

Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



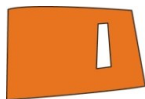
arkitektbedriftene



PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for SJUKEHUSOMRÅDET LAGÅRD GNR 45 BNR 114 MFL.

PLANID 20130010
Eigersund kommune



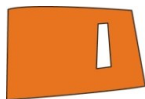
Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



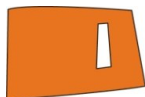
arkitektbedriftene

	26.08.15	Planforslag til 1. gangs behandling	RKT	
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarb.	Kontroll



Innhold

Innhold	3
1 Bakgrunn.....	4
2 Dagens forhold	5
3 Planstatus og Rammebetingelser	12
4 Planprosess og medvirkning.....	16
5 Beskrivelse av planforslaget	17
6 Virkninger av planen.....	23
7 Merknader til forhåndsvarslingen.....	26
Vedlegg 1 – Plankart	28
Vedlegg 2 – Reguleringsbestemmelser	29
Vedlegg 3 – Forhåndsvarsling	30
Vedlegg 4 – Innkomne merknader til forhåndsvarslingen	31



1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for videre utbygging av sykehus og sykehjem med tilhørende funksjoner på eksisterende sjukehusomt på Lagård. Planen vil også tilrettelegge for etablering av ny gang- og sykkelvei langs nedre del av Langevannsveien.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Forslagsstiller for planarbeidet er Eigersund kommune, som også er grunneier i området. Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

Planområdet berører følgende gårds- og bruksnummer:

Gnr./Bnr.	Navn
45/114	Eigersund kommune og Helse Stavanger HF
47/996	Eigersund kommune
47/594	
47/34	
45/5	
47/342	
47/445	Henning Håland
47/394	Randi Feyling v/Johan Kasper Feyling Johan Kasper Feyling Lotte Myklebust Johan Kristian Gjertsen Rita Myklebust Gjertsen

Tabellen viser hjemmelshavere pr. 16.09.13

1.3 Tidligere vedtak i saken

Vi er ikke kjent med tidligere vedtak i saken, foruten gjeldende kommunedelplan for Eigersund sentrum.

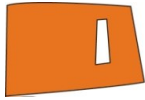
1.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke avdekket krav/behov for utbyggingsavtale vedrørende de tiltak detaljreguleringen åpner for.

1.5 Krav om konsekvensutredninger

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid ble det vurdert om tiltaket utløste krav om konsekvensutredning (KU) etter Forskrift om konsekvensutredninger. I samråd med Eigersund kommune, som ansvarlig myndighet etter forskrift om konsekvensutredning, ble det vurdert dithen at planlagte tiltak i reguleringsplanen ikke utløser krav til konsekvensutredning. I det følgende er en kort redegjørelse for den vurderingen som da ble gjort:

Planforslaget samsvarer i all hovedsak med overordnede plan (kommuneplan) og gjeldende reguleringsplan. Tilrettelegging for utnyttelse av ubebygde deler av sjukehusomt til bl.a. sykehjem utløser ikke direkte krav til konsekvensutredning, jf. §§ 2 og 3 i forskriften. Ut fra



omfanget av planlagte tiltak, områdets beskaffenhet og tiltakets samfunnsmessige nytte, vurderes tiltaket som lite konfliktfullt og er dermed ikke konsekvensutredningspliktig.

2 Dagens forhold

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Lagård, nord for Egersund sentrum. Hoveddelen av planområdet tilhører gnr 45 bnr 114 og er eid av Egersund kommune og Helse Stavanger HF. Resten av planområdet er offentlig eiendom eid av Egersund kommune og gjelder i hovedsak veiareal. Sør i planområdet er eksisterende boligeiendommer medtatt i planen. Disse eiendommene er privat eid.

Samlet planareal er ca. 64,9 daa.

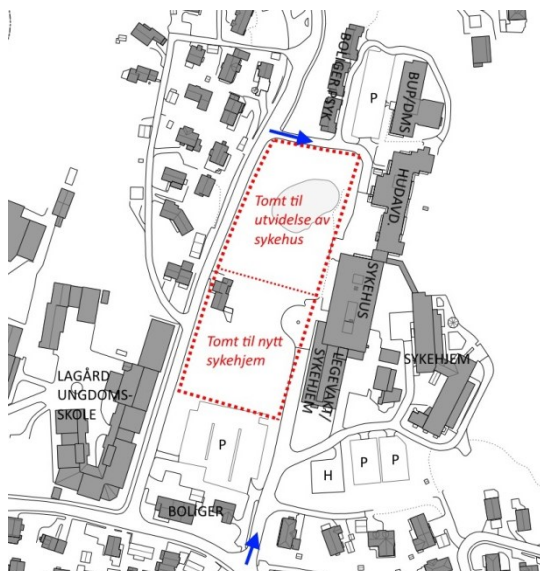


Figur 1: Planområdets beliggenhet. Kartkilde: Eigersund kommune

Planområdet avgrenses av Langevannsveien i vest, Stemveien i nord, eiendomsgrenser i øst og Sjukehusveien i sør.

2.2 Arealbruk

Planområdet omfatter eksisterende sjukehus og sjukehjem på Lagård. På tomta utgjør eksisterende bygningsmasse ca. 2100 m². Tomta har atkomst fra Sjukehusveien i sør og Langevannsveien i vest.



Figur 2: Eksisterende bebyggelse. Blå piler viser atkomst til sykehustomta. Rødt stiplet område viser plassering av ny bygningsmasse til sykehjem og sykehus. *Kartkilde: Eigersund kommune*



Figur 3: Arealbrukskart. Kartet viser arealfordelingen i og rundt planområdet. *Kartkilde: Temakart-Rogaland*

Tilstøtende arealer er eksisterende boligområde på Lagård og Holan. I øst grenser planområdet til Lagård ungdomsskole.

Bebyggelsen på sykehustomta er sameie mellom Eigersund kommune og Helse Stavanger HF. Sykehusområdet er bygd ut over tid, og bebyggelsen er sammensatt av bygninger av ulik størrelse og arkitektonisk uttrykk.

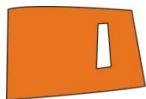
2.3 Landskap

Terrenget på tomta er svakt stigende mot nord. Friområde rundt Langevannet er opparbeidet med en rekke turstier og ligger like nord for planområdet. Bebyggelsen på tomta er plassert på en flate med fall mot sør, og avgrenses av bratt terrengform og vegetasjon mot øst. Mot sør og vest avgrenses området av henholdsvis Siukehusveien og Langevannsveien.

Innenfor planområdet er laveste terrengnivå ved innkjøring til parkeringsplassen i sør, som ligger på kote + 28,0. Terrengnivået ved innkjøring til tomte i nord ligger på kote +37,0.

Området mellom bygningsmassen og Langevannsveien er opparbeidet til grøntområde med vannspeil. Grunnet områdets beliggenhet er det ingen bygninger eller spesielle landskapstrekk som gir silhuettvirkninger.

Området har en åpen og luftig beliggenhet eksponert mot sør og vest. Grunnet tett plassering mot terrengformen i øst er soleksponering på formiddag begrenset for deler av bebyggelsen.



2.4 Naturverdier og biologisk mangfold

Den overordnede grønnstrukturen i og ved planområdet består av skogsområde rundt Langevannet og omkringliggende boligbebyggelse med store grønne hager. Innenfor planområdet består grøntarealene av større plenareal med mindre buskrabatter, enkelt trær og vannspeil, samt vegetasjonsdekt skråning mot øst. Det er ikke registrert viktige naturverdier eller truede arter i eller i nærheten av planområdet. Planområdet har ikke randsoner mot sjø eller ferskvann/vassdrag.

2.5 Grunnforhold

Området er ikke erosjonsutsatt. Området inngår heller ikke i aktsomhetsområde for Radongass eller skredfare jf. skred nett og temakart-rogaland. Området er opparbeidet og består av eksisterende bygningsmasse, parkering og parkanlegg.

2.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjent at det er registrert kulturminner eller verneverdige bygninger (SEFRAK) innenfor planområdet (kilde: Askeladden og Temakart-Rogaland).

2.7 Støykilder

Støykilder i området er i hovedsak biltrafikken fra tiliggende vegnett og jernbane.

2.8 Forurensning

Det er ikke kjent at området har potensiale å være forurenset.

2.9 Trafikkforhold

Hovedatkomst til sjukehuset er fra Sjukehusveien som er en kommunal gate. Sjukehusveien er også en viktig atkomstvei til bl.a. boligområdet på Langevann, Lagård ungdomsskole og Dalane videregående skole. Veien er tidvis sterkt trafikkert da spesielt morgen og ettermiddag. Fartsgrensen er 30 km/t og veien er utstyrt med fartsdumper. På sørsiden av Sjukehusveien er det etablert fortau, hvor den fra Langevannsveien og vestover har tosidig fortau. Krysningpunkter for fotgjengere i Sjukehusveien er oppmerket og forhøyet.

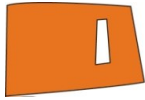
Sjukehuset har også bi-atkomst i nord, fra Langevannsveien. Langevannsveien er en kommunal boliggate med fartsgrense 30 km/t og fartsdumper. Fotgjengerfeltet ved ungdomsskolen er opphøyet.

Trafikkulykker

Statens vegvesens nasjonale vegdatabank (NVDB) inneholder trafikkulykkeregistreringer langs offentlig vegnett. Det er registrert ulykkeshendelser siste årene både i krysset Sjukehusveien – Langevannsveien, Sjukehusveien – Lagårdsveien og Sjukehusveien – Krossmoveien (RV42).

Kollektivtransport

Det er god bussforbindelse til og fra området. Tidligere stoppet bussen ved hovedinngangen til sykehuset. Grunnet hyppig feil parkering av biler i rundkjøringen, skapte dette problemer for manøvrering av bussen som dermed stoppet å kjøre inn på sykehusområdet. Bussen stopper nå kun i Langevannsveien og ved Lagård ungdomsskole. Til sykehuset (holdeplass



ved Lagård ungdomsskole) går det 8 ulike bussruter, men hvor de fleste bussene kun kjører i skoletiden. Bussrute 2 stopper i Langevannsveien og har 4 ruteavganger i døgnet på ukedager. Bussen bruker ca. 4 min til rutebilstasjonen i sentrum. Enkelte bussruter korresponderer også med toget.

Fra togstasjonen til sykehuset er det en gåavstand på ca. 1,3 km dersom man følger hovedveinettet og like i underkant av 1 km dersom man tar snarveier gjennom Skoleveien.

Ganglinjer og gangatkomst

Generelt er det et dårlig tilbud for myke trafikanter internt på sykehusområdet. Viktige gangforbindelser er i liten grad sikret og adskilt fra biltrafikken. Fotgjengere benytter i hovedsak samme areal som kjøretøy. Bl.a. er gangforbindelsen mellom nedre parkering og hovedinngang ikke sikret. Dette er en særlig viktig gangforbindelse og har stor gangtrafikk. Gangsti/forbindelse fra boligområde på Holan og til ungdomsskolen er brukt som skolevei. Her må skolebarn gå sammen med kjørende.

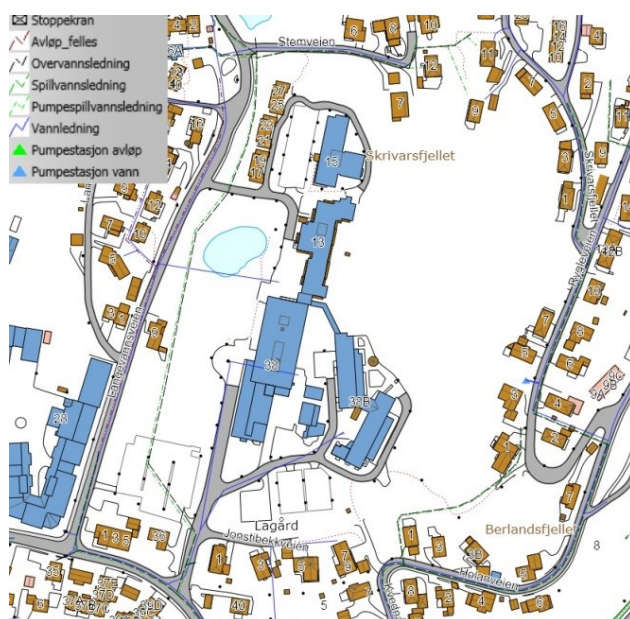
Parkering

Selve sykehuset disponerer en stor parkeringsplass til venstre ved innkjøring fra Sykehusveien. Her er opparbeidet ca. 87 parkeringsplasser. Sykehjemmet disponerer egen parkeringsplass med ca. 42 parkeringsplasser. Hudavdeling, BUP, DPS m.m. disponerer egen parkeringsplass nord i området med ca. 42 parkeringsplasser. Langs bygningen mot hovedinngangen er det oppmerket HC og lege-parkering.

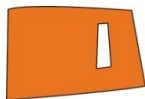
Besøkende kan i utgangspunktet finne seg plass der det er ledig. I rundkjøring ved hovedinngangen til sykehuset er det tidvis problemer med fremmedparkering. Parkering inne på sykehus tomte er gratis.

2.10 Teknisk infrastruktur

Gjennom grøntområde og nedre parkering går eksisterende kommunale ledningsnett. Dette må ved utvikling av området påregnes flyttet.



Figur 4: Kartutsnitt som viser teknisk infrastruktur i området. Kilde: Eigersund kommune



2.11 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt hvor sosiale infrastrukturenløsninger (skole, barnehage, butikker, helsevesen etc.) er godt utbygd.

2.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Metode

Analysen er gjennomført med utgangspunkt i sjekkliste basert på rundskriv fra DSB (veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser). I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell og teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, men også hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til, periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

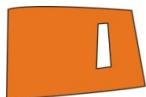
Vurdering av **konsekvenser** av uønsket hendelse er delt i:

- Ubetydelig (1) – ingen person eller miljøskade, systembrudd er uvesentlig
- Mindre alvorlig (2) – Få/små person eller miljøskader, systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes
- Alvorlig (3) – alvorlig (behandlingskrevende) person eller miljøskader, system settes ut av drift over lengre tid
- Svært alvorlig (4) – personskade som medfører død eller varig mén, mange skadde, langvarige miljøskader, system settes varig ut av drift

Samlet vurdering av risiko er vist i følgende riskomatrise:

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

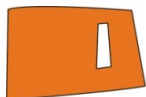
- Hendelser i røde felt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt indikerer tiltak med hensyn til tiltak som reduserer risiko.
- Hendelser i grønne felt indikerer akseptabel risiko.



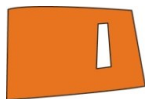
ROS sjekkliste med forslag til risikoreduserende tiltak

Uønskede hendelser, konsekvenser og risikoreduserende tiltak er sammenfattet i tabellen under. (S = sannsynlighet, K = konsekvens, R = risiko)

Nr.	Uønsket hendelse	Aktuelt		S	K	R	Kommentar	Forslag til risiko-reduserende tiltak
		JA	NEI					
1 NATURGITTE FORHOLD								
1.1	Er området utsatt for snø- eller steinskred?		x				Området er ikke skredutsatt.	-
1.2	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?		x				Det er ikke kjennskap til ustabile grunnforhold i området.	-
1.3	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?		x				Området er ikke utsatt for flom.	-
1.4	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?		x				Området er ikke utsatt for flomutsatt	-
1.5	Er det radon i grunnen?		x	2	3	6	Det er ikke kjennskap til at det er utført radonmålinger i området. Byggeforskriften stiller entydige krav til radon, og en ser ikke behov for å gå utover disse kravene.	- Bygningmessige tiltak mot radon i boliger utføres iht. lokal vurdering og TEK10.
1.6	Ekstremvær/klima-utfordringer	x		2	3	6	Forventede klimaendringer kan gi mer intense regnskyll som jordsmonnet ikke klarer absorbere. Store vannmengder kan samle seg på overflaten, og ev. finne nye veier. Det forventes en økning på 20 % i nedbør de neste 50-100 årene.	- Bygningmessige tiltak skal være tilstrekkelig og iht. gjeldende krav for å møte en ev ekstremsituasjon. - Plan for overvannshåndtering i byggesaken.
2 MILJØ								
2.1	Forurensninger i grunnen		x				Planområdet er bebygd. Det er ikke kjennskap til forurensning i grunn.	-
2.2	Støy	x		3	1	3	Aktuell støy i området er trafikkstøy og støy fra jernbane. Området ligger i nærhet til trafikkerte kommunale gater og jernbane.	- Tiltak utføres i tråd med TEK10 og retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442/2012)
3 INFRASTRUKTUR								
3.1	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transport årer, utgjøre en risiko for området?							
3.1.1	- hendelser på veg	x		2	2	4	Jfr. vegdatabank er det skjedd ulike trafikkulykker i og i nærhet til planområdet. Ulykkene er registrert i hovedsak i veikryss.	- Avkjørsel til sjukehusområde utbedres med dråpe for å bedre trafikkikkerheten. - Regulere gang- og sykkelvei langs Langevannsveien.



3.1.2	- hendelser på jernbane		x				Nærhet til jernbane, om lag 230 m fra eksisterende sjukehus. Ev. hendelser vil ikke medføre konsekvenser for planområdet.	-
3.1.3	- hendelser på sjø/vann/elv		x				Ingen.	-
3.1.4	- hendelser i luften		x				Ingen.	-
3.2	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?							
3.2.1	-utslipp av giftige gasser/væsker eller eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker		x				Ikke aktuell problemstilling.	-
3.3	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området:							
	-elektrisitet (kraftlinjer)	x		2	3	6	Ved langvarig strømbrytning kan utsette sykehus- og helsetjenestene for større påkjenning.	- Nødstrømsaggregat for de mest nødvendige systemene. - Gode back-up systemer
	-tjeleretninger	x		2	3	6	Langvarig brytning i telenettet kan skape problemer for sykehus- og helsetjenestene. Teleselskaper kan tilby høyere driftssikkerhet til de abonnenter som bestiller dette.	- Gode back-up systemer
	-vannforsyning		x				Tilknyttet kommunal vannforsyning	-
	-renovasjon/ spillvann		x				Tilknyttet kommunalt avløp.	-
3.4	Påvirkes området av magnetiske felt fra el.linjer?		x				Ingen kraftlinjer som krysser planområdet.	-
3.5	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:							
3.5.1	-til skole/ barnehage og nærmiljøanlegg?		x				Fortau langs Sjukehusveien og Langevannsveien.	-
3.5.2	-til busstopp/ kollektive forbindelser?		x				Det er etablerte bussforbindelser i området, med holdeplass i Sjukehusveien ved ungdomsskolen og i Langevannsveien ved sjukehuset. Krysningsskudd for fotgjengere er i opphøyd fotgjengerfelt.	-
3.6	Brannberedskap							
3.6.1	-spesielt farlige anlegg i området?		x				Ingen.	-
3.6.2	-har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		x				Tilkobles kommunal vannforsyning med tilfredsstillende trykk.	-
3.6.3	-har området bare en mulig atkomststrøte for brannbil?		x				Fra vest på Sjukehusveien og fra øst på Lagårdsveien (via Holan).	-



4 TIDLIGERE BRUK							
4.1	Er området påvirket/ forurensset fra tidligere virksomheter? F.eks. gruver, militære anlegg, industri		x				Ikke aktuell problemstilling. -
5 OMGIVELSER							
5.1	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?		x				Ingen. -
5.2	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)		x				Bratt skrent øst for sykehjemmet. -
6 ULOVLIGE VIRKSOMHETER							
6.1	Sabotasje og terrorhandlinger		x				Ikke aktuell problemstilling -

Utover det som er kommentert i tabellen over, er det innenfor planområdet ikke registrert faremomenter i kommuneplanens arealdel eller i offentlige kartdatabaser, som for eksempel arealis, skred nett m.m.

Hendelser som er vurdert å være i gult eller rødt felt, som krever tiltak, kommenteres i kapittel 5.6.

3 Planstatus og Rammebetingelser

3.1 Overordnede føringer

Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging

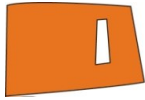
RPR for areal- og transportplanlegging har bl.a. som mål å sikre at arealplanleggingen legger til rette for en arealdisponering som bygger opp rundt kollektivnettet, som bidrar til reduksjon i bruken av privatbil, og som bidrar til at hverdagen kan organiseres slik at de daglige gjøremål nås med minst mulig bruk av privatbil.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

RPR for barn og unge skal bidra til å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det skal opparbeides gode utearealer for variert bruk. Det stilles krav om erstatning for nedbygging av areal som er i bruk for lek.

Den europeiske landskapskonvensjonen

Målene med konvensjonen er å fremme vern, forvaltning og planlegging av landskap. Konvensjonen ønsker å fremme livskvalitet og helse, det lokale selvstyret og mulighetene for aktiv medvirkning, bærekraftige lokalsamfunn og attraktive steder som stimulerer folks skaperevne og tiltakslust.



Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (Miljøverndepartementet)

Retningslinjen skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene anbefaler at det beregnes to støysoner rundt viktige støykilder, rød og gul sone. I rød sone er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens det i gul sone kan vurderes hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Sykehus og sykehjem er støyfølsomme arealformål.

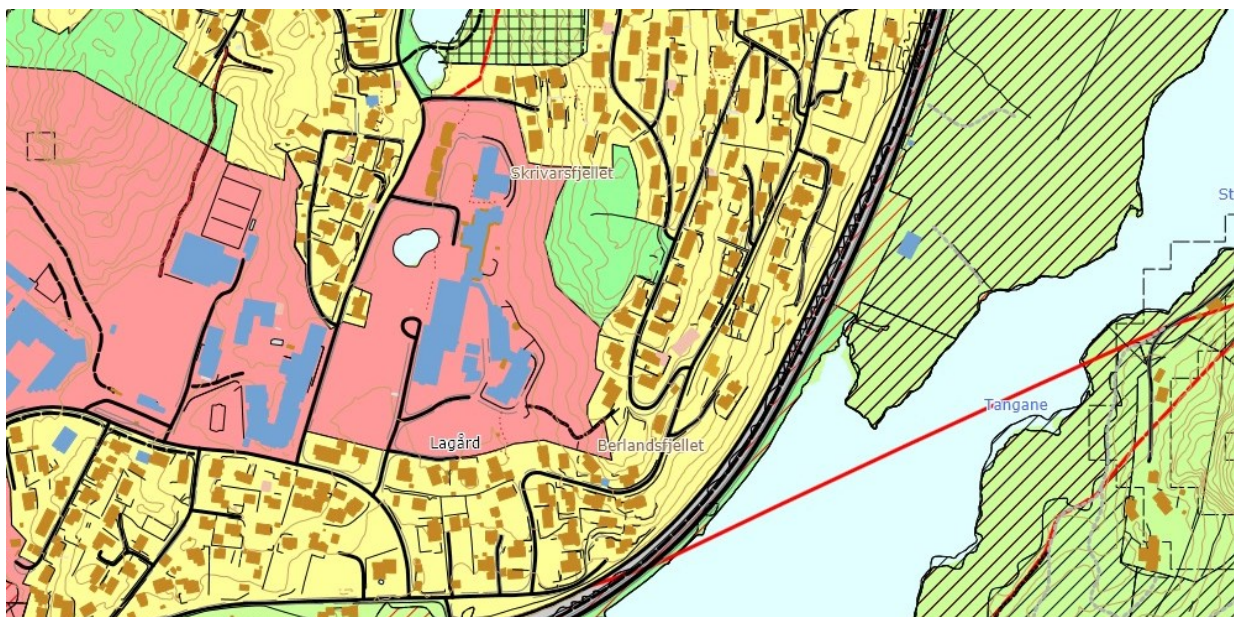
3.2 Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel

Den overordnede planen for reguleringsplanområdet er Kommunedelplan for Egersund sentrum 2011-2022. Omsøkte område er i overordnet plan angitt som område for offentlig eller privat tjenesteyting og boliger. Det er ingen regulerte hensynssoner innenfor planområdet.

Kommuneplanens bestemmelser ligger til grunn for planforslaget. Opplistede paragrafer nedenfor vurderes å være de mest relevante for denne planen:

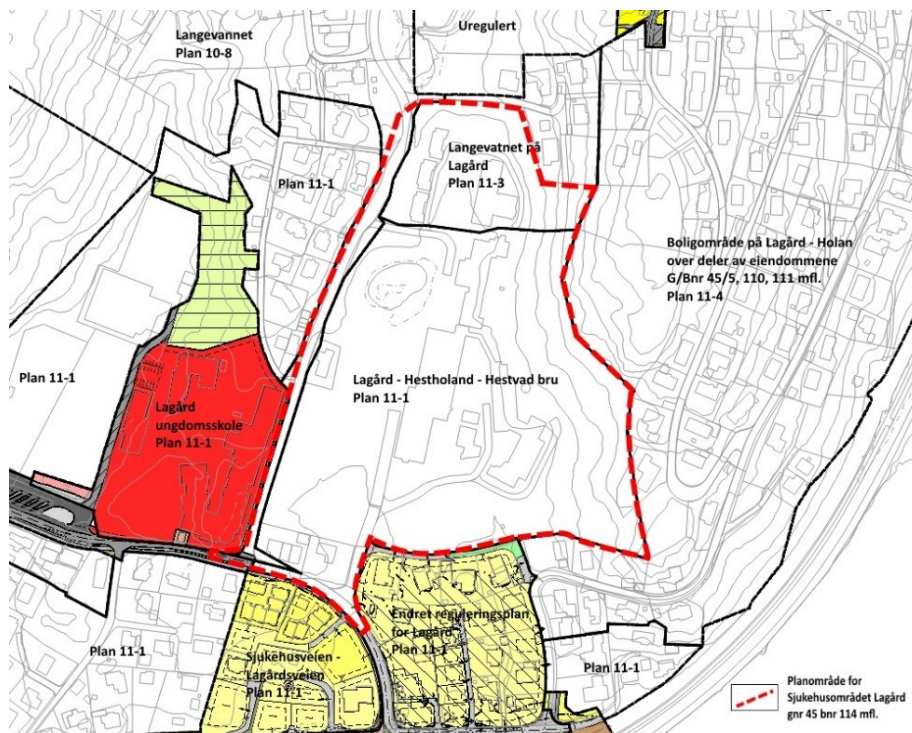
- § 1.3 Lister opp forhold som skal avklares i reguleringsplaner.
- § 1.4 Lister opp rekkefølgekrav til reguleringsplaner
- § 1.6 Universell utforming, herunder gangforbindelser med offentlig funksjon skal primært være trinnfrie, med maks stigning 1:12.
- § 1.7 Barns interesser, herunder trafikksikre snarveier, gang- og sykkelveier m.m.
- § 1.8 Utarbeide ROS-analyse
- § 1.14 Parkeringskrav, for sykehus og lignende innenfor rammen av 0,2 til 0,8 plasser pr. ansatt og dokumenterte erfaringstall pr. besøkende/bruker. Kontor skal ha en bil pr. 50 kvm BRA og en sykkelplass pr. 100 kvm BRA kontorareal.



Figur 5: Utsnitt av gjeldende kommunedelplan. Kilde: Eigersund kommune.

Reguleringsplaner innenfor planområdet

Planområdet inngår i 3 gjeldende reguleringsplaner; Plan 11-1 Lagård – Hestholand – Hestvad bru, Plan 11-3 Langevatnet på Lagård og Plan 10-8 Langevannet.

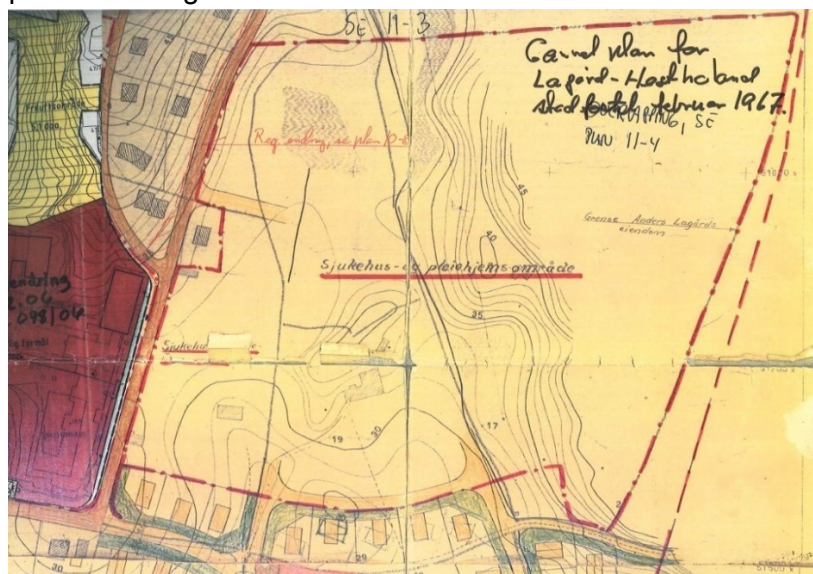


Figur 6: Oversiktskart som viser gjeldende reguleringsplaner i og i nærhet til planområdet. Plangrense er vist med rød stiptet linje.

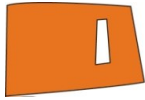
Plan 11-1 Lagård – Hestholand – Hestvad bru

Området er tidligere regulert i gammel plan for Lagård – Hestholand – Hestvad bru stadfestet i 1967. Planen er erstattet av andre mindre planer de senere år, unntatt sjukehusomta.

Planen regulerer området til sjukehus- og pleiehjemsområde, hvor arealet kan oppdeles etter de enkelte institusjoners behov. Maks byggehøyde er satt til 12,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

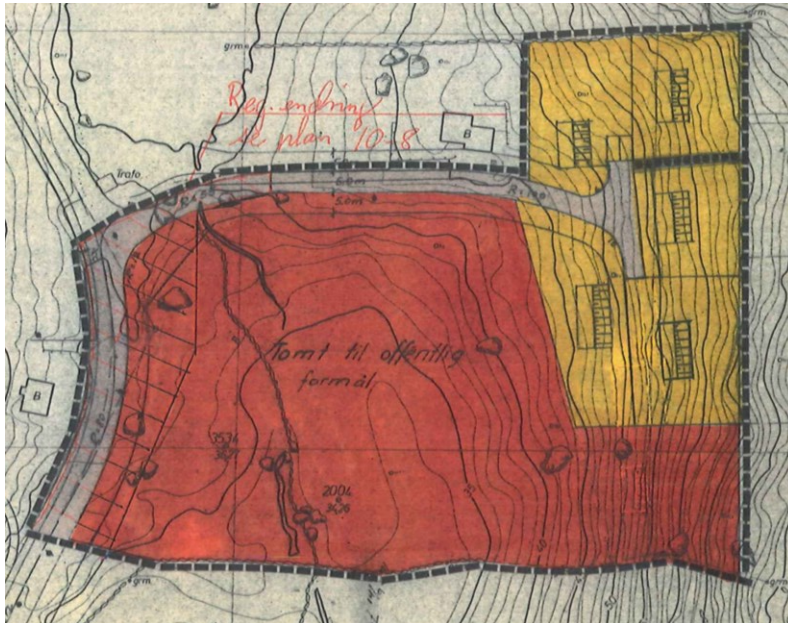


Figur 7: Gjeldende plan for Lagård – Hestholand – Hestvad bru fra 1967.



Plan 11-3 Langevatnet på Lagård

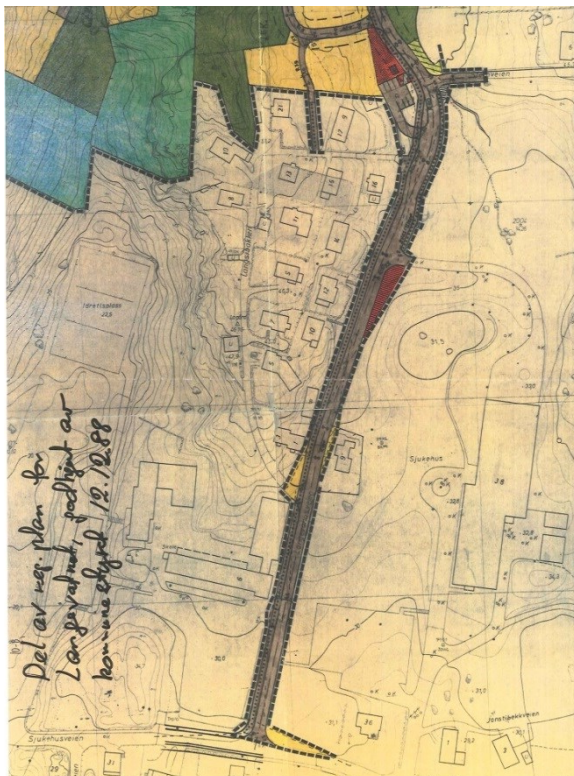
Planen omfatter område nord i området og er fra 1969, sist revidert 1976. Planen viser eneboliger og nordlige deler av sykehusområdet.



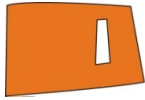
Figur 8: Gjeldende plan for Langevatnet på Lagård fra 1969 - sist revidert i 1976

Plan 10-8 Langevatnet

Langevannsveien er regulert i gammel reguleringsplan for Langevatnet, stadfestet i 1988. Planen regulerer veien med 6 meter bredde og fortau på vestsiden av veien.



Figur 9: Del av gjeldende reguleringsplan for Langevatnet fra 1988.



I tillegg grenser planområdet til eller ligger like ved følgende reguleringsplaner:

- Plan 11-4: Boligområde på Lagård – Holan over deler av eiendommene G/Bnr 45/5, 110 og 111 m.fl. Vedtatt i 1973.
- Plan 11-1: Detaljregulering for Sjukehusveien – Lagårdsveien. Vedtatt i 2013.
- Plan 11-1: Endring av reguleringsplan for Lagård. Vedtatt i 2015.

4 Planprosess og medvirkning

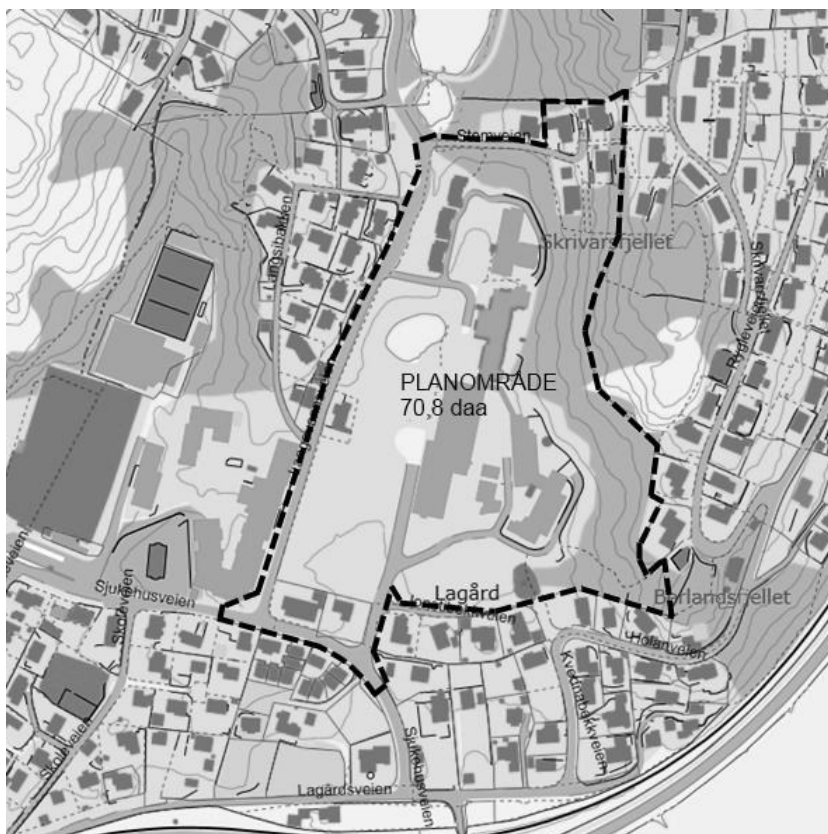
4.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, samt berørte og tilstøtende eiendommer i brev av 5. februar 2014, samt annonsert i Dalane Tidende. Høringsfrist ble satt til den 17. mars 2014. Naboer, grunneiere og offentlige instanser ble varslet i henhold til lister fra kommunen.

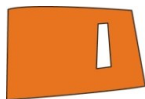
4.2 Innkomne merknader til forhåndsvarslingen

Det kom inn 4 merknader til varsel om oppstart. Disse er gjengitt og kommentert i kapittel 7. Følgende instanser hadde merknad:

- Statens vegvesen region sør, datert 2.10.13
- Eigersund kommune Felles brukerutvalg, datert 17.10.13
- Rogaland fylkeskommune, regionalplanavd., datert 4.11.13
- Beboere i Stemveien, datert 9.10.13



Figur 10: Varslet plangrense.



5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Plankonsept

Sykehustomta er et sameie mellom Eigersund kommune og Helse Stavanger HF. Grøntområde vest for eksisterende bygningsmasse ønskes delt mellom partene og utnyttet til fremtidig sykehjem og sykehus. Sykehjem etableres sør på tomta (IN2) mens det tilrettelegges for fremtidig utvidelse av sykehuset nord på tomta (IN3). Følgende kriterier ligger til grunn for utforming av planen:

- Tørr gangforbindelse mellom sykehus og nybygg. Denne bør være plassert nærmest mulig hovedinngang. Samlokalisering mellom de ulike byggeprosjekter.
- Utvidelse av parkeringsareal. Parkeringsdekningen i området må bedres. Terrenget åpner for parkering i to plan og/eller under nybygg.
- Utbedring av krysset med Sjukehusveien
- Sikre interne gangsoner. Trygge gangforbindelser fra parkeringsplass og langs Langevannsveien.
- Landingsplass for helikopter. Innflygningssoner og byggegrenser sikres i planen.
- Endre trafikkmønster ved hovedinngang. Tilrettelegge for manøvrering for buss, HC-parkering m.m.

Eigersund kommune har meldt opp behov for 36 nye sykehjemsplasser, samt rehabiliteringsavdeling innenfor samme bygningsmasse. Øst på tomta er det etablert sykehjem i dag. Plassering av nytt sykehjem i samme område åpner for sambruk av mange tjenester, noe som er kostnadsbesparende.

Følgende funksjoner ønskes inn i nytt bygg på IN2: Sykehjem (2600 m²), Aktivitetssenter (400 m²), Rehabilitering (600 m²) og Dagsenter (600 m²). I tillegg kommer fellesfunksjoner og parkering. Samlet bruksareal er ca. 4 500 m² (uten parkering).

Innenfor område IN3 foreligger ingen konkrete planer om utbygging, men Helse Stavanger HF ønsker tomta tilrettelagt for en mulig fremtidig utvidelse av dagens sykehus.

Nytt bygg i IN2 og IN3 kan kobles sammen med eksisterende bygg i IN1 via en overbygd gangforbindelse. Gangforbindelsen plasseres nærmest mulig hovedinngangen til sykehuset. Dette vil forenkle sambruk av funksjoner og tjenester.

Vei og trafikk

Hovedatkomst med bil til sykehuset skjer i dag fra Sjukehusveien og Langevannsveien. Etter regulering vil hovedatkomst være den samme som dagens situasjon. Det er registrert at internt veinett på sjukehustomta benyttes som skolevei for barn fra Holan og Egebakken.

For at kollektivtilbudet skal være et attraktivt alternativ til bil, bør det være kort avstand til bussholdeplass, bussrutene bør ha høy frekvens og det bør være et variert rutetilbud. Det reguleres eksisterende holdeplasser for buss i Langevannsveien i tilknytning med ny gang- og sykkelvei.

Trafikksikkerheten for myke trafikanter vil bli bedre som følge av planen. Sentrale gangforbindelser reguleres som gang- og sykkelvei, fortau og gangsti. Langs

Langevannsveien reguleres det gang- og sykkelvei på 3 meter med 1,5 m rabatt mot kjørebanen. Fortau reguleres med bredde på 3 meter. Regulert gangsti har bredde 2 meter.

Skolebarn ferdes i dag gjennom sykehusområdet fra boligområde på Holan/Egebakken til skolene vest for Langevannsveien (Lagård ungdomsskole, Dalane vgs. og Grøne Bråden). Trygg skolevei er ivarettatt ved å legge inn stier og gangforbindelsene i planen.



Figur 11: Gangforbindelser i området etter gjennomført plan. Kartkilde: Eigersund kommune

Grønnstruktur

Planlagt sykehjem og utvidelse av sykehus plasseres på dagens grøntområde. Dette området ligger som et parkområde med opparbeidet vannspeil i dag. I og rundt planområdet er det store friluftsområder som innbyr til rekreasjon. En vurderer dithen at en nedbygging av grøntområde på sykehusområdet ikke er sårbart sett i forhold til de muligheter som er i og rundt området. I forbindelse med nybygg vil ubebygde arealer opparbeides til grøntområder.

Forholdet til overordna mål og planer

Planlagt sykehjem ligger sentral på sykehusområdet på Lagård. Det ligger i tilknytning til eksisterende sykehjem og plasseringen åpner for sambruk av tjenester. Området har etablert kollektivtilbud med bussholdeplasser i Langevannsveien. Det er også muligheter for buss å

manøvrere inne på sykehusomtå. Planen tilrettelegger for at brukere og ansatte kan benytte seg av kollektivtransport som et alternativ til privatbil, som er i tråd med RPR for samordna areal og transportplanlegging.

I forhold til intensjonene i RPR for barn og unge er det vurdert at i område hvor det planlegges tiltak ikke er et utpreget lekeområde for barn og unge, men heller et areal som tilrettelegger for rekreasjon. Det vurderes at tiltak i like stor grad som det beslaglegger areal også tilrettelegger for ny bruk av området. Det reguleres gang- og sykkelvei langs Langevannsveien til tursti nord for området.

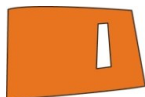
Planforslaget endrer landskapsbildet i området ved at det innføres nye elementer i landskapsrommet. Samtidig bidrar tiltaket til å forsterke opplevelsen av dette området som typisk og unikt med en samfunnsnyttig funksjon.

Retningslinje for behandling av støy legges til grunn for utbyggingen. Det er i og rundt planområdet få konflikter relatert til støy. Tiltakets aktiviteter og trafikkmengde vil ikke medføre støy som vil være i nærheten av grenseverdiene for omkringliggende bebyggelse. Sykehjemmet vil måtte gjennomføre tiltak for å skjerme fra støy fra omkringliggende støykilder (Sjukehusveien/Langevannsveien og jernbanen).

Kommuneplan og gjeldende reguleringsplan regulerer området til tiltenkt formål. Intensjonene for området er i samsvar med det som legges til grunn i planforslaget.



Figur 12: Illustrasjon av plankart og dagens situasjon. Kilde: Kristiansen & Selmer-Olsen AS



5.2 Planlagt arealbruk

Planområdets areal er disponert på følgende måte:

Sosikode	Formål (sosikode)	Område signatur	Eierform	Areal (kvm)
1111	Frittliggende småhusbebyggelse	BF1	Annen	986
1112	Konsentrert småhusbebyggelse	BK1	Annen	969
1163	Institusjon (sykehus/sykehjem)	IN1-IN3	Offentlig	36 822
1610	Lekeplass	LEK1	Offentlig	466
2010	Veg	V1-V5	Offentlig Felles (V5)	5148
2012	Fortau	F1-F3	Offentlig	398
2015	Gang- og sykkelvei	GS1-GS2	Offentlig	1 140
2016	Gangareal	GA1	Offentlig	181
2019	Annen veggrunn – grøntanlegg	AVG1-AVG8	Offentlig	1 289
2025	Holdeplass	H1-H2	Offentlig	201
2034	Landingsplass for helikopter o.a.	HP1	Annen	716
2082	Parkeringsplass	P1-P3	Felles	5 169
3001	Grønnstruktur	GR1-GR3	Offentlig	10 929
Sum planområdet				64 417

5.3 Formål og hensynssoner

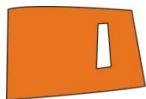
Bebyggelse og anlegg

Institusjon - sykehus/sykehjem (IN1-IN3)

Formålet institusjon (IN1, IN2 og IN3) omfatter byggeområde for nytt sykehjem og sykehus, samt eksisterende sykehus/sykehjem. I formålet inngår bygninger, interne veier, nærparkeringsplasser, sykkelparkering, teknisk infrastruktur og uteområder.

Formålet er delt inn i 3 byggeområder; IN1, IN2 og IN3. IN1 omfatter eksisterende bebyggelse, mens IN2 er tomt for nytt sykehjem og IN3 er tomt for fremtidig utvidelse av sykehus.

Planforslaget fastsetter maks utnyttelse gjennom maksimalt % -BYA og maksimalt tillatte byggehøyder. Så langt i planprosessen er det kun konkrete utbyggingsplaner for område IN2. Planen legger opp til en mulig fremtidig utvidelse av sykehuset i IN3. Her er det usikkert hva behovet vil være. Maksimalt tillatt bebygd areal i IN1 er % BYA = 35 %, og i IN2 og IN3 er % BYA = 55 %. Maksimal tillatt byggehøyde skal ikke overstige kote 46,0 i IN1, kote 44,5 i IN2 og kote 48,5 i IN3. Åpne tekniske anlegg skal integreres i bygningsvolumet og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder. Heissjakt og oppbygg for tekniske installasjoner tillates med en maksimal høyde 3,0 meter over maksimal tillatt byggehøyde, og skal totalt ikke utgjøre mer enn 20 % av bebygd flate.



Frittliggende småhusbebyggelse (BF1)

Formålet BF1 omfatter eksisterende boligtomt. På tomte tillates en frittliggende enebolig med tilhørende uthus og garasje. Maksimalt tillatt byggehøyde er 8 meter for bolighuset og 3 meter for andre bygninger på tomte. På tomte tillates kun 1 bruksenhet.

Konsentrert småhusbebyggelse (BK1)

Formålet BK1 omfatter eksisterende boligtomt. På tomte tillates flere-mannsbolig med inntil 3 bruksenheter. Tilhørende uthus og garasje tillates oppført på tomte. Maksimalt tillatt byggehøyde for boligen er 8 meter og 3 meter for andre bygninger på tomte.

Lekeplass (LEK1)

Formålet LEK1 omfatter eksisterende offentlige lekeplass. Opprustning av lekeplassen omfattes av annen reguleringsplan for boliger i nærheten av planområdet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (V1-V5)

Formålet omfatter offentlige og felles veier i området.

- V1 omfatter eksisterende veitrase for kommunalvei Sjukehusveien og reguleres med totalbredde 7 meter.
- V2 omfatter eksisterende veitrase for kommunalvei Langevannsveien og reguleres med totalbredde 6 meter.
- V3 omfatter offentlig atkomstvei til Sjukehustomta (IN1-IN3). Atkomstveien reguleres med bredde på 6 meter.
- V4 omfatter offentlig atkomstvei til Sjukehustomta (IN1-IN3). Atkomstveien reguleres med bredde på 6 meter.
- V5 omfatter felles atkomstvei til bo- og servicesenter og ambulansetjenesten innenfor IN1.

Fortau (F1-F3)

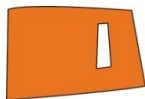
Formålet omfatter offentlig fortau langs atkomstvei V3 og V4. Fortau skal være opphøyd med kantstein langs vei.

Gang- og sykkelvei (GS1-GS2)

Formålet omfatter offentlig gang- og sykkelvei langs Langevannsveien. Regulert bredde er 3 meter. Gang- og sykkelvei skal være belyst. Der den grenser til vei eller holdeplass skal gang- og sykkelveien være opphøyd med kantstein.

Gangareal (GA1)

Formålet omfatter eksisterende snarveier og stier. GA1 er snarvei mellom sykehusområdet og Skrivarfjellet og er mye brukt som skolevei for barn i Holan-området. Stiene skal være tilgjengelige for allmennheten.



Annen veggrunn tekniske anlegg (AVG1-AVG8)

Arealformålet omfatter område for grøft, fylling, skjæring og annet kantareal til offentlig vei og gang- og sykkelvei, samt plass til belysning langs gang- og sykkelvei. Formålet omfatter også dråpe øy i atkomstvei til sykehuset (V3).

Holdeplass (H1-H2)

Formålet omfatter holdeplass for buss i Langevannsveien.

Landingsplass for helikopter (HP1)

Formålet omfatter eksisterende landingsplass for helikopter i ambulanseflyging. Allmenn bruk av landingsplassen tillates ikke. Landingsplassen skal opparbeides etter krav i Forskrift om utforming av små helikopterplasser (BSL E 3-6)

Parkeringsplass (P1-P3)

Regulerte parkeringsplasser er felles for hele sykehusområdet. Parkeringen skal betjene sykehus og eventuelt nye helseinstitusjoner. P1 kan etableres i to plan, hvor atkomst til nedre plan er fra V3 og til øvre plan er fra IN2. Det er også muligheter for forlengelse av nedre plan under bebyggelsen i IN2. P2 er felles for ambulansetjenesten og bo- og servicesenter i IN1. P3 er felles for eksisterende bebyggelse nord i IN1.

Grønnstruktur

Grønnstruktur (GR1-GR3)

Formålet er offentlig og omfatter naturterreng øst for eksisterende bygningsmasse på tomte. Eksisterende busk- og tre vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes. Nødvendig skjøtsel og trepleie tillates.

Hensynssone

Sikringssone for friskt (H140)

Sonen omfatter de areal som ligger i frisktsonen som ikke har veiformål. Innenfor sonen tillates ikke etablert vegetasjon eller tiltak i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

5.4 Universell utforming

Planforslaget setter krav om god tilgjengelighet for hele befolkningen, og skal dokumenteres i situasjonsplan og utomhusplaner knyttet til byggesøknader.

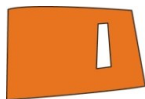
5.5 Rekkefølgekrav

Teknisk infrastruktur så som vann- og avløp, energiforsyning, veianlegg, gang- og sykkelvei GS1 og fortau F1 og F2 skal være utbygget før det kan gis tillatelse. Krysset mellom V1 og V3 skal være opparbeidet i tråd med planen før det gis byggetillatelse.

5.6 Oppfølging av ROS-tema i planforslaget

Radon

Det er krevende å kartlegge og vurdere risiko for radonforekomster. Problemet kan håndteres ved konstruksjon av bygg og utføres slik at man hindrer inntrenging av radon. Forholdet er sikret i bygningsteknisk forskrift (TEK10).



Ekstremvær og klimaendringer

Områder med bebyggelse, trafikk og parkeringsområder med ikke-drenerende overflater vil dekke en stor del av planområdet. I forbindelse med intens og vedvarende nedbørsmengde kan det oppstå betydelige mengder overvann. Terrengfall og drenering internt i området må planlegges slik at det i perioder med ekstrem nedbørsmengde unngår problemer med vanninntrenging i bebyggelsen.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at det i forbindelse med byggesøknad skal fremlegges dokumentasjon som viser løsninger for drenering av overvann og fallforhold/flomveier i utomhus arealer. Overvann må håndteres lokalt og på en måte som forebygger mot utvasking, erosjon eller flomskade i planområdet.

Bortfall av infrastruktur

Etablering av sykehus og andre viktige samfunnsfunksjoner medfører at bortfall av infrastruktur så som strømforsyning, vannforsyning, telekommunikasjon m.m. kan medføre direkte ulemper for driften. Det må derfor etableres sekundærsystemer (i form av nødstrøm mv.) som automatisk trer inn ved bortfall av for eksempel strømforsyningen til sykehus/sykehjem. Ansvar for etablering, oppfølging og krav til viktige sekundærsystemer tilligger helseforetakene og kommunen selv. Ved gjennomføring av planforslaget må det legges særlig stor vekt på etablering av VA-ledninger, kraftledninger m.m. med tilstrekkelig kapasitet for å møte fremtidens behov.

6 Virkninger av planen

6.1 Overordnede planer

Planforslaget er i all hovedsak i henhold til vedtatt kommuneplan for Egersund. Planen stadfester dagens bruk.

6.2 Stedets karakter

Reguleringen vil forsterke områdets karakter som et område med stor offentlig virksomhet og viktige samfunnsnyttige institusjoner.

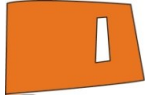
6.3 Forholdet til naturmangfoldloven

Det skal gjøres vurderinger av tiltaket i forhold til naturmangfoldlovens §§ 8-12. Disse vurderingene følger under:

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfold.

Ut fra registreringer som ligger i naturbasen, er det ingen særskilte forekomster innenfor området. Det er ikke registrert viktige naturtyper, utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i eller i nærheten av planområdet. Hele området er i stor grad påvirket av menneskelig aktivitet og tekniske inngrep.



§ 9. (føre-var prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller runnløse å treffe forvaltningstiltak.

Det vurderes at det foreligger tilstrekkelig med kunnskap, jf. kommentar til § 8.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Områdene rundt sykehustomta er allerede utbygd med boliger og undervisning. Friområde i og rundt Langevannet er et mye benyttet til rekreasjonsområde. Inne på sykehustomta vil opparbeidet parkareal bygges ned som følge av planen. Tidligere restarealer nord og øst for eksisterende bygningsmasse beholdes som grønnsstruktur. Viktige økosystem vurderes ikke å være truet av planlagte tiltak, og ytterligere vurderinger er dermed ikke påkrevd.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Det legges opp til at overvannshåndtering skal være tilstrekkelig for å unngå uønskede konsekvenser. Detaljert utforming av overvannshåndtering gjøres i forprosjektet, og det er da hensiktsmessig at løsningene da diskuteres med sikte på hva som aksepteres i forhold til området for øvrig.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som ut fra en samlet vurdering tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Det vises til § 11. Eventuelle tiltak fremkommer i forprosjektet.

Planlagt tiltak vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold.

6.4 Universell utforming T5/99B

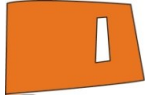
Kravet om universell utforming av sykehus/sykehjem følger bygningsteknisk forskrift (TEK10). Planbestemmelsene sørger for at det avsettes parkeringsplasser for forflytningshemmede lett tilgjengelig i forhold til hovedinngangene.

6.5 Forholdet til barn og unge

Området benyttes som skolevei for mange barn og unge. Ved at gangforbindelsene/gangstiene reguleres sikres trygg skolevei i planen.

6.6 Støy og forurensning

Aktuell støy vil komme fra biltrafikk og jernbane. Støyproblemet vurderes ikke som konflikfullt med tanke på planlagt tiltak og videreføring av dagens bruk.



6.7 Trafikkforhold

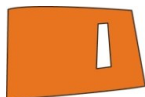
Trafikkforholdene vil bedres i forhold til dagens situasjon. Oppstramming av kryss med dråpe vil sikre en mer smidig og oversiktlig inn- og utkjøring fra sykehustomta. Sjukehusveien opprettholder dagens veibredde. Opparbeidelse av gang- og sykkelvei langs Langevannsveien vil trygge forholdene for de myke trafikantene. Interne gangforbindelser (trygg skolevei) er sikret i planen.

6.8 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget som legger opp til utvidelses- og utviklingsmuligheter for sykehustomta med sykehjem og sykehus, vil være med på å styrke Egersund som regionsenter. I tillegg vil det sikre eksisterende og nye arbeidsplasser.

6.9 Avveining av virkninger

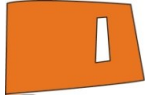
Planen synes å bedre situasjonen for de offentlige institusjonene i området. Det gis gode muligheter for etablering av nytt sykehjem, samt utvidelse av sykehuset. Den trafikale situasjonen for de kjørende og de myke trafikantene vil bedres. Omkringliggende grønt sone sikres også i planen.



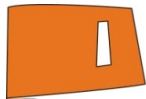
7 Merknader til forhåndsvarslingen

Til forhåndsvarselet er det innkommet 4 merknader. Nedenfor følger en kort sammenstilling av de enkelte innspill, med forslagsstillers kommentar:

Nr.	Avsender/ Innspill	Kommentar
1	Statens vegvesen region sør Ingen merknader til planen.	Tatt til etterretning.
2	Eigersund kommune, Felles brukerutvalg Ingen merknader.	Tatt til etterretning.
3	Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdeling. Opplyser at konsekvensutredning er vurdert som ikke aktuelt. Denne vurderingen må utdypes ved utlegging til offentlig ettersyn. Positivt at det tas grep for å sikre sykehus og sykehjem forutsigbare rammer for videre utvikling. Må legges til rette for tilstrekkelig kapasitet. Trafikksikkerhet og estetikk skal vise oppmerksomhet i planarbeidet. Utrede tilgjengelighet til områdets målpunkt generelt og forholdet til gående/syklende. Mulighet for fortetting bør vurderes.	Konsekvensutredningskrav er utredet i kapittel 1.5. Det er regulert inn fortau og gang- og sykkelvei innenfor sykehustomta. Dette sikrer trygg ferdsel langs de viktigste transportårene i området. Planen tilrettelegger for at snarvei (skolevei) fra boligområde på Holan til ungdomsskolen videreføres. Universell utforming er hensyntatt i planforslaget. Interne gangforbindelser regulert inn der dette er hensiktsmessig. Eksisterende boliger i Stemveien utgår av planområdet. Disse boliger er stadfestet i gjeldende plan fra 1969.



4	Beboere/grunneiere i Stemveien Opplyser at deres eiendommer inngår i eldre reguleringsplan og at området er bygd ut i henhold til denne. Legger til grunn at det ikke vil bli foretatt endringer i dagens situasjon på eiendommene. Forutsetter at det blir lagt til rette for medvirkning i planarbeidet.	Eiendommene ble til varsling om oppstart av planarbeid inntatt i planområdet etter krav fra kommunen som ikke ønsket små frimerkeplaner. Etter nærmere vurderinger er disse eiendommer tatt ut av planen og plangrensen går i eiendomsgrense til 45/114.
----------	--	--



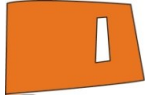
Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

Vedlegg 1 – Plankart



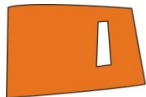
Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

Vedlegg 2 – Reguleringsbestemmelser



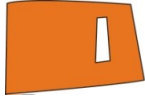
Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

Vedlegg 3 – Forhåndsvarsling



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

Vedlegg 4 – Innkomne merknader til forhåndsvarslingen