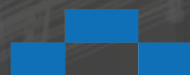




PLANINITIATIV

Detaljregulering for del av gbnr.
13/734 - Sokndalsveien 140



PLANID

19760003-06



Kontaktinfo

Mj@arkit.no

51405016



Adresse

Holamoen 3, 4460 Moi

ANSVARLIG

Plannavn	Detaljregulering for del av gbnr. 13/734 - Sokndalsveien 140
Erstatter gammel plan	Delvis
PlanID	19760003-06
Oppdragsgiver	Bøesenteres AS ocb@oh-boe.no
Plankonsulent	Arkit Arealplan v/ Marius Janvin Rosenblad mj@arkit.no

Dokumentene tilhørende Detaljregulering for del av gbnr. 13/734 - Sokndalsveien 140 er utarbeidet i av Arkit Arealplan AS. Opphavsretten tilhører Arkit Arealplan AS. Dokumentet skal kun benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver.

1.1 PROSJEKTBEKRIVELSE

I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 01.01.2018, Sender herved Arkit Arealplan AS på vegne av forslagsstiller Bøesenteret AS, planinitiativ med forespørsel om invitasjon til oppstartsmøte.

Planinitiativet gjelder oppstart av privat detaljregulering for del av eiendom gnr/bnr 13/734. Det er gitt tillatelse til fradeling av sørlige del av eiendommen, og det er denne som skal reguleres i forbindelse med denne planen.

Planinitiativet er et grunnlagsdokument til oppstartsmøtet og skal avklare rammer for *privat detaljregulering* jfr. PBL. §§ 12-3 og 12-8. I oppstartsmøtet diskuteres forholdene som beskrives i planinitiativet. Det forutsettes at oppstartsmøtet kan føre til endringer i forslagene som det redegjøres for i planinitiativet. Oppdaterte føringer og forslag til løsninger fastsette i referat fra oppstartsmøtet.

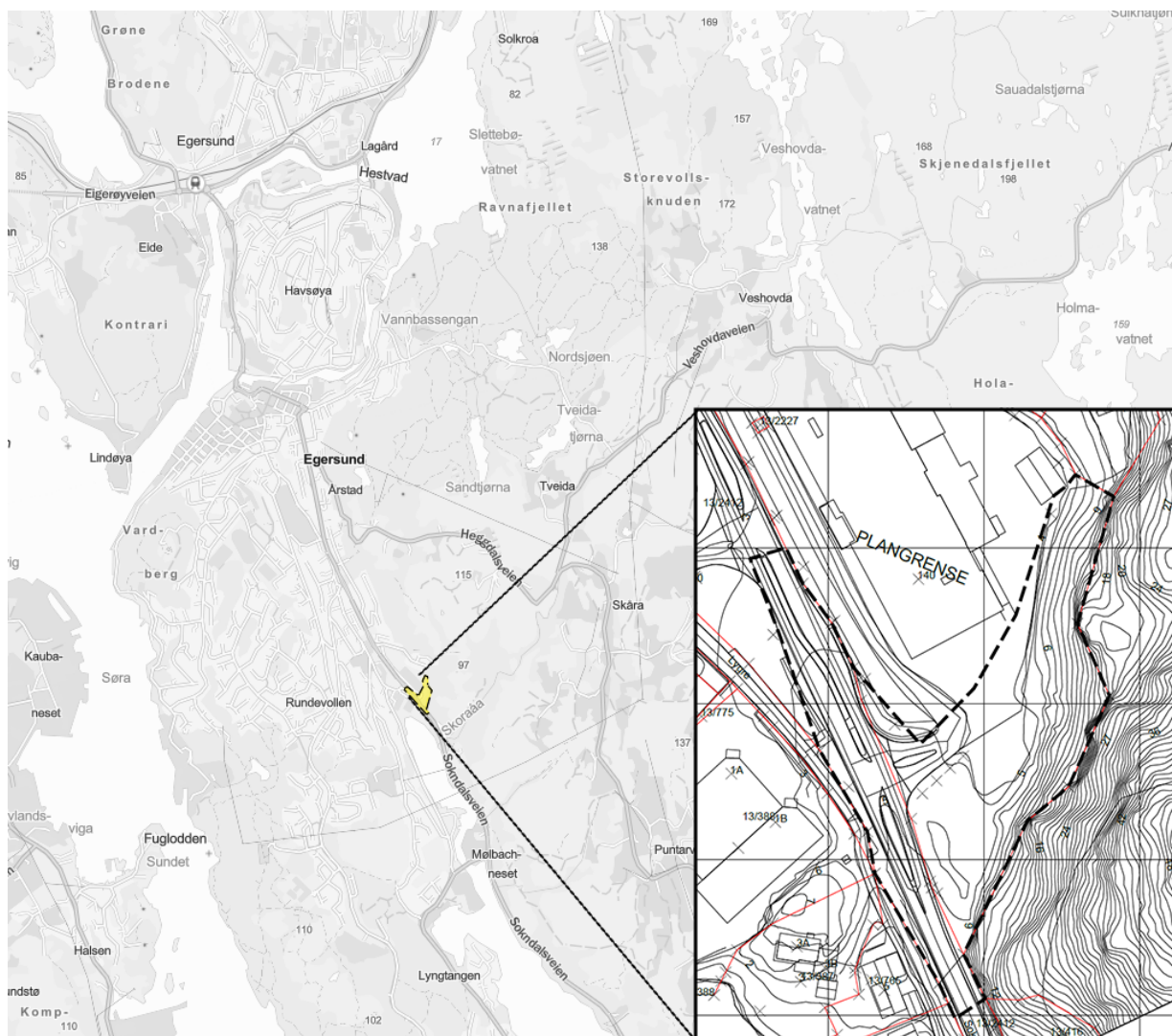
1.2 FORMÅL MED PLANEN

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV A)

I forbindelse med pågående fradeling av eiendom 13/734, søkes det også oppstart av reguleringsplanarbeid for endring av gjeldende reguleringsplan for denne delen av tomten. Reguleringsplanen har til hensikt å regulere området i tråd med det avsatte formålet fra kommuneplanens arealdel, hvor det legges til rette for en kombinasjon av næring og bolig. Den aktuelle delen av tomten hvor bebyggelsen kan etableres, består av svært bratt terreng og en integrasjon mellom bygg og terreng vil være en viktig del av planens oppbygning.

1.3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV B)



FIGUR 1: FORSLAG TIL PLANGRENSE MED PLASSERING

Planområdet utgjør totalt ca. 7,2 daa og omfatter sør-østre del av eiendom 13/734, samt deler av fylkesveg 44. Fylkesvegen inkluderes for å sikre areal til å regulere frisiktsoner i plankartet. Planområdet ligger ved Lygre i Eigersund kommune, ca. 2 km fra Eigersund sentrum.

Planområdet kjennetegnes isolert sett som en skogkledd ås skilt av en asfaltert flate som møter eksisterende næringsbebyggelse i vest. Nærområdet består i stor grad av ulike næringsbygg omkranset av frittstående småhusbebyggelse, primært eneboliger. Planområdet ligger tett på både barnehager og skoler, med Rundevoll barnehage og Rundevoll barneskole som de nærest liggende. Husabø ungdomsskole i nord er nærmeste ungdomsskole til planområdet. Selve planområdet tilhører i dag en del av tomten til Bø senteret, som består av Coop Extra, Montér, Modena og Bohus. Det er gjennom en separat prosess gitt tillatelse til å dele opp tomten slik at det som omfattes av planområdet skal gis et eget gårds- og bruksnummer.



FIGUR 2: KART OVER BARNEHAGER OG BARNESKOLER I NÆROMRÅDET – PLANOMRÅDET I GULT MED RØD-STIPELET LINJE



FIGUR 3: PLANOMRÅDET SETT FRA FV. 44



FIGUR 4: PLANOMRÅDET SETT I 3D-KART - GUL MARKERING ER PLANENS AVGRENSNING

1.4 PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK.

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV C)

Det er ikke utarbeidet et eget konsept i forbindelse med planinitiativet, men det vil lages et skisseprosjekt som vil følge planforslaget. Idéen er å etablere en bebyggelsesstruktur som utnytter terrenget på tomten. Byggets bruk skal kunne kombinere næringsformål og boligformål, hvor næring naturlig tilfaller byggets første etasje. Parkering skal løses i felles innendørs anlegg.

1.5 UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV D)

Bebyggelsen foreslås fordelt på leilighetsbygg med mellom tre til fem etasjer, tilpasset tomtens topografi. Områdets terreng tilsier at terrassebygg kan være en alternativ utvikling i området. Terrenget på tomten stiger fra et relativt flatt område i bunnen og opp det skogkledde holtet med opptil mellom ca. 12 og 16 meter mot eiendomsgrensen i sør, henholdsvis mellom kote + 16 og kote + 20. Tingknuten i bakkant stiger videre mot 2 toppunkter. Laveste topp i sør er kote + 55 og høyeste i øst er kote + 97. Dette gjør at Tingknuten vil være fremtredende og at byggene vil fremstå som relativt lave i forhold til områdets naturlige topografi og landskapsprofil.

Den totale grunnflaten (BYA) har et potensial til å kunne bli rundt 2000 m². Dette inkluderer også areal til uteopphold og lek i området. Dette tilsvarer en potensiell utnyttelse på 28% BYA.

For å få attraktive og salgbare leiligheter burde størrelsen begrenses til ikke å overstige 100 m². Videre tas det høyde for at ca. 20% av bruttoarealet forsvinner til fellesareal som trapper, korridorer og tekniske rom. Første etasje er forbeholdt parkering og næringsareal og skal fordeles deretter. Da det vil være naturlig å differensiere på etasjetallet legges det per nå til grunn at halve bygget blir i 3 etasjer og halve blir i 5 etasjer. Dette gir et potensial for ca. 45 enheter når snittstørrelsen pr. enhet er 100 m².

Bebyggelsen betegnes som en blokk og vil iht. «utregning for boligtetthet» i regionalplan for Dalane, gi grunnlag for en tetthet mellom 7-12 boliger pr. daa. Den skisserte utnyttelsen ligger i så fall innenfor dette spennet fra regionalplanen, da arealet tilhørende fylkesvegen ikke skal medregnes i boligtettheten. Større variasjon i enhetenes størrelser kan imidlertid endre antallet. Det skal også understrekes at minstetettheten utenfor sentrum er angitt som 2,5 boliger/daa.

Likevel er det ikke å tilstrebe en urimelig høy tetthet, da det i et område som dette kan få negative følger for bokvaliteten.

1.6 FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV E)

Planen har som mål å skape et bærekraftig og funksjonelt bolig- og næringsområde med høy bokvalitet og god terrengtilpasning. Det skal legges vekt på å skape et grønt boligområde med gode felles uteområder for lek og opphold tilpasset både barn og voksne, som tilrettelegger for sosialisering og rekreasjon. Gode løsninger for klimatilpasning sikrer håndtering av overvann og skaper et behagelig mikroklima.

Deler av bebyggelsen vil ligge innenfor gul støysone fra fylkesvegen og kan måtte sikres med støyreducerende tiltak for gode lydforhold i boligene. Parkering samles fortrinnsvis innendørs for å redusere trafikk mellom bebyggelsen og Bøe senteret. Universell utforming og tilgjengelighet i prosjektet skal vektlegges, og planen vil redegjøre for energieffektive løsninger og bruk av solide materialer for å redusere klimafotavtrykket. Det skal tilstrebes en arkitektur som er tilpasset omgivelsene gjennom varierte byggehøyder.

1.7 TILTAKETS PÅVIRKNING OG TILPASNING TIL LANDSKAP OG OMGIVELSER

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV F)

Byggets utforming skal tilpasses terrengets stigning innenfor eiendomsgrensen, der Tingknuten i bakkant gir god dekning og bidrar til å redusere silhuetteeffekten. Ved å variere byggehøydene harmonerer bebyggelsen bedre med landskapet, samtidig som nødvendige terrenginngrep begrenses til fundamentering og adkomst.

Området grenser til parkeringsplassen ved Bø Senteret, hvor trygg ferdsel for nye beboere, særlig de yngre, kan være utfordrende. Selv om parkeringsplassen har lav hastighet og god oversikt, vil det bli en fremtidig ferdselsåre for skolebarn på vei til gangfeltet i nord. Dette vil krever en konkret vurdering av trafiksikkerhet for å ivareta myke trafikanter.

Samlet sett er hensikten å skape en god overgang mellom bruken som næringsområde og boligområde, samtidig som den arkitektoniske tilpasningen til både terreng og eksisterende bebyggelse vil stå i fokus ved utarbeidelse av skisseprosjekt til planforslaget.

1.8 FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE GJELDENE REGULERINGSPLANER OG OMRÅDEPLANER, RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID.

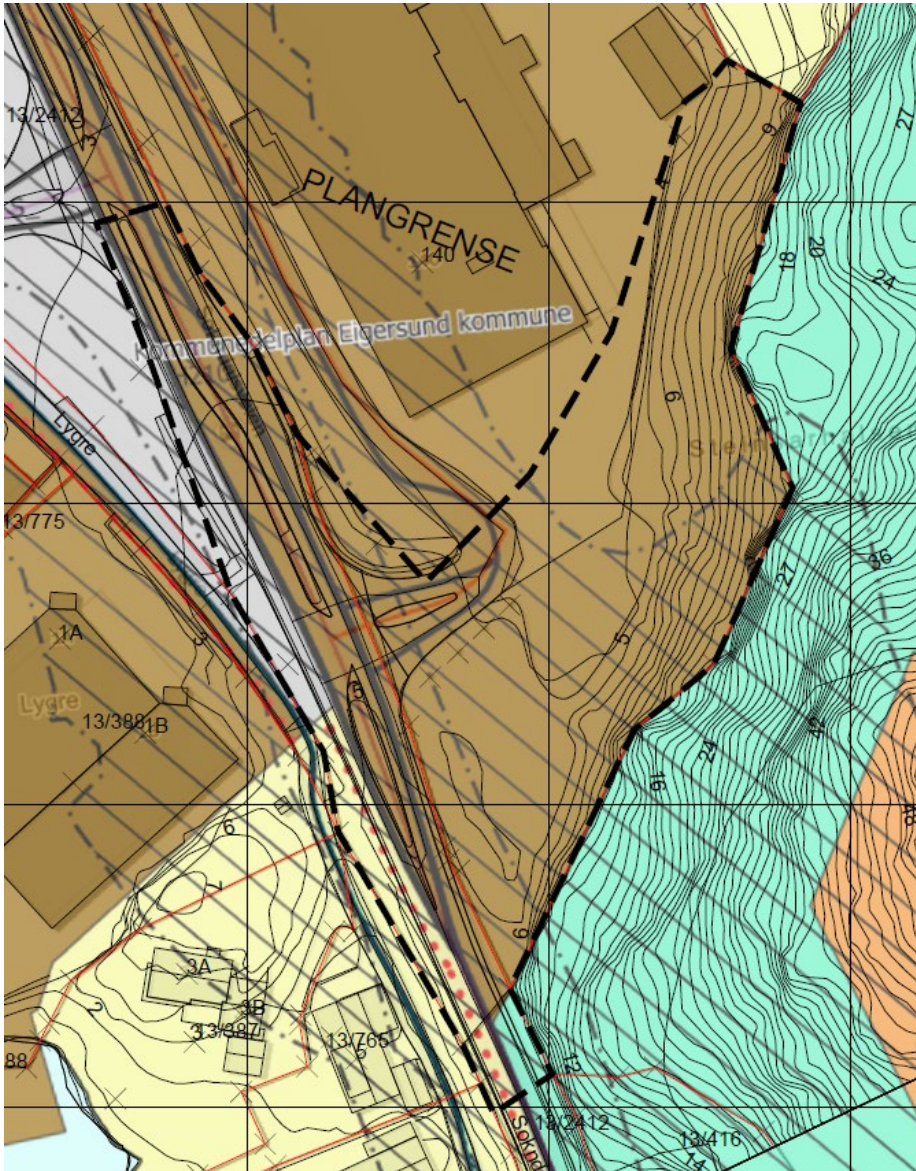
(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV G)

1.8.1 KOMMUNEPLAN

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (2018-2030) avsatt til sentrumsformål. Reguleringsplanens foreslåtte tiltak utløser krav om detaljregulering jfr. bestemmelsenes § 2. Videre er det også relevant med følgende bestemmelser: §2.2 «forhold som skal avklares i reguleringsplaner», §3 «rekkefølgebestemmelse i reguleringsplaner», §6.1 «Universell utforming», §6.2 «Barns interesser», §6.3 «risiko og sårbarhet og beredskapsmessige hensyn», §6.5 «parkering», §6.6 «renovasjon», §6.7 «overvann», §6.8 «Arkitektur», §6.12 «Minste uteoppholdsareal», §6.13 «Område for lek» og §7.2 «Sentrumsområder, bydelssenter og lokalsenter»

I kommuneplanens oversikt over reguleringsplaner som skal gjelde, er gjeldende plan for området inkludert. Samtidig sier kommuneplanen følgende: «*Ny plan eller statlig eller regional planbestemmelse går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller regional planbestemmelse.*» «For reguleringsplaner betyr dette at der kommuneplanen eksplisitt angir annen arealbruk enn det som reguleringsplanen viser vil de delene av reguleringsplanen som er i motstrid med kommuneplanen tilsidesettes.»

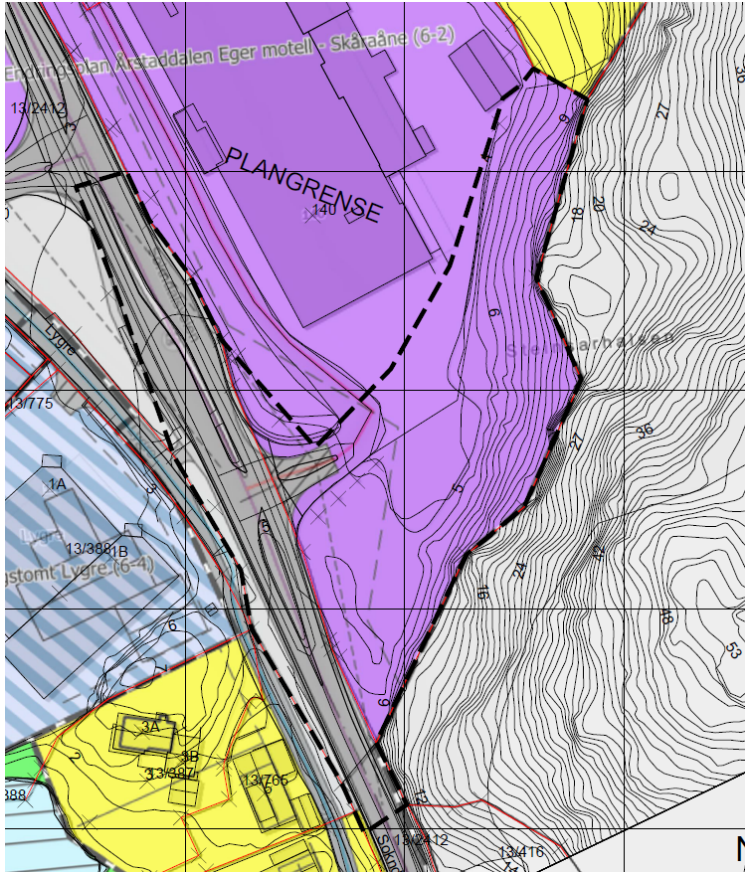
Med det tolkes det dit hen at det er sentrumsformålet fra kommuneplanen som vil gjelde foran industriområdet som er regulert i gjeldende plan.



FIGUR 5: PLANGRENSE OVER KOMMUNEPLANENS AREALDEL

1.8.2 REGULERINGSPLANER

Gjeldende plan for området er «Endringsplan Årstaddalen Eger hotell – Skåraåne». Planens regulerede formål for planområdet er industri. Med tilhørende avkjørsel, frisiktsone og byggegrense. Utover dette er det lite å hente fra bestemmelsene. Det er to konkrete avvik mellom planens hensikt og gjeldende plan. Det tillates ikke boligetablering innenfor industriområdet og bebyggelsen skal begrenses til 2 etasjer.



FIGUR 6: PLANGRENSE OVER GJELDENDE PLAN

1.8.3 OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER

Følgende overordnede planer og føringer har relevans for reguleringsplanen:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- RPR for å styrke barn og interesser i planlegging (1995)
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Regionalplan for samordnet arealbruk og transport i Dalane 2019-2030
- Listen er ikke uttømmende

1.9 VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV H)

Planområdet grenser i øst til kulturmiljø av regional interesse – Stople. Dette området har verdi som et hellig sted, med flere funn i et avgrenset område. Stoplesteinane er godt synlige og et tydelig og svært sjeldent historisk minne. Disse steinene er videre angitt med sikringssoner lenger opp i området nord og øst for Tingknuten. Det er lite som tilsier at det skisserte planforslaget vil berøre kulturmiljøområdet.

Det er ikke ført registreringer i området for arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller andre typer naturmangfold. Deler av skogen er registrert som naturskog – uten at det gis videre forklaring i faktaarket hvilken betydning det har for området.

Planområdet vil også omfatte regulering av deler av fylkesvegen. Dette for å inkludere tilstrekkelig areal for friskt i området. Det skal ikke gjøres endringer av fylkesvegen og den skal reguleres slik den er.

1.10 IVARETAKELSE AV SAMFUNNSSIKKERHET

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV I)

Risiko- og sårbarhetsanalyse vil utarbeides i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget, og nødvendige risikoreduserende tiltak innarbeides her.

Foreløpige tema avdekket som vil redegjøres for nærmere i ROS-analysen er blant annet:

- Steinsprang og snøskred
- Kvikkleire / Områdeskred
- Forurensning (støy og luft)
- Forurensning i grunnen
- Overvann
- Listen er ikke uttømmende

Området er utsatt for støy fra fylkesveg 44. Deler av parkeringsplassen er også kartlagt under aktsomhetsområde for kvikkleire. NVEs veileder tillater vurderinger uten fagkyndige, dersom området er dekket av de konkrete forbeholdene i veilederen. Behov for fagkyndig utredning knyttet til disse forholdene vil vurderes i forbindelse med utarbeidelse av planforslaget.

1.11 OFFENTLIGE INSTANSER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM OPPSTART AV PLANARBEID.

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV J)

Følgende varslingsliste foreslås (listen er ikke uttømmende):

- Berørte grunneiere, festere og naboer.
- Eigersund kommune
- Statsforvalteren i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune
- NVE
- Statens Vegvesen
- Andre fagmyndigheter (iht. kommunes varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (iht. kommunes varslingslister)

1.12 PROSESS FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA AKTUELLE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE.

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV K)

Medvirkning i plansaker følger av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i enkelte saker kan det oppstå et behov for ytterligere medvirkning. Dette vil bli vurdert fortløpende i sakens gang.

Forslagstiller påregner videre at prosessen med kommunen samt utfallet av eventuelle forhåndsmerknader fra særlig offentlige sektormyndigheter vil fastsette en tilfredsstillende og fornuftig endelig plangrense, senest til offentlig ettersyn.

Varsel om oppstart av planarbeid sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Varsel om planoppstart blir også annonsert i Dalane Tidene og på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres også planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig. Etter oppstart av planarbeid legges det opp til medvirkning gjennom ordinær saksgang.

Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere/naboer, fagmyndigheter samt andre fagkyndige ved behov.

1.13 KRAV TIL KONSEKVENsutREDNING

(JFR. § 1, ANDRE LEDD BOKSTAV L)

Ansvarlig myndighet er i dette tilfellet planmyndighet etter § 5 i forskrift om konsekvensutredning, med henvisning til myndighetsområde i §§ 6-8. Etter § 4 skal forslagsstiller vurdere om planen eller tiltaket faller inn under kriterier for å utløse krav om konsekvensutredning etter §§ 6-8.

Planforslaget er i samsvar med gjeldende kommuneplan, og det vurderes at tiltaket ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jfr. forskrift om konsekvensutredning §10. Forslagstiller vurderer reguleringsforslaget til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Selv om planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning vil det være høyst nødvendig å belyse virkningene av planen, med forslag til eventuelle avbøtende tiltak.

1.14 ANDRE OPPLYSNINGER SOM ER RELEVANTE FOR SAKEN

Som det er nevnt innledningsvis er det en pågående prosess med å dele eiendommen. Når en ny eiendomsgrense er matrikulert vil denne legges inn i grunnkartet, slik at den synliggjøres i det nye plankartet.

1.15 VEDLEGG

- Planavgrensning SOSI/PDF

Sign:

Marius J Rosenblad

Daglig leder / Ingeniør