

Planinitativ – Detaljregulering av Jernhagen - Eigerøy

Planinitativ utarbeidet 01.08.19

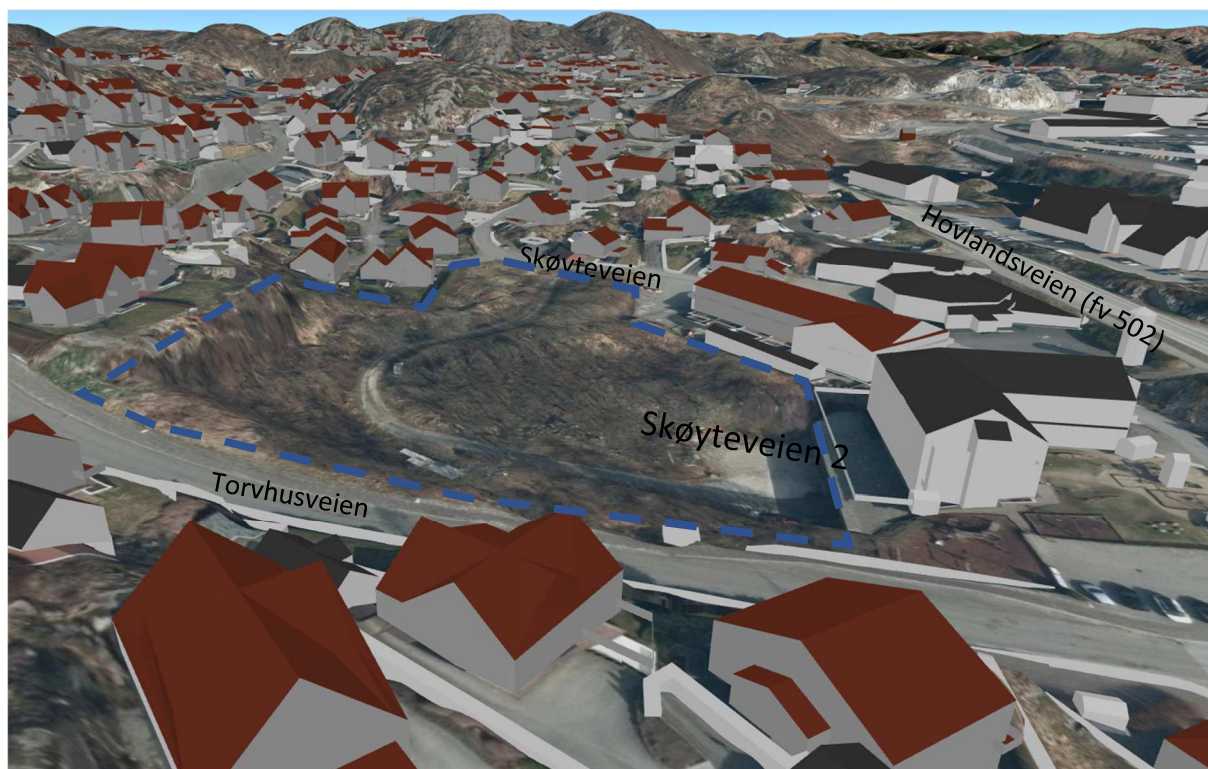
a) Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere området til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsområder og parkering. Det vil i hovedsak bli planlagt for tett-lav (enebolig, rekkehus, enebolig i kjede), men lavblokk vil også bli vurdert.

b) Planområdet i dag, og virkninger på omkringliggende områder

Planområdet består hovedsakelig av gbnr 8/313 og deler av 8/371. Planområdet er del av Skøyteveien 2 på Eigerøy. Eksisterende bygg i Skøyteveien 2 planlegges videreført og er i bruk til barnehage, utleiebolig og lager/garasje. Eksisterende bygg i Skøyteveien 2 fremstår fra øst som 2 etasjer + loft, men det har også 2 underetasjer slik at det fra vest fremstår som 4 etasjer.

Utbyggingsområdet består av området vest for eksisterende bygg. Dette området fremstår i dag som et større ubebygget område med fall ned mot underetasjen til Skøyteveien 2. Nord for Skøyteveien 2 ligger det et leilighetsbygg i 2 etasjer (Skøyteveien 4) som vil være med i varslet planområde, men tenkes ikke endret hverken i formål eller utnyttelse.



Figur 1 - Skråfoto av tomten som planlegges for utbygging. Kilde:3d.kommunekart.com

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Området ønskes planlagt og bygd ut med bolig. Det ønskes ikke tilrettelagt for handel, tjenesteyting eller andre sentrumsfunksjoner. Området som ønskes bygget ut er på 9,2 daa, jf stiplet område i figuren over. Nylig vedtatt regionalplanen angir en tetthet for «Øvrige områder» på 2-4 boliger per daa, noe som gir mellom 19 og 37 boenheter innenfor området. Kommuneplan for Eigersund angir at utnyttelse skal tilpasses strøkets karakter med hensyn til høyde og grad av utnyttning.

Det ligger en lekeplass nordvest i planområdet som ønskes benyttet som lekeplass for planområdet. Denne lekeplassen vil bli utvidet og oppgradert i forbindelse med utbyggingen.



d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Ny bebyggelse vil i høyder tilpasses omkringliggende bebyggelse. Det vil i hovedsak bli planlagt for tett-lav (enebolig, rekkehus, enebolig i kjede), men lavblokk vil også bli vurdert.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Området vil generelt kunne få gode solforhold, men vil på sen ettermiddag få skygge fra landskap og eksisterende bebyggelse i vest. Lekeplassen i nordøst vil planlegges slik at den får gode solforhold.

Det vil innenfor planområdet legges opp moderne boliger med god kvalitet. Det ønskes en fleksibilitet i planen i forhold til type boliger, men i utgangspunktet tenkes det planlagt for en variasjon i boligtype innenfor planområdet.

Atkomst til området vil bli vurdert fra sør (Alt. 1), fra øst (Alt. 2), eller fra nord (Alt. 3), jf. Figur 2. I utgangspunktet ønskes det tilrettelagt for atkomst fra sør via Torvhusveien. Trafo som er plassert her må i tilfelle fjernes, men denne er av Lyse opplyst å ikke være i bruk. Det er en (buss-)lomme uten rutetabell eller buss-skur her. Det er heller ikke vist buss-stopp her i

gjeldende reguleringsplan selv om gjeldende regulering regulerer inn buss-stopp andre steder. Om denne lommen har noen funksjon er ikke kjent.



Figur 2 Mulige atkomster til området

Parkering for området vil bli vurdert i forbindelse med planarbeidet. Antall parkeringsplasser for bil og sykkel vil følge nylig vedtatt kommuneplan, jf. kapittel g. Det vil i løpet av planarbeidet bli vurdert om noe av parkeringen skal være i p-kjeller.

f) Tiltakets virkning på landskap og omgivelser

Store deler av tomten ligger i dag lavere enn omkringliggende terreng og bebyggelse. Jf. Figur 3. I løpet av planarbeidet vil det bli vurdert å høyne terrenget slik at nytt terreng kommer på nivå med førsteetasje på bebyggelsen i øst og nord (ca. kote 11). Dette blant annet for å få akseptable solforhold på uteoppholdsarealene til ny bebyggelse. Det vil bli vurdert enten å benytte deler av området til underjordisk parkering, eller å fylle opp deler av området med tilkjørte masser. En slik oppfylling vil måtte hensynta atkomst til underetasjene U1 og U2 i dagens bygg i Skøyteveien 2. Dagens atkomstvei ned til U2 har en stigning på ca 1:6,5 på det bratteste partiet, og er tilfredsstillende ikke kravet til universell utforming.

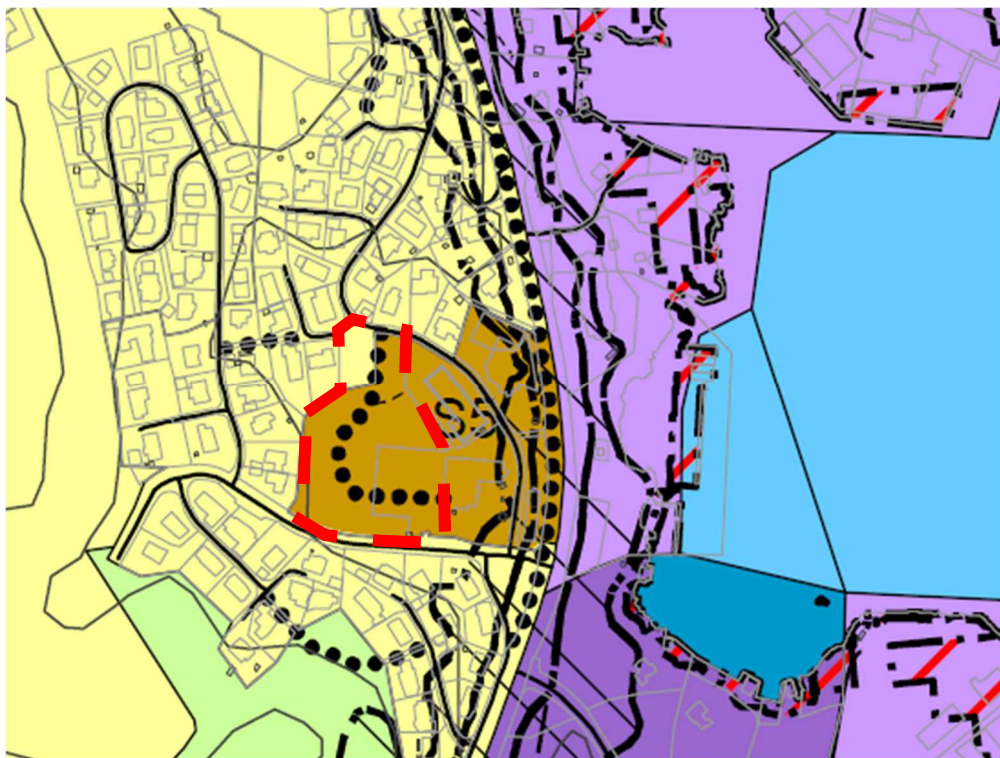


Figur 3 - Høyder i og nær planområdet. Røde linjer viser meterskoter, lilla linjer viser 5 meterskoter.

g) Forholdet til gjeldende planer

Kommuneplan for Eigersund (2018-2030) viser planområdet som sentrumsformål med påskriften S5. Det er vist linjesymbol «gang/sykkelveg» fra lekeplassen og inn i området. Til felt S5 – «bydelssenter» er det knyttet følgende bestemmelser:

«I bydelssenterene skal det etableres en blandet arealbruk som skal betjene bydelen og dimensjoneres for dette.»



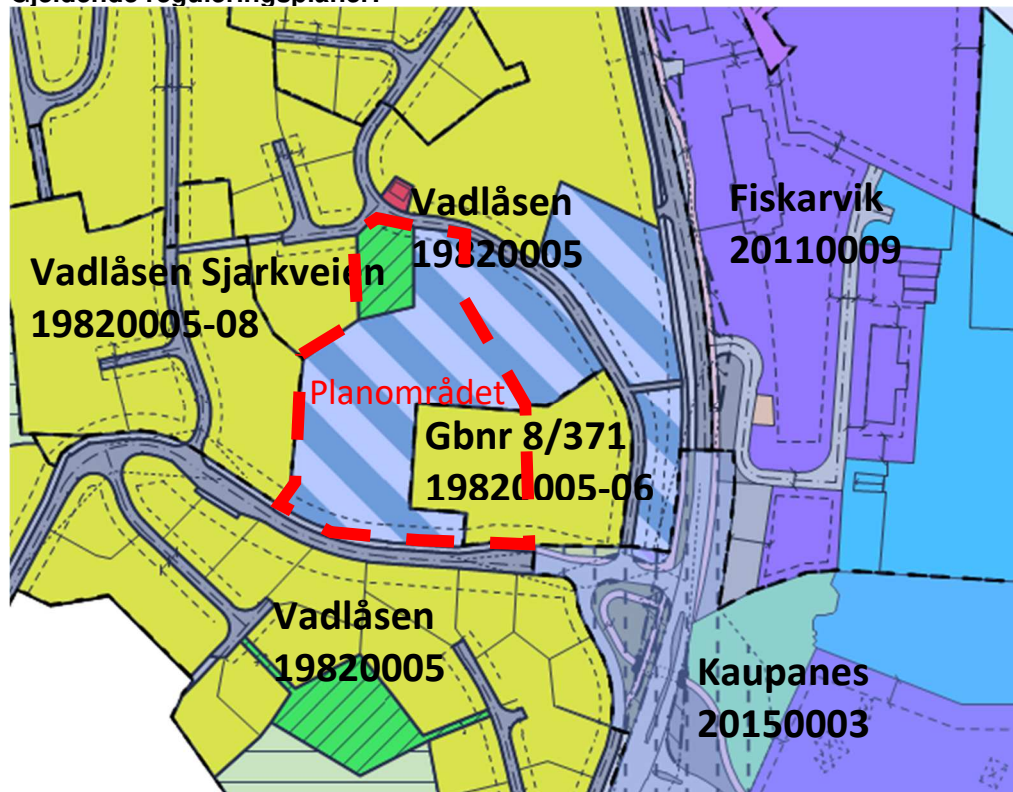
Figur 4 - Kommuneplan for Eigersund (2018-2030)

Følgende bestemmelser fra kommuneplanen vurderes mest relevante for reguleringsarbeidet:

- I sentrumsområdene herunder bydelssenter merket S samt for leilighetsbygg/blokk er det et krav til minste uteoppholdsareal MUA pr. boenhet på minst 25 m², tilgjengelig og egnet til lek og opphold utendørs. Inntil 9 m² av arealet kan være på privat terrasse eller balkong, resten skal være fellesarealer. Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter skal ikke regnes med.
- Sandlek på 150 m² dekker 4-25 boenheter og skal maks ligge 50 meter fra bolig. Områdelek på 1500 m² dekker 25-200 boenheter og skal maks ligge 150 m fra bolig.
- Boligbebyggelse skal ha biloppstillingsplass på fellesareal på egen tomt for én bil pr. boenhet samt en bil pr. boenhet til gjesteparkering.
- Det skal avsettes areal for to sykler pr. boenhet, og minst halvparten av dette arealet skal være under tak. Ved flere boenheter skal det være 0,5 gjestesykkelparkeringer per boenhet, lokalisert nær hovedinngang.
- Overvann skal håndteres lokalt, og innenfor hver enkel planavgrensning. Overvann skal håndteres åpent og utnyttes som ressurs. Naturlige flomveier skal bevares. Ved regulering skal det utarbeides en plan og bestemmelser for fordrøyning og overvannshåndtering.
- Ved oppføring av ny bebyggelse skal det etterstrebes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. I reguleringsplaner og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.
- Tiltak skal tilpasses landskapskarakteren; fjern- og nærvirkning, silhuett, landskapsform, helningsgrad og helningsretning.

Planforslaget vil bli planlagt som et rent boligprosjekt, ikke som sentrumsformål. Ellers vil planforslaget som en hovedregel følge bestemmelsene til kommuneplan for Eigersund. Eventuelle avvik vil bli beskrevet og begrunnet i planbeskrivelsen.

Gjeldende reguleringsplaner:



Figur 5 - Gjeldende reguleringsplaner i området. Kilde: eigersund.kommune.no

Området er regulert i plan Vadlåsen fra 1982. Deler av området er endret i plan Gbnr 8/371. Begge disse planene er mer enn 20 år gamle og tilfredstiller ikke dagens krav til reguleringsplaner.

Innenfor planområdet finnes følgende reguleringsplaner:

- Plan 19820005 – Vadlåsen (vedtatt 1982)
- Plan 19820005-06 – gnr.8 bnr.371 (vedtatt 1990)

I tillegg til disse planene finnes disse reguleringsplanene:

- Plan 19820005-08 – Vadlåsen Sjarkveien
- Plan 20110009 - Fiskarvik
- Plan 20150003 – Områderegulering for havne og næringområdet Kaupanes

Det er ingen pågående reguleringsplaner i området.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er ikke registrert truede arter eller viktige naturtyper innenfor planområdet. Området har historisk vært preget av problemer med avrenning, og har før utbygging i 1982 vært et myrområde – derav navnet Svartmyr. Planområdet inngår som del av et større område som er leveområde til rådyr. Siden planområdet er omkranset av boligområder vurderes ikke utbygging av planområdet som noen reduksjon av dette viltområdet.

Det finnes ingen fornminner eller nyere tids kulturminner i eller nær planområdet.

i) Risiko, sårbarhet og samfunnssikkerhet

j) Hvilke offentlige organer og andre som skal varsles om planoppstart.

k) Prosess for medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere mm.

Planforslaget berører ingen særskilte fagmyndigheter. Forslagstiller har råderett over planområdet. Tilgrensende naboer vil bli hørt på vanlig måte. Det kan bli aktuelt med tettere dialog med naboene i Skøyteveien 4 i forbindelse med atkomst. Det vil også være en utvidet dialog med dagens eiere av lekeplassen i nord. Dialog med eksisterende barnehage i Skøyteveien 2 vil også være viktig.

l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold §6a om konsekvensutredninger og det er vurdert at det ikke er behov for å utarbeide konsekvensutredning i henhold til forskriften. Tiltaket faller ikke inn under noen av kriteriene, og det er heller ingen særskilte interesser som blir skadelidende som følge av planforslaget.

Martin Lillesand
Prosjektil Areal AS
Mobil: 901 85 266

