

Eigersund kommune
v/Arvid Salvesen Røyneberg
arvid.royneberg@eigersund.kommune.no

ADRESSE COWI AS
Tordenskjoldsgate 9
4612 Kristiansand
TLF +47 02694
WWW cowi.no
DATO 04. oktober 2023
SIDE 1/3
REF ARON
OPPDRAGSNR A254149

EIGERSUND KOMMUNE – HESTNES DETALJREGULERING BB31, BB33 OG BB36

Vi viser til tidligere forslag til justering av planen og siste bestilling som inneholder utvidelse av området mot nord med ca. 9 meter.

På vedlagte plankart er justerte adkomstveier vist med blått. På vedlagte snitt har vi vist byggeområder mellom byggegrenser med rødt og veier med blått. Øvrige arealer er tun/tun med adkomst/parkering eller tomteareal mot naboeiendom.

Det utvidede areal mot nord er benyttet/fordelt på de 3 øverste husrekkene. Vi har også vurdert byggbart areal mellom byggegrensene for alle rekkene.

Resultatet er:

- > Bedre rom mellom rekkene
- > Bedre tilpassing av boliger
- > Større tilgjengelig areal
- > Bedre muligheter for å oppnå god arkitektur og fasade foskyvning i plan
- > Mulig bedre nær- og fjernvirkning

På snittene har vi vist en bygningskonstruksjon med etasjer og høyder med muligheter for forskyving på tomt innenfor byggegrenser.

Ved revisjon av detaljplan foreslår vi at følgende innarbeides:

- > Makshøyden (kotehøyde) på alle byggeområder økes med 0,5 meter utover det som er angitt på profilene. Dette for å kunne ha mer høyde til og teknisk utforming på tak (isolering, lufting, nødvendige fall og gesimsløsninger)
- > Det bør utarbeides en felles rettleider for arkitektur og materialbruk samt støttemurer

- > Høyder på gulv i forhold til hovedadkomst/garasje kan justeres ned til 15 cm over felles adkomstvei. Dette for å innfri krav til tilgjengelighet. Dette er særlig viktig hvor bygg plasseres nær felles adkomstvei
- > Det foreslås også å sette krav til maks. høyde på støttemurer mellom boligrekker på maks. 2 meter. Resterende høydeforskjell skal tas med jordkledd skråning med fall 1:2

Vann- og avløpsanlegg

Vann

Vi har drøftet alternative løsninger for vannforsyning med Espen Hyggen.

Boligmassen er plassert på kote ca. 40-80. Dette tilsier at den øvre delen pr. i dag ikke har nok trykk på tilkoblingspunktet ved eksisterende ball-løkke. Punkt D på VA-planen.

Dette innebærer at BFS1, BFS2 og BFS3 må ha trykkøkning. Disse foreslås forsynt fra nord fra eksisterende ledning i punkt N. Alternativ påkobling eksisterende ledning i punkt N1. Ved å tilkoble i punkt N slipper en kum og graving i eksisterende hovedvei.

Dette forutsetter at påtenkt trykkøker i ventilkammer ved kirkegården etableres. Egen trykkforsterker i feltet anses ikke å være hensiktsmessig på lang sikt. Trykkforsterkeren skal betjene store områder i dette og i nabofeltet.

Brannvann er løst med de viste eksisterende kummer og ny kum i punkt E.

Alle brannkummene er tilkoblet PE250 mm ledning. Konf. sirklene på VA-planen med 50 m radius.

Vannledningene i feltet dimensjoneres for vannforbruk, ikke brannvann.

Avløp og overvann

Avløp og overvann føres til allerede etablert påkoblingspunkt D ved ball-løkke.

Alt avløp føres med selvfall. Det legges av stikk til hver bolig for avløp og overvann som for vann.

Overvann fra boliger, veier mm. samles opp for å kunne slippes/føres inn i eksisterende ledningsnett til sjøen. Ledningsnettet er avsluttet med 2 stk. inntak tilrettelagt for denne utbyggingen.

Vann, avløp og overvann til BFS6

Her foreslås vann, avløp og overvann fra etablerte stikkledninger ved ball-løkke, punkt A.

Tomt 24 og 25 foreslås (bør vurderes) om det er hensiktsmessig å føre ledningene i borehull på grunn av området og skader på terreng. Alternativt kan hele tomtrekken tilkobles eksisterende ledninger i hovedvei, punkt C1. Dette vil medføre store anleggsarbeider i ferdig hovedvei.

Oppsummering

Disse siste tegninger og dette skriv sammen med drøftinger vi har hatt med Eigersund kommune synliggjør at det er et krevende område å bygge ut, men at dette nå må anses å kunne bli attraktivt og greit gjennomførbart.

Anleggsgjennomføring

Prinsipielt bør all infrastruktur og grovplanering gjøres ferdig før noen flytter inn. Eventuelt kan området deles mellom BFS3 og BFS4.

VA-anleggene må uansett gjøres ferdige. Konsekvensene av oppdelingen må drøftes og risikoanalyseres og vurderes ut fra boforhold med anleggsdrift.

Vi imøteser deres tilbakemelding og tar gjerne en gjennomgang i teamsmøte.

Med hilsen
COWI AS

Bilag: Plan
Snitt
VA-plan