

PLANINITIATIV

Detaljregulering boliger Kvidafjellveien Gnr. 47 bnr. 212, 490, 493



PLANID | -

Eigersund kommune

DATO **14.05.2024**

VÅR REF **02/3407**



Plannavn	Detaljregulering for boliger Kvidafjellveien, gnr. 47 bnr. 212, 490, 493
Arkivsak ID	-
PlanID	-
Oppdragsgiver	Norrøn Eiendomsutvikling AS
Oppdragsgivers kontaktperson	Tor-Inge Larsen
Plankonsulent	egðastrek AS
Plankonsulents kontaktperson	Ragnhild Kaggestad Tamburstuen

Formålet med planen

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav a)

Det ble tilbake i 2013 varselet oppstart av planarbeid med hensikt å fortette på eiendom 47/212. Planarbeidet stoppet den gang opp etter planvarselet grunnet bl.a. avklaringer ift. eksisterende felles atkomst med eiendommene 47/493 og 47/490. Tiltakshaver har nå ervervet begge disse eiendommene og ønsker med det å gjenoppta planarbeidet. Siden det er gått lang tid siden planvarslingen, er det behov for å starte planarbeidet på nytt. Eiendommene er i dag bebyggt med 2 eneboliger og tilhørende garasje/uthus.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for fortetting på eiendommene gnr. 47 bnr. 212, 490 og 493. Eksisterende bebyggelse forutsettes revet og erstattes av en 6-mannsbolig, en 4-mannsbolig, 3 kjedede eneboliger og 3 rekkehus. Det legges opp til at det kan etableres totalt 16 boenheter i området.

Redegjørelse for planområdet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger i Kvidafjellveien, på Eie, nord for Egersund sentrum.



Figur 1: Oversiktskart. Planområdet er innenfor rød sirkel og i utsnittet til høyre. Forslag til planavgrensning er vist med grå strek i kartutsnittet. Kartkilde: www.temakart-rogaland.no

Planområdet utgjør et areal på om lag 4,2 daa, og er foreslått avgrenset av eiendomsgrenser for gnr. 47 bnr. 212, 490 og 493. Kvidafjellveien er medtatt til senter vei. Planområdet ligger i et område med eksisterende boligbebyggelse, i hovedsak eneboliger.



Figur 2: Dronefoto viser planområdet med eksisterende bebyggelse. Foto: Norrøn

Beskrivelse av planområdet

Innenfor planområdet er det i dag oppført 2 eneboliger med tilhørende garasjer og uthus. Adkomst til eksisterende boliger er via felles avkjørsel fra Kvidafjellveien, som er en kommunal vei.

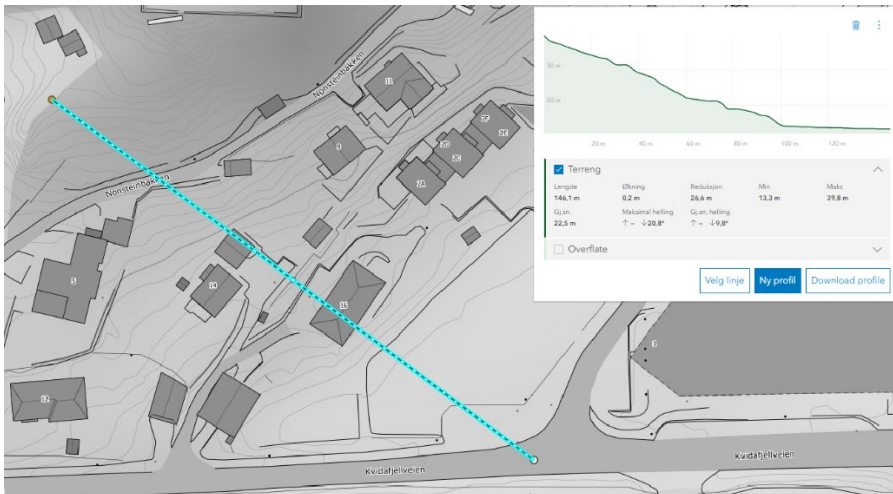


Figur 3: Foto viser eksisterende avkjørsel i Kvidafjellveien. Fotokilde: Google maps

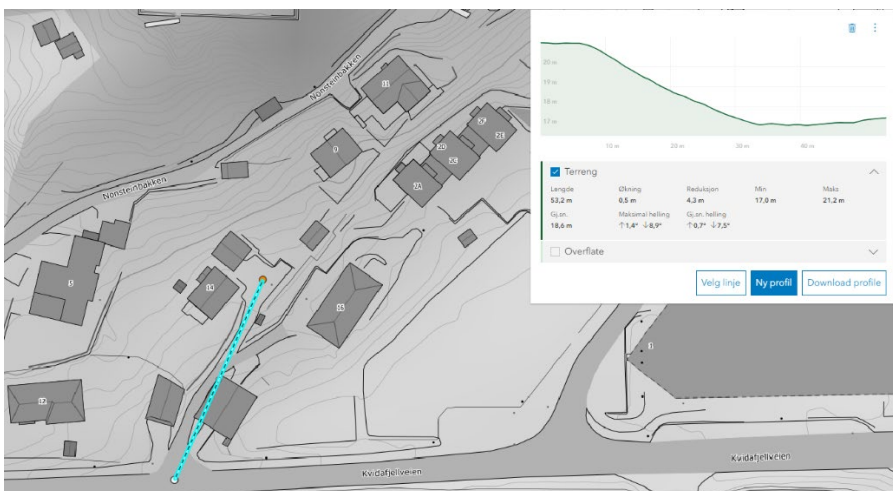


Figur 4: Foto viser eksisterende bebyggelse i planområdet, sett fra Kvidafjellveien utenfor Egersund Forum. Planområdet er innenfor hvit stiptet firkant. Fotokilde: Google maps

Terrenget innenfor planområdet er hellende mot sør og øst, med en høydeforskjell på ca. 15 m. Eksisterende bebyggelse ligger på ca. kote 18,5 (Kvidafjellveien 16) og ca. kote 21,7 (Kvidafjellveien 14).



Figur 5: Høydeprofil viser terrenget skråner mot sør og øst. Kartkilde: www.hoydedata.no

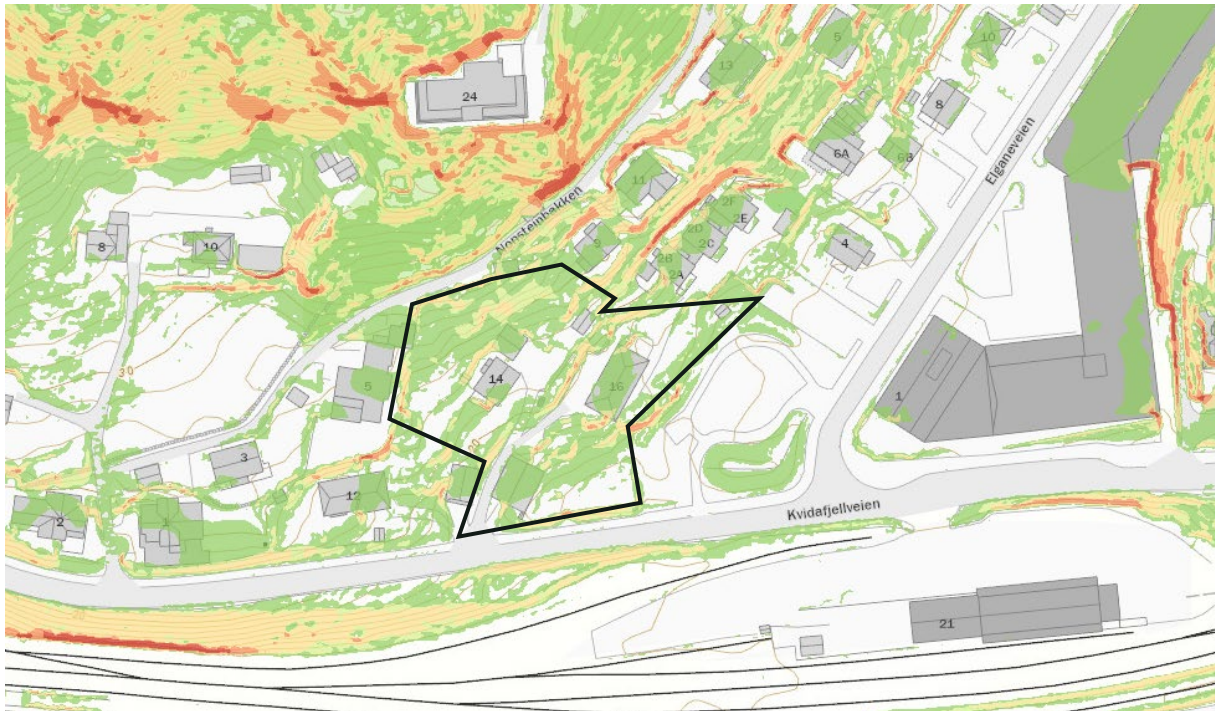


Figur 6: Høydeprofil viser stigning på eksisterende atkomst til Kvidafjellveien 14. Kartkilde: www.hoydedata.no

Analyse av omgivelsene og planområdet

Arealbruken i området består i hovedsak av frittliggende eneboliger, enkelte rekkehus/flere-mannsboliger, samt innslag av næringsbygg herunder Egersund forum med tiliggende park.

Terrenget i området rundt er kupert hvor Ægrefjell danner en bakvegg for etablert boligområde.



Figur 7: Helningskart. Røde felt indikerer bratt helning, mens grønne felt viser slak helning. Planområdet er innenfor svart strek. Kartkilde: www.temakart-rogaland.no

Det er ingen registrerte automatisk fredede kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet eller i nærhet til planområdet jf. Riksantikvarens kartdatabase Askeladden.

Utsjekk i naturbasen viser at det ikke er registrert rødlistearter, arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller fremmede arter innenfor planområdet. Planområdet omfattes ikke av viktige naturtyper eller andre restriksjonsområder for naturvern. Det er etablert parkområde øst for planområdet.

Planområdet har adkomst fra Kvidafjellveien med gjennomkjøringsmulighet mot vest til fylkesvei 44 Jærveien og mot øst til riksvei 426 Krossmoveien. Kvidafjellveien er en boliggate med etablert fortau og regulert 30-sone. Det er etablert fartsregulerende tiltak i veien, herunder fartshumper.

Planområdet ligger i gangavstand til barnehage, skole, dagligvarebutikk, idrettsanlegg og sykehus. Nærmeste barnehager er Grøne Bråden barnehage og Raketten barnehage. Grøne Bråden barneskole ligger like ved Grøne Bråden

barnehage, hvor skolevei er på fortau i Kvidafjellveien, Elganeveien og Grøne Bråden.



Figur 8: Lokalisering og avstander. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: www.norgebilder.no

Plansituasjon og overordna føringer

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav g)

Nasjonale og regionale føringer for planarbeidet:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- Byggeteknisk forskrift (TEK17)
- Statlige planbestemmelser (SPB) og planretningslinjer (SPR)

Regionalplan for Dalane 2019-2030

- Krav til boligtetthet

Krav til tetthet i boligbyggingen sikrer at areal i sentrum og i tettstedene utnyttes på en god måte. Krav til tetthet gjelder både ved utbygging på ledig areal og ved fortetting/omforming på allerede utbygd areal. Krav til tetthet må ses i forhold til tomtestørrelse, utforming, estetikk, terreng og stedets karakter ellers. Kravene kan differensieres så fremt den samlede utbyggingen tilfredsstillende normen for tetthet.

	Arealutnyttelse i og nær sentrum	Arealutnyttelse innenfor tettsted
Egersund	Innenfor ca. 750 m: 4-8 boliger/dekar	Min. 2,5 boliger/ dekar
Moi, Hauge, Vikeså	Innenfor ca. 500 m: Minimum 3 boliger/dekar	Min. 2 boliger/ dekar
Helleland, Hellvik, Ualand, Eik	Innenfor ca. 500 m: Minimum 2 boliger/dekar	

Figur 9: Krav til boligtetthet iht. Retningslinjer for boligbygging pkt 10. Kilde: Regionalplan for Dalane.

- Krav til felles uteoppholdsareal

For å sikre bokvalitet og areal for uteopphold og aktivitet, skal det stilles krav til minste areal for felles uteopphold i bolig- og sentrumsområder.

Krav til minste felles areal til uteopphold per bolig:

Område	Minste felles areal for uteopphold på terreng per boenhet
I tettstedsområder	Minimum 30 m ²
Innenfor sentrumsområder	Minimum 16 m ²

Alle boenheter bør ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.

Figur 10: Krav til minste felles uteoppholdsareal iht. Retningslinje for boligbygging nr. 12. Kilde: Regionalplan for Dalane

Anbefalt norm for tilgang til lekeområder, og hvor mange boliger de dekker:

Type areal	Dekker antall boliger	Minimum størrelse	Anbefalt maks avstand til bolig
Nærlekeplass (sandlekeplass)	4-25	150 m ²	50 m
Områdelekeplass	25- 200	1500 m ²	150 m
Aktivitetsflate (ballfelt)	150- 600	2500 m ²	400 m
Rekreasjons-område (sentralt lekefelt)	600- 1200	6000 m ²	500 m

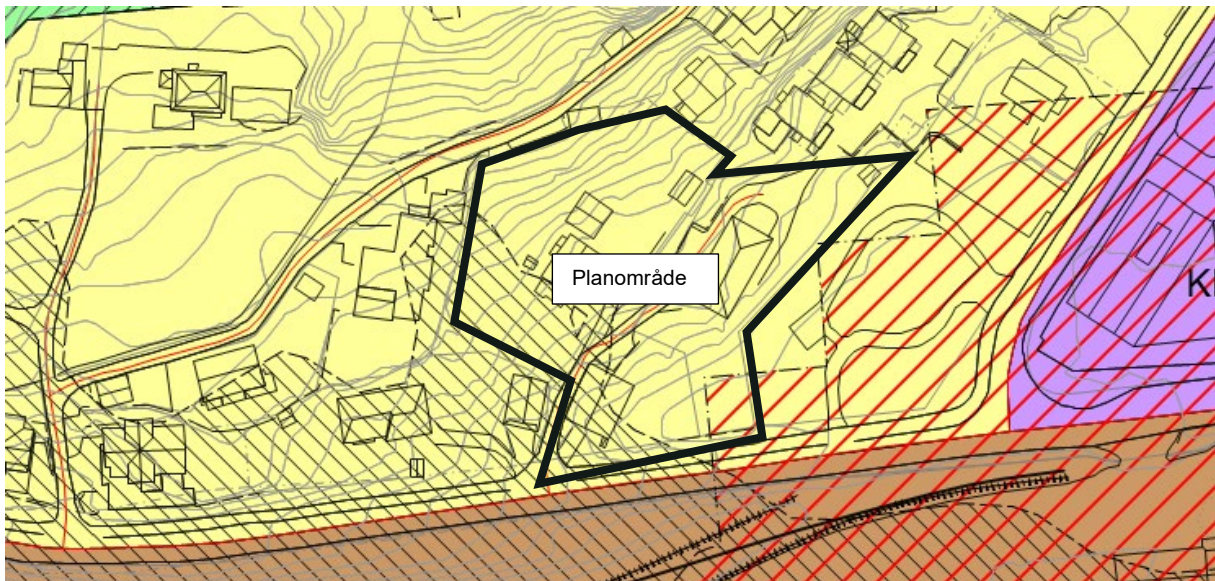
Figur 11: Anbefalt norm for lekeplasser. Kilde: Regionalplan for Dalane

- Krav til parkering

Krav til parkering skal bygge opp under sentrumsutvikling og økt miljøvennlig transport. For å bedre utnyttelsen av verdifullt sentrumsareal er det nødvendig med flere grep og tiltak, bl.a. å øke sykkelparkeringen og legge til rette for felles parkering for biler.

Kommuneplan 2018-2030 for Sentrumsdel

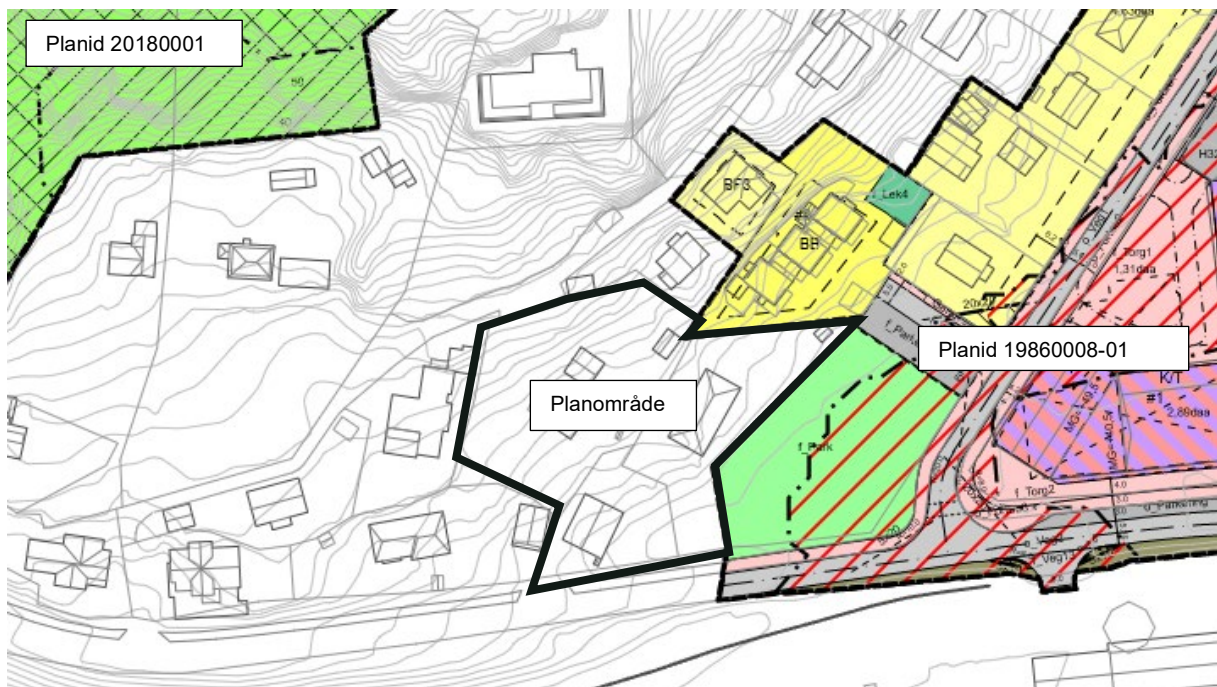
Planområdet er i gjeldende kommuneplan disponert til boligbebyggelse nåværende, flomfare og gul støysone.



Figur 12: Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Omsøkte planområdet er innenfor svart stiptet strek. Kilde: Eigersund kommunes kartløsning

Forholdet til evt. gjeldende reguleringsplaner

Planområdet medtar ingen gjeldende reguleringsplaner, men grenser i øst til *Reguleringsplan for Elgjebakken – Sjukehusveien m.m*, planid 19860008-01.



Figur 13: Gjeldende reguleringsplaner i nærområdet. Planområdet er innenfor svart strek. Kartkilde: Eigersund kommunes kartløsning

Øvrige reguleringsplaner i nærområdet:

- Planid 20180001 Detaljregulering B5 Egrefjellet – gnr. 47 bnr. 55 mfl.

Det er ikke kjennskap til at det er pågående planarbeid i eller omkring planområdet.

Kort presentasjon av prosjektet, prosjektidéen

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav c, d og e)

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Mulighetsstudien viser en fortetting i planområdet hvor eksisterende bebyggelse forutsettes revet, og erstattes av en 6-mannsbolig, en 4-mannsbolig, 3 kjedede eneboliger og 3 rekkehus. Totalt legges det opp til 16 boenheter innenfor planområdet.

6-mannsboligen og 4-mannsboligen er plassert helt nord på tomta og planlegges i 3 etasjer med parkering i 1. etasje. Det planlegges for at alle leilighetene har romslige balkonger eller terrasser med tilfredsstillende solforhold. Balkongene innlemmes som en del av arkitekturen. Det legges opp til felles gjesteparkering foran 6-mannsboligen.

3 kjedede eneboliger er plassert på fremsiden av 4-mannsboligen og er vendt mot parken. Boligene er terrengtilpasset med inngang i 1. etasje og underetasje med utgang til privat hage. Parkering løses på egen tomt og i garasje mellom boligene.

3 rekkehus er plassert ut mot Kvidafjellveien, og er i 2 etasjer med parkering i 1. etasje og har uteareal er på tilhørende sørvendte balkonger.

Det legges opp til felles uteoppholdsareal og lekeplass for alle boenhetene i planområdet i nordøstlig hjørne av planområdet, mot parken. Fra lekeplassen tilrettelegges det for atkomst til parken. Renovasjon planlegges løst som felles anlegg (eksempelvis nedgravde containere) ved innkjøringen til feltet.

Følgende reguleringsformål foreslås benyttet:

- Nr. 1 – BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - 1112 - konsentrert småhusbebyggelse
 - 1550 - renovasjonsanlegg
 - 1600 - uteoppholdsareal
 - 1610 - lekeplass
- Nr. 2 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
 - 2011 - kjøreveg
 - 2019 - annen veggrunn grøntareal
 - 2080 - parkeringsplass



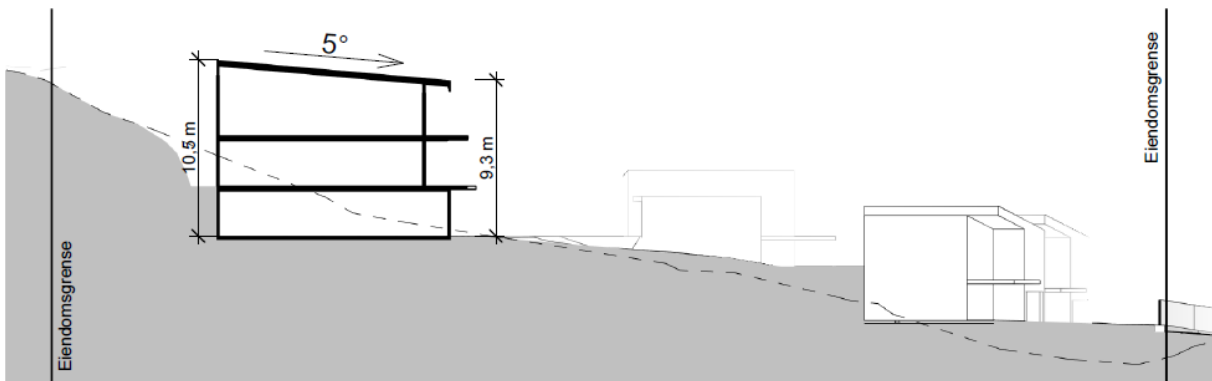
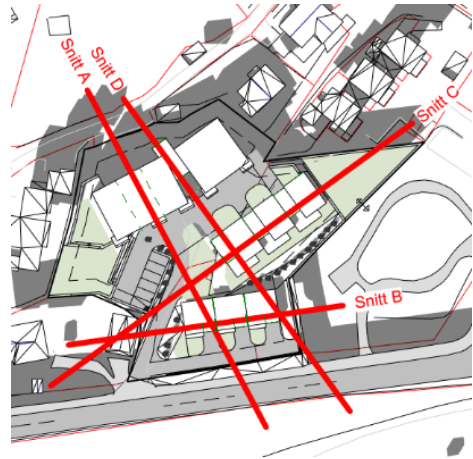
Figur 14: Foreløpig situasjonsplan for planlagt bebyggelse i planområdet.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

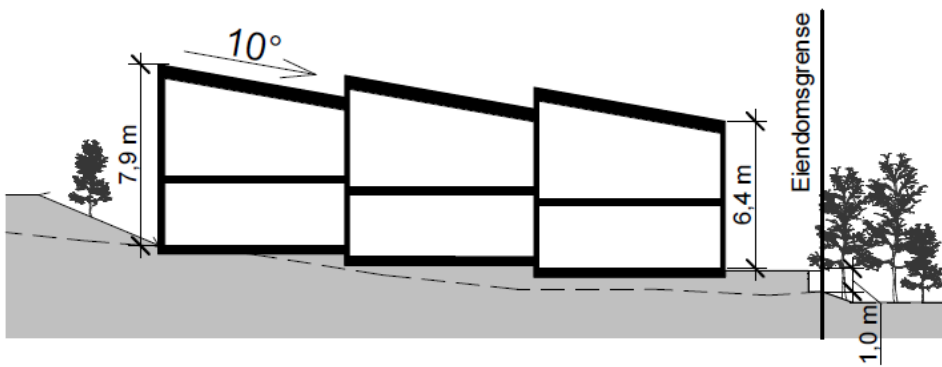
Topografien i området er førende for valgt boligtypologi, utbyggingsvolum og høyder. Planområdet ligger i et område med bebyggelse med opp mot 8 etasjer (Egersund Forum) og etablert småhusbebyggelse med eneboliger og rekkehus/flere-mannsboliger. Området er preget av en miks av bygg med større volum og småhusbebyggelse.

Nøkkeltall viser utnyttelsen i prosjektet slik det er vist i mulighetsstudiet:

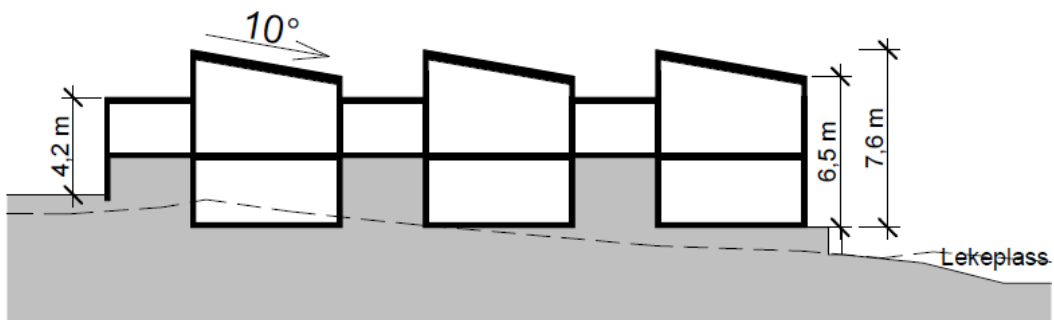
Størrelse planområdet	4200 m ²
Bruksareal, BRA m ²	ca.2295 m ² BRA
Bruksareal, %-BRA	ca. 55 %-BRA
Bebygd areal, BYA m ²	ca. 1005 m ² BYA
Bebygd areal, %-BYA	ca. 24 % BYA
Boligtetthet (boliger/daa)	3,8 boliger/daa
Maks etasjeantall	2-3 etasjer
Maks høyde (over terreng)	11,5 meter
Antall boenheter	16 boenheter
Felles leke- og uteoppholdsareal	ca. 650 m ²



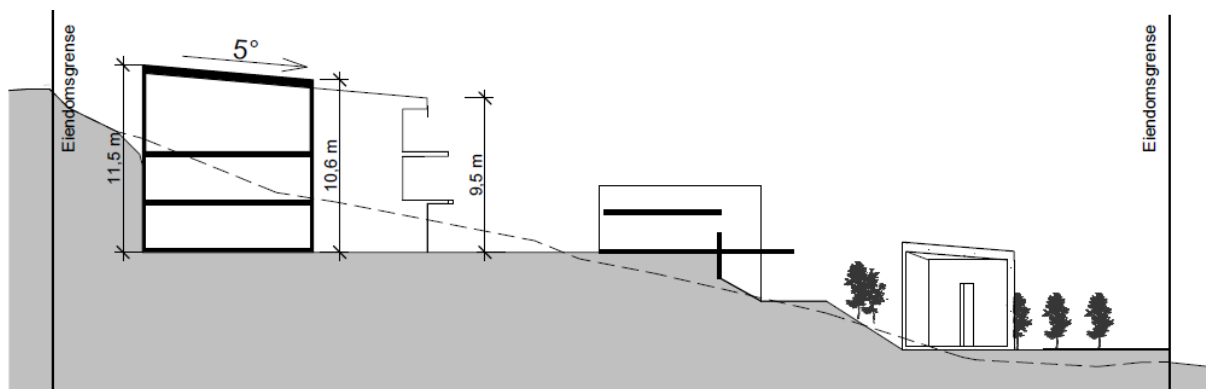
Snitt A



Snitt B



Snitt C



Snitt D

Figur 15: Terrengsnitt A – B – C – D

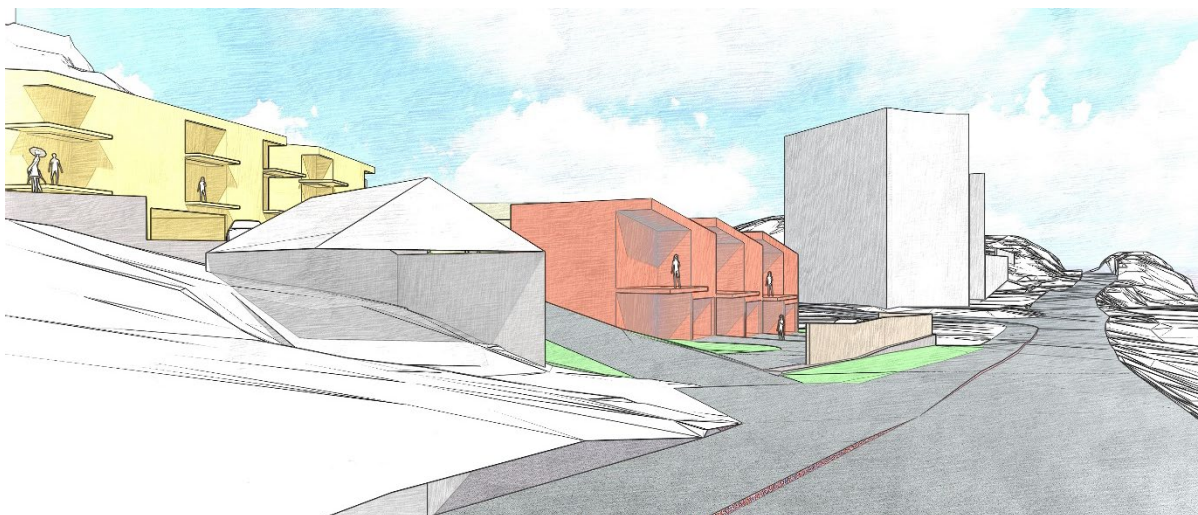
Fasadene mot sør og øst vil bli viktige fasader. Det er foreslått en visuell oppdeling av volumene som skaper variasjon i fasadene, og bryter opp bygningsvolum i en mindre skala. Bebyggelsen planlegges i 2-3 etasjer, med høyeste bygningshøyder nordvest på tomten, inn mot terrenget. Dersom bebyggelsen oppføres med flate tak, åpnes det for at disse kan etableres som grønne tak.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

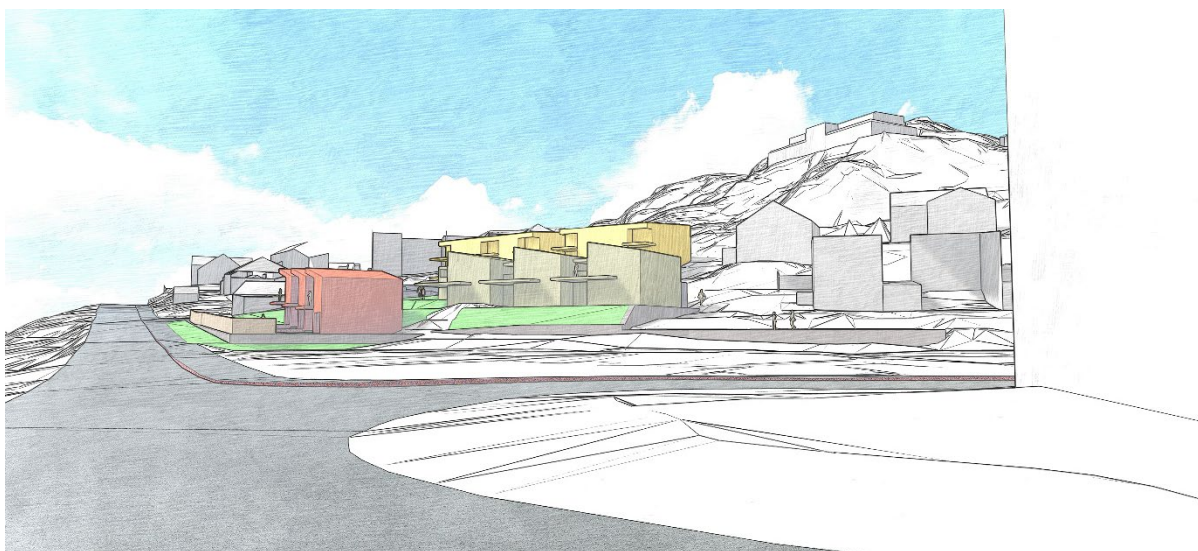
Utbygging av området vil bidra til å utvikle en bærekraftig stedsutvikling i tråd med intensjonene i overordnede planer om fortetting i sentrumsnære områder. Det tilføres boliger i ulike størrelser for ulike målgrupper, med en typologi og en tetthet som passer inn på stedet. Stedets identitet videreutvikles ved bruk av kjente størrelser på byggene og volumer som tar opp terrengets form. Det fortettes i nærheten av kollektivtransport og sosial infrastruktur.

Eksisterende adkomst fra Kvidafjellveien opprettholdes. Planlagt utbygging vil gi en økning i trafikken i Kvidafjellveien. Veien er allerede etablert med fortau og fartsdempende tiltak. Trafikksikkerheten i avkjørselen vil bli bedre, sett i forhold til dagens situasjon hvor eksisterende løe/uthus begrenser frisikt i avkjørselen. Trygg skolevei vil være en del av vurderingen i videre arbeid med planforslaget.

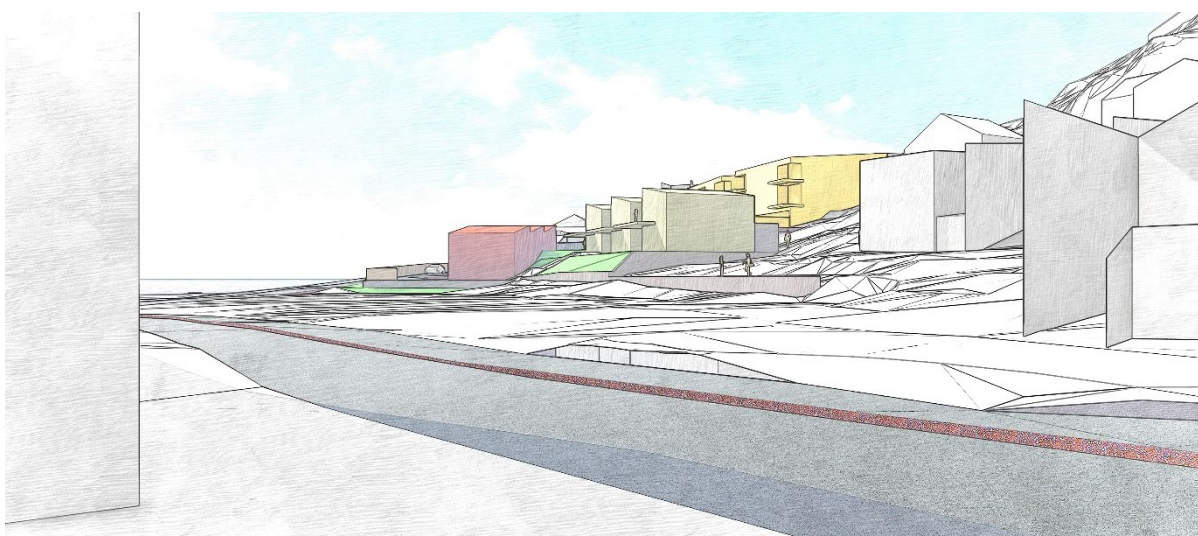
For å skape gode uterom vil det være behov for å etablere noen støttemurer spesielt i grensen mot parken, men også internt i området. Mot parken etableres mur i eiendomsgrensen, med avtrappende og maksimalt 1 meter høyde. Eksisterende vegetasjon i parken vil bidra til å begrense eksponeringen av muren.



Figur 16: Illustrasjonen viser mulighetsstudiet sett fra Kvidafjellveien, hvor Egersund Forum ruver i bakgrunnen.



Figur 17: illustrasjonen viser mulighetsstudie sett fra Egersund Forum i Kvidafjellveien.



Figur 18: Illustrasjonen viser mulighetsstudiet sett fra parkeringsplassen utenfor Egersund Forum i Elganeveien.

Bebyggelsen plasseres i terrenget, og hvor underetasjen i hovedsak benyttes til de «mørke» arealene som parkering, boder, tekniske rom o.l. Dette gjelder særskilt for flere-mannsboligene nord i området.

Eksisterende flomvei over tomta ivaretas og innlemmes i nye kjøreatkomster og uteoppholdsareal som et miljøelement.

Skillene mellom offentlige og private utearealer er tydelig lesbare, hvor det legges til rette for felles møteplasser og uteområder sentralt i feltet, samt private hager for eneboligene i rekke. Det opparbeides felles lekeplass for beboerne i planområdet iht. krav i kommuneplanen. Det legges til rette for en gangforbindelse ned til tilliggende park øst for planområdet.

Virkninger på omgivelsene

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav b og f)

Planlagte bygg forholder seg til landskapsformen og omgivelsene, hvor flere-mannsboligene som er de høyeste byggene plasseres lengst inn i området.

Byggene er brutt opp i mindre volumer, som tar opp skalaen til omkringliggende bebyggelse, samtidig som tettheten i området økes.

Ny bebyggelse vil være godt synlig fra Kvidafjellveien og Elganeveien, og når man kommer fra øst langs riksveien. Utsyn fra tilliggende boliger vil endres i noe grad som følge av utbyggingen. Konsekvensene for sol og skygge for omgivelsene antas å være moderate. Det vil være noe mindre morgensol for de nærmeste naboene i vest i vinterhalvåret, mens solforholdene ellers forblir tilnærmet som i dag.



Figur 19: Illustrasjonen viser mulighetsstudie sett fra sør. Bebyggelsen gjenspeiler formspråk og volum hos omkringliggende bebyggelse.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav h)

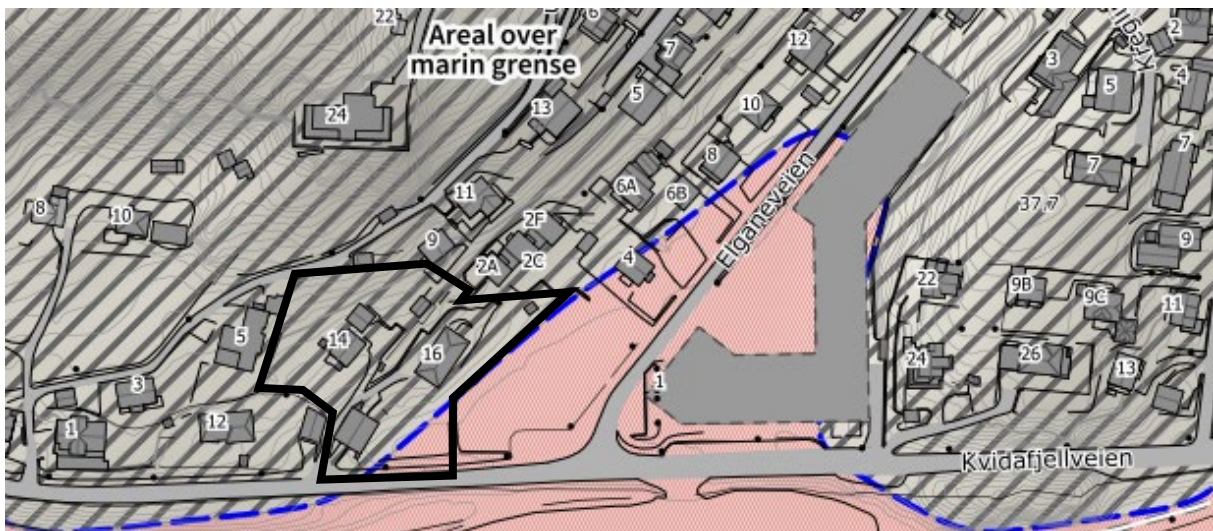
Planforslaget vil berøre naboeiendommer og bebyggelse på disse. I hovedsak vil disse kunne påvirkes i form av ny bebyggelse og den grad dette oppleves som en sjenanse. Foreslått fortetting vil være i tråd med overordnet plan mhp. arealbruk og fortetting i sentrale og bynære områder. Fortetting i området vurderes dermed å være en forutsigbar situasjon.

Samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav i)

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse til planarbeidet, som vil belyse utfordringer og løsninger for å forebygge risiko og sårbarhet. ROS-analysen utarbeides etter DSBs mal med oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder, samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet. Det skal ikke legges til rette for virksomhet med spesiell brann-, utslipps- eller eksplosjonsfare i området.

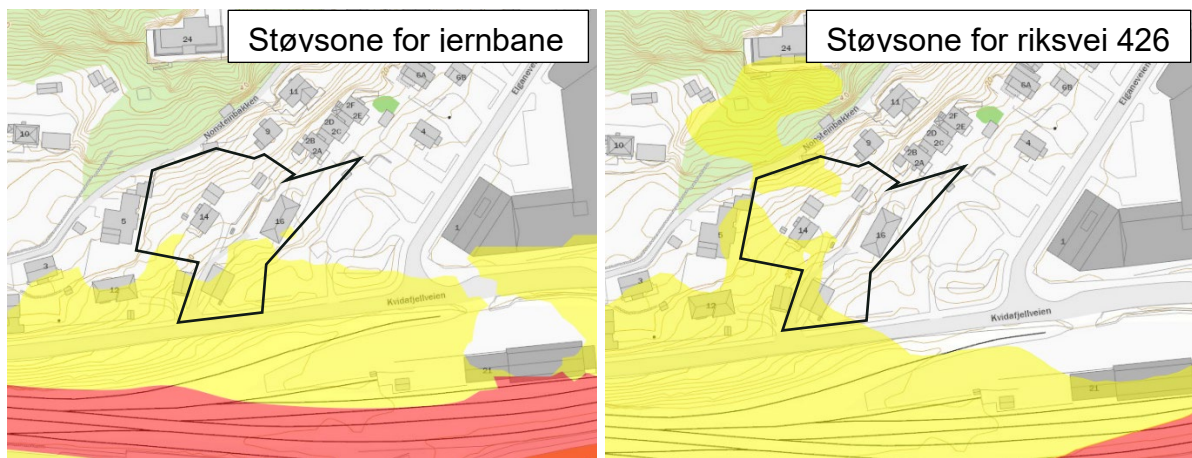
Berggrunnskart fra NGU viser at planområdet består av dypbergarten anortositt. Eiendommene omfatter eneboligtomter med stor hage med tilsynelatende frodig vegetasjon. Planområdet ligger i hovedsak over marin grense, men det er mindre deler av bnr. 490 og 493 mot sørøst, som ligger under maringrense. Fare for områdeskred avklares iht. NVEs veileder «Aksomhet for kvikkleireskred».



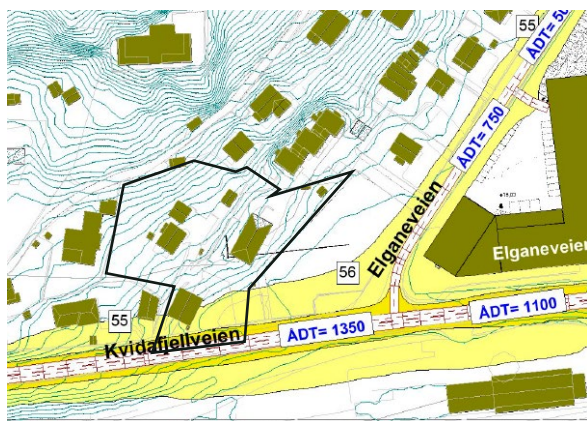
Figur 20: Marin grense er vist med blå stipledd strek, områder med mulig marin leire er vist med rosa skravur. Planområdet er innenfor svart strek.

Radonaktsomhetskart levert fra NGU viser at det er moderat til lav aktsomhet for radon innenfor planområdet. Iht. NVE atlas er planområdet ikke utsatt for flom, ras- og skred.

Planområdet er utsatt for støy fra Kvidafjellveien, riksvei 426 og jernbanen. Det vil bli utarbeidet en støyrapport hvor eventuelle avbøtende tiltak beskrives og legges inn i bestemmelsene.



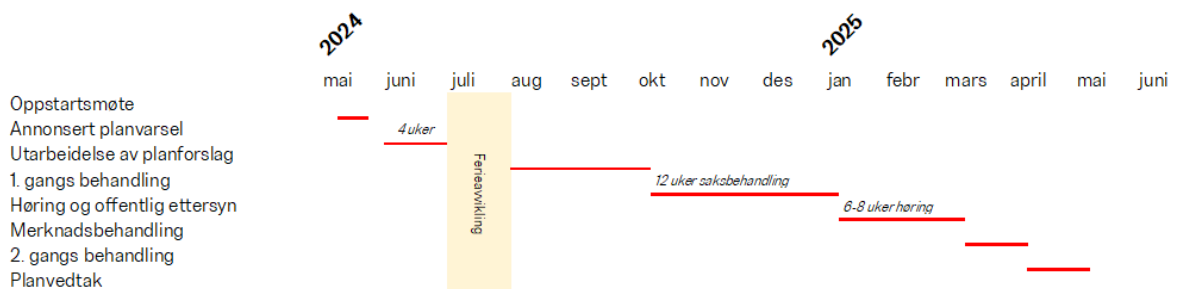
Figur 21: Støvsone kart for Riksvei 426 og jernbanen. Planområdet er innenfor svart strek. Kilde: www.temakart-rogaland.no



Figur 22: Støvsone for Kvidafjellveien. Utdrag hentet fra støyrapport vedlagt detaljregulering for Elgjebakken – Sjukehusveien m.m. – planid 19860008-01. Planområdet er innenfor svart strek. Kilde: Eigersund kommune

Fremdriftsplan

Fremdriftsplanen må anses som et tentativt utkast for videre arbeider. Prosessen må avklares med kommunen, rådgivere innen andre fag og oppdragsgiver.



Medvirkning og samarbeid

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav j og k)

Planarbeidet varsles til alle berørte offentlige og statlige organer, parter og naboer.

Følgende instanser vurderes å være naturlig å varsle (listen er ikke uttømmende og blir oppdatert iht. kommunens varslingslister):

- Eigersund kommune
- Statsforvalteren i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune
- ENIDA as
- DIM
- Rogaland Brann og Redning
- Jernbaneverket
- Evt. andre berørte fagmyndigheter, lag og organisasjoner
- Grunneiere og rettighetshavere i planområdet, samt naboer og gjenboere

Forskrift om konsekvensutredninger

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav l)

Forslag til tiltak utløser ikke krav om konsekvensutredning iht. Forskrift om konsekvensutredninger.

Planens formål, størrelse og omfang er under størrelsesbegrensningen og berører ikke formålstypene i vedlegg I og II til forskriften.

Planens egenskaper, lokalisering og påvirkning på omgivelsene vurderes ikke å gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Med egenskaper menes størrelse og områdeavgrensning, samt utforming herunder plassering og byggehøyder.

Det henvises til plan- og bygningslovens §3.1 tredje ledd: *Planlegging skal bygge på økonomiske og andre ressursmessige forutsetninger for gjennomføring og ikke være mer omfattende enn nødvendig.*

Foreløpig vurdering tilsier at plantiltaket ikke treffer oppfangskriteriene i forskriften og skal derfor ikke konsekvensutredes.

En komplett og oppdatert vurdering etter forskriften vil følge planforslaget ved første gangs innsendelse.

Andre tema som vil bli vurdert i det videre planarbeidet er:

- Grunnforhold
- Trafikkforhold herunder trafiksikkerhet og trygg skolevei
- Støyforhold
- Overvannshåndtering

- ROS-analyse
- Barn- og unges interesser

Listen er ikke komplett og vil være et utgangspunkt for diskusjon i oppstartsmøtet.

Vedlegg

- planavgrensning i SOSI