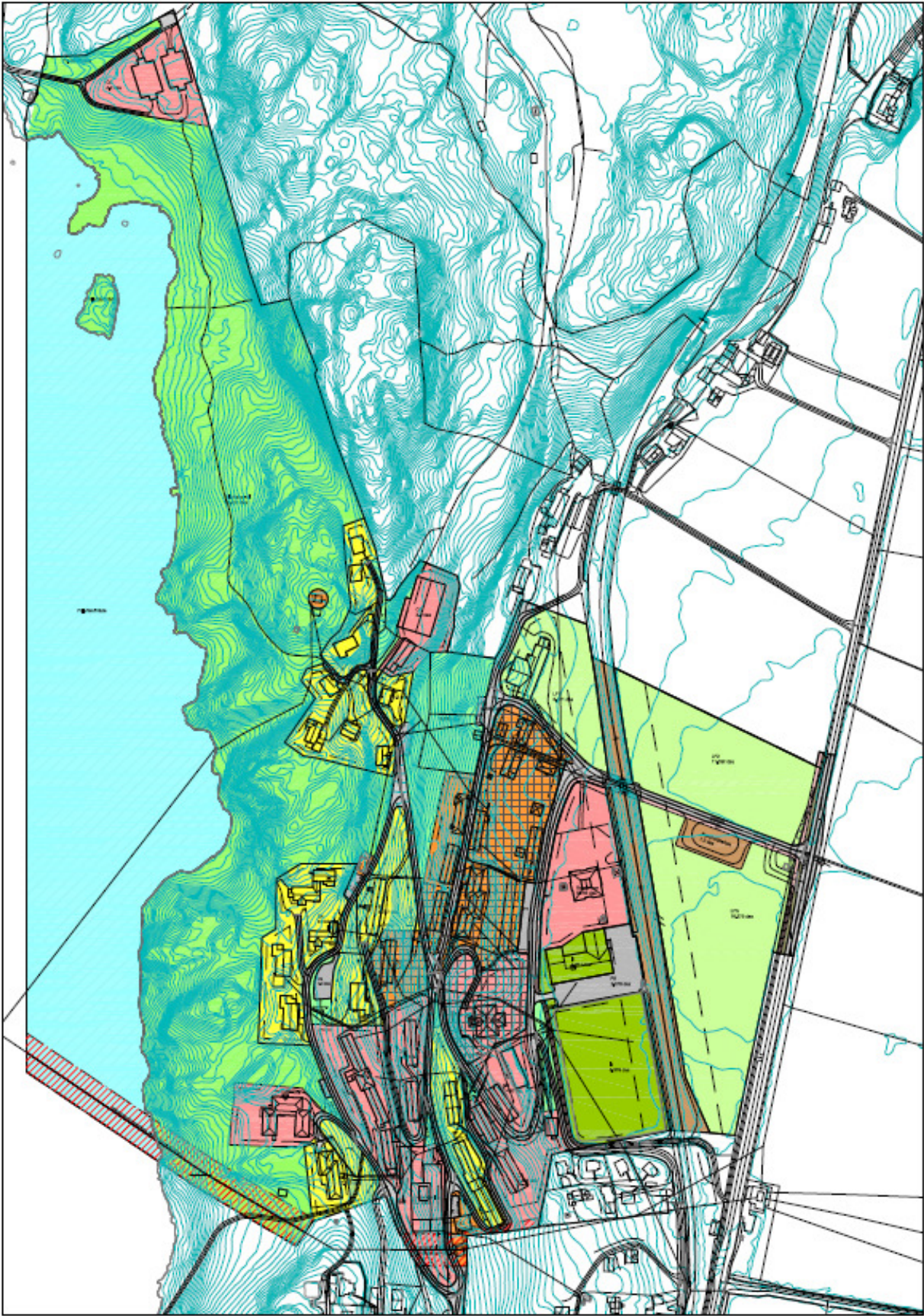
Formålet med planforslaget

Formålet med reguleringsplanen er å sikre eksisterende offentlige anlegg med tilhørende funksjoner herunder barnehage, idrettsanlegg, kulturminner, friluftsområder m.m. samt peke på mulige fornyingsområder innenfor planområdet for ny aktivitet eller omdisponering til andre bruksformål av eldre bygningsmasse.

Forslagets forhold til overordnede og andre gjeldende planer

Forslaget er i all hovedsak i trå med kommuneplanen og endrer ikke formål som vil være i strid med denne eller vil ha noen virkning på tilgrensede planer.

Plankart



Arealoversikt

Formål	..FELTNAVN	Arealets størrelse (Daa)
Planområde totalt		339,942 Daa
Krav om felles planlegging	Jernbaneundergangn	0,369 Daa
Annen veggrunn - grøntareal	Annen veggrunn grønt	0,206 Daa
Annen veggrunn - grøntareal	Annen veggrunn grønt	0,215 Daa
Sum		0,421 Daa
Boligbebyggelse	B1	2,813 Daa
Boligbebyggelse	B2	0,909 Daa
Boligbebyggelse	B3	4,506 Daa
Boligbebyggelse	B4	6,134 Daa
Boligbebyggelse	B5	5,247 Daa
Boligbebyggelse	B6	2,923 Daa
Boligbebyggelse	B7	3,277 Daa
Sum		25,809 Daa
Barnehage	Barnehage	6,193 Daa
Kollektivholdeplass	Bussholdeplass	1,256 Daa
Energianlegg	EA1	0,171 Daa
Energianlegg	EA2	0,666 Daa
Sum		0,837 Daa
Friområde	F1	1,097 Daa
Friområde	F2	6,648 Daa
Sum		7,745 Daa
Friluftsmål	Friluftsmål	1,272 Daa
Friluftsmål	Friluftsmål	91,313 Daa
Friluftsmål	Friluftsmål	1,077 Daa
Friluftsområde	Friluftsområde	81,363 Daa
Sum		175,025 Daa

Gang-/sykkelveg	Gang-/sykkelveg	0,218	Daa
Gang-/sykkelveg	Gang-/sykkelveg	0,227	Daa
Sum		0,445	Daa
Gangveg/gangareal	Gangveg	0,387	Daa
Gangveg/gangareal	Gangveg	0,084	Daa
Gangveg/gangareal	Gangveg	0,586	Daa
Gangveg/gangareal	Gangveg	0,381	Daa
Sum		1,438	Daa
Grønnstruktur	Grønnstruktur	0,381	Daa
Grønnstruktur	Grønnstruktur	0,325	Daa
Grønnstruktur	Grønnstruktur	0,099	Daa
Grønnstruktur	Grønnstruktur	0,136	Daa
Grønnstruktur	Grønnstruktur	0,133	Daa
Grønnstruktur	Grønnstruktur	0,456	Daa
Grønnstruktur	Grønnstruktur	0,089	Daa
Sum		1,619	Daa
Idrettsanlegg	I1	1,811	Daa
Idrettsanlegg	I2	8,379	Daa
Sum		10,19	Daa
Trasé for jernbane	Jernbane	1,498	Daa
Trasé for jernbane	Jernbane	5,785	Daa
Sum		7,283	Daa
Kirke/annen religionsutøvelse	Kirke	4,251	Daa
Kjøreveg	Kjøreveg	0,643	Daa
Kjøreveg	Kjøreveg	0,884	Daa
Kjøreveg	Kjøreveg	1,331	Daa
Kjøreveg	Kjøreveg	14,22	Daa
Sum		17,078	Daa
Landbruksformål	LF1	6,011	Daa
Landbruksformål	LF2	11,052	Daa
Landbruksformål	LF3	16,675	Daa
Sum		33,738	Daa

Museumsanlegg	M1	10,451	Daa
Museumsanlegg	M2	2,972	Daa
Museumsanlegg	M3	2,072	Daa
Sum		15,495	Daa
Offentlig tjenesteyting	O1	3,013	Daa
Offentlig tjenesteyting	O2	2,966	Daa
Offentlig tjenesteyting	O3	4,735	Daa
Offentlig tjenesteyting	O4	2,382	Daa
Offentlig tjenesteyting	O5	2,45	Daa
Offentlig tjenesteyting	O7	3,895	Daa
Offentlig tjenesteyting	O8	4,232	Daa
Sum		23,673	Daa
Parkeringsplasser	P	0,387	Daa
Parkeringsplasser	P	0,391	Daa
Parkeringsplasser	P1	0,218	Daa
Parkeringsplasser	P2	0,147	Daa
Parkeringsplasser	P3	0,391	Daa
Parkeringsplasser	P4	0,068	Daa
Parkeringsplasser	P5	0,111	Daa
Parkeringsplasser	P6	0,135	Daa
Parkeringsplasser	P8	2,079	Daa
Sum		3,927	Daa
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Samf. og tekn. Infra	0,369	Daa
Undervisning	Undervisning	3,157	Daa
Vannforsyningsanlegg	VA	0,179	Daa

Bebyggelse og fornyeing

Eksisterende bebyggelse vil bli videreført i den nye planen, men med unntak av noen eiendommer der det tillates å fjerne bebyggelse som er i dårlig forfatning, og erstattes av ny bebyggelse.

Bebyggelsen som foreslås sanert er avmerket med stiplet linje og betegnelsen bebyggelse som forutsettes fjernet innenfor felt B5, B7, M2, O4, O5 og O7. Her er det stilt krav om at før det søkes om rivings-/ byggetillatelse skal det utarbeidelse av detaljert reguleringsplan for disse feltene.

Nye bygninger som skal erstatte de som fjernes skal ha omtrent samme volum, høyde og møneretning som de som fjernes. Dette med hensyn til omkringliggende bebyggelse og eksisterende miljø.

B1- B7 reguleres til boligområde hvor eksisterende bebyggelse inngår i planen. Det vil bli stilt krav til detaljert reguleringsplan for disse feltene dersom det skal skje endringer som følge av utbygging, påbygging innenfor områdene.

O1-O8 reguleres til byggeområde for offentlig tjenesteyting. Det vil bli stilt krav til detaljert reguleringsplan for disse feltene dersom det skal skje endringer som følge av utbygging, påbygging innenfor områdene.

M1-M3 foreslås regulert til båndlagt område for bygg og kulturminner som skal bevares med formål museumsområde.

Estetikk

Det er flere faktorer som avgjør hvordan et sted oppleves:

Bebyggelsen må forholde seg til og respektere stedets karakter som består av landskap, topografi, vegetasjon og naturlige omgivelser. Da kan stedet oppfattes som et godt sted å være i.

Det er viktig at hensyn til landskap og naturmiljø blir i varetatt ved avgrensning av bebyggelsen, bevaring av landskapsformer, naturelementer, sammenhengende vegetasjonsbelter, veier og anlegg i landskapet.

Utbyggingsmønsteret bør tilpasses landskap og naturmiljø, tomtestruktur, bebyggelsesstruktur, historiske elementer og veier og gate.

Bebyggelsens forhold til terreng og uteareal som plassering på tomten, tilpasning til tomten, takform, fundamentering forholdet til terreng, uteareal, terrasser og balkonger viktige momenter. Dette bidrar til om stedet får en visuell gode opplevelser i den større sammenheng.

Selve utforming av bygninger og anlegg blir bestemt av tiltak på eksisterende bygg, oppføring av nye bygg og anlegg, dimensjonering, form og stil, materialbruk og fargebruk.

Viktige enkeltbygninger kan være kulturminner som gir identitet til stedet.

Bakkebøområdet slik den er utbygd i dag innehar flere gode kvaliteter med hensyn til omgivelsene.

Plasseringen av bebyggelse og veistruktur er tilpasset terrenget uten for store skjæring eller fyllinger. Bebyggelsens form, volum, høyde og materialbruk harmonerer godt sammen, og sist men ikke minst vegetasjonen som trær og busker er med på å skape gode mellomrom mellom bebyggelsen.

Planforslaget legger ikke opp til at disse kvalitetene som gir stedet identitet skal endres.

Bebyggelsen bør ha formløsninger som er tilpasningsdyktige og robuste nok til å tåle forandringer. Ny bebyggelse må underordne seg omgivelsene, men også gjenspeile nåtidens uttrykk i formspråk, materialbruk men med høy arkitektonisk kvalitet.

Universell utforming

Da området er ferdig utbygd er det vanskelig å gjøre endringer av for eksempel veistrukturen. Den tilfredsstillende ikke dagens krav til stigningsforhold med henblikk på rullestolbrukere.

Men tilgjengelighet til bygningene kan muligens på sikt forbedres. Men da må det være med så gode løsninger at ikke de arkitektoniske kvalitetene eller natruomgivelsene ødelegges.

Da området ble etablert med veier og bebyggelse på 40-tallet var ikke universell utforming et aktuelt tema på den tiden.

Med tanke på det skråningen fra Museumsveien og vestover, var det nok en utfordring å plassere veier og bebyggelsen da området skulle bygges ut.

Dagens adkomstveier tilfredstiller ikke kravet om universell utforming med hensyn til stigningsforhold for rullestolbrukere, og en kan ikke se at det er mulig å gjennomføre en utbedring som vil få store konsekvenser for området i sin helhet med tanke på dagens struktur og egenart.

Men selve museumsområdet og idrettsanlegget har gode muligheter for å kunne tilfredsstille krav om tilgjengelighet og på sikt må det innarbeides universell utforming ved videre utbygning/ending innenfor disse formålene.

Bedre tilgjengelighet til bygningene kan muligens på sikt forbedres. Men da må det være med så gode løsninger at ikke de arkitektoniske kvalitetene eller natruomgivelsene ødelegges.

Hensyn til dette må ivaretas gjennom detaljregulering.

Sol- og skyggeforhold

Det legges ikke opp til å oppføre ny bebyggelse eller foretas inngrep i landskapet som vil forringe sol- og skyggeforhold i området.

Forhold til barn og unge

Barn og unges tilbud i området skal videreføres. Det blir ikke foreslått formålsendringer som vil få negative konsekvenser for denne gruppen.

Forhold til natur og miljø

Det foreslås ingen formål som vil påvirke natur eller miljøforhold i området.

Atkomst/parkering

Det er foretatt trafikkteiling og vurdering av krysset ved rv 44 og avkjørsel til planområdet. Det vises til vedlagt notat datert 10.04.10.

Det blir fra Statens Vegvesen anbefalt å legge inn en passeringslomme for kjøretøy ved dette krysset for å få en trafiksikker løsning ved senere utbygging, samt flytte bussholdeplassen lengre mot vest.

Dette er stilt som rekkefølgekrav i bestemmelsene i tilknytning til planforslaget i tillegg til detaljregulering av området.

Eksisterende parkeringsplasser innenfor planområdet blir opprettholdt som i dag. Ved oppføring av nybygg i de områdene hvor eksisterende bebyggelse kan fjernes må nye parkeringsplasser innarbeides i detaljert reguleringsplan.

Trafikkforhold/kollektivdekning (Vei, kollektiv tilknytning, gang- og sykkelveger, fortau, trafikkskille m.m.)

Det er etablert snuplass for buss med holdeplass rett vest for krysset ved rv 42 og avkjørsel til planområdet.

Kommunaltekniske

Det foreslås ingen endringer med hensyn til vann- og avløp.

Rekkefølgetiltak

Det skal utarbeides detaljert reguleringsplan for B5, B7, M2, O4, O5 og O7 hvor det tillates riving og oppføring av nybygg eller anlegg. I en slik plan skal plassering, utnyttelsesgrad, form, volum og høyde av bebyggelsen være angitt, og plassering av parkeringsplasser. For øvrig skal bestemmelsene tilhørende dette planforslaget ligge til grunn ved utarbeidelse av detaljert reguleringsplan.

Før nybygg innenfor feltene kan settes i gang må en passeringslomme ved avkjørsel fra rv 44 være ferdig etablert. Ved søknad om byggetillatelse skal det leveres inn detaljert dokumentasjon på plassering og utforming av passeringslommen.

Krav om felles planlegging

Det er satt av areal med krav om felles planlegging ved undergangen til jernbanelinjen.

Dersom det blir aktuelt å utbedre undergangen vil det bli ulike reguleringsformål for hver av vertikalnivåene.

Miljø, forurensning og støyforhold

Det foreslås ingen formål som åpner opp for tiltak som vil ha noen konsekvenser for miljø, forurensning eller økt støy.

Men ved eventuell oppføring av nye bygninger (boliger) må det beregnes økt trafikk til området.

Beredskap, risiko, sikkerhet, sårbarhet

Planforslaget vil ikke medføre endringer som vil påvirke risiko, sikkerhet eller sårbarhet innenfor området. Den vil derimot øke sikkerhet for liv og helse gjennom krav om rekkefølge som at det skal etableres passeringslomme ved ytterligere utbygging i området, flytting av snuplass for buss som medfører fjerning av avkjørsel til rv. 42, og at det legges inn byggegrense mot høyspentanlegget som krysser området.

En er ikke kjent med andre forhold som vil være av betydning.

Økonomi, gjennomføring og framdrift

Det må beregnes en del kostnader ved etablering av passeringslommen ved krysset mellom rv 44 og avkjørselen inn i planområdet.

ROS-analyse

Det vises til egen sjekkliste utarbeidet som belyser forhold vedrørende risiko, sårbarhet og sikkerhet