



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene



Søknad om reguleringsendring for
VINGÅRD GNR 48 BNR 66 MFL.
Eigersund kommune

Plankart er datert:

06.12.18

Bestemmelser er datert:

06.12.18

Kommunestyrets vedtak:

(sak/dato)



1 Bakgrunn

I forbindelse med prosjektering og oppmåling av eiendom 48/66 er det registrert noen avvik fra vedtatt reguleringsplan når det bl.a. gjelder plassering av vei og avkjørsler. Foreslåtte løsninger behandles som en reguleringsendring.

Tiltakshaver for planarbeidet er Ideko Holding AS. Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

Reguleringsendringen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger, og er vurdert til ikke å omfattes av forskriftens §§ 6-8, og er derfor ikke konsekvensutredningspliktig.

2 Planstatus

Reguleringsplan for Vingård gnr 48 bnr 66 mfl, vedtatt 16.12.13 (planid 19810003-02)

Endringene som foreslås berører gjeldende reguleringsplan fra 2013. Berørte arealer er avsatt til kombinert formål forretning, industri, lager og kontor (F/K/I/L-1, F/K/I/L-2), kjøreveg, fortau og annen veggrunn.

3 Planprosessen

Varsel om reguleringsendring ble varslet 14.11.18. Berørte naboer/eiendommer, Rogaland Fylkeskommune, Fylkesmannen i Rogaland og Statens vegvesen ble varslet med likelydende brev. Det er til sammen kommet inn 2 innspill til varslet.

	Innspill fra	Sammendrag innspill	Kort kommentar
1	Rogaland Fylkeskommune avd. regionalplan	Ingen merknad til endringene.	Tas til etterretning.
2	Statens Vegvesen region vest	Anbefaler at det tegnes inn siktlinjer i avkjørselspilene.	Siktlinjer tegnes inn og målsettes i plankartet.

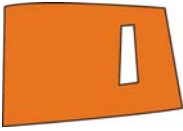
4 Beskrivelse av reguleringsendringen

- Justering av vei

Beskrivelse av endringen: Tidligere regulert vei berørte flere eiendommer bl.a. eiendom 48/66 og 48/1. Grunnet uenighet med eiere av 48/1 ble veien bygget slik at denne eiendommen ikke ble berørt. Ytterkant fortau følger eiendomsgrensen.

Endring i plankartet: Regulert vei med tilhørende fortau er justert i plankartet slik at denne samsvarer med bygget vei. Justeringen av veilinjens medfører at byggegrensen langs vei i områdene F/K/I/L-1 og F/K/I/L-2 justeres tilsvarende.

Konsekvens av endringen: Tidligere regulert vei ville medført inngrep i terrengskråning vest for veien, dette unngås slik veien nå er bygget. Veien har tilnærmet samme plassering som opprinnelig vei hadde. Ingen konsekvens.



- **Regulerte avkjørsler**

Beskrivelse av endringen: Gjeldende reguleringsplan viser 4 avkjørsler til områdene F/K/I/L-1 og F/K/I/L-2. Avkjørsel nord i F/K/I/L-1 er flyttet nærmere tomtegrensen i nord. Denne avkjørselen vil bli benyttet kun som varelevering med tilkomst bak bygget. Sørlige avkjørsel i F/K/I/L-1 og nordlige avkjørsel i F/K/I/L-2 slås sammen og flyttes mot nord. Denne avkjørselen vil fungere som felles avkjørsel for publikum til planlagte virksomheter. Sørlige avkjørsel i F/K/I/L-2 flyttes noe lenger mot nord, i ny grense for planlagte virksomheter. Denne avkjørselen vil fungere som felles avkjørsel for publikum og varelevering.

Endring i plankartet: Plassering av regulerte avkjørsler til F/K/I/L-1 og F/K/I/L-2 tilpasses planlagte tiltak i områdene.

Konsekvens av endringen: Nye avkjørsler til F/K/I/L-1 og F/K/I/L-2 er plassert oversiktlig og skaper en bedre trafikal situasjon enn tidligere regulerte avkjørsler. Det legges opp til separat adkomst for varelevering og parkering for publikum.

- **Gjennomgående fortau og avkjørsler mot vest**

Beskrivelse av endringen: Gjeldende reguleringsplan viser 2 avkjørsler på vestsiden av veien. Disse avkjørslene er lagt inn i planen med bakgrunn i gjeldende reguleringsplan for områdene vest for veien. Det er ikke kjennskap til at dette området skal bygges ut i nær fremtid. Siden veien må etableres som følge av utbygging på F/K/I/L-1 og F/K/I/L-2, er det lite hensiktsmessig at disse avkjørslene etableres. En foreslår derfor å etablere fortau som gjennomgående med nedsenk kantstein i forkant og bakkant har gjennomgående høyde. Endringen medfører også endring i bestemmelsens § 5.2 Fortau. Regulert avkjørsel i sør fraviker fra dagens plassering.

Endring i plankart og bestemmelse: Fortau vises gjennomgående i regulerte avkjørsler på vestsiden av veien. Regulerte avkjørsler som fraviker fra dagens plassering justeres lik dagens plassering.

Tillegg til § 5.2: «I forbindelse med krysning av fortau i avkjørsler skal kantstein nedsenkes til 5 cm. Bakkant av fortau skal ha gjennomgående høyde.»

Konsekvens av endringen: Endringen med gjennomgående fortau over avkjørslene innebærer i praksis ingen endring. Utforming av avkjørslene gir en bedre trafiksikkerhet for myke trafikanter.

- **Bestemmelsesområde for tårn**

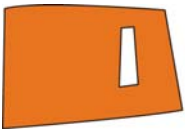
Beskrivelse av endringen: Bestemmelsesområde «tårn» er ikke lenger relevant for byggeområdet F/K/I/L-1 når det nå er andre aktører som skal etablere seg på tomten.

Endring i plankart og bestemmelse: Bestemmelsesområde med tilhørende bestemmelse, tidligere § 7 tas ut av planen i sin helhet.

Konsekvens av endringen: Ingen konsekvens.

- **Siktlinjer i avkjørselspilene**

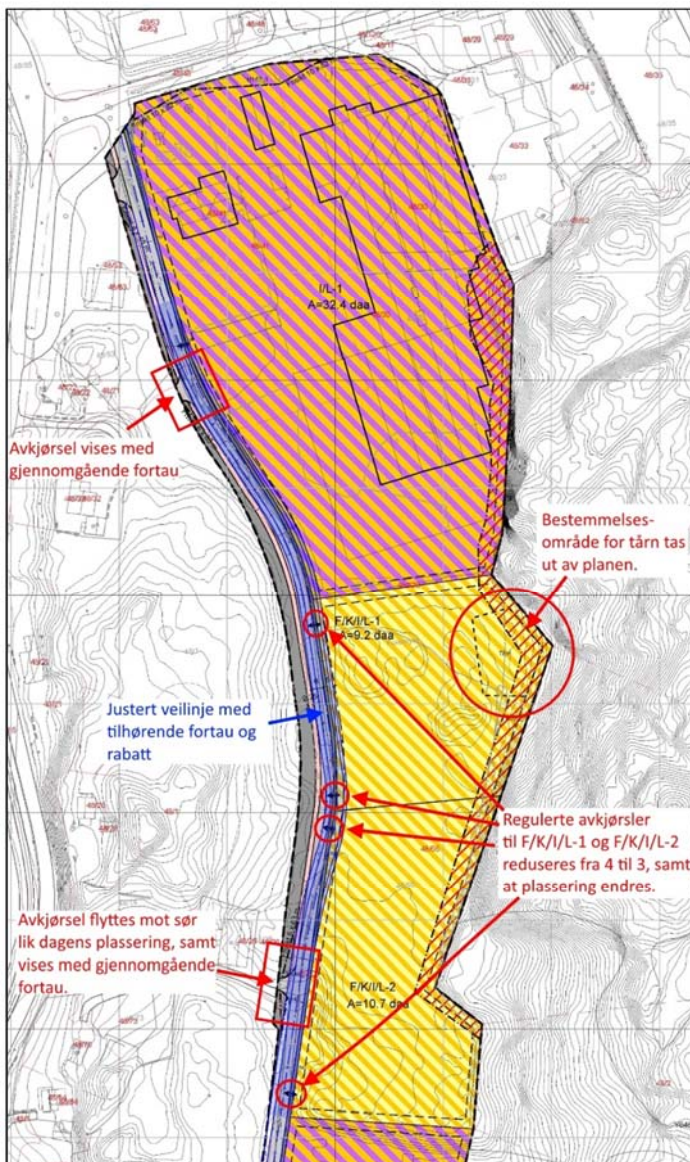
Beskrivelse av endringen: Statens vegvesen anbefaler i sitt innspill til varsel om reguleringsendring at det i avkjørslene vist med avkjørselspil i plankartet tegnes inn siktlinjer.



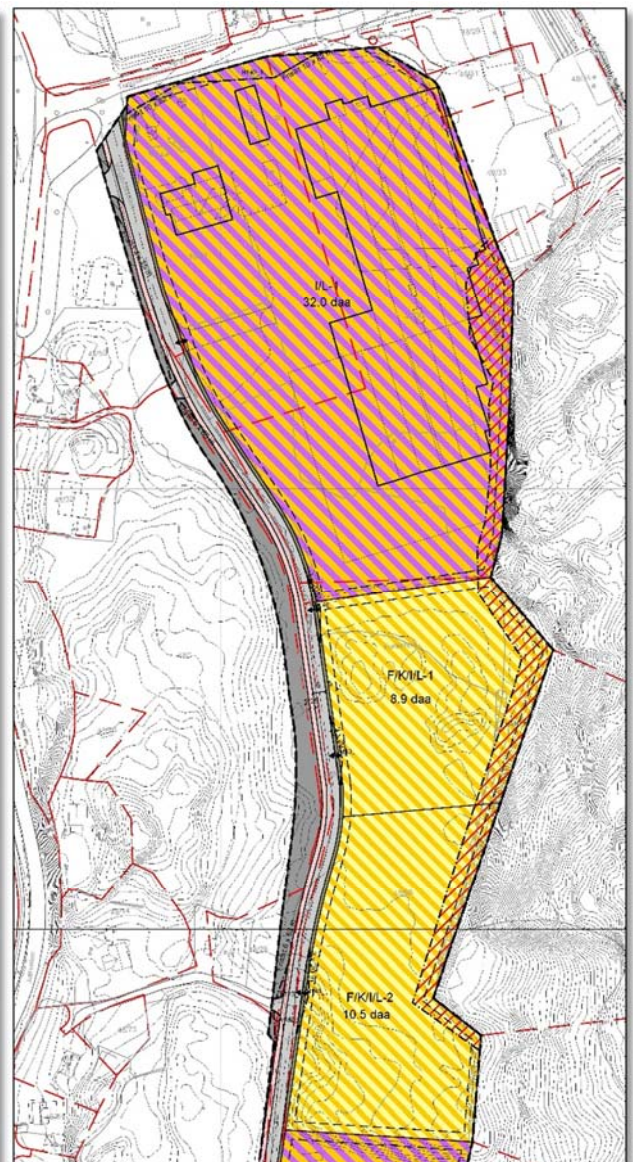
Jf. vegnorm for sør-Rogaland er krav til frisikt i avkjørsel 3 x 20 m.

Endring i plankart: Siktlinjer i regulerte avkjørsler tegnes inn i plankartet.

Konsekvens av endringen: Krav til at det etableres tilstrekkelig frisikt i avkjørslene sikres gjennom planen.



Figur 1: Gjeldende reguleringsplan. Illustrasjon til venstre er utsnitt av gjeldende reguleringsplan hvor forslag til endringer er beskrevet.



Figur 2: Forslag til reguleringsendring. Illustrasjon til høyre viser forslag til nytt plankart hvor endringer er innarbeidet.