



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene



Planbeskrivelse for PLAN 20150004
Detaljregulering for boliger
KVIDINGSVEIEN – GNR 60 BNR 8 MFL. – HELLVIK
Eigersund kommune



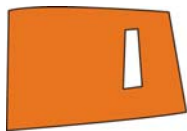
Forside foto: www.eigersund.kommune.no

3	24.05.17	Justert etter offentlig ettersyn	RKT	
2	09.12.16	Justert etter PTU-vedtak sak 244/16	RKT	
1	16.09.16	Tilføyelse vedr. innspill til forhåndsvarsling, mindre justeringer etter tilbakemelding fra saksbehandler.	RKT	
0	26.08.16	Planforslag til 1. gangsbehandling	RKT	
Rev.	Dato:	Beskrivelse	Utarb.	Kontroll



Innhold

1	Bakgrunn	3
1.1	Hensikten med planen	3
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent og eiendommer	3
1.3	Tidligere vedtak i saken	3
1.4	Utbyggingsavtale	3
1.5	Krav om konsekvensutredning	3
2	Planstatus og rammebetingelser	3
2.1	Overordnede føringer	3
2.2	Gjeldende planer	4
3	Planprosess og medvirkning	7
3.1	Forhåndsvarsling	7
3.2	Innkomne uttalelser til forhåndsvarslingen	7
3.3	Avklaring med offentlige myndigheter	11
4	Beskrivelse av planområdet	11
4.1	Dagens situasjon	11
4.2	Risiko og sårbarhetsanalyse.....	17
5	Beskrivelse av planforslaget.....	22
5.1	Hovedgrep	22
5.2	Byggeformål.....	24
5.3	Trafikkareal	26
5.4	Tekniske løsninger.....	26
5.5	Landbruksformål.....	27
5.6	Rekkefølgekrav.....	27
5.7	Risiko og sårbarhet.....	28
6	Virkninger av planen	28
6.1	Forholdet til rammer og retningslinjer	28
6.2	Forholdet til naturmangfoldloven	29
6.3	Forholdet til trafiksikkerhet.....	30
6.4	Forholdet til kulturminner og kulturmiljø.....	30
7	Vedlegg.....	31
	Vedlegg 1 – Plankart	31
	Vedlegg 2 – Reguleringsbestemmelser.....	31
	Vedlegg 3 – Forhåndsvarsling.....	31
	Vedlegg 4 – Innspill til forhåndsvarsling	31
	Vedlegg 5 – Støyrapport.....	31
	Vedlegg 6 – Rasfarevurdering.....	31



1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å regulere ny boligbebyggelse i sentralt område på Hellvik. Det legges opp til en kombinasjon av eneboliger, leiligheter og rekkehus. Området fortettes med inntil 21 nye boliger. Eksisterende bedehus videreføres i planen. Trafikksituasjonen ryddes det opp i, hvor krysset mellom Sletteveien, Kvidingsveien og Åsatua strammes opp. Det samme gjøres med eksisterende kryss mellom Sletteveien og FV44.

I varsel om oppstart av planarbeid ble det åpnet for å se på muligheten for en fremtidig veiforbindelse fra Jærveien til regulert boligområde i Tuå. Kommunen ønsker se på denne veiforbindelsen i en egen sak, og den er derfor ikke medtatt i planforslaget.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eiendommer

Tiltakshaver for planarbeidet er Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS. Planarbeidet utføres av Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter.

Planområdet omfatter flere grunneiendommer, gnr 60 bnr 3, 8, 73, 74, 121, 122, 131, 132, 148, 165, 222, 266, 301, 302, 303, 304, 336, 369, 370, 471, 630, 635 og 740.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Ingen tidligere vedtak med unntak av behandlingen av gjeldende reguleringsplan for Sletteveien Hellvik, plan 1101-20050001 (17-6B) fra 2005.

1.4 Utbyggingsavtale

Ja, i den grad kommunen skal overta teknisk anlegg og vei i planområdet. Forholdet avklares nærmere med teknisk avdeling i kommunen i forbindelse med byggesaken. Det kan være aktuelt med utbyggingsavtale i forbindelse med oppgradering av Kvidingsveien, samt etablering av VA-anlegg til nye boliger.

1.5 Krav om konsekvensutredning

Krav om konsekvensutredning gjelder bare for de deler av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og som innebærer endringer i forhold til gjeldende planer. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealformål, samt formål i gjeldende reguleringsplaner i området. Planlagt tiltak er vurdert etter forskriftens §§ 2-4, og er vurdert å ikke komme inn under tiltak nevnt i vedlegg I, II eller III.

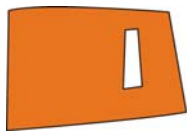
En fortetting av området med boliger, vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og tiltaket synes ut fra dette å ikke omfattes av forskriftens krav til konsekvensutredning.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 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.

Planområdet har nærhet til jernbanestasjon og bussholdeplasser, samt til skole og barnehage. I området er det etablert samt overordnede planer (tilliggende reguleringsplaner) som viser gode gangforbindelser til kollektivknutepunkt og skole.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge T-2/08

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.

Nye boliger får utearealer på egen tomt og fellesarealer. Planen åpner for felles lekeplass for boligene i Kvidingsveien. I tillegg har området nærhet til badeplass og store friluftsområder med gode turmuligheter.

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.

Store deler av planområdet er allerede utbygd med bl.a. boliger, lager og bedehus. Området grenser til eksisterende og planlagte boligområder, samt nærhet til skole og barnehage. Nordøst for området er jernbanestasjon med forbindelser mot Stavanger og Egersund/Kristiansand.

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.

Det er i planprosessen utført en støykartlegging fra jernbane og fylkesveien. Resultat av kartleggingen viser at planområdet i Kvidingsveien i liten grad er utsatt for vei- og jernbanestøy.

2.2 Gjeldende planer

Kommuneplanens arealdel

Omsøkte område er i kommuneplanen 2011-2022 angitt som område for boliger, LNF-område og andre typer bebyggelse og anlegg. En samlet vurdering tilsier at planlagte reguleringsformål er i tråd med overordnet plan.

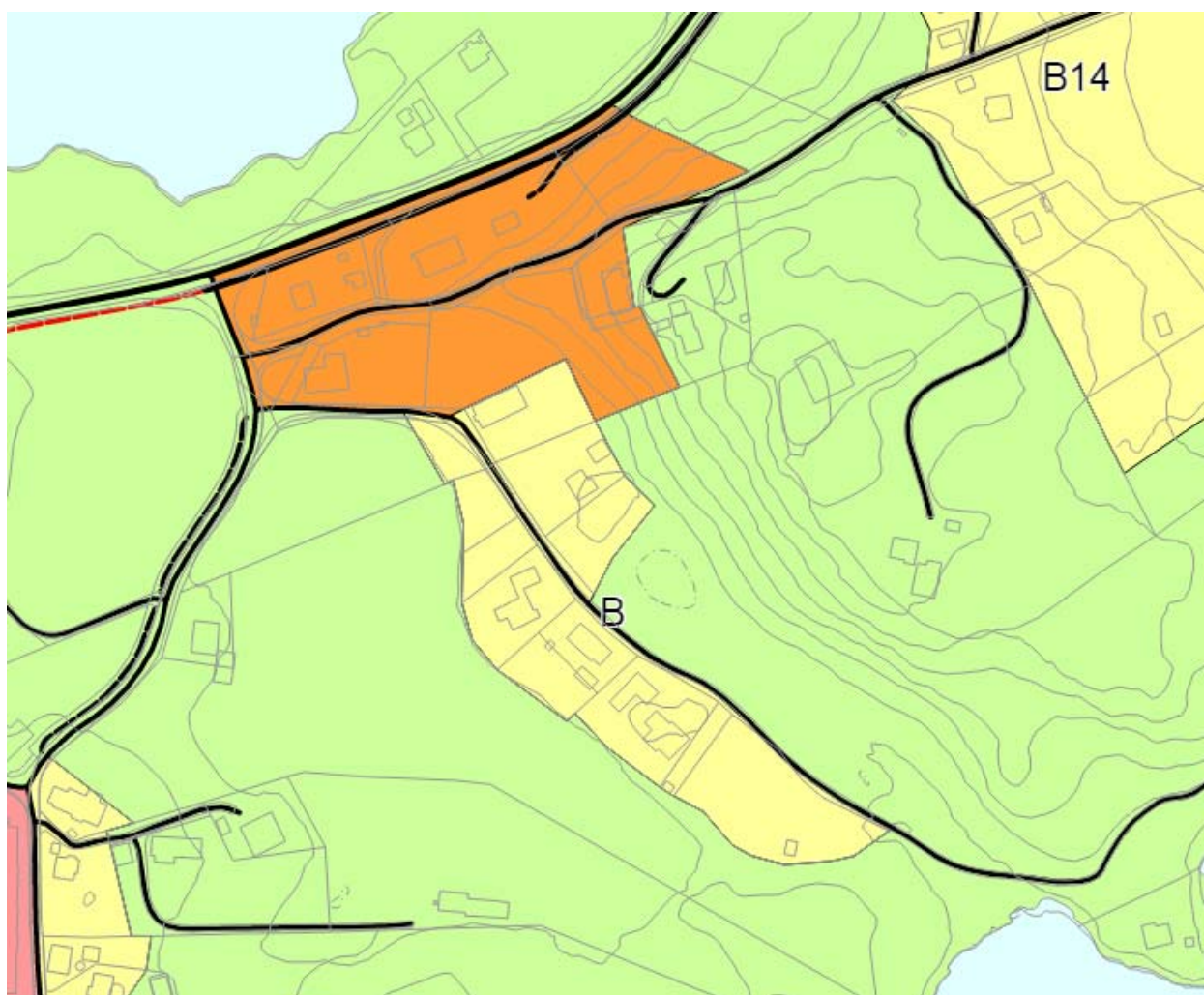
Følgende bestemmelser er vurdert som viktige med hensyn på planlagte tiltak:

- § 1.7 Barns interesser, herunder trafikk sikre snarveier, gang- og sykkelveier m.m.
- § 1.11 Uteoppholdsareal. Kommuneplanen for Eigersund kommune angir at det skal sikres et oppvekstmiljø der fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov. Det skal tas hensyn til trafikk sikre



snarveger, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder. Utenfor sentrum skal det påvises eller avsettes uteareal på min. 150 m² pr. boenhet, tilgjengelig og egnet for lek, utfoldelse og opphold utendørs. Det er muligheter for å lempe kravene etter en totalvurdering.

- § 1.14 Parkeringskrav. For boliger skal det avsettes 1 parkeringsplass på egen tomt i garasje samt en bil pr. bruksenhet til gjesteparkering. Likeledes skal det avsettes areal for 2 sykler pr. bruksenhet, og minst halvparten av dette arealet skal være overbyggd.

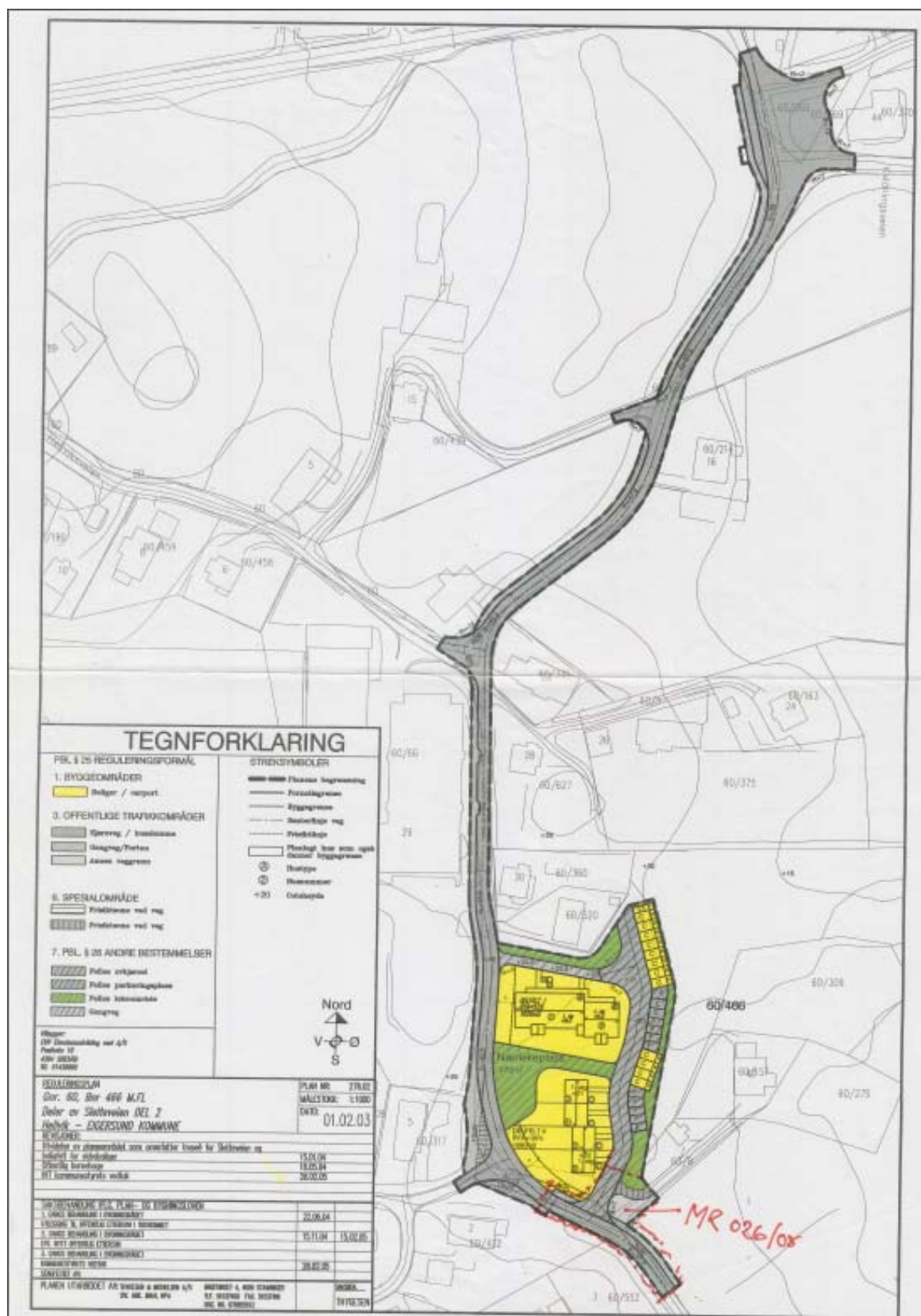


Figur 1: Utsnitt av gjeldende kommunedelplan. Planområdet omfatter område B (gul farge) og annet byggeområde (orange farge). Kilde: Eigersund kommune

Gjeldende reguleringsplaner

Det gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet, disse er listet opp i tabellen nedenfor. Reguleringsplanen for Kvidingsveien vil erstatte deler av denne planen.

Plan-ID	Navn	Ikrafttredelsesdato
1101-20050001	Sletteveien Hellvik (17-6B)	28.02.2005



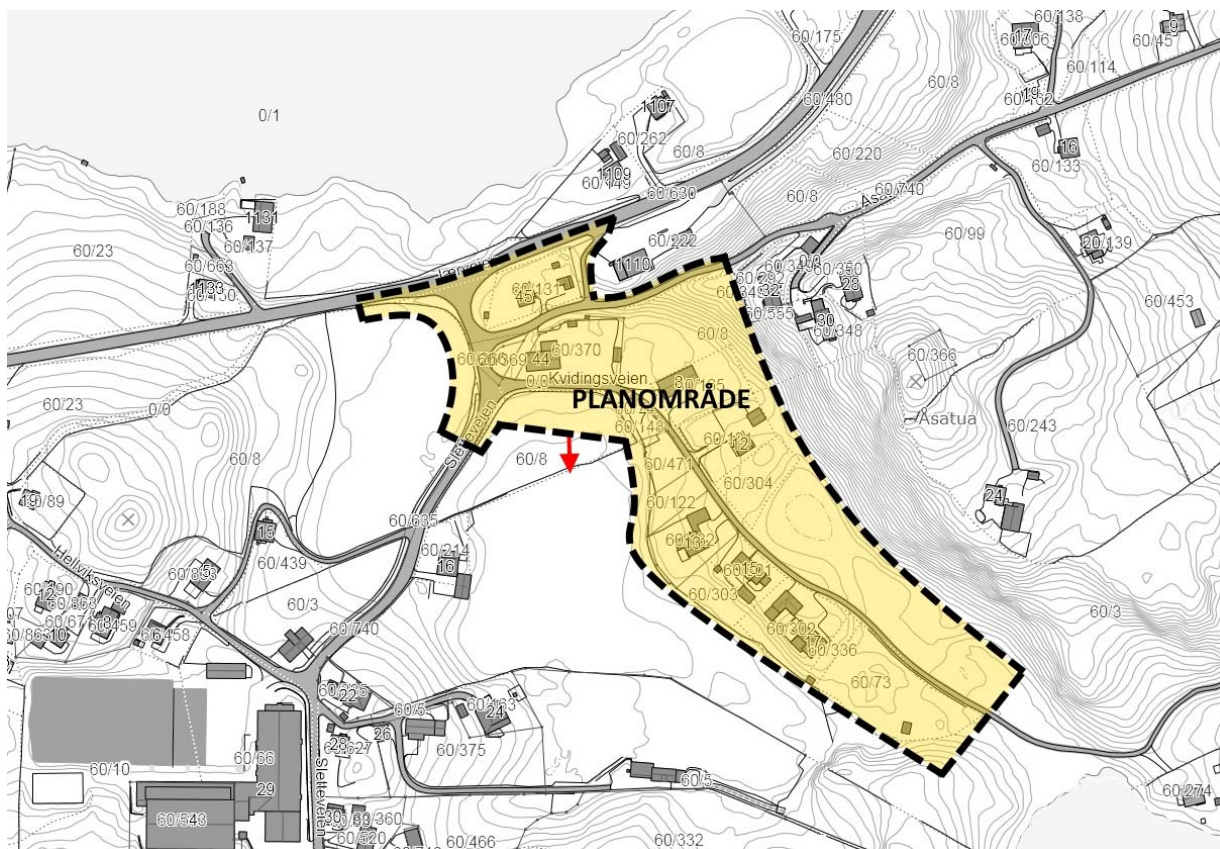
Figur 2: Gjeldende reguleringsplan for Sletteveien Hellvik. Planforslaget overlapper gjeldende plan i nordlige deler, krysset Kvidingsveien. *Kartkilde: Eigersund kommune*



3 Planprosess og medvirkning

3.1 Forhåndsvarsling

Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, samt berørte og tilstøtende eiendommer i brev av 27.03.15, samt annonsert i Dalane Tidende. Høringsfrist ble satt til den 01.05.15. Naboer, grunneiere og offentlige instanser ble varslet i henhold til lister fra kommunen.



Figur 3: Kart som viser varslet plangrense i utsendt oppstartsvarsel. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: www.eigersund.kommune.no

En mulig fremtidig vei til Tuå er i løpet av planprosessen tatt ut av planforslaget. Kommunen har foretatt en vurdering ønsker med dette at veilinjen må prosjekteres og reguleres som en egen sak.

3.2 Innkomne uttalelser til forhåndsvarslingen

Innen høringsfristens utløp er det kommet inn 8 innspill til varsel om planoppstart:

Nr.	Avsender/Innspill	Kommentar
1	Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen Nærhet til kollektivtransport og sentrale målepunkt på Hellvik, tilsier at utnyttelsen i området bør være relativt høy. Varaset legger opp til i underkant av 1 bolig pr. daa, noe som vurderes som lavt.	Planforslaget legger til rette for at området kan fortettes med inntil 21 nye boliger. I tillegg åpner planen for at det til eksisterende og nye eneboliger kan etableres sekundærleilighet så fremt krav



Det forutsettes at det legges til rette for gode uteoppholdsarealer for varierte brukergrupper.	til parkering kan ivaretas. Planen viser en variert bebyggelse med eneboliger, rekkehus/fleremansboliger og lavblokk. Det legges opp til eneboliger på sørsiden av Kvidingsveien og mer konsentrert bebyggelse på nordsiden av veien.
Veien som går gjennom området brukes i dag som turvei, og som tilkomst til hytter ved Kvidingsvatnet. Denne bruken bør videreføres i planen.	Planforslaget legger opp til at det kan etableres en felles lekeplass for boligene i Kvidingsveien. Lekeplassen er plassert sentralt i forhold til områder hvor det åpnes for mer konsentrert bebyggelse.
I planområdet er en del arealer i dag dyrket mark. Jordsmonn bør ved utbygging flyttes og utnyttes til jordforbedring i andre områder.	Frem til og med BKS1 reguleres Kvidingsveien som offentlig vei med veibredde 5 meter med tilliggende fortau. Videre er Kvidingsveien privat vei slik den er i dag. Muligheter for bruk av veien som turvei videreføres.
Planområdet grenser til høydedraget Åsatua, som består av rik eikeskog. Bebyggelse bør tilpasses landskapselementet som skogen langs høydedraget utgjør. Videre grenser planområdet til våtmarksområder hvor det er potensiale for å finne småsalamander. Utbygging må søke å unngå påvirkning på dette området.	Planen regulerer boliger på arealer som i kommuneplanen er avsatt til boligformål og bebyggelsesformål. Dette medfører at utbygging av området ikke vil beslaglegge dyrket mark. Høydedraget beholdes i stor grad slik det er og inngrep i dette området vil begrenses til å være ev. sikringstiltak for ras. Innenfor planområdet er det ikke påvist funn av småsalamander jf. naturbasen. Utbygging i området er tilknyttet eksisterende bebyggelse i Kvidingsveien.
2 Rogaland Fylkeskommune, kulturavdelingen Synfaring er utført i området 02.12.15. Det er ikke gjort funn i området eller vurdert potensiale for funn av automatisk fredet kulturminne.	Tatt til etterretning.
Det må legges til bestemmelse som sikrer ev. fremtidige funn.	Ev. fremtidige funn er sikret i bestemmelsens § 3.4
3 Statens vegvesen Region vest Avgjørsler og kryss i tilknytning fylkesvei skal gis en teknisk utforming iht. krav stilt i gjeldende håndbøker (N100 og V121).	Kryss mellom Sletteveien og FV44 er justert i tråd med krav i håndbok N100 og V121.



Krysset skal målsettes med frisikt og svingradius. Frisikt i krysset Sletteveien/FV44 skal være 10 x 105 meter, med følgende bestemmelse: *I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner.*

Byggegrense mot FV44 skal være 15 meter fra senterlinje i fylkesveien. Inntrukne byggegrenser på 40 x 40 m i krysset Sletteveien/FV44.

Sikres i bestemmelsene at regulerte atkomstveier, avkjørsler eller kryss mot fylkesvei skal oversendes Statens vegvesen for gjennomsyn.

Det må reguleres 3 meter bredt belte til annen veggrunn langs FV44. Arealet skal sikre mulighet for drift og vedlikehold, og ev. framtidig veiutbedring.

Gjeldende forskrift T-1442 må legges til grunn for planleggingen.

Frisikt og svingradier i krysset er målsatt i plankartet. Frisikt er også sikret i bestemmelsens § 7.1.

Byggegrense langs FV44 er vist i plankartet som 15 meter fra senterlinje vei. I krysset Sletteveien/FV44 er det i tillegg regulert inntrukket byggegrense på 40 x 40 m.

Bestemmelsens § 3.10 ivaretar dette.

Langs FV44 er det regulert belte til annen veggrunn på 3 meter.

Det er utført en støyvurdering til planforslaget. Støysoner fra fylkesveien er vist i plankartet med hensynssone H210 (rød sone) og H220 (gul sone) med tilhørende bestemmelser. I tillegg er det i § 3.3 stilt generelt krav til at nye boliger skal tilfredsstille krav i T-1442. Kravene skal dokumenteres ivaretatt i forbindelse med byggesøknaden.

4 Hellvik Bedehus

Ønsker å holdes underrettet om planene. Påbygg av bedehuset i østlig retning, dvs. oppgradering til kirke, er lagt på is, men kan tas opp på et senere tidspunkt.

Ønsker lave eneboliger nærme grensa til bedehuset.

Planen åpner for at bedehuset kan utvides. Areal mot krysset Sletteveien/Kvidingsveien reguleres til annen veggrunn, da arealet benyttes som snuplass for busser herunder skolebussen.

Grunnet nærhet til jernbane o.l. planlegges tomta nærmest bedehuset høyere utnyttet med lavblokk. Planen regulerer byggegrense på 4 meter fra eiendomsgrensen til bedehuset.



5	Jernbaneverket Ser det som positivt at det legges opp til boligbebyggelse i gangavstand til stasjonen. Ingen vesentlige merknader.	Tatt til etterretning.
6	Advokatfirmaet Stangeland, på vegne av grunneier gbn 60/5, 60/8 mv. Ole Tom Dirdal. Start (angrepspunkt) av vei til Tuå byggefelt må endres. Det må i stedet avsettes tilstrekkelig veiareal langs Kvidingsveien for ev. fremtidig kommunal vei til Tuå. Viser til tidligere planlagte veitrasé over vestre enden av bnr. 5 (fresiden av Bentes frisørsalong) eller ved fortsettelse av Kvidingsveien. Avviser alle planer som reduserer dyrket mark på bnr. 8, herunder utvidelse av kryss. Alle byggegrenser mot bnr 8 skal være min. 4 meter.	En mulig fremtidig vei til Tuå er i løpet av planprosessen tatt ut av planforslaget. Denne veilinjen må prosjekteres og reguleres som en egen sak. Endelig plassering av vei-traseen avgjøres av kommunen. Tiltak som berører eiendom gbn. 60/8 er offentlige formål så som vei, fortau og annen veggrunn. Dette gjelder ny fremtidig vei SV2, fortau i Sletteveien fra krysset med Kvidingsveien og ned til Åsatua, samt annen veggrunn til Kvidingsveien og FV44. Byggegrenser mot bnr. 8 er i planen vist som 4 meter.
7	Grunneier Roger Rasmussen, gnr 60 bnr 304, 73, 3 mfl. Har vært i kontakt med Hellvik Hus Hellvik AS og gitt sin aksept for regulering av gnr 60 bnr 304 og 73. Reagerer på at eiendom 60/3 er medtatt i planen. Dette arealet er dyrket mark og grunneier ønsker ikke dette regulert til boliger. Viser også til at kommuneplan ikke definerer dette området som boligområde.	Planens begrensning er fastsatt av kommunen i oppstartsmøte. Planforslaget forholder seg til kommuneplanen som definerer dette området som LNF-formål. De deler av 60/3 som inngår i planområdet reguleres med dette lik dagens situasjon til landbruksformål. Planforslaget legger ikke opp til nye tiltak i dette området.
8	Eigersund kommune v/jordbrukssjefen Planen vil berøre jordbruksareal på landbrukseiendommene gbn 60/8, 60/5 og 60/3 som er LNF områder i dag. Gbn 60/8 og 60/3 inngår som en del av driftsenheten til gbn 60/8, 60/5, 60/375 og 60/163. Planlagt vei til Tua vil medføre tap av jordbruksareal, samt at jordbruksteig deles. Bygging av vei kan medføre større problemer med overvann på jordene. For å minst mulig berøre landbruksjord anbefales det at vei til Tua legges en	Viser til kommentar til innspill nr. 6. En mulig fremtidig vei til Tuå er i løpet av planprosessen tatt ut av planforslaget. Denne veilinjen må prosjekteres og reguleres som en egen sak. Endelig plassering av vei-traseen avgjøres av kommunen.



annen plass. En mulighet er i sørøstenden av gbn 60/73 over 60/3 og videre over 60/5.

3.3 Avklaring med offentlige myndigheter

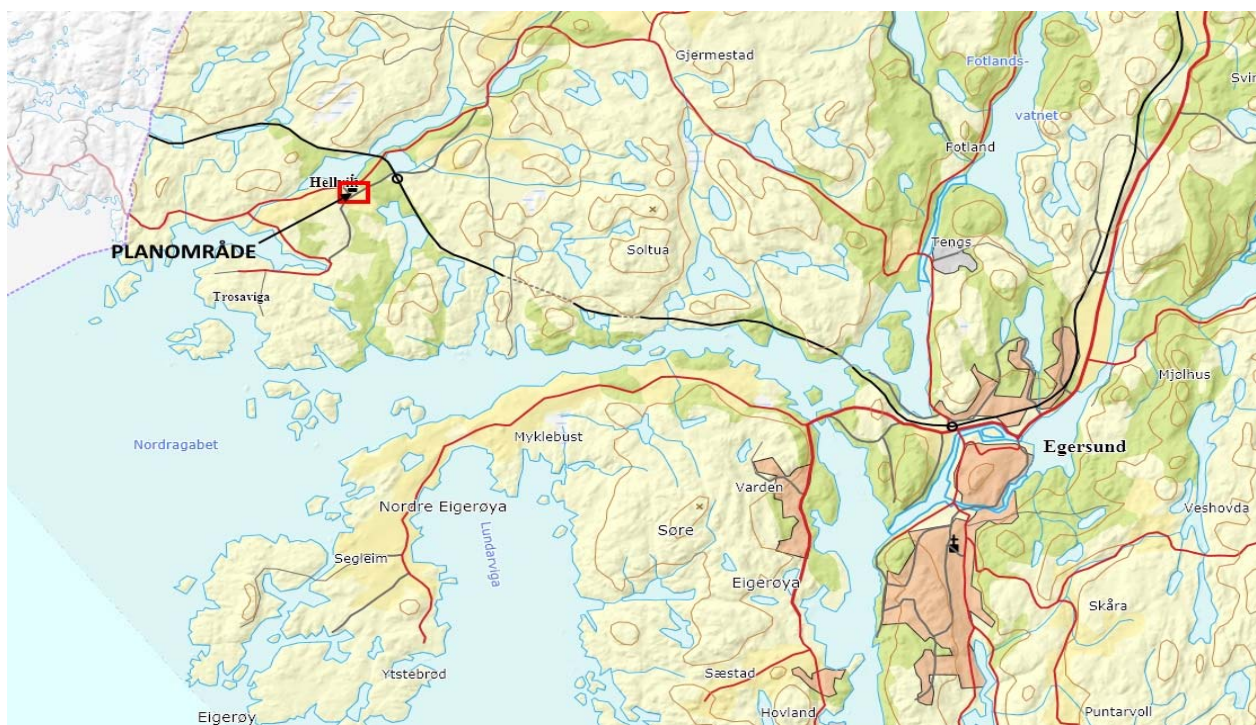
Det er ikke ansett behov for avklaringer med øvrige regionale myndigheter utover de merknader som er innkommet til forhåndsvarslingen.

4 Beskrivelse av planområdet

4.1 Dagens situasjon

Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt på Hellvik i Kvidingsveien. Området ligger om lag 7,5 km nordvest for Egersund. Kvidingsveien ligger i gangavstand til både skole, barnehage og jernbanestasjonen på Hellvik.



Figur 4: Planområdets beliggenhet er vist med rød figur. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: www.egersund.kommune.no

Eiendomsgrenser

Samlet er det ca. 23 berørte eiendommer innenfor planområdet. Tabellen under viser hjemmelshavere til de ulike eiendommene pr. 23.03.15.



Gnr/Bnr	Hjemmelshaver
60/3	Rasmussen, Roger Rasmussen, Solfrid Irene
60/8	Dirdal, Ole Tom Helland, Ragnhild
60/73 60/304	Rasmussen, Rasmus (død)
60/74	Helland, Anna Konstanse
60/148	Henriksen, Harald
60/165	Henriksen, Kjell Olav
60/121	Helland, Anna Konstanse
60/122	Henriksen, Harald Henriksen, Kjell Olav
60/131	Lee, Daniel Robert Lee, Tone Ingeborg
60/132	Olsen, Brit Helen Skår, Dag Rune
60/222	Bjørkeland, Lars (død)
60/266 60/635 60/740	Eigersund kommune
60/301	Skåra, Mads Hugo
60/303	Skåra, Torunn Løvbrekke
60/302 60/336	Johannesen, Rolf Kåre
60/369	Hellvik, Ingvald M.
60/370	Hellvik Bedehus
60/471	Helland, Anna Konstanse
60/630	Rogaland Fylkeskommune v/ Statens vegvesen

Eksisterende bebyggelse

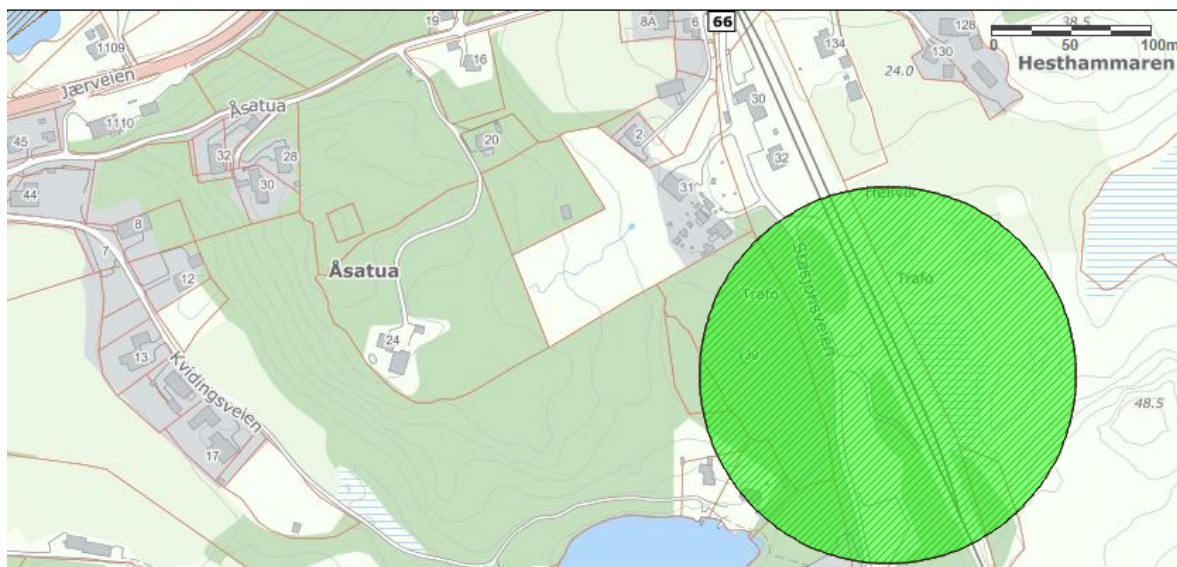
Det er 5 boliger, et større garasje/lagerbygg og et bedehus innenfor området i dag. I forbindelse med planarbeidet er det vurdert hvilke av disse byggene som vil bli revet for å gi plass til ny bebyggelse, og i hvilke områder det vil legges opp til fortetting. Eksisterende lagerbygg/garasje på eiendom 60/165 forutsettes revet.

Eksisterende bebyggelse på eiendom 60/121 er enebolig med tilhørende garasje. Bebyggelsen kan denne rives dersom dette er hensiktsmessig mtp. utnyttelse av området.

Eksisterende bygninger på sørsiden av Kvidingsveien videreføres i planen.

Landskap, naturverdi og biologisk mangfold

Dalane-regionen er preget av den sure og næringsfattige bergarten anortositt som ligger nakent frem i dagen. Sterk oppsprekking gir terrenget et småknudrete preg. Høydedraget Åsatua består av rik eikeskog. Øst for planområdet, sør for Hellvik Stasjon ligger et våtmarksområde *Hesthamaren* hvor det er gjort funn av småsalamander. Det er ikke kjennskap til funn av småsalamander innenfor planområdet.



Figur 5: Figur som viser område hvor det er påvist småsalamander (grønt område). Kilde: naturbasen.no

Arealer på nordøstre side av Kvidingsveien er i dag benyttet som fulldyrket jord og innmarksbeite. Totalt utgjør dette 3,4 daa. Arealet er i kommuneplanen regulert som LNF-område og er av landbrukssjefen i kommunen vurdert som viktig for landbruksdriften i området.

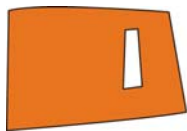
Grunnforhold og rasfare

Det er utført en rasfarevurdering av Multiconsult for området nordøst for Kvidingsveien. Registreringer fra rasfarerapporten er gjengitt under: Høydedraget består av en 25-30 meter høy skråning. Det er en rekke bergblotninger i den øvre del av skråningen. Skråningen har en helning på ca. 20-35 grader med enkelte brattere skrenter, særlig i den sørøstlige delen av skråningen. Grunnfjell i området består i hovedsak av anortostitt. Løsmasser kan tyde på breelvavsetning i nordre deler og morenemasser i sørlige deler av området, jf. løsmassekart fra NGU. Over disse massene er matjord, samt enkelte urblokker fra fjellskråningen. Skråningen er dekket av løvskog. Det er ikke utført grunnundersøkelser i området. Der det ikke er bergblotninger er dybdene til fjell derfor ukjent. Følgelig er ikke mektigheten av løsmasser kjent. I det meste av skråningen er løsmassedekket tynt. Det er løse blokker i hele skråningen.

Vannsiget i skråningen er imidlertid lite, med begrenset nedbørsfelt i og ovenfor skråningen. Det er ikke registrert tegn til tidligere jordskred i området. Sannsynlighet for jord- og flomskred vurderes som mindre sannsynlig, og tiltak mot slike skred vurderes som ikke nødvendig.

Det er ikke kjennskap til at det er gått snøskred i nærheten av Hellvik. Skråningen ligger opp til 58 moh. De klimatiske forholdene vurderes som mindre sannsynlig, og tiltak mot snøskred vurderes som ikke nødvendig.

Bergmassen er svært oppsprukket og det ble på befaring av Multiconsult tatt ut flere tunge steiner fra bergveggen. I hele skråningslengden ligger slike steiner og mindre blokker løst i skråningen. Enkelte av disse steinene/blokkene ble på befaringen trillet ned skråningen. Disse stoppet i nedre del av skråningen. Til rapporten ligger kart og foto som viser eksempel på blokker og bergpartier som må sikres. Det anbefales at det utføres en fullstendig befaring av alle lokalitetene for å kunne vurdere stabilitet og detaljere sikringstiltakene. For de registrerte lokalitetene i rapporten vil eventuelle steinsprang kunne nå planområdet. Sannsynligheten for at steinsprang treffer planlagte tiltak i BBB1 og BKS1 vurderes å være større enn kravene i PBL



og TEK10. Dersom det skal bygges i disse områdene, må det utføres avbøtende tiltak. Det anbefales bergsikring i skråningen med rensk og sikring av løse og ustabile bergpartier og blokker/steiner. Det bør oppføres steinsprangnett og utføres boltesikring.

Det anbefales å utføre geotekniske grunnundersøkelser for å kartlegge dybdene til berg og løsmassenes geotekniske egenskaper med tanke på stabilitetsforhold i og mot skråningen samt fundamenteringsløsninger generelt.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjent at det er registrert kulturminner eller verneverdige bygninger (SEFRAK registrert) innenfor planområdet jf. temakart-rogaland.

Trafikkforhold

Kjøreatkomst

Kvidingsveien er atkomstvei for både eksisterende og nye boliger i Kvidingsveien. Det er ikke gjennomgangstrafikk i Kvidingsveien. Kvidingsveien er også brukt som turvei rundt Kvidingsvatnet samt atkomst til et fåtall fritidsboliger rundt vatnet.

Jærveien er en fylkesvei. Sletteveien, Åsatua er kommunale veier. Kvidingsveien er en privat vei.

Trafikkmengde

Statens vegvesens nasjonale vegdatabank (NVDB) inneholder trafikkdata for riks- og fylkesveier. Tallene i NVDB baserer seg på registreringer fra 2012. Trafikkbelastningen på fylkesveien er 2900 ÅDT jf. vegdatabanken.

Fartsgrenser

Jærveien (fylkesveien) har skiltet fartsgrense 60 km/t og er en fylkesvei. Sletteveien har skiltet 30 Sone fra krysset med Kvidingsveien og opp til skolen. Øvrige veier i planområdet har fartsgrense 50 km/t.

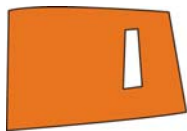
Ulykkessituasjon

Det er kjennskap til at det er skjedd noen trafikkulykker på fylkesveien de siste 10 år, jf. vegdatabanken.

- I krysset Jærveien (fylkesveien) og Sletteveien var det senest i april 2015 en mindre bilulykke hvor årsak var påkjøring bakfra. Alvorligste skadegrad i ulykken var lettere skadet.
- Utforkjørsel på rett strekning. Alvorligste skadegrad i ulykken var alvorlig skadet.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

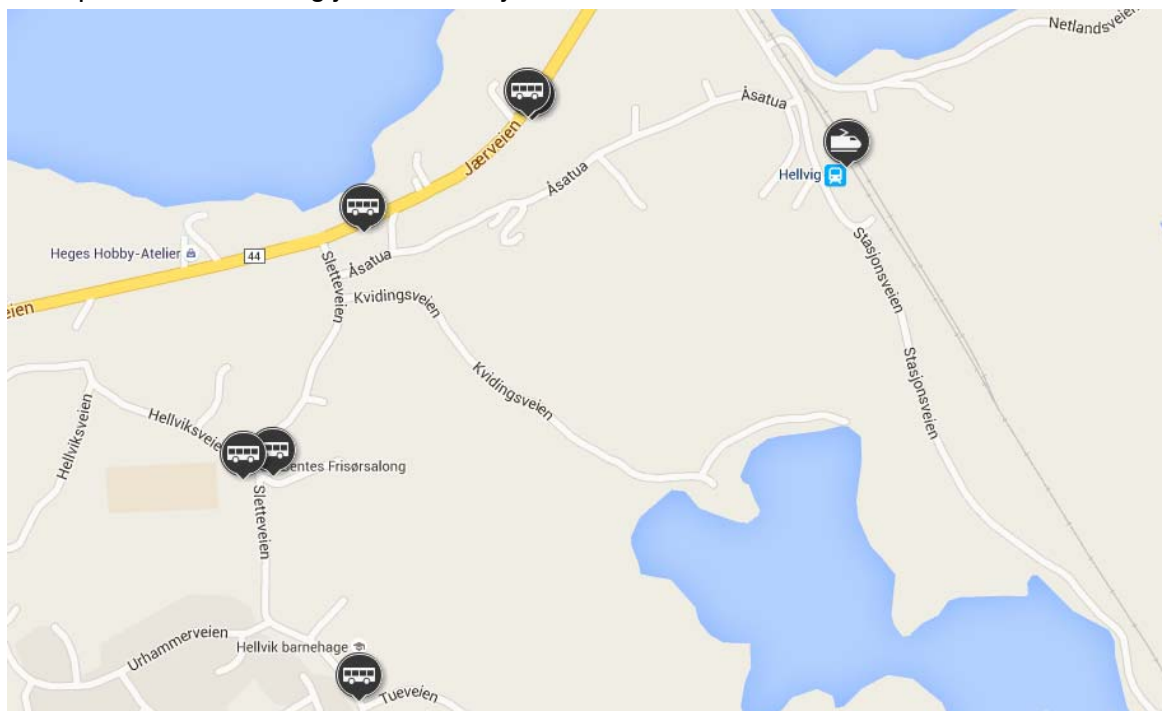
Det er etablert fortau langs Sletteveien fra avkjørslen til Åsatua og opp til skolen.



Kollektivtilbud

Hellvik betjenes av rute 87 som trafikkerer mellom Egersund og Sannarnes. Hellvik Jernbanestasjon ligger øst for planområdet, med gang/ og sykkelavstand fra planområdet.

Atkomst til stasjonen er via Åsatua, som er planlagt utvidet med fortau. Figuren under viser holdeplasser for buss og jernbanestasjonen.



Figur 6: Kartutsnitt som viser dagens bussholdeplasser og jernbanestasjon i området. Kilde: www.kolumbus.no

Barn og unges interesser

Det er ikke etablert arealer for lek innenfor planområdet i dag. Planområdet grenser til friluftsområder som innbyr til rekreasjon og utelek i det fri.

Skole og barnehage ligger i gangavstand fra planområdet. Hellvik Barnehage ligger i Tueveien 2 som er ca. 450 meter fra planområdet. Nærmeste barne- og ungdomsskole er Hellvik skole som ligger i Sletteveien 29, og er ca. 300 meter fra planområdet. I tilknytning til skolen er også idrettshall og idrettsbaner. Dalane Videregående skole ligger i Egersund (på Lagård), og det er ca. 11-12 km kjørevei fra planområdet.

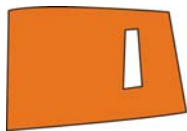
Teknisk infrastruktur

Renovasjon

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

Vann- og avløp

Figuren nedenfor viser eksisterende VA-system i og rundt planområdet. I Sletteveien ligger vannledning fra 1996. Tvers over landbruksmark går også vann- og spillvannsledning fra eiendom på andre siden av Kvidingsvatnet påkoblet ledningsnett i Sletteveien. Internt i planområdet er det eksisterende vannledning fra 2010. Ledningene ligger i vegggrunnen.



Avhengig av løsning internt på området må trolig ledningsnett oppdimensjoneres.



Figur 7: Vann og avløpsnett i og rundt planområdet. Kartkilde: www.eigersund.kommune.no

Strøm

Det går ingen kraftlinjer direkte gjennom området. Det er uklart om eksisterende nettstasjoner vil ha kapasitet for den nye utbyggingen. Forholdet avklares før det sendes søknad om byggetillatelse.

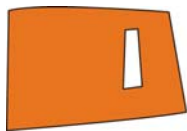
Håndtering av overflatevann

Hoveddelen av planområdet har avrenning sørøstover mot Kvidingsvatnet. Arealer ut mot fylkesveien har avrenning nordover mot Nedra Hellvigsvatnet. Overflatevann har i dag drenering til naturterreng.

Forurensning

Støy

Området grenser til fylkesveien i nord og med bakgrunn i dette er det utført en støyfaglig utredning for trafikkstøy fra denne veien på området. Støyrapporten er vedlagt planen i sin helhet. Beregnede støynivåer fra fylkesveien er godt under nedre grense for gul støysone for boliger i Kvidingsveien. Boligen langs fylkesveien ligger innenfor gul støysone, mens bedehuset ligger helt i grensen av gul støysone. Nødvendig skjerming av uteoppholdsarealer er et viktig premiss i planarbeidet.



- 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) – personskafe 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-reducerende tiltak
		JA	NEI					
1 NATURGITTE FORHOLD								
1.1	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x		3	3	9	- Planområdet avgrenses i sørøst-øst av et høydedrag med stedvis bratte partier. Det er partier med potensiell rasfare, herunder steinsprang. Bergmassen i området er svært oppsprukket. I skråningen ligger en rekke løse steinblokker. Flere av disse blokkene er registrert ustabile. Eventuelle steinsprang vil kunne nå planområdet. Bergsikring må utføres før området kan bebygges. Bergsikringstiltak er å fjerne og sikre løse blokker og bergpartier, bolting og ev. stein-sprangsnett. Alternativt kan det oppsettes fangvoll langs	- Avbøtende tiltak må utføres før området kan bebygges. - Krav til sikring settes i reguleringsbestem melsene til utbyggingsområder med rassoner.



							skrånings-foten. Dette er arealkrevende og steinsprang kan utvikles nær boligene. Fysisk bergsikring anbefales.	
1.2	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	x		2	3	6	Området består av bart fjell og områder med løsemasser. Løsemassene består av morenemasse og breelvavsetning. Steinsprang kan forekomme. Det er ikke utført grunnundersøkelser i området. Der det ikke er bergblotninger, er dybdene til berg ukjent. Følgelig er mektigheten av løsmassene heller ikke kjent. Det er ikke kjennskap til at utglidning har forekommet i området. Graving og sprengning i skråningen kan endre stabilitetsforholdene. Dersom det skal graves i foten av skråning, anbefales utført geoteknisk grunnundersøkelse for å kartlegge dybdene til berg og løsmassenes geotekniske egenskaper.	- Stille krav til geoteknisk grunnundersøkelse før graving/sprengning i området.
1.3	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?		x				Området er ikke utsatt for flom/springflo.	-
1.4	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?		x				Ingen bekker/elver i eller i nærhet til området.	
1.5	Er det radon i grunnen?	x		1	1	1	Det er utført en kartlegging av radonutsatte områder i Norge. Datasettet viser hvilke områder som er mer utsatt for radon enn andre. Kartleggingen er basert på geologi og innelufts-målinger av radon. Planområdet er klassifisert som «Moderat til lav». I disse områder er det beregnet at opptil 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200Bq/m ³ , med 70 % statistisk sikkerhet.	- Bygningsmessige tiltak mot radon utføres iht. lokal vurdering, PBL og tekniske forskrifter.
1.6	Ekstremvær/klima-utfordringer	x		3	2	6	Forventede klimaendringer kan gi mer intense regnskyll som jordsmonnet ikke klarer	- Bygningsmessige tiltak skal være tilstrekkelig og iht.



							absorbere. Store vannmengder kan samle seg på overflaten og finne nye vannveier. Det forventes en økning på 20 % nedbør de neste 50-100 årene. I planområdet legges det opp til at overvann, herunder drensvann, i størst mulig grad skal infiltreres i naturterreng i og rundt planområdet.	gjeldende krav for å møte en ekstremsituasjon.
1.7	Sårbar flora, fauna, fisk i området		x				Ingen påviste sårbare arter innenfor planområdet.	
2 MILJØ								
2.1	Forurensninger i grunnen		x				Ingen påvist forurensning i grunnen. Ingen tidligere aktivitet i området skulle tilsa at grunnen er forurenset.	-
2.2	Støy	x		1	1	1	Planområdet er i liten grad påvirket av veitrafikkstøy, jf. støyvurdering utført av Sinus (rapport 10811100-0-R01). Eksisterende bolig langs fylkesveien ligger innenfor gul støysone, bedehuset ligger like utenfor samt at nye og eksisterende boliger i Kvidingsveien ikke ligger innenfor støysonene. Området har nærhet til jernbanen, men støy fra denne vurderes som lite/ingen grunnet topografi. Mellom jernbanen og Kvidingsveien ligger en terrenghøyde som danner en støydempende buffersone for støy fra jernbanen.	- Nye boliger bygges iht. Retningslinje T-1442/2012 mhp. støy. Sikres i bestemmelsene.
3 INFRASTRUKTUR								
3.1	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?							
3.1.1	- hendelser på veg		x				Ingen.	-
3.1.2	- hendelser på jernbane		x				Jernbane i nærheten, men ev. hendelser vil ikke påvirke planområdet.	-
3.1.3	- hendelser på sjø/vann/elv		x				Ingen. Planområdet grenser ikke direkte til sjø.	-
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				Ingen industribebyggelse i nærhet til området.	-
3.3	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området:							
	-elektrisitet (kraftlinjer)		x				Ingen.	-
	-teletjenester		x				Ingen.	-
	-vannforsyning		x				Boligområdet tilkobles offentlig vannforsyning. Vanlig tidsavbrudd i vannforsyningen er ikke kritisk for boliger.	-
	-renovasjon/ spillvann		x				Boligområdet tilkobles offentlig avløp. Offentlig renovasjonsordning (DIM).	-
3.4	Påvirkes området av magnetiske felt fra el.linjer?		x				Ingen høyspent luftspenn i 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				Etablert fortau i Sletteveien fra Kvidingsveien og opp til skolen. Fortauet ligger på vestsiden av veien. Barnehagen ligger i etablert boligområde. Langs Tueveien er etablert fortau på barnehagesiden av veien. Kvidingsveien har begrenset trafikk mens trafikkmengden i Sletteveien er noe større. Det vurderes å være trafiksikker atkomst til skolen fra Kvidingsveien, med unntak av kryssing av Sletteveien.	- Regulere fortau i Kvidingsveien og krysningspunkt i Sletteveien.
3.5.2	-til busstopp/ kollektive forbindelser?		x				Interne gangforbindelser og fortau etablert langs hovedveiene i boligområdet. Langs Åsatua er det regulert fortau fra Sletteveien til Stasjonsveien.	-
3.6	Brannberedskap							
3.6.1	-spesielt farlige anlegg i området?		x				Ingen	-
3.6.2	-har området utilstrekkelig brannvann-forsyning (mengde og trykk)?		x				Tilkobles offentlig vannforsyning med tilfredsstillende trykk.	-



3.6.3	-har området bare en mulig atkomststrute for brannbil?		x				Boliger i Kvidingsveien har atkomst fra FV44 via Sletteveien. Sletteveien har alternative ruter via Hellviksveien eller Stasjonsveien/Åsatua.	-
4 TIDLIGERE BRUK								
4.1	Er området påvirket/ forurensset fra tidligere virksomheter? F.eks gruver, militære anlegg, industri		x				Ingen.	-
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				Området avgrenser i sørøst-øst av bratt skråning. Det er ingen stup eller skrenter i dette området som utgjør fare.	-
6 ULOVLIGE VIRKSOMHETER								
6.1	Sabotasje og terrorhandlinger		x				Ikke aktuelt.	-

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 naturbasen, skrednett m.m.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Hovedgrep

Hovedgrepet i planen er å skape boliger med gode lokale kvaliteter og en boligstruktur som legger til rette for et godt fysisk og sosialt boligmiljø. Det er foreslått en boligtypologi som harmonerer med områdets plassering sentralt på Hellvik med nærhet til skole, barnehage og jernbane. Ved at det legges opp til en variasjon i typer boliger åpnes det for et sosialt mangfold i området.

Mot øst avgrenses området av et høydedrag, som fungerer som en positiv buffersone mot eksisterende og planlagte boliger på Åsatua.

Innenfor planområdet er det i dag 5 eneboliger, hvorav en bolig ligger ut mot fylkesveien og de 4 andre i Kvidingsveien. Planforslaget viser en fortetting i området langs Kvidingsveien med 3 eneboliger, inntil 6 leiligheter i flere-mannsboliger og inntil 12 leiligheter i lavblokk. All ny bebyggelse planlegges med atkomst fra Kvidingsveien. Eksisterende bedehus i krysset mellom Sletteveien – Kvidingsveien – Åsatua videreføres i planen. Kvidingsveien reguleres med fortau og snuhank.



I planprosessen ble det sett på muligheter for bebyggelse også innenfor landbruksområde LL2. Dette forslag ble forelagt plankontoret og jordbrukssjefen for uttalelse. Jordbrukssjefen uttaler følgende: «Arealet på gnr./bnr. 60/3 som søkes innlemmet som boligområde er viktig for bruket (gnr./bnr. 59/4) til Marianne Netland Skåra.» Plansjefen har på bakgrunn av dette konkludert med følgende: «Med bakgrunn i dette vil vi ikke kunne anbefale at området innlemmes i planen og begrunner dette med at det ikke er vist i kommuneplanens som byggeområde for bolig og hensynet til landbruksdriften jfr. uttalen fra landbrukssjefen».



Figur 9: Illustrasjon av planforslaget. Kilde: KSO

Arealregnskap

Planforslaget dekker et område på ca. 32,5 daa og har følgende arealformål:

Sosikode	Formål (sosikode)	Område signatur	Eierform	Areal
1111	Frittliggende småhusbebyggelse	BFS 1-4	annen	9,32 daa
1112	Konsentrert småhusbebyggelse	BKS 1	annen	2,06 daa
1113	Blokkbebyggelse	BBB 1	annen	3,08 daa
1164	Kirke / annen religionsutøvelse	BR 1	annen	1,45 daa



1540	Vann- og avløpsanlegg	BVA	offentlig	0,06 daa
1610	Lekeplass	BLK	felles	0,29 daa
2010	Veg	SV 1-4	offentlig	3,42 daa
2012	Fortau	SF 1-5	offentlig	0,99 daa
2025	Holdeplass/plattform	SH	offentlig	0,08 daa
2026	Leskur/plattformtak	SP	offentlig	0,01 daa
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVT 1-8	offentlig	1,98 daa
5110	Landbruksformål	LL 1-2	annen	9,75 daa
Sum planområdet				32,48 daa

Og følgende hensynssoner:

Hensynssone	Sone signatur	Areal
a.1) Sikringssoner <u>Frisiktsone</u>	H140	0,67 daa
a.2) Støysoner <u>Rød sone iht. T-1442</u>	H210	1,69 daa
a.2) Støysoner <u>Gul sone iht. T-1442</u>	H220	2,62 daa
a.3) Faresoner <u>Ras- og skredfare</u>	H310	3,68 daa
Sum planområdet		8,65 daa

5.2 Byggeformål

Boliger

Det er i planarbeidet jobbet med ulike typer bebyggelse og utnyttelsesgrader. Planforslaget viser en kombinert utnyttelse av området med både lavblokk, rekkehus/ kjedehus/ fleremannsboliger og eneboliger. Langs sørsiden av Kvidingsveien legges det opp til eneboliger, mens det på nordsiden av veien legges opp til en mer konsentrert bebyggelse.

Byggehøyder

Eneboligene i BFS-områdene og rekkehusene i BKS-området kan oppføres med en maks tillatt mønehøyde på 9 meter og en gesimshøyde på 7 meter. Bebyggelse med flatt tak kan oppføres med maks byggehøyde 7 meter, mens bebyggelse med pult tak kan oppføres med maks byggehøyde 8,5 meter.

Lavblokken i BBB1 kan oppføres med maks byggehøyde på 12,5 meter.

Høyder på bebyggelsen måles fra planert terreng.

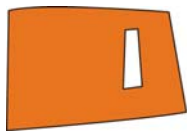
Antall boliger

Planforslaget åpner for at det kan etableres 3 nye eneboliger i områdene BFS1 og BFS3.

Eneboligene kan etableres med sekundærleilighet så fremt parkeringskrav innfris på egen tomt. I område BKS1 kan det etableres inntil 6 boliger som rekkehus, kjedehus eller fleremannsbolig. Lavblokken i BBB1 kan etableres med inntil 12 leiligheter.

Byggegrenser

Byggegrenser fremgår av plankartet. Der det ikke er angitt byggegrense er denne sammenfallende med formålsgrensen. Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Byggegrense mot kommunal vei er 5 meter fra regulert veikant. Unntak er



dersom frittliggende garasje plasseres parallelt med veien, som da kan oppføres inntil 1,5 meter fra veikant. Garasje, carport, uthus og bod tillates også plassert inntil 1 meter fra nabogrense så fremt takutstikk, taknedløp er på egen tomt.

Det er i plankartet tegnet inn byggegrense rundt lekeplassen BLK, hvor ny bebyggelse ikke kan oppføres nærmere enn 4 meter fra formålsgrænse til lekeplassen mot sør og 1 meter mot nord og øst.

Terrengmurer tillates oppført i nabogrense/formålsgrænse.

Innenfor byggegrense mot fv. 42 tillates ikke arealbruk som er nødvendig for å kunne ivareta virksomheten på eiendommene. Dette være seg bl.a. nødvendig parkeringsareal, manøvreringsareal, bebyggelse eller faste installasjoner.

Regulert tomtgrense

Nye tomtegrenser for eneboligtomtene er vist i planen med juridisk linje *regulert tomtgrense*. Regulert grænse er retningsgivende og det tillates mindre justeringer på +/- 1,5 meter for å tilpasse terreng, eksisterende grenser og lignende. Ved justering av eiendomsgrenser og fradeling av eiendom skal tomteavgrænsning og formålsgrænse for boliger følges, som vist på plankartet.

Utnyttelsesgrad

Byggegrenser på plankartet bestemmer bygningenes maksimale utstrekning og maksimal utnyttelse er oppgitt i prosent bebygd areal, %-BYA. Bebygd areal omfatter alle konstruksjoner med tak, samt nødvendig parkeringsareal, jf. TEK10.

Det er angitt ulik utnyttelsesgrad for de ulike formålskategorier. Det er valgt å ikke legge noen begrensning i form av maks BYA pr. bolig, slik at planen nå åpner for muligheten til å også kunne bygge boliger som har alle hovedfunksjoner på et plan.

For eneboligene er BYA satt til maks 30 %. For konsentrert bebyggelse i BKS1 er BYA 40 %, mens det for lavblokka i BBB1 er utnyttelsesgraden satt til 45 %.

Uteoppholdsareal

Nye boliger får uteoppholdsareal på dels egen tomt og på fellesarealer. Kommuneplanen stiller krav til at hver bolig utenfor sentrum skal ha min. 150 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

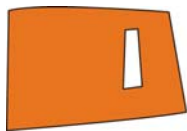
Eneboligene ivaretar krav til uteoppholdsareal med privat uteareal i egen hage på over 150 m² pr. boligtomt.

Krav til uteoppholdsareal på 150 m² pr. boenhet kan være vanskelig å oppfylle spesielt for lavblokka i BBB1, men også for rekkehusene i BKS1. Det er muligheter for fellesarealer til boligene. Bestemmelsene stiller krav til at det for bebyggelsen i BKS1 skal avsettes min. 100 m² uteoppholdsareal pr. boligenhet, mens det for boligene i BBB1 skal avsettes min. 30 m² pr. boligenhet. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være både privat og felles areal.

Rekkehusene vil ha privat uteareal på terrasser/veranda, samt egen hage for de boliger med utgang til bakkeplan. Når det gjelder leilighetene i lavblokken vil disse ha privat uteareal på egne terrasser/balkonger, samt på felles uteareal rundt bygningen.

I tillegg til privat og felles uteareal har nye og eksisterende boliger i Kvidingsveien tilgang til ny felles lekeplass (BLK) på om lag 300 m². Lekeplassen har en sentral beliggenhet mellom BKS1 og BBB1. Området er tilstrekkelig stort til å gi plass til forskjellige lekefunksjoner.

Alle nye boliger i området har svært gode muligheter for utendørs lek- og uteopphold i umiddelbar nærhet til boligen. Det er nærhet til attraktivt turterreng rundt Kvidingsvatnet, kort avstand til friområde i Maurholen, samt nærhet til idrettsanlegg og skole.



Sol- og skygge

Planområdet har generelt gode solforhold. Ny felles lekeplass er sørvendt og har relativt gode solforhold på dag og ettermiddag/kveld. Grunnet stigende terreng og vegetasjon mot øst vil det være reduserte solforhold på morgen.

Nye boliger både nord og sør for Kvidingsveien vil i liten/ingen grad påvirke solforholdene på eksisterende boligers utearealer.

Universell utforming

Prinsippene for universell tilrettelegging skal legges til grunn ved planlegging, utforming og anleggelse av nye bygg og anlegg jf. bygningsteknisk forskrift. Planen stiller ikke ytterligere krav til universell utforming utover forskriften.

Parkering

Parkeringsløsningen i området blir i hovedsak parkering på egen tomt.

For eneboliger skal det avsettes min. 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Ved ev. sekundærleilighet skal det avsettes ytterligere 1 parkeringsplass.

For konsentrert bebyggelse, herunder rekkehus skal det avsettes min. 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

For lavblokken skal det avsettes min. 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

Parkering for konsentrert bebyggelse (rekkehus og lavblokk) kan være i fellesanlegg.

5.3 Trafikkareal

Sletteveien blir uforandret dagens situasjon. Planen viser imidlertid en oppstramming av krysset ved Bedehuset. Gjeldende reguleringsplan for Sletteveien viser imidlertid samme løsning som planforslaget. Tidligere regulert busshodeplass og leskur i Sletteveien videreføres i planforslaget. Bedehuset gis en avkjørsel fra Kvidingsveien, øst for bygningen. Plassering av avkjørselen er vist med pil i plankartet.

Arealet vest for bedehuset benyttes som manøvreringsareal og oppstillingsplass for skolebuss i dag. Dette arealet er i planen vist som annen veggrunn og regulerer dagens bruk. Det stilles krav til at kantavgrensning mot Sletteveien/Kvidingsveien/Åsatua skal være skrå eller nedsenket kantstein. Mellom annen veggrunn og bedehuset reguleres inn en gangforbindelse mellom Kvidingsveien og Åsatua.

Kvidingsveien reguleres som offentlig samlevei med veibredde regulert til 6 meter. På sørsiden av Kvidingsveien reguleres fortau, med bredde 2,3 m (inkl. kantstein). Fortauet sikrer trafiksikkerheten for gående og syklende i Kvidingsveien. Fortau skal opparbeides før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger i BBB1 og BKS1.

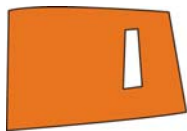
Atkomst til alle nye boliger i planområdet er fra Kvidingsveien. Der avkjørsel krysser fortau skal kantstein senkes til 5 cm. Ytre kant av fortau skal imidlertid ha gjennomgående høyde. Avkjørsel er illustrert i plankart med reguleringssymbol avkjørsels-pil. Nøyaktig plassering av avkjørsel skal fremkomme av situasjonsplan til byggesøknad.

Frisikt i veikryss er målsatt og vist i plankartet. Frisiktsonene er i tråd med vegnorm for Jæren og innspill fra Statens vegvesen.

5.4 Tekniske løsninger

Vann- og avløpsanlegg

Planer for vann- og avløpsanlegg skal være opparbeidet og godkjent av kommunen før brukstillatelse kan gis nye boliger. Nye boliger tilkobles eksisterende vann- og avløpsnett.



Mindre bygg for tekniske anlegg

Mindre bebyggelse for tekniske anlegg som trafokiosker og pumpestasjoner tillates oppført innenfor grøntområder og byggeområder.

Avfallshåndtering/renovasjon

Alle boliger har individuelle avfallsbeholdere som DIM (Dalane Miljøverk) henter etter avtale på hentedagen. Normal praksis er at avfallssekker settes ut til kommunal vei på hentedagen, eller etter annen avtale med DIM. Regulert vendehammer i Kvidingsveien er dimensjonert for manøvrering av søppelbil.

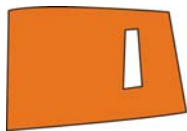
5.5 Landbruksformål

Arealer regulert til landbruksformål viderefører dagens bruk av arealet til landbruksvirksomhet. Det tillates etablert ev. sikringstiltak for ras innenfor område LL2.

5.6 Rekkefølgekrav

Det er stilt rekkefølgekrav til følgende:

- Vann- og avløp
Nye boliger skal tilknyttes offentlig VA-anlegg. Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal vann og avløp være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.
- Atkomst
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse i BBB1, BKS1 skal vei SV1 med tilhørende fortau og vendehammer være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.
- Felles arealer
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny bebyggelse innenfor felt BBB1, BKS1 skal felles lekeplass BLK være ferdig opparbeidet.
- Rasfare
Før igangsettelse av byggearbeider i BBB1, BKS1 skal sikringstiltak for ras være gjennomført, dokumentert og kontrollert av fagkyndig med erklært ansvarsrett jf. rasfarerapport 218005-RIGberg-NOT-001.
- Grunnundersøkelser
Før det gis tillatelse til tiltak i planområdet, skal det dokumenteres at det er foretatt geotekniske grunnundersøkelser for å sikre lokalstabilitet og byggegrunn. Sikringstiltak skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell med erklært ansvarsrett. Før bygging kan settes i gang skal ev. sikringstiltak være gjennomført.
- Opparbeidelse av kryss og fortau
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boenheter i området BKS 1 eller BBB 1 skal krysset mellom FV44 og Sletteveien, samt fortau SF 2 og SF 3 være opparbeidet i samsvar med planer godkjent av Statens vegvesen (krysset) og Eigersund kommune (fortauene).



5.7 Risiko og sårbarhet

Det har blitt foretatt en risiko- og sårbarhetsvurdering av planområdet. Risikovurderingen viser at det er relativt lav risiko knyttet til planen. Det er likevel et par forhold som er vurdert nærmere, ras- og skredfare og støy. I den forbindelse er det utført en rasfarevurdering og en støyvurdering.

Rasfare

Det er til reguleringsplanarbeidet utført en rasvurdering (rapport 218005-RIGberg-NOT-001) for skråningen nordøst for planområdet. Rapporten viser til flere lokaliteter i skråningen som kan utgjøre en fare for planlagte byggeområder (BBB1 og BKS1). Planforslaget viser faresoner for ras i aktuelle områder med tilhørende bestemmelser, jf. §§ 7.4 og 2.3, som bl.a. stiller krav til utførelse av sikringstiltak før områdene kan bebygges. Det skal også utføres geoteknisk grunnundersøkelse av alle byggeområder for å sikre lokalstabilitet og byggegrunn før igangsettelse av byggearbeider, jf. § 2.5.

Forholdet til rasfare er sikret og ivaretatt i planforslaget.

Støy

Det er også utført en støyvurdering av trafikkstøy (rapport 10811100-0-R01) fra fylkesveien på planlagte byggeområder. Beregnede nivåer fra fylkesveien er godt under nedre grense for gul støysone, og det er dermed ikke nødvendig med sikringstiltak for nye boliger i BBB1, BKS1 og BFS1-3. Eksisterende bolig BFS4 (nærmest fylkesveien) ligger innenfor gul støysone må dokumentere tilfredsstillende støyforhold ved nye tiltak jf. § 3.3 og § 7.3. Se figur 8.

Gul og rød støysone for fylkesveien er vist i plankartet som hensynssone H210 og H220 med tilhørende bestemmelser, henholdsvis § 7.3 (gul sone) og § 7.2 (rød sone).

Forholdet til støy er sikret og ivaretatt i planforslaget.

6 Virkninger av planen

6.1 Forholdet til rammer og retningslinjer

Kommuneplanen

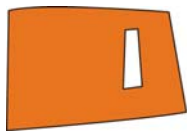
Planlagte tiltak er i tråd med overordnet plan. Det planlegges ikke boligbebyggelse på arealer som ikke er avsatt til dette formål i kommuneplanen.

Grenseverdier for støy T-1442

Jf. Miljøverndepartementets retningslinjer til støy skal nye boliger tilfredsstillende angitte krav til støy. Områder for ny bebyggelse ligger ikke innenfor gul eller rød støysone fra fylkesvei, jernbane eller annen støyende virksomhet i området.

For boliger i Kvidingsveien vil det ikke være nødvendig med skjermingstiltak grunnet vegtrafikkstøy. For eksisterende bolig mot fylkesveien kan det bli nødvendig med tiltak for å tilfredsstillende krav til fasadeisolasjon og innendørs lydnivå. Dette vurderes i byggesøknad ved ev. nye tiltak for denne boligen.

Forholdet til støy er sikret og ivaretatt i planforslaget.



Forholdet til barn og unge T2/08

Planlagte boliger ligger til rette for barnefamilier som ønsker nær tilgang til skole, idrettsanlegg og friluftsområder. Innenfor planområdet reguleres også felles lekeplass for de minste barna.

Forholdet til barn og unge er ivaretatt i planforslaget.

Universell utforming T 5/99B

Nye boligers planløsning må utføres i tråd med krav gitt i gjeldende bygningstekniske forskrift (TEK10). Utover bygningstekniske forskrift stilles det ikke ytterligere krav til universell utforming.

6.2 Forholdet til naturmangfoldloven

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er tiltaket vurdert ut ifra prinsippene i lovens §§ 8-12:

§ 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.

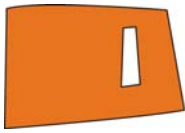
Planområdet er på ca. 32,5 daa. Området er vurdert ut fra kjent kunnskap hvor naturbase og artsdatabanken er lagt til grunn. Det vurderes at kunnskapen om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand er god innenfor planområdet. I artsdatabanken er det en livskraftig art (treklyver) som er observert og registrert i området. Vegetasjonen i planområdet representerer en vanlig vegetasjonstype i området på Hellvik. Høydedraget mot Åsatua består av rik eikeskog. Arealer rundt eksisterende bebyggelse er brukt som dyrket mark og innmarksbeite.

Vurdert i forhold til § 8 vises det til at planområdet i hovedsak er å oppfatte som et landbruksområde. Med bakgrunn i dette er det utført en utsjekk mot naturbasen og artsdatabanken. I disse fremkommer det at det innenfor planområdet ikke er registrert prioriterte, kritisk truet eller sterkt truede arter på Norsk rødliste for arter. Det er ikke fremkommet opplysninger som kan tyde på at det skulle finnes andre arter eller naturtyper innenfor planområdet som ikke fremkommer av nevnte registreringer. Ut fra dette vurderes det at planlagte tiltak ikke vil ha effekter på naturmangfold. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap er dermed oppfylt.

§ 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.

Basert på kunnskapsgrunnlaget samt at deler av planområdet allerede er utbygd vurderes planlagte tiltak å ikke forårsake en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfold i området.



§ 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.

Det er ingenting som tyder på at tiltaket vil volde skade på eller påvirke økosystem i eller i nærhet av planområdet vesentlig negativt.

§ 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 er ingenting som tyder på at tiltakene vil volde skade på naturmangfoldet. Det vil det være fordelaktig å benytte seg av miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder for å hindre og/eller begrense skader på naturmangfold.

§ 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 skal i forbindelse med utbygging av tiltaket benyttes teknikker og driftsmetoder som for dette tiltaket er best mulig egnet og miljøforsvarlig. Siden dette er tiltak på bestemte eiendommer, vil en alternativ lokalisering ikke være aktuelt.

De miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven anses å være fulgt opp i planen. Det vurderes ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området.

6.3 Forholdet til trafikksikkerhet

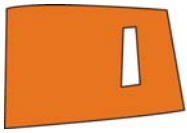
Planforslaget angir en økning på maksimalt 28 nye boenheter (inkludert sekundærleiligheter og ev. tomannsbliker i området. Det er lagt til grunn 5 trafikkbevegelser med bil pr. boenhet pr. døgn. Dette gir en økning i ÅDT fra den nye boligbebyggelsen i området på 140 bilbevegelser pr. døgn. Utbyggingen representerer med dette en økning i trafikken på eksisterende vegnett i området.

Trygg skolevei

Første del av Kvidingsveien oppgraderes med utvidelse av veibredden til 6 meter samt at det etableres fortau på sørsiden av veien. Det er likevel en risiko for påkjørsel av myke trafikanter i gangfelt som krysser Sletteveien, avkjørsler som krysser fortau, samt myke trafikanter som kommer ut i kjørebane. Det er avsatt hensynssone for frsikt i forbindelse med kryss for å bøte på disse forholdene. Det legges også opp til merket krysningspunkt i Sletteveien sør for krysset med Kvidingsveien. Tidligere regulerte bussholdeplass og fortau på vestsiden av Sletteveien videreføres i planforslaget. Mellom bussmanøvreringsareal og bedehuset etableres en gangforbindelse som gående og syklende som kommer fra Kvidingsveien og skal opp Åsatua eller motsatt kan benytte. Dette bidrar til å gjøre trafikkbildet i området mer oversiktlig med tanke på kryssing av Sletteveien.

6.4 Forholdet til kulturminner og kulturmiljø

Tiltaket får ingen konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene

7 Vedlegg

Vedlegg 1 – Plankart

Vedlegg 2 – Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 3 – Forhåndsvarsling

Vedlegg 4 – Innspill til forhåndsvarsling

Vedlegg 5 – Støyrapport

Vedlegg 6 – Rasfarevurdering