



Eigersund kommune

Planbeskrivelse, reguleringsendring etter pbl. §12-14 2. ledd for «Detaljreguleringsplan for Boliger Ørnakula, Gnr. 2 Bnr. 43 mfl»

Plan-ID:	20130008
Forslagsstiller:	Frode Teigen
Fagkyndig:	Egerconsult AS – Elganeveien 1, 4373 Egersund



Rev.	Dato	Beskrivelse	Ant.sider	Utarb.av	Kontr.av	Godkj.av
0	11.02.25	Forslag til reguleringsendring	8	WK	RW	TS
1	14.02.25	Mindre justeringer	8	WK	RW	TS

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn	3
1.1	Oversikt	3
2	Planstatus og rammebetingelser	4
2.1	Kommuneplan for Eigersund kommune	4
2.2	Gjeldende reguleringsplan	5
3	Planbeskrivelse	6
3.1	Endringer	6
3.1.1	Endringer i bestemmelser	6
3.1.2	Endringer i plankartet	6
3.2	Begrunnelse	7
3.2.1	Gulvhøyde	7
3.2.2	Maks møne-/gesimshøyde	7
3.2.3	Nedfelt takterrasse	7
3.2.4	Formålsgrense BF4	7
3.3	Konsekvens	8
3.3.1	Naturmangfold	8
3.3.2	Universell utforming	8
3.3.3	Barn og unges interesser	8
4	Vedlegg	8

1 Bakgrunn

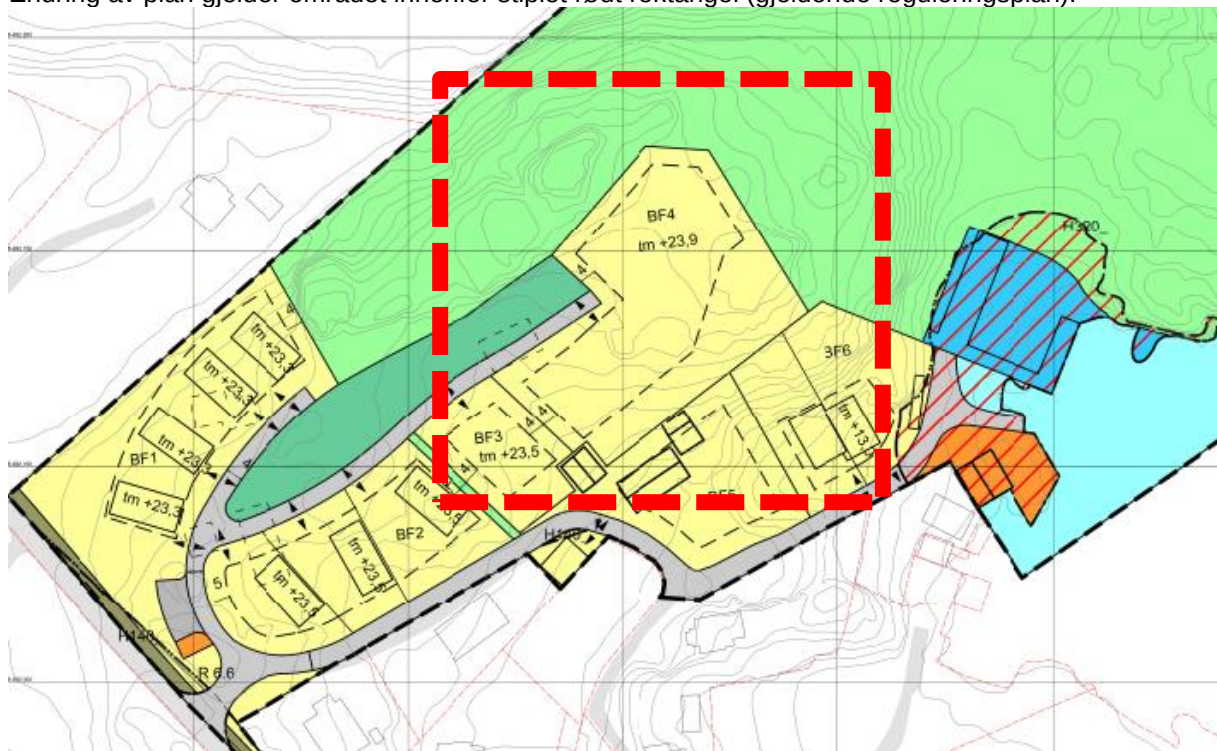
1.1 Oversikt

På vegne av Frode Teigen har Egerconsult AS utarbeidet forslag til forenklet reguleringsendring i forbindelse med reguleringsplanen «Detaljreguleringsplan for Boliger Ørnakula, Gnr. 2 Bnr. 43 mfl». En har vurdert at omreguleringen ikke vil utløse krav om konsekvensutredning. Det foreslås videre at omregulering utføres etter forenklet prosess iht. PBL §12-14 2. ledd.

Bakgrunnen for endringen er at det arbeides med detaljprosjektering av bebyggelse på felt BF4. I forbindelse med detaljprosjekteringen er det mindre endringer som ønskes gjennomført som en reguleringsendring istedenfor dispensasjonssøknad ved byggesøknad.

De planlagte endringene er videre beskrevet i kapittel 3 Planbeskrivelse.

Endring av plan gjelder området innenfor stiplet rødt rektangel (gjeldende reguleringsplan):



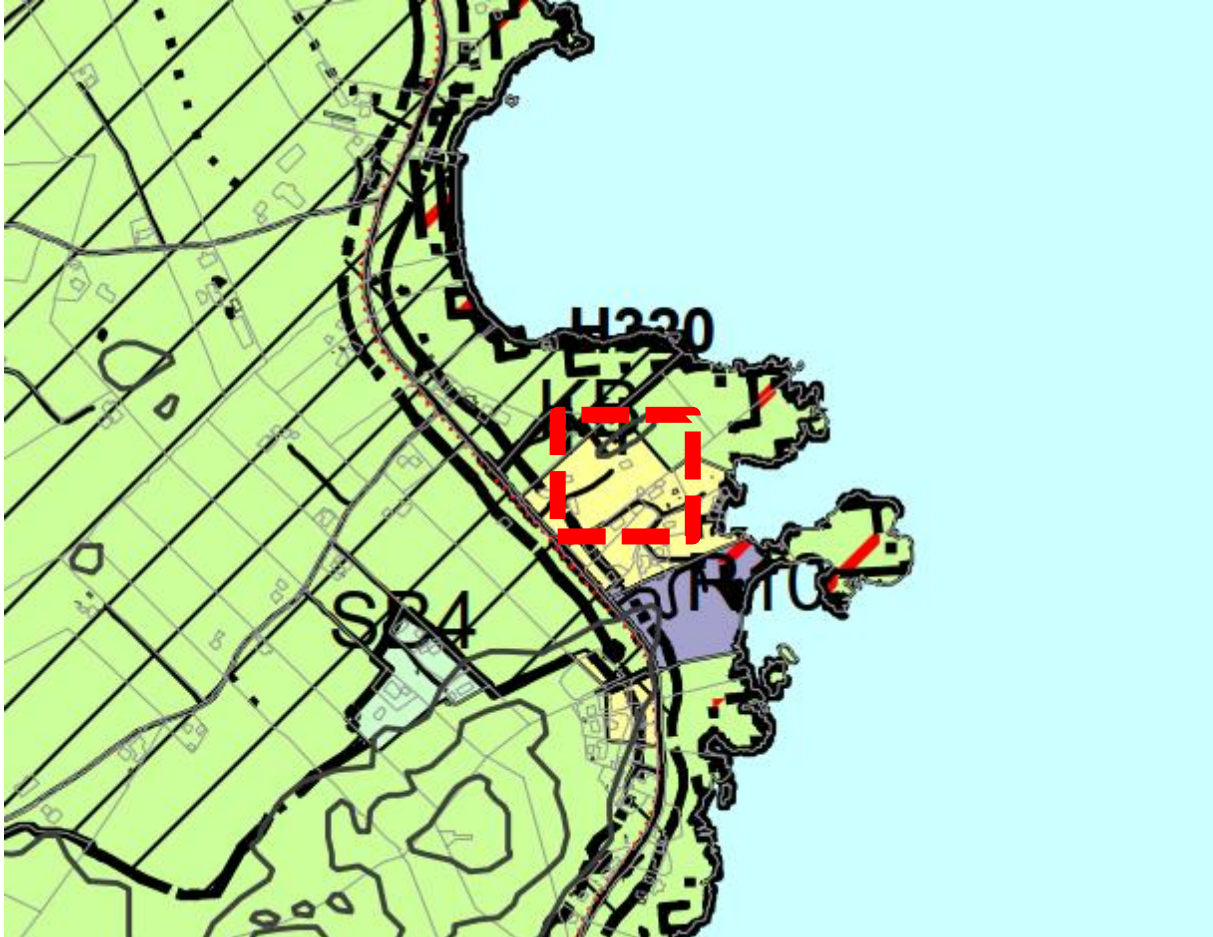
2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Kommuneplan for Eigersund kommune

Kommuneplan for Eigersund kommune 2018-2030 ble vedtatt 23. september 2019.

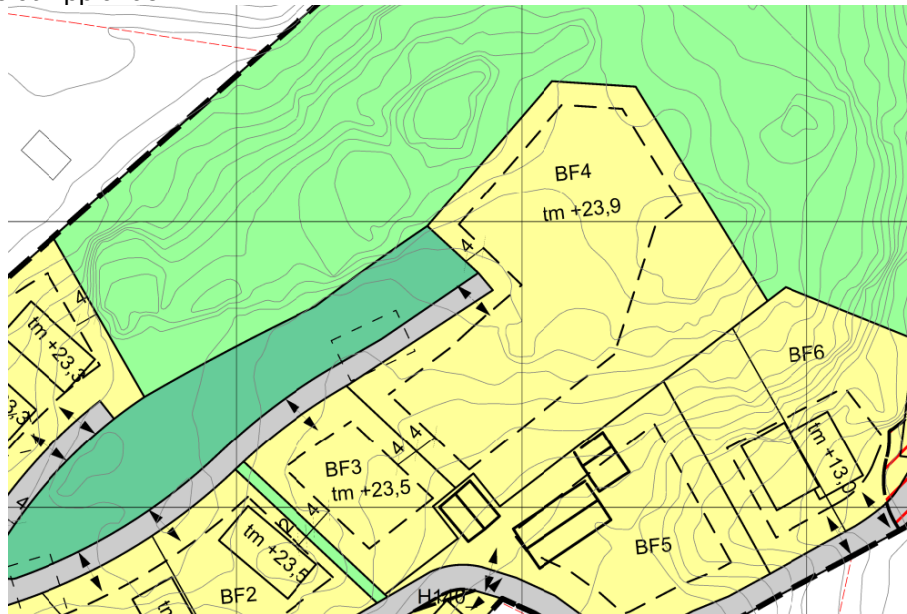
Endring av plan gjelder området innenfor stiplet rødt rektangel som er markert på utklipp av kommuneplan 2018-2030 for kystdel med Hellvik.

Gjeldende område er markert som *boligbebyggelse* og *LNF-område*.

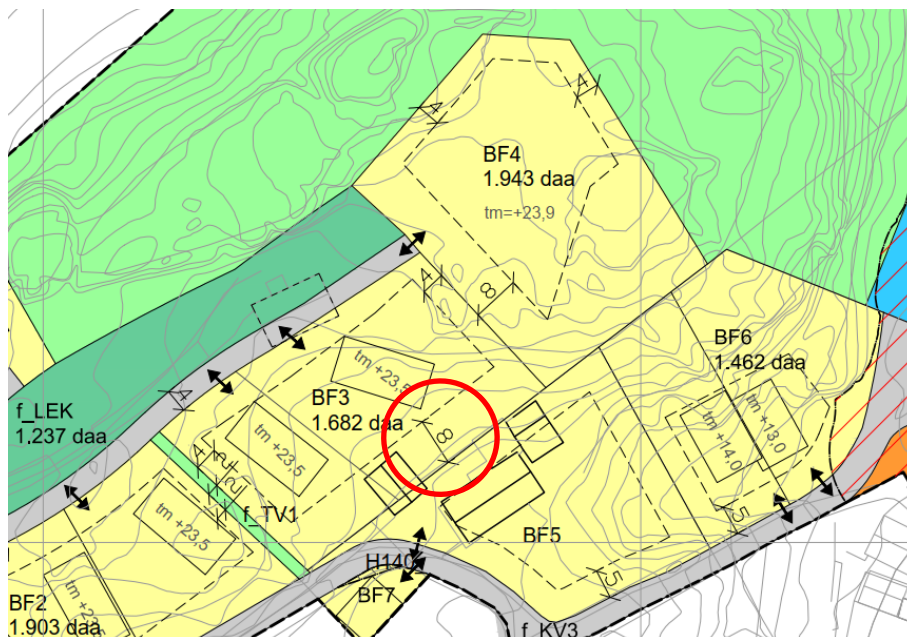


2.2 Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan ble sist revidert 25.11.24, se vedtak med saksnummer 035/24 av 25.11.24. Bygge- og formålsgrenser i det aktuelle området er vist på plankartet med plan-ID 20130008 av 25.11.24. Se utklipp under.



Det bemerkes at byggegrense mellom tidligere BF3 (nå BF4) og BF5 på plankart av 25.11.24 er noe forskjøvet, uten at dette var hensikten ved forrige mindre reguleringsendring. Iht. plankart datert 25.01.17 fra saksbehandlingen, ref. sak 17/873 (arkivsak 13/1055), er avstand til byggegrense angitt til 8 m, se rød ring på utklipp under. Denne mållinjen er tatt inn igjen i forslag til nytt plankart.



3 Planbeskrivelse

3.1 Endringer

Det gis her en oversikt over forslag til endring av gjeldende plan.

3.1.1 Endringer i bestemmelser

Forslag til endring av bestemmelser gjelder avsnittet *Felt BF4* i § 4 *Områder for bebyggelse og anlegg* (PBL §12-5, nr 1). Endringer er markert med rød gjennomstrekning og grønn skrift. Tekst markert med ~~rød gjennomstreket~~ skrift fjernes og grønn skrift tilføyes.

Forslag til endringer i bestemmelser

Felt BF4

Det tillates oppført en enebolig med utleiedel. Takform kan være saltak, pulttak eller flatt tak med maks møne/gesims høyde som angitt på plankart. **Inntil 20 m² av takflaten kan ha møne/gesims høyde på maks kote +26.** Det tillates takterrasse inntrukket min. 2,5 m fra takkant. Takterrasse skal utføres med skjult rekkverk bak grønn vegetasjon/sedum på takflate. Rekkverk på takterrasse tillates oppført maks 1,0 m over maks møne/gesims høyde.

Topp grunnmur tillates ikke høyere en kote + 20,5. Det tillates underetasje/sokkel. Maks tillatt utnyttelsesgrad: 450 m² BRA for hovedhus og inntil 200 m² BRA for frittliggende garasje, uthus, anneks, svømmebasseng, garderobe e.l. Frittliggende bygg kan bygges sammen med hovedhus med glassgang, takoverbygg e.l.

Terengtilpassing skal vektlegges, bl.a. der sprengning holdes til det minimum. Ved byggesøknad skal det vedlegges illustrasjoner som viser tiltakets plassering i terreng.

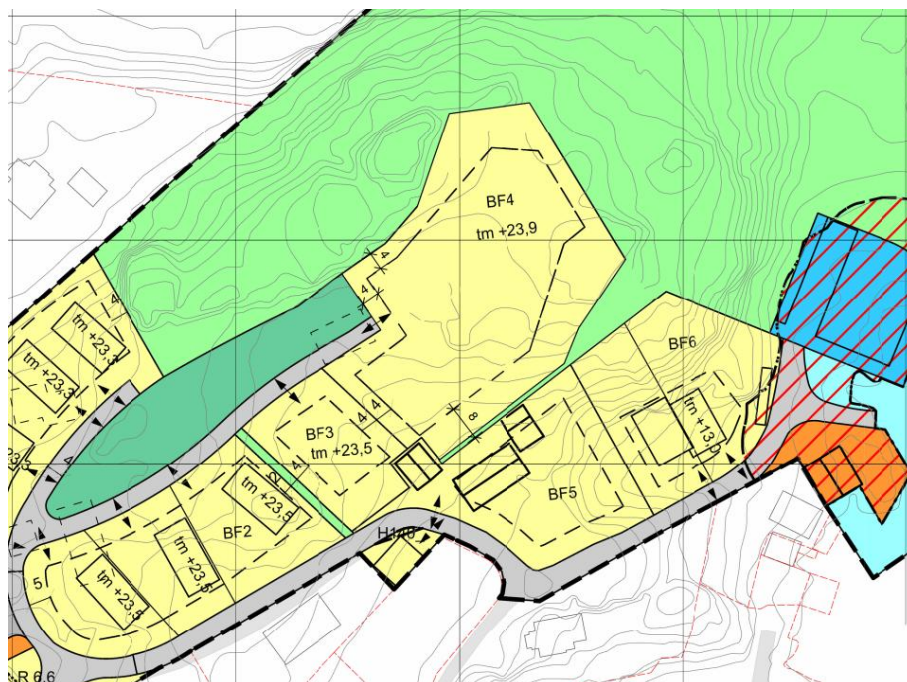
Avkjøringspil på plankartet er veiledende, endelig plassering avklares ved byggesøknad.

3.1.2 Endringer i plankartet

Endringene i plankartet består i:

- Tomtearrondering og justering av formålsgrense mellom felt BF4 og grønnstruktur,
- Tomtearrondering og justering av formåls- og byggegrense mellom felt BF4 og lekeplass/kjøreveg.
- Avkjørsel til BF4 tilpasses tomtearrondering.

Vedlegg 3, tegning nr. 04 Forslag til endring av plankart, angir hvordan plankart vil fremstå etter reguleringsendringen, se også utklipp under:



3.2 Begrunnelse

Bakgrunnen for endringen er at det arbeides med detaljprosjektering av bebyggelse på felt BF4. I forbindelse med detaljprosjekteringen er det mindre endringer som ønskes gjennomført som en reguleringsendring istedenfor dispensasjonssøknad ved byggesøknad. Flyfoto og situasjonsplan for arkitekttegninger som ligger til grunn for reguleringsendringen er vedlagt, se vedlegg 4. Endringene gjelder mindre justeringer av bestemmelsene og formåls- og byggegrense til felt BF4.

3.2.1 Gulvhøyde

Topp grunnmur er i reguleringsplanen satt til kote +20. Innmåling av eksisterende terreng viser at fjellformasjon mot utsikt i sørøst ligger på kote +20,65. Det ønskes et gulv som kan etableres bak denne for å unngå sprengning, iht. gjeldende reguleringsbestemmelser der «*Terrengtilpassing skal vektlegges, bl.a. der sprengning holdes til det minimum*». Hovedgulvet ønskes med bakgrunn av dette hevet til kote +20,5. Terreng og plassering er kartlagt med landmåler og utstukket på tomten, så dette ønsket er basert på erfaring med tomtens landskap og topografi. Videre påvirkes ikke gesims-/mønehøyde pga. dette.

3.2.2 Maks møne-/gesimshøyde

Reguleringsbestemmelsen angir at maks møne-/gesimshøyde ikke skal overstige kote +23,9. Dette overholdes i tiltak, men en ønsker at det åpnes for at 2,7% av takflaten kan løftes til kote +26. Det planlegges et lavt hus i en etasje som ligger mellom fjellformasjonene. Tomten er stor og tillater et stort volum. For å unngå en monoton gesimslinje mot himmelen ønskes det et mindre avbrett på 2,7% der tak og gesimskant kan løftes til kote +26. Dette vil gi arkitekturen bedre muligheter for å ikke fremstå maskinell, brutal og for geometrisk mot landskapet. Dette gir også en nødvendig oppbrytning av volumene.

I reguleringsbestemmelsene er det foreslått at inntil 20 m² av takflaten kan ha møne-/gesimshøyde på maks kote +26.

3.2.3 Nedfelt takterrasse

Det ønskes oppført en takterrasse på 17 m² med godkjent rekkverk over tak, inntrukket min. 2,7 m fra gesims. Takterrasse skal utformes med et skjult rekkverk bak grønn vegetasjon/sedum på takflate. Skjult rekkverk vil ikke overstige en høyde på 1,0 m over maks møne-/gesimshøyde.

Med bakgrunn i at rekkverk rundt takterrassen blir inntrukket og skjult bak grønt tak, vil den i liten grad kunne være synlig fra omgivelsene. Det vurderes også å være en bedre løsning, for å gå i ett med landskapet, enn f.eks. et glassrekkverk som kan tillates iht. gjeldende reguleringsplan.

Iht. gjeldende reguleringsplan, og beregnings- og måleregler i TEK17 §6-2 Høyde, kan det oppføres takterrasse helt ut til gesimskant. Endringen vil medføre at eventuelle takterrasser vil måtte være vesentlig inntrukket fra gesimskant og utført med rekkverk i grønn vegetasjon, noe som vurderes å være en fordelaktig begrensning av hensyn til omgivelsene og tilpasning i terreng.

3.2.4 Formålsgrense BF4

Justering av formåls-/tomtegrense er todelt og gjelder i hovedsak utvidelse mot nord og mot vest.

Utvidelse mot nord.

Formålsgrensen nord for BF4 ligger ca. 76,7 m fra sjøen i nåværende reguleringsplan. Det er et område her mellom eksisterende formålsgrense og fjellformasjoner som vil danne en naturlig hageflate. Dette arealet er på ca. 184 m² og ønskes innlemmet som hage i BF4. Det er ønskelig å flytte denne grensen fra ca. 76,7 m til ca. 72,3 m fra sjøen.

Som kompenserende tiltak vil vi samtidig øke avstanden til sjøen mot formålsgrensen til BF4 i sørøst. Formålsgrensen foreslås flyttet slik at den følger naturlig skrent i terrenget og at et tilsvarende areal som tas mot nord blir overført til grøntområde. Det foreslås å justere formålsgrensen slik at ca. 199 m² nærmest sjø blir Naturområde.

Dette medfører også at avstand fra sjøen til formåls-/tomtegrense for BF4 øker. Opprinnelig avstand til sjø er ca. 31,6 m og ny avstand blir ca. 38,3 m. Dvs. at avstanden økes med ca. 6,7 m.

Bygningskroppen forholder seg til opprinnelig bygningsgrense og vil ikke overskride denne.

Det bemerkes at byggegrensen på siste plankart av 25.11.24 ved en inkurie er noe forskjøvet, se kommentar under kap. 2.2 Gjeldende reguleringsplan. Byggegrense er målsatt til 8 m fra Felt BF5 i samsvar mer plankart datert 25.01.17 fra saksbehandlingen av opprinnelig reguleringsplan.

Justering av formålsgrensen vurderes som positiv da et areal som naturlig tilhører boligområde, i forhold til typografi og landskap, overføres til BF4, mens et litt større areal nærmere sjøen føres tilbake til formål grønnstruktur.

Utvidelse mot vest.

Formåls-/tomtegrense ønskes utvidet med ca. 209 m² i retning vest, bort fra sjø og strandsone. Boligen planlegges plassert lenger inn fra sjøen enn hva regulert byggegrense tillater. Dette er utelukkende positivt for strandsoneområdet, da bygget blir plassert lenger bort fra sjø enn regulert. Dette passer bedre i terreng, men medfører at en trenger litt mer parkeringsareal på tomtens vestsida som er lengst bort fra sjøen. Det blir naturlig at denne justeringen følger linjene i eksisterende formåls-/tomtegrense. Videre er det også naturlig at byggegrensen følger ny formålsgrense til BF4.

Grensejusteringen medfører at areal for formål lekeplass blir redusert med ca. 154 m² og formål kjøreveg med ca. 55 m². For kjøreveg vurderes ikke dette å ha noen praktisk betydning da det er en blindvei som ender i BF4. Samtidig med grensejusteringen er plassering av avkjørsel til BF4 på plankartet tilpasset tomtearronderingen.

For lekeplass er gjenstående areal av formål lekeplass på over 1000 m². Dette vurderes å fortsatt være et stort lekeplassareal for det antall boenheter som det legges opp til i planen.

Iht. gjeldende kommuneplan er 150 m² minste størrelse på nærlekeplass for 4-25 boliger. Etter endringen vil man fortsatt sitte igjen med et areal som er mange ganger større enn minstekravet.

Endring i utnyttelse

Tiltaket medfører ingen endring av utnyttelse i m², men da felt BF4 får justert areal vil utnyttelsen i % bli noe endret. I tabell under er det derfor gitt en oversikt over areal og utnyttelse for felt BF4 før og etter planendring:

Tabell med oversikt av arealer og utnyttelse før og etter planendring for felt BF4

Felt BF4									
Areal før	Areal etter	Endring areal m ²	Endring areal %	Utnyttelse før i m ²	Utnyttelse etter i m ²	Utnyttelse før i %	Utnyttelse etter i %	Endring utnyttelse i m ²	Endring utnyttelse i %
2850	3040	+190	+7 %	650	650	23 %	21 %	0	-2 %

3.3 Konsekvens

Det er foretatt en vurdering av endringsforslagets konsekvenser for naturmangfold, universell utforming og barn og unges interesser.

3.3.1 Naturmangfold

Da endring av plan gjelder bebygd/regulert område, vurderer en ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven.

3.3.2 Universell utforming

Situasjonen vedrørende universell utforming vil ikke bli negativt påvirket som følge av de endringene som nå foreslås.

3.3.3 Barn og unges interesser

Situasjonen for barn og unge i området vil i liten grad bli negativt påvirket som følge av de endringene som nå foreslås. Det foreslås fortsatt et stort område avsatt til lekeplass.

4 Vedlegg

Vedlegg 1: Detaljert kart med gnr og bnr

Vedlegg 2: Kart med planavgrensning

Vedlegg 3: Tegning nr. 04 Forslag til endring av plankart

Vedlegg 4: Flyfoto og situasjonsplan