

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring fra barnehage til boliger i område BA, Hestnes



PLANID | **20090009**
Eigersund kommune

DATO
VÅR REF

05.05.2025 – rev. 16.09.2025
03/3508



Plannavn	Reguleringsendring fra barnehage til boliger i område BA, Hestnes
Arkivsak ID	24/1512
PlanID	20090009
Oppdragsgiver	Hahå 255 AS
Oppdragsgivers kontaktperson	Kim Skjæveland
Plankonsulent	egðastrek AS
Plankonsulents kontaktperson	Ragnhild Kaggestad Tamburstuen

VERSJON	BESKRIVELSE	DATO
1	Planforslag innsendt	09.04.2025
2	Revidert før 1. gangs behandling	05.05.2025
3	Revidert etter høring og offentlig ettersyn	19.09.2025

Dette dokumentet er utarbeidet av egðastrek AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører egðastrek AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn for planarbeidet.....	5
1.1	Hensikten med planen.....	5
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent.....	5
1.3	Eiendomsforhold.....	5
1.4	Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget.....	5
2	Planstatus og overordnede føringer.....	11
2.1	Overordnede planer.....	11
2.2	Gjeldende reguleringsplaner.....	14
2.3	Temaplaner.....	15
2.4	Statlige føringer og nasjonale mål.....	15
3	Dagens situasjon i planområdet.....	17
3.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....	17
3.2	Stedets karakter og arealbruk.....	17
3.3	Landskap.....	18
3.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	19
3.5	Naturmangfold.....	20
3.6	Trafikkforhold.....	20
3.7	Barns og unges interesser.....	21
3.8	Sosial infrastruktur.....	21
3.9	Teknisk infrastruktur.....	21
3.10	Grunnforhold.....	22
3.11	Radon.....	23
3.12	Støy.....	24
3.13	Forurensing.....	24
3.14	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	24
4	Beskrivelse av planforslaget.....	25
4.1	Reguleringsformål og hensynssone.....	25
4.2	Beskrivelse av reguleringsformål.....	26
4.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	28
4.4	Bomiljø/bokvalitet.....	31
4.5	Uteoppholdsareal.....	32
4.6	Universell utforming.....	36
4.7	Parkering.....	36
4.8	Trafikkløsning.....	37
4.9	Teknisk infrastruktur.....	38

4.10	Planlagte offentlige anlegg	40
4.11	Miljøoppfølging.....	40
4.12	Massehåndtering.....	41
4.13	Støy.....	41
4.14	Flom og stormflo.....	42
4.15	Kollektivtilbud	42
4.16	Landbruksfaglige vurderinger	42
4.17	Kulturminner	42
4.18	Sosial infrastruktur	42
4.19	Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak	42
4.20	Rekkefølgebestemmelser	43
5	Virkninger av planen	45
5.1	Overordnet plan	45
5.2	Landskap, stedets karakter, byform og estetikk.....	45
5.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	46
5.4	Forholdene i kravene i kap II i Naturmangfoldloven	46
5.5	Trafikkforhold.....	47
5.6	Barn og unges interesser	47
5.7	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	47
5.8	Uteområder.....	48
5.9	Sosial infrastruktur	48
5.10	Universell utforming.....	48
5.11	Friluftsliv.....	48
5.12	Energibehov og energibruk	48
5.13	Jordressurser og landbruk	48
5.14	Teknisk infrastruktur	48
5.15	Risiko og sårbarhet.....	49
5.16	Interessemotsetninger	49
5.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater.....	49
5.18	Konsekvenser for næringsinteresser.....	49
5.19	Avveining av virkninger.....	49

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Planforslaget bekrefter godkjent bruksendring av den tidligere barnehagen til boligformål med inntil ni leiligheter, og gir i tillegg rom for en ny flermannsbolig med opptil fire boenheter sør på eiendommen.

Det legges til rette for en felles parkeringsløsning som inkluderer carport og åpen gjesteparkering, samt felles leke- og uteoppholdsarealer vest på tomten for å sikre gode bomiljøkvaliteter. Adkomsten fra Hestnesveien opprettholdes på dagens plassering, men oppgraderes i tråd med kravene i N100 for å ivareta sikkerhet og funksjonalitet.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Hahå 255 AS. Planarbeidet utføres av egðastrek as.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommen gnr. 13 bnr. 2626.

1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

1.4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Eigersund kommune den 03.05.2024.

Tabell 1: Føringer for planarbeidet tatt opp i oppstartsmøtet

Føringer for planarbeidet	Oppfølging i planforslaget
Ingen funksjoner som er et vilkår for å kunne bebygge, skal ligge i strid med byggegrense fra vei.	All parkering er plassert innenfor byggegrensen mot vei. Uteboder for leilighetene i eksisterende bebyggelse planlegges nærmere Brekka enn byggegrensen, men uten å påvirke veien. En eksisterende mur mellom bygget og fortauet langs Brekka danner en naturlig avgrensning, og bodene plasseres på nedsiden av denne, på samme nivå som den tidligere barnehagen.
Dokumentere uteoppholdsareal, privat og felles. Oppgis i planen hvor stort areal som er privat og felles.	Uteoppholdsareal løses på private terrasser og på felles leke- og uteoppholdsareal. Solforhold på uteareal er dokumentert i solstudie.
Støyrapport – ÅDT i kryss Hestnesveien/Brekka vil øke etter hvert som Hestnesmarka bygges ut.	Brekke & Strand har vurdert trafikkstøy og konkludert med at både fasader og utearealer har tilfredsstillende støynivå, slik at støytiltak ikke er nødvendig.
ÅDT barnehage vs. ÅDT ved nytt tiltak	Sammenlignet med tidligere barnehagedrift vil biltrafikken reduseres betydelig. Fra 252 ÅDT ved full drift og 95

ÅDT ved redusert drift til 65 ÅDT for boliger. Dette innebærer en mindre trafikkbelastning på veinettet enn da barnehagen var i bruk. Se utredning kapittel 4.8.2

1.4.2 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredninger skiller mellom tiltak som:

- **§ 6, vedlegg I:** Alltid krever konsekvensutredning
- **§ 8, vedlegg II:** Kan kreve konsekvensutredning dersom de har vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Vurdering etter § 6, vedlegg I

Tiltaket omfattes ikke av vedlegg I og utløser derfor ikke automatisk krav om konsekvensutredning.

Vurdering etter § 8, vedlegg II

Tiltak skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn. Relevante vurderingskriterier inkluderer:

- **Arealbruksendring:** Tiltaket innebærer omregulering fra barnehage til boligformål, men dette er i samsvar med gjeldende kommuneplan, noe som reduserer sannsynligheten for vesentlige virkninger.
- **Samfunnsmessige konsekvenser:** Barnehagen ble nedlagt på grunn av lave barnetall. Siden kommuneplanen allerede avsetter området til boligformål, forventes ingen vesentlige negative virkninger.
- **Trafikk og transport:** Omlegging fra barnehage til bolig kan gi endrede trafikkmønstre, men det er ikke forventet økt trafikkbelastning sammenlignet med en aktiv barnehage. Felles parkeringsanlegg kan bidra til en trafiksikker løsning.
- **Uteareal og nærmiljø:** Tiltaket ivaretar felles uteoppholdsarealer, noe som er positivt for bomiljøet.

Konklusjon

Endringen er i samsvar med kommuneplanens arealformål (bolig) og vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. På denne bakgrunn utløser ikke tiltaket krav om konsekvensutredning iht. forskriftens § 6-8.


1.4.3 Forhåndsvarsling

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Dalane Tidende og på kommunens hjemmeside den 24.05.2024. Berørte eiendommer og offentlige instanser ble varslet med brev. Frist for uttalelser var satt til **06.06.2024**.

Varslet planområde omfattet et areal på ca. 4,9 daa.

Varsel om oppstart av detaljregulering for boligbebyggelse, gnr. 13 bnr. 2626, Hestnes, Egersund kommune

Det varsles herved om oppstart av arbeid med utarbeidelse av detaljreguleringsplan, jfr. plan- og bygningsloven § 12-8, for barnehagetomten i Hestnes, gnr. 13 bnr. 2626.



Hensikten med planen er å omregulere barnehagetomten, gnr. 13 bnr. 2626 i Hestnes til konsentrert boligbebyggelse. Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 03.05.24. En vurderer at reguleringsplan ikke utløser krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU, noe kommunen er enig i. Tiltaket i planen er i samsvar med kommuneplan og kommer ikke inn under noen av vilkårene for krav til konsekvensutredning, jfr. §§ 6/7 i Forskrift om konsekvensutredninger. Det vil bli utredet en ROS, samt støyanalyse.

Evt. merknader kan innen 12.06.24 sendes: Petter E Seglem – Basthaugveien 10, 4374 Egersund, eller via e-post pete.seglem@gmail.com
Kopi av mulig merknader sendes også Egersund kommune ved planavdeling.

Figur 1: Kopi av avisannonse i Dalane Tidende den 24.05.24 og kart med varslet plangrense

1.4.4 Mottatte innspill til forhåndsvarslingen

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet 4 merknader til planarbeidet innen høringsfristen. Innspillene er gjengitt og kommentert i tabellen nedenfor.

Nr.	Dato/merknadsgiver	Kommentar/vurdering
1	Statens vegvesen 04.06.2024	Innspillet tas til etterretning.
	Forutsetter at utforming og plassering av avkjørsel, samt byggegrense mot fylkesveien avklares i dialog med Rogaland fylkeskommune. Viser til at i gjeldende reguleringsplan er avkjørsel til eiendommen regulert fra Brekka.	Adkomst til tomten vil opprettholdes fra Hestnesveien. Dette er avklart med Rogaland fylkeskommune i epost av 04.03.25, hvor følgende krav ble stilt: «Dimensjonene i eksisterende avkjørsel mot gang- og sykkelvei langs fv. 4280 som fall/stigning, kurveradius, sikt må kontrolleres mot krav i håndbok N100 (2023). Epost er vedlagt planen.
	Virkinger som planløsningen vil ha for vegtransport og vegnett skal utredes og komme tydelig frem i	Virkningene av planløsningen, inkludert konsekvenser for trafikk, nærmiljø og andre relevante faktorer,

plandokumentene. Spesielt gjelder dette trafikkikkerhet, adkomstløsning, forventet trafikkmengde og kapasitet på veinett, trafikkmønster og reisemiddelfordeling, parkeringsdekning og behov, fremkommelighet og ivaretagelse i anleggsperioden. Særlig viktig er hensyn til trafikkikker adkomst for barn og unge.

Forutsetter at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) ivaretas.

er grundig vurdert og beskrevet i kapittel 4.8 og 5.5 i planbeskrivelsen.

For å sikre tilfredsstillende lydforhold er planens bestemmelser utformet i samsvar med retningslinjene i T-1442, som omfatter krav til støygrenser og eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

2 Statsforvalteren i Rogaland 03.06.2024

Legger til grunn at kommunen har vurdert behovet for barnehage i dette området i et langt perspektiv.

Forutsetter at regionalplanens og kommuneplanens føringer for utnyttelse, uteoppholdsareal og bokvalitet sikres i plankart og bestemmelser.

Støyforhold må vurderes, også ut fra fremtidig økning i trafikk i området.

Minner om krav om ROS-analyse. Opplyser at dagens parkeringsplass er et lavpunkt som kan samle overvann. Minner om at naturbaserte løsninger for overvannshåndtering skal velges som hovedregel, og at dersom slike løsninger velges bort,

Innspillet tas til etterretning.

Arealbruken er avklart i gjeldende kommuneplan, der området er avsatt til boligbebyggelse. Det forutsettes at kommunen har vurdert og ivaretatt behovet for barnehagedekning i området.

Planforslaget er utformet i tråd med føringer i både regionalplanen og kommuneplanen.

Støyforhold er grundig utredet, og analysene viser at det ikke er behov for avbøtende tiltak.

En risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) følger planforslaget. For å unngå at dagens parkeringsplass blir et lavpunkt med risiko for vannansamling, heves terrenget slik at det ikke danner en dump. Overvann håndteres i hovedsak ved infiltrasjon i

<p>skal det begrunnes. Planområdet ligger også under marin grense.</p>	<p>grøntområdene mellom bebyggelsen. I tillegg er vurdering av marin leire inkludert i ROS-analysen for å sikre en helhetlig risikovurdering.</p>
<p>3 Rogaland fylkeskommune 02.06.2024</p> <p>For å gjøre området attraktivt for forskjellige befolkningsgrupper bør det legges til rette for en utbygging med noe høyere utnyttelse.</p> <p>Forutsetter at det sikres tilstrekkelig leke- og uteoppholdsareal, både i størrelse og kvalitet, i tråd med føringene i overordnet planer.</p> <p>Evt. tiltak i tilknytning til fv. 4280 skal utformes iht. håndbok N100. Tekniske planer skal sendes veimyndigheten for gjennomsyn.</p> <p>Byggegrensen i gjeldende plan må videreføres. Det tillates ikke arealbruk innenfor byggegrensen som er nødvendig for å ta hånd om eiendommens funksjon, så som byggverk, faste installasjoner, parkering, manøvreringsareal for kjøretøy, opphold, lagring osv. Byggegrensen skal målsettes på plankartet.</p> <p>Forutsetter at avkjørsel til området reguleres mot kommunal vei Brekka lik gjeldende plan, og at eksisterende avkjørsel fra fv. 4282 stenges fysisk.</p> <p>Det må foretas en trafikkvurdering ift. trafiksikkerhet, skolevei, kollektivtransport og total trafikkmengde.</p>	<p>Innspillet tas til etterretning.</p> <p>Eksisterende barnehage bygges om til inntil 9 leiligheter med ulike størrelser. Det åpnes i tillegg for oppføring av en flermannsbolig med inntil 4 boenheter sør-øst på tomta. Boligtilbudet vil dekke ulike befolkningsgrupper.</p> <p>Det avsettes felles leke- og uteoppholdsareal vest på tomta. Kvalitetskrav i overordnede planer er ivaretatt.</p> <p>Eksisterende avkjørsel opprettholdes ref. dialog med fylkeskommunen og epost av 04.03.25.</p> <p>Byggegrensen mot fylkesvei videreføres iht. gjeldende plan målsatt til 5 meter fra indre fortauskant. Bestemmelsene sikrer arealbruken innenfor byggegrensene iht. merknaden.</p> <p>Eksisterende avkjørsel fra fv. 4280 opprettholdes. Se kommentarer ovenfor og til Statens vegvesen.</p> <p>Trafikkvurdering er utført i kap. 4.8.</p>

4 Norges vassdrags- og energidirektorat 03.06.2024

Deler av planområdet ligger under marin grense og arealene kan være utsatt for skade fra overvann. Det vises til at pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene skred og overvann. Plan- og bygningsloven setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og TEK17 kap.7 utdyper dette. Fare knyttet til skred og overvann må vurderes og avklares som del av planarbeidet.

I planen må den reelle faren for skred være utredet og sikkerheten ivaretatt. Viser til NVEs veiledere og TEK17. Det må gå tydelig frem om fare for områdeskred er avklart.

Det er en planoppgave å sørge for en helhetlig forvaltning av vannets kretsløp og å gjøre tilpasning til forventede klimaendringer. Helhetlig forvaltning forutsetter at utbygging tar hensyn til og tilpasser seg nedbørfeltet kapasiteten til å infiltrere, fordrøye og lede vekk vann. Det er viktig å kartlegge og ha oversikt over hvor overvannet renner. Beholde arealer som naturlig er godt egnet til infiltrasjon, fordrøyning og trygg bortledning før tiltak etableres. Planen må sette av nok sammenhengende areal til å håndtere overvannet samt avklare om utbyggingen vil påvirke avrenningen for ovenforliggende og nedenforliggende areal. I utgangspunktet bør det ikke bygges i

Innspillet tas til etterretning.

Fare knyttet til skred og overvann er vurdert i ROS-analysen som følger planforslaget i eget vedlegg.

Fare for skred er vurdert og utredet i ROS-analysen vedlagt planforslaget. Det er foretatt en vurdering av områdestabilitet iht. NVEs kvikkleireveileder 01/2019. Se eget vedlegg til planforslaget, samt beskrivelse i 3.10.

Planforslaget fastsetter krav om at overvann skal håndteres lokalt ved hjelp av åpne, naturbaserte løsninger som infiltrasjon og fordrøyning. Eksisterende og nye grøntarealer vil spille en sentral rolle i denne håndteringen, da vegetasjon og permeable flater bidrar til naturlig avrenning. Overvann fra harde flater skal ledes til permeable områder, hvor det kan infiltreres og fordrøyes før det gradvis slippes videre. Parkeringsplassen utgjør det laveste punktet på tomten i dagens situasjon, og selv etter en eventuell terrengheving vil dette fortsatt være det laveste punktet. Dermed opprettholdes dagens flomveier, og planlagt utbygging vil ikke påvirke

flomveiene, evt. bør de legges om som fortsatt åpne flomveier. Flomveier bør merkes i kartet med arealformål, evt. hensynssone og tilknyttede bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot fare for flom og skade fra overvann. Vises til NVEs veiledere for overvann.

vannføringen fra oppstrøms eller nedstrøms områder. Flomveier er ikke illustrert i plankartet, da håndtering av disse primært vil skje innenfor grøntarealer, som gir naturlig avledning og kapasitet for vannføring.

Ut over dette gir NVE generelle råd over hvordan deres tema kan hensyntas i reguleringsplanen.

2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

2.1.1 Regionale føringer

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 lenge 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 2: 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 3: 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
Rekreasjonsområde (sentralt lekefelt)	600- 1200	6000 m ²	500 m

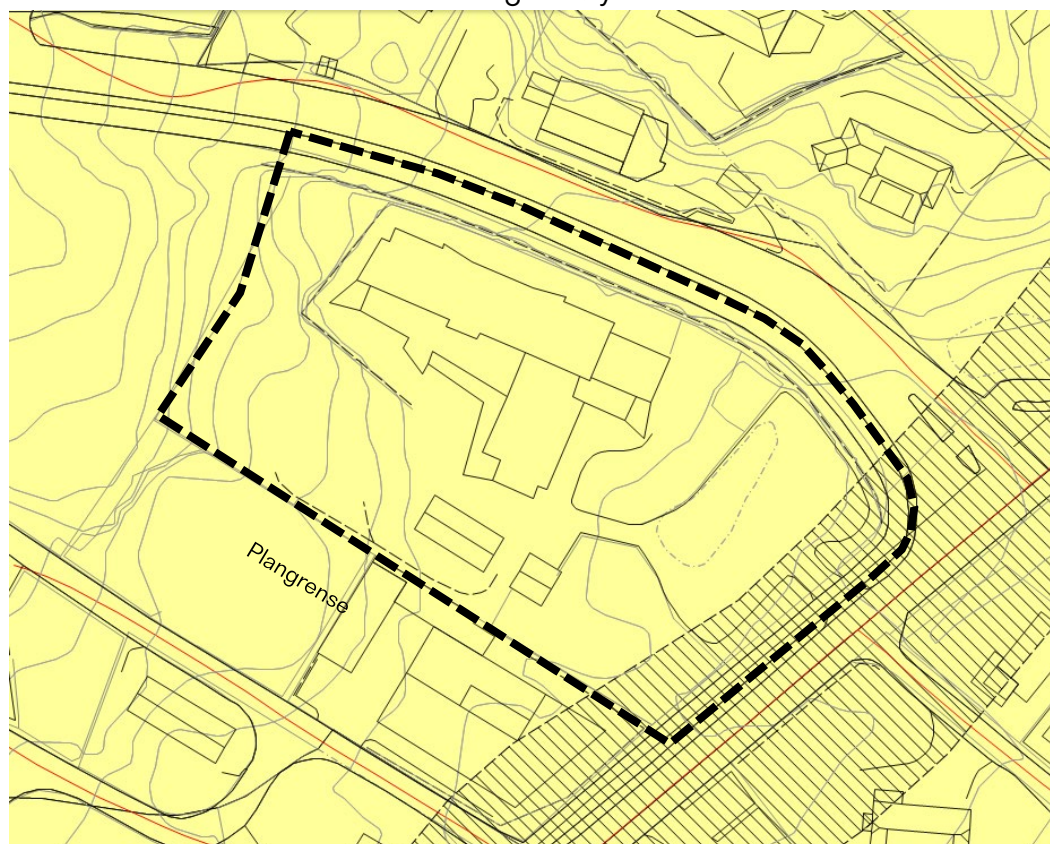
Figur 4: Anbefalt norm for lekeplasser. Kilde: Regionalplan for Dalane

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.

2.1.2 Kommuneplanen for Egersund 2018-2030, Sentrumsdel

Planområdet er i gjeldende kommuneplan disponert til boligbebyggelse nåværende. Arealer mot fv.4280 er omfattet av gul støvsone.



Figur 5: Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Planområde er innenfor svart stiplet strek. Kilde: Eigersund kommunes kartløsning

Følgende bestemmelser er vurdert relevante for planområdet:

§ 6.5 Parkering

Det stilles krav til parkeringsdekning ved bl.a. regulering.

Følgende krav er vurdert gjeldende for planområdet:

- Bokstavledd a) kulepunkt 4: *Parkeringsplass må dekkes på egen grunn eller på felles areal med tilstøtende eiendommer innen en avstand på maksimum 300 meter gange fra bolig.*
- Bokstavledd a) kulepunkt 5: *Fellesarealet må ha felles atkomst. Gjesteparkering kan, avhengig av bebyggelsesform, også legges som private plasser på felles areal.*
- Bokstavledd a) kulepunkt 8: *For utbygginger med flere enn 10 bruksenheter skal parkering som hovedregel legges i fellesanlegg innomhus og/eller under bakkeplan. Adkomst og hver enkelt plass skal dimensjoneres etter gjeldende krav. Plan som viser utforming av plassene, atkomstforhold og manøvreringsareal skal følge byggesøknaden. Sykkelparkering som løses i fellesanlegg skal ha overdekning og låst adkomst. 5% av sykkelparkeringsplassene avsettes til gjesteparkering lokalisert nær inngang med overdekning.*
- Bokstavledd d) kulepunkt 1: *Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på fellesareal på egen tomt for en bil pr. boenhet samt en bil pr. boenhet til gjesteparkering, som skal være sikret og tilgjengelige hele døgnet. Likeledes skal det 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 gjestesykkelparkeringsplasser pr. boenhet, lokalisert nær hovedinngang.*
- Bokstavledd e) kulepunkt 1: *For boligbebyggelse skal det settes av plass til en garasje pr. boenhet.*

§ 6.12 Minste uteoppholdsareal

Det stilles krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Felles utearealer skal tilrettelegges og utstyres med tanke på at de skal kunne brukes av ulike aldersgrupper til ulike årstider, og gi mulighet for lek og samhandling mellom barn, unge og voksne.

For leilighetsbygg/blokk er det krav til minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet på minst 25 m², tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs. Inntil 9 m² av dette arealet kan være på privat terrasse eller balkong, resten skal være fellesarealer. For øvrige områder er krav til minste uteoppholdsareal pr. boenhet på minst 150 m², tilgjengelig og egnet til lek, utfoldelse og opphold utendørs.

Bestemmelsen setter følgende kvalitetskrav til utearealet:

- a) Arealer brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, areal med ekvivalent støynivå over 55 dB(A), areal avsatt til fareområder og areal som er belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes med.
- b) Fellesarealene skal ha solrik beliggenhet, om mulig være skjermet for vind og snødrev og ha tilfredsstillende lysforhold. Videre skal de være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare.

- c) Atkomst til fellesarealer skal være tilfredsstillende og ligge til gang/sykkelvei, fortau eller lite trafikkert vei. De ulike aktivitetene må skjermes slik at de kan foregå uten konflikter mellom brukerne og med naboer.
- d) Ved planlegging av boligområder skal det legges vekt på å sikre korridorer ut til større friluftsområder både for ny- og eksisterende bebyggelse.

§ 6.13 Område for lek

Kommuneplanen angir kvalitetskrav for lek- og uteoppholdsarealer samlet, og krav til minimumsstørrelse på lek- og uteoppholdsareal baseres på antall boenheter, og skal avklares i forbindelse med regulering. Lek- og uteoppholdsarealer skal etableres der som forholdene er best iht. områdekvalitet, støy, solforhold, vind, trafikksikkerhet og universell utforming.

Tabell 2: Kvalitetskrav til leke- og uteoppholdsarealer etter kommuneplanens § 6.13

Type areal	Dekker antall boliger	Minimums 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
Rekreasjonsområde (sentralt lekefelt)	600-1200	6000 m ²	500 m

Uteoppholdsareal og areal avsatt til lek skal være egnet som sosial møteplass for alle. Til reguleringsplan skal det legges ved sol- og skyggediagram som viser solforhold både før og etter utbygging for kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 ved sommerverv, samt andre tidspunkt etter behov. Det skal være sol på minimum 50 % av utearealet og areal avsatt til lek.

§ 7.1 Boligtypologi

Innenfor områder avsatt til boligbebyggelse skal det vises en differensiert boligmasse, hvor type bebyggelse avgjøres gjennom reguleringsplan sett i forhold til eksisterende bebyggelse i området, trafikksikkerhet og veistandard, estetikk og landskapshensyn. Det skal velges terrengtilpasset bebyggelse.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

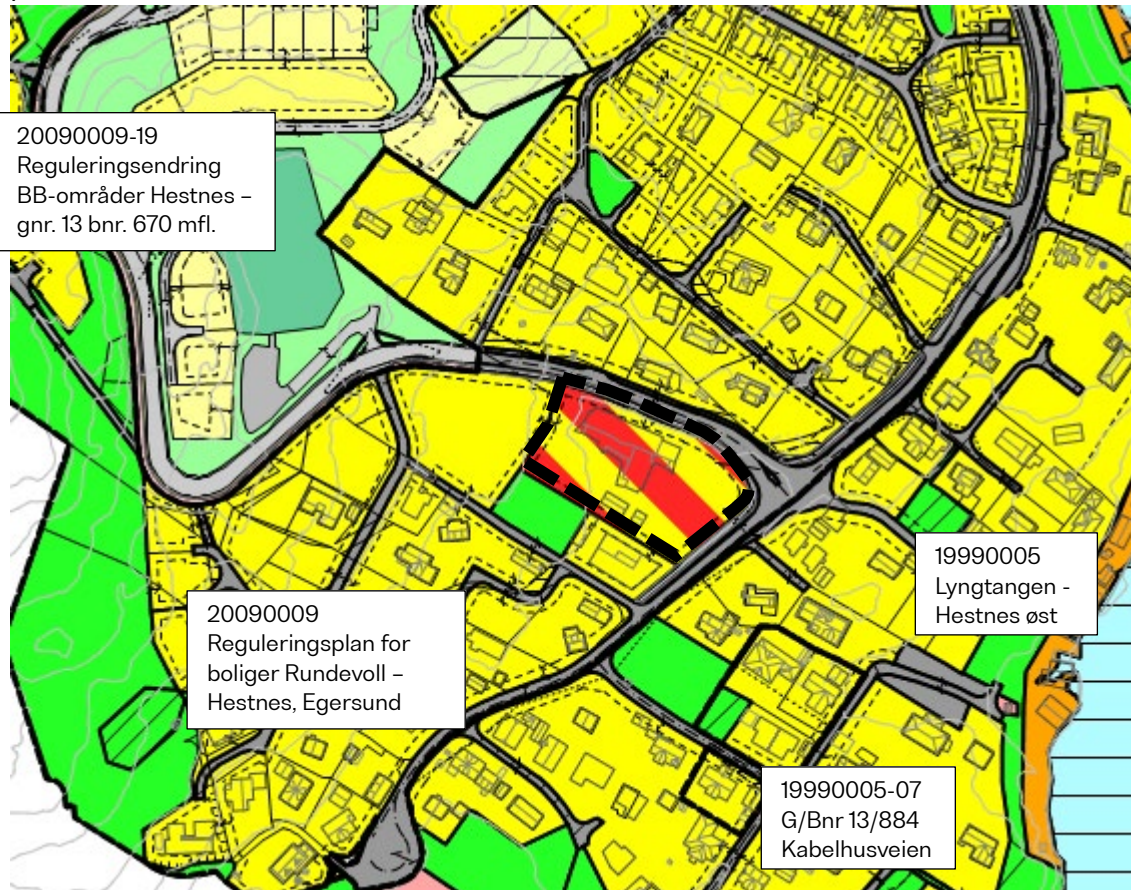
Planområdet er omfattet av reguleringsplan for *boliger Rundevoll-Hestnes, Egersund* (plan-id 20090009), som regulerer eiendommen til kombinert formål for barnehage og boliger.

Gjeldende reguleringsplaner i nærområdet:

- Plan-id 20090009-19 – Reguleringsendring BB-områder Hestnes – gnr. 13 bnr. 670 mfl.

- Plan-id 19990005 – Lyngtangen – Hestnes øst
- Plan-id 19990005-07 – G/Bnr. 13/884 Kabelhusveien

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



Figur 6: Gjeldende reguleringsplaner i området. Planområdet er innenfor svart stiptet strek. Kartkilde: Eigersund kommunes kartløsning

2.3 Temaplaner

Til kommuneplanens arealdel er følgende temaplaner vurdert relevante for planforslaget:

- **Temakart for støy**
Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone fra fv. 4280.

Dette innebærer at deler av området kan utsettes for støynivåer som overskrider anbefalte grenseverdier for støy.

2.4 Statlige føringer og nasjonale mål

2.4.1 Statlige planretningslinjer

Basert på oppstartsmøtet er følgende planretningslinjer ansett som relevante for planarbeidet:

- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen \(1995\)](#)

Formålet med den rikspolitiske retningslinjen er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gi kommunene bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn og/eller interesser.

Det stilles krav til fysisk utforming hvor følgende skal vies spesiell oppmerksomhet: Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

- [Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning \(2018\)](#)

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planlegging skal bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning). Det er viktig å planlegge for løsninger som både reduserer utslippene, og reduserer risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer.

- [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442](#)

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder. Arealplanlegging og forebyggende tiltak er de viktigste verktøy for å nå disse målsettingene, og forhindre at flere blir plaget av støy. I utgangspunktet bør det ikke åpnes for nytt støyfølsomt bruksformål i støyutsatte områder. Dersom det av ulike grunner likevel etableres støyfølsom bebyggelse i en støysone, er det viktig at støyforholdene avklares på et tidlig tidspunkt i planprosessen.

- [Retningslinjer for planlegging av riks- og fylkesveier etter plan- og bygningsloven](#)

Retningslinjene gir føringer for hvordan riks- og fylkesveier skal planlegges i samsvar med plan- og bygningsloven. De sikrer at vegprosjekter vurderes helhetlig i forhold til arealbruk, trafikkikkerhet, miljøhensyn og universell utforming. Hensikten er å sikre en effektiv planprosess og god samordning mellom vegmyndigheter, kommuner og andre aktører.

3 Dagens situasjon i planområdet

3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet er lokalisert i Hestnes, og ligger innenfor eiendom gnr. 13 bnr. 2626. På eiendommen ble det i 2010 etablert en barnehage med tilhørende bygning, lekeareal og parkeringsplass. Tomten er allerede opparbeidet og inneholder nødvendig infrastruktur, som vei, vann- og avløpssystemer, samt andre nødvendige tekniske fasiliteter for videre utvikling.



Figur 7: Oversiktskartet viser planrådets plassering markert med sirkel og i utsnittet til høyre. Plangrensen er angitt med en hvit, stiplet linje i utsnittet. Kartkilde: Temakart-Rogaland / Norge i bilder.

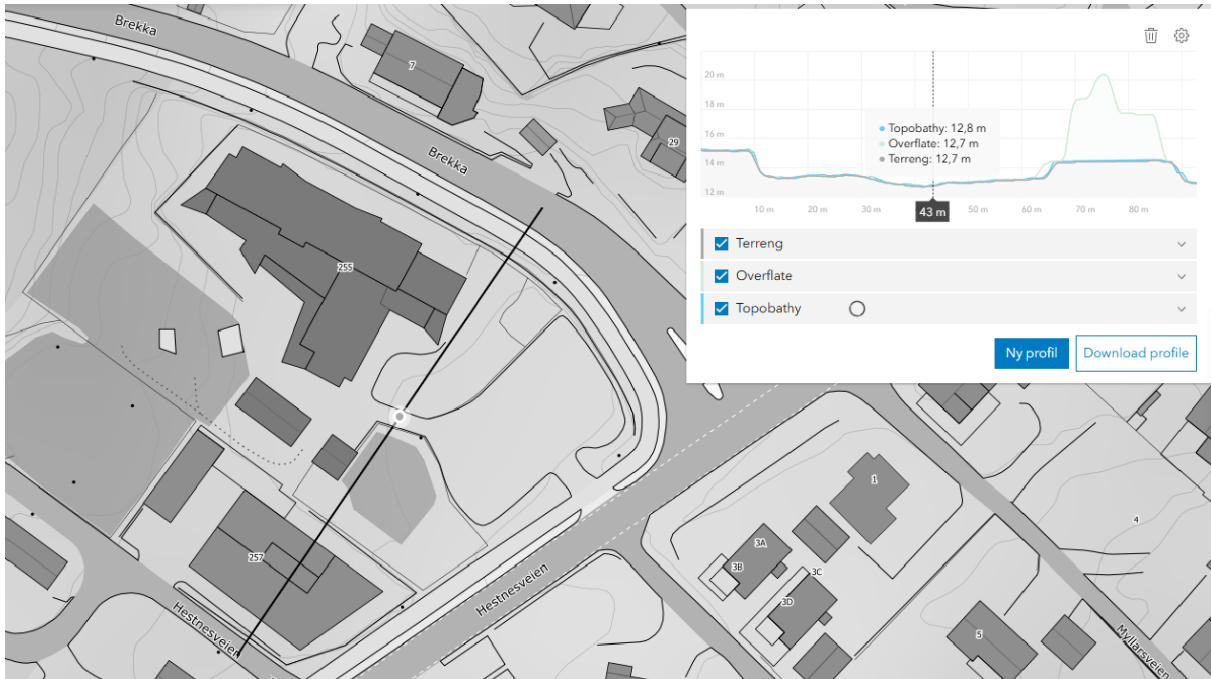
3.2 Stedets karakter og arealbruk

Planområdet ligger i et etablert boligområde som preges av en variert boligstruktur. Området består hovedsakelig av frittliggende eneboliger, som gir en lav, åpen bebyggelsestetthet og en rolig, boligpreget atmosfære. I tillegg finnes det enkelte felt med mer konsentrert bebyggelse, som rekkehus og flermannsboliger, som bidrar til en viss variasjon i bygningstyper og tetthet.

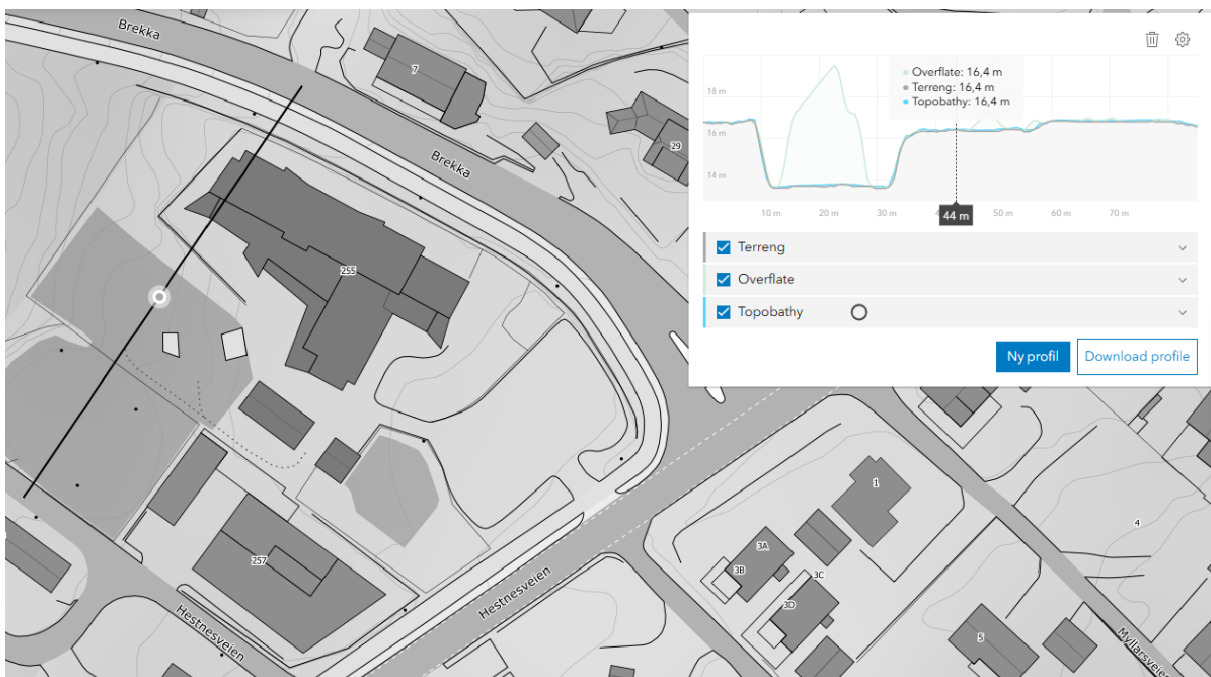
Tomten som er gjenstand for reguleringen, er allerede bebygd og opparbeidet. Den har tidligere huset en barnehage med tilhørende bygning, lekearealer og parkeringsplass, noe som har gitt området en viss offentlig funksjon. Barnehagen er godkjent bruksendret til boligformål våren 2025.

3.3 Landskap

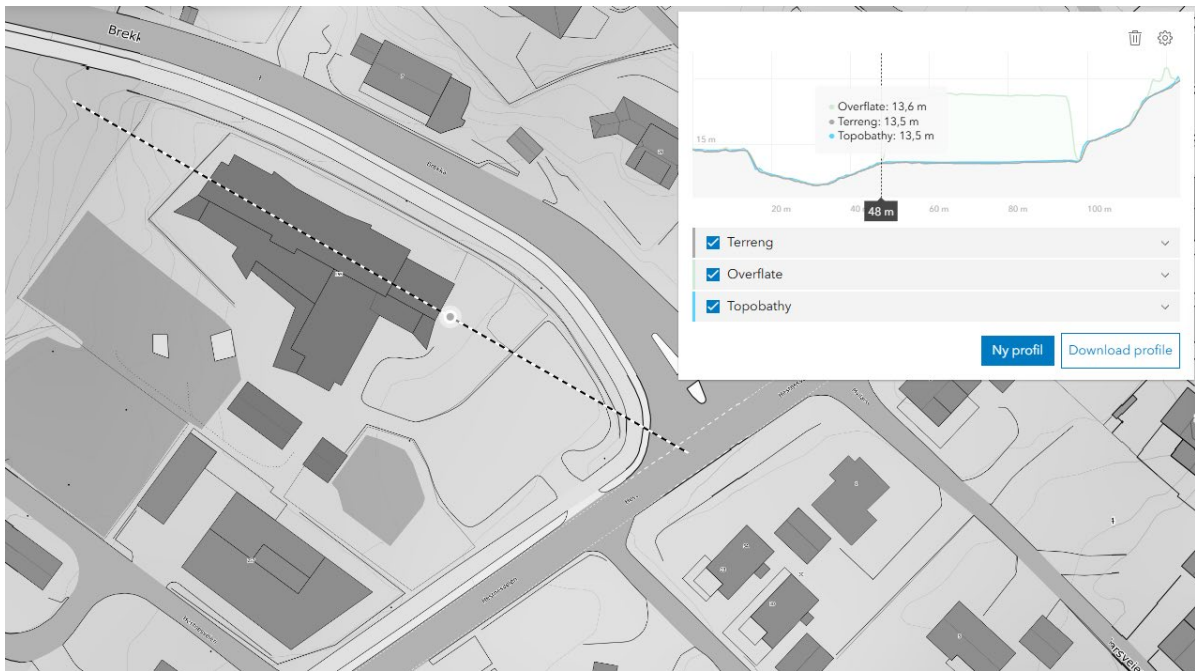
Planområdet har en relativt jevn topografi med en svak stigning fra det laveste punktet på ca. kote +11,8 i øst til det høyeste punktet på ca. kote +18,5 i vest. De lavere delene av området er i dag utformet som en parkeringsplass, mens de høyere, øvre delene av eiendommen er ferdig opparbeidet med lekearealer. Eksisterende bygg ligger på ca. kote +13,5. Denne topografiske variasjonen gir en naturlig inndeling av området, med forskjellig utnyttelse av de ulike nivåene.



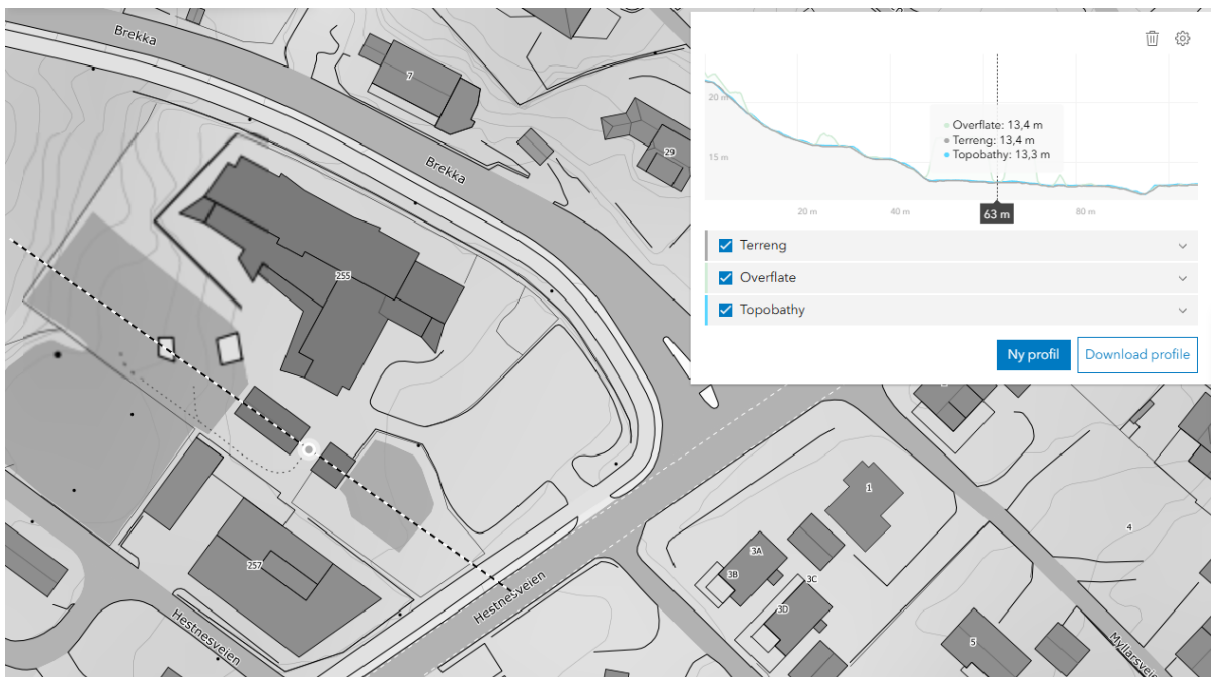
Figur 8: Høydeprofil viser at tomte ligger ca. 1,5 meter lavere i terrenget enn tilliggende vei *Brekka*. Naboeiendom i sør er planert på ca. kote +14,5.



Figur 9: Høydeprofil viser at tomte ligger ca. 3 meter lavere enn veien *Brekka*. Det er etablerte murer mot veien og uteområdet som tar opp terrenget.



Figur 10: Høydeprofil viser at terrenget er stigende mot vest. Eksisterende parkeringsplass ligger i en dump på ca. kote +11,8. Vest for eksisterende bygg er terrenget stigende.



Figur 11: Høydeprofil viser at terrenget sør på tomta er jevnt stigende fra fylkesveien og vestover.

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

En gjennomgang av kulturminnedatabasen viser at det ikke finnes registrerte kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet. Det er dermed ikke identifisert bevaringsverdige strukturer, arkeologiske funn eller andre kulturhistoriske elementer som kan påvirke planarbeidet. Likevel vil det, i tråd med kulturminneloven, være en aktsomhetsplikt dersom det avdekkes ukjente kulturminner under eventuell anleggsaktivitet.

3.5 Naturmangfold

En gjennomgang av Naturbase viser at det ikke er registrert noen truede, nær truede eller rødlistede arter innenfor planområdet. Det er heller ingen registrerte sårbare eller verdifulle naturtyper som krever spesielle hensyn i planarbeidet. Området vurderes dermed til å ha begrenset økologisk verdi, og det er ikke identifisert behov for spesifikke tiltak knyttet til naturmangfold.

Vegetasjonen innenfor planområdet domineres i hovedsak av opparbeidet plen, med et begrenset innslag av trær og busker. Beplantningen er sparsom og består primært av mindre prydvikster og enkeltstående trær, uten større sammenhengende grøntstruktur. Området har dermed en relativt åpen karakter med lite naturlig vegetasjon. Eksisterende grøntarealer er i hovedsak tilknyttet tidligere lekearealer og oppholdsarealer, og vegetasjonen har primært hatt en estetisk og funksjonell rolle i tilknytning til barnehagedriften.

3.6 Trafikkforhold

3.6.1 Adkomst

Planområdet har i dag adkomst fra fylkesvei 4280, Hestnesveien, som fungerer som hovedvei for tilkomst til området. Veien er regulert med en fartsgrense på 40 km/t, noe som bidrar til moderat hastighet og økt trafiksikkerhet for både kjørende og myke trafikanter.

3.6.2 Trafikkmengde

En gjennomgang av Statens vegvesens vegdatabank (NVDB) viser at den gjennomsnittlige årsdøgnetrafikken (ÅDT) på fylkesveien som grenser til planområdet er registrert til 1000 kjøretøy per døgn. Av dette utgjør tunge kjøretøy 10 %, noe som indikerer en viss andel nærings- eller transporttrafikk i området. Trafikknivået tilsier moderat belastning.

3.6.3 Trafikkulykke

En gjennomgang av Statens vegvesens vegdatabank (NVDB) viser at det ikke er registrert trafikkulykker på veinettet i området. Dette indikerer at veistrekningen har en god trafiksikkerhetsmessig historikk, uten alvorlige hendelser som involverer kjøretøy, syklist eller fotgjengere. Fraværet av registrerte ulykker kan tyde på at dagens vegutforming, trafikk tetthet og fartsnivå bidrar til en trygg ferdsel.

3.6.4 Kollektivtransport

Omtrent 160 meter nord for planområdet, langs Hestnesveien, er det etablert bussholdeplasser. Fra disse holdeplassene går det en daglig bussforbindelse til Egersund sentrum. I tillegg finnes det en fleksibel transportløsning gjennom «HentMeg»-ordningen i Egersund. Denne tjenesten, som opereres av Kolumbus, gjør det mulig for reisende innenfor en angitt sone – inkludert planområdet – å bestille transport via en app. «HentMeg» kan benyttes hele døgnet, noe som gir økt fleksibilitet for reisende i området.

3.6.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Langs nordsiden av Hestnesveien er det anlagt en sammenhengende gang- og sykkelvei, som gir et trygt og tilrettelagt ferdselsområde for myke trafikanter. I tillegg fortsetter gang- og sykkelveien langs Brekka, noe som bidrar til et helhetlig nettverk for gående og syklende i området.

Det er imidlertid ikke etablert fotgjengerfelt over Hestnesveien, noe som kan utfordre trafikksikkerheten for de som skal krysse veien, særlig til bussholdeplassen på motsatt side. Gang- og sykkelveien er gjennomgående i kryss og ved avkjørsler, noe som sikrer en jevn og uavbrutt rute for fotgjengere og syklister.

3.7 Barns og unges interesser

I nærområdet finnes det et bredt utvalg av lekeplasser for barn. Den aktuelle tomten har tidligere vært brukt som barnehage, og det er derfor allerede opparbeidet egne uteområder som er godt tilrettelagt for lek og aktivitet innenfor planområdet. I tillegg ligger det en stor og moderne kommunal lekeplass på nabotomten, som er godt utstyrt og gir et ekstra tilbud for lek og sosial aktivitet. Dette gir barn i området et variert og trygt leke- og aktivitetstilbud, med både private og offentlige fasiliteter som kan brukes hele året.

3.8 Sosial infrastruktur

Den nærmeste barneskolen er Rundevoll skole, som dekker 1.–7. klasse, og ligger cirka 1,8 km fra planområdet. Husabø ungdomsskole, som betjener ungdomsskoleelever, ligger omtrent 4 km unna.

I området finnes flere barnehager, inkludert Rundevoll barnehage, Varden barnehage og Kjellandskogen barnehage, som gir gode alternativer for småbarnsfamilier.

For daglige tjenester som dagligvarer og helsetjenester, ligger Lygre kun 2,3 km unna, hvor man finner bl.a. dagligvarebutikker og legekontor.

3.9 Teknisk infrastruktur

3.9.1 Vann og avløp

Tomten er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

3.9.2 Strøm

Tomten er tilknyttet eksisterende strømnnett i området.

3.9.3 Renovasjon

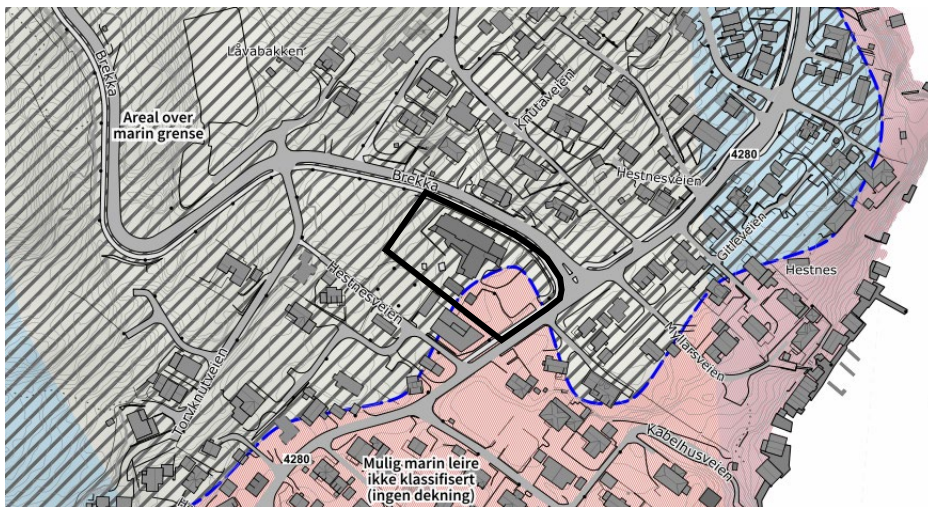
Dalane Miljøverk (DIM) har ansvaret for renovasjonstjenester i området. Dagens ordning for boliger er henteordning for avfall der hver bolig setter ut avfallssekker ut til offentlig vei eller annet avtalt sted på hentedager.

3.9.4 Håndtering av overvann

Overvann i området håndteres i dag ved at det infiltreres naturlig i terrenget, slik at vannet ledes ned i bakken og absorberes av jordsmonnet. I tillegg benyttes eksisterende kummer og røranlegg under bakken til å lede bort overvannet på en kontrollert måte.

3.10 Grunnforhold

Sørøstlige deler av planområdet ligger under marin grense. I tråd med NVEs veileder nr. 1/2019 *Sikkerhet mot kvikkleireskred*, er det gjennomført en vurdering av områdeskredfare. Kvikkleire kan kun forekomme i områder med marin leire, som finnes under marin grense – grensen for hvor høyt havet nådde etter forrige istid.



Figur 12: Marin grense vist i kartet med blå stiplert strek, og aktsomhetsområde for marin leire med rød skraver. Arealer over marin grense er vist med skråkravur. Planområdet er innenfor svart strek. Kartkilde: NGU løsmassekart – marin grense

For det aktuelle planområdet og omkringliggende områder består løsmassene primært av tynn morene. I forbindelse med utbyggingen av en barnehage i 2010 ble store deler av arealet opparbeidet og masseutskiftet.

For å vurdere risiko for kvikkleireskred må terrengforholdene analyseres. Skred kan potensielt løsne i områder med:

- En total skråningshøyde i løsmasser på over 5 meter, *eller*
- Jevnt hellende terreng brattere enn 1:20 med en høydeforskjell over 5 meter.

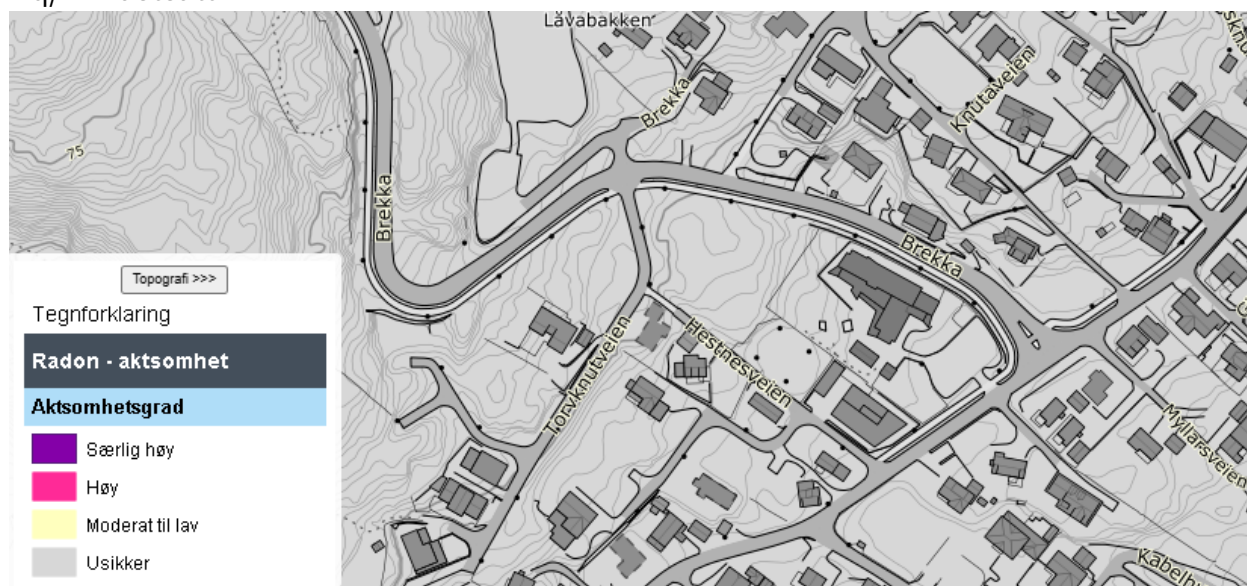
I henhold til NVEs metodikk for vurdering av områdeskredfare er tilgjengelige høydedata fra *hoydedata.no* benyttet. Analysen viser at planområdet ikke ligger innenfor et aktsomhetsområde for områdeskred. Videre er det lite sannsynlig at et kvikkleireskred kan utløses høyere opp i terrenget, da marin grense ikke strekker seg høyere enn planområdet. Basert på denne vurderingen anses planområdet å være utenfor potensielle løsne- og utløpsområder for kvikkleireskred. Sikkerheten mot områdeskred for kvikkleire vurderes derfor som ivaretatt.



Figur 13: Løsmassekart viser at området består av tynn morene. Planområdet er innenfor svart strek. Kartkilde: NGU løsmassekart.

3.11 Radon

En gjennomgang av NGUs aktsomhetskart for radon viser at planområdet er klassifisert med usikker aktsomhetsgrad for radon. I forbindelse med driften av barnehagen ble det gjennomført en radonmåling (Radonor, 22.04.2016), som viste at det beregnede årsmidlet var $< 20 \text{ Bq/m}^3$, betydelig under grenseverdien på 200 Bq/m^3 fastsatt i TEK17.



Figur 14: Aktsomhetskart for radon viser at området har usikker aktsomhetsgrad for radon. Kartkilde: www.ngu.no/geologi-og-risiko/radon

3.12 Støy

En del av planområdet ligger innenfor den gule støysone på støykartet for riks- og fylkesveier. Denne sonen er basert på trafikkdata fra Statens vegvesens vegdatakart, som viser ÅDT på strekningen mellom rensanlegget og Myllarsbakken. Brekke & Strand har analysert støysituasjonen for eiendommen og konkludert med at støynivået er innenfor akseptable grenser. Trafikkmengden på Hestnesveien ved planområdet er i støynotatet beregnet ut fra antall boliger sør for Brekka. Med dagens trafikkmengde og fartsgrense på Hestnesveien, samt retningslinjene i Miljødirektoratets veileder M-2061, vurderes detaljerte støyberegninger for nye boliger som unødvendige. Det er heller ikke behov for støyskjerming av utendørs oppholdsarealer, da støypåvirkningen er minimal og tilfredsstillende gjeldende krav.

3.13 Forurensing

Trafikksituasjonen i området anses ikke å medføre vesentlig luftforurensning fra biltrafikk, ettersom trafikkmengden og kjøremønsteret er begrenset. Lokale forhold, som fartsgrenser og avstand til større trafikkerte veier, bidrar til å holde nivået av eksosutslipp og svevestøv på et lavt nivå.

Videre er det ingen kjent forurensende industri i nærområdet som kan påvirke luftkvaliteten.

3.14 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

En risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet som vedlegg til planforslaget. Analysen har avdekket flere mulige uønskede hendelser knyttet til risiko innenfor planområdet. Disse risikoene er allerede til stede i dagens situasjon, men enkelte kan forsterkes dersom planen gjennomføres uten tilstrekkelige forebyggende tiltak.

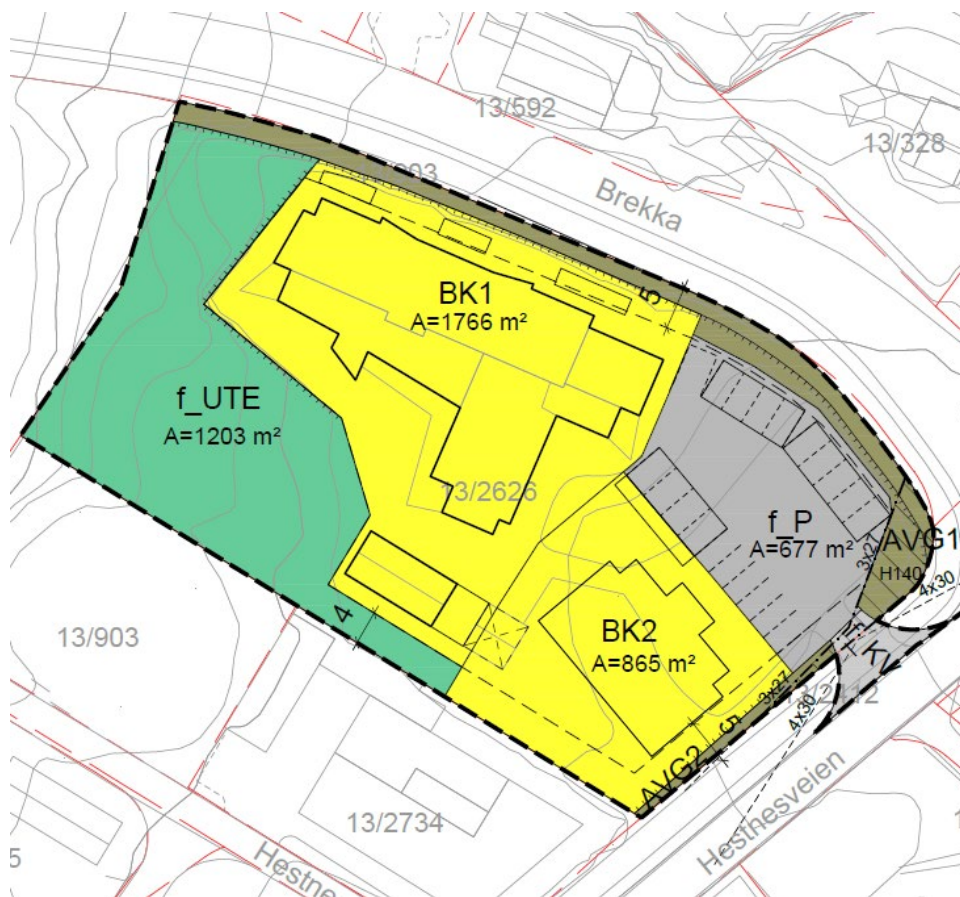
Ved å gjennomføre og overholde relevante sikringskrav under gjennomføringen kan risikoen reduseres betydelig. Likevel vil det alltid være en viss restusikkerhet, særlig knyttet til brukerfeil og andre ukontrollerbare faktorer, selv med effektive avbøtende tiltak.

Tabell 3: Identifiserte uønskede hendelser fra ROS-analysen

UØNSKEDE HENDELSER	
1	Geoteknisk ustabil
2	Oversvømmelser og klimaendringer
3	Radon
4	Vind
5	Plante og dyreliv
6	Støy og rystelser i anleggsperioden
7	Anleggstrafikk

Konklusjonen i risiko- og sårbarhetsanalysen er at planområdet er egnet for den foreslåtte utbyggingen. Det er ikke identifisert forhold som utgjør en så alvorlig risiko at tiltaket ikke bør gjennomføres. Risikoen anses som håndterbar forutsatt at nødvendige forebyggende tiltak blir iverksatt.

4 Beskrivelse av planforslaget



Figur 15: Nedkopiert illustrasjon av plankartet, ikke i målestokk.

4.1 Reguleringsformål og hensynssone

Tabell 4: Arealtabell for reguleringsformål

Sosi-kode	Formål	Område signatur	Eierform	Areal (m ²)
1112	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (2)	BK1-2	Privat	2 631
1600	Uteoppholdsareal	f_UTE	Felles	1 203
2011	Kjøreveg	f_KV	Felles	42
2019	Annen veggrunn – grøntareal	AVG1-2	annen	369
2080	Parkering	f_P	Felles	677
Sum planområdet				4922

Tabell 5: Arealtabell for hensynssoner

Sosi-kode	Hensynssone	Område signatur	Areal (m ²)
140	Frisikt	H140	93

4.2 Beskrivelse av reguleringsformål

4.2.1 § 12-5, nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn: BK1-2

Hensynssone: Ingen

BK1 = 55 %-BYA, BRA = 950m²

Tillatt grad av utnyttning: BK2 = 40 %-BYA, BRA = 600 m²

Ingen boenhet skal være under 45 m² BRA.

Tillatt byggehøyde BK1: maks gesims 8 m

BK2: maks gesims 7,5 m

Formålet omfatter to delområdet BK1 og BK2.

I BK1 tillates det ombygging av eksisterende bygg for inntil 9 leiligheter. I tillegg

tillates det oppføring av utebod på inntil 7m² BYA per boenhet innenfor total

BYA. Bebyggelsen innenfor BK1 skal ha pulttak med kombinasjon med flatt tak.

I BK2 tillates det oppføring av flermannsbolig med inntil 4 boenheter.

Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak i kombinasjon med flatt tak.

Gjeldene for både BK1-2:

Minste uteoppholdsareal (MUA) per enhet er fastsatt til 25m² per boenhet.

Privat uteplass løses gjennom terrasse/balkong.

For å sikre høy arkitektonisk kvalitet stilles det krav til estetikk i både

bebyggelse og uterom, med fokus på utforming, detaljering og materialbruk.

Området skal ha et helhetlig og harmonisk uttrykk.

Uteoppholdsareal

Feltnavn: f_UTE

Hensynssone: Ingen

Uteoppholdsareal er felles for boligene innenfor BK1 og BK2. Lekeareal

innlemmes som del av uteoppholdsarealet og inngår i MUA for bebyggelsen.

Det stilles krav om tilgjengelig adkomst for lekearealet.

Lekeplass skal ha et minimumsareal på 150m² til sandlekeplass, med minimum

3 ulike typer utstyr, eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og

aktivitet, samt en sandkasse, benk og bord. Detaljer for løsning av

uteoppholdsarealet inkludert lekeplassen skal vises på utomhusplan ved

byggesøknad.

4.2.2 § 12-5, nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Felt navn: f_KV

Hensynssone: H140

Kjørevei KV er felles for boligene i BK1 og BK2. Kjøreveien omfatter avkjørsel fra fylkesveien og skal opparbeides om vist på plankartet. Utforming og siktlinjer er i samsvar med N100.

Annen veggrunn – grøntareal

Felt navn: AVG1-2

Hensynssone: H140

Annen veggrunn grøntareal kan benyttes som skråning, grøft og midlertidig snøopplag. Det tillates å etablere anlegg for tekniske innretninger som kabler, gatelys, vann og avløp. Overflaten kan jordslås, beplantes eller ha fast dekke, avhengig av området funksjon og behov.

Parkering

Felt navn: f_P

Hensynssone: H140

Arealet omfatter felles parkering samt gjesteparkering for boligene i BK1 og BK2. Innenfor parkeringsområdet tillates etablering av inntil 9 carporter for boligene i BK1 og inntil 4 carporter, hver med en tilhørende bod på 5 m² for boligene i BK2. Carportene er vist med omriss i plankartet, og mindre justeringer av plasseringen kan tillates. Carportene skal ha flatt tak og maks byggehøyde på 3 meter. Det avsettes 6 gjesteparkeringsplasser, felles for alle boligene i BK1 og BK2, i tillegg til 1 HC-parkeringsplass, dimensjonert i henhold til gjeldende krav for universell utforming.

4.2.3 § 12-6 - Hensynssoner

Frisikt

Felt navn: H140

Frisiktsoner er vist med målene 4 x 30 meter og 3x27 meter. Det er ikke tillatt å etablere tiltak eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over nivået til tilstøtende veier innenfor frisiktsonene.

4.3 Bebyggelsens plassering og utforming

4.3.1 Beskrivelse og illustrasjoner

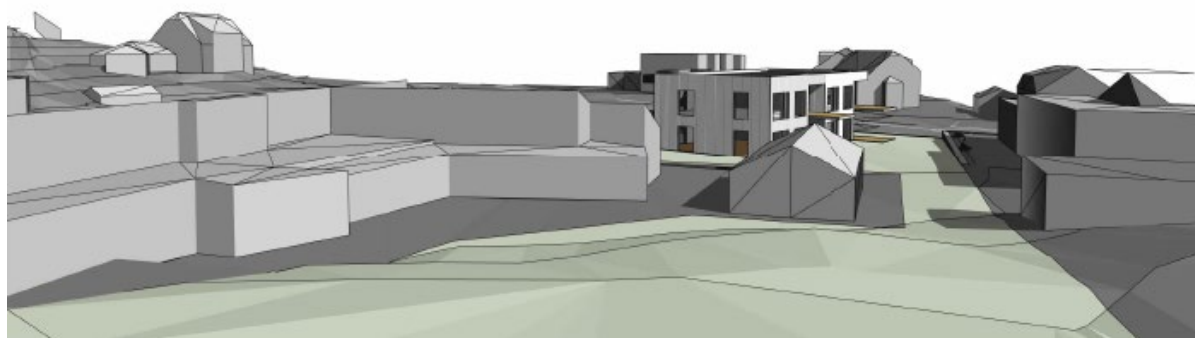
Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt som ligger til grunn for reguleringsplanen. Plassering og utforming av bebyggelsen illustrerer rammene i planforslaget og er ikke nødvendigvis den endelige løsningen for området.



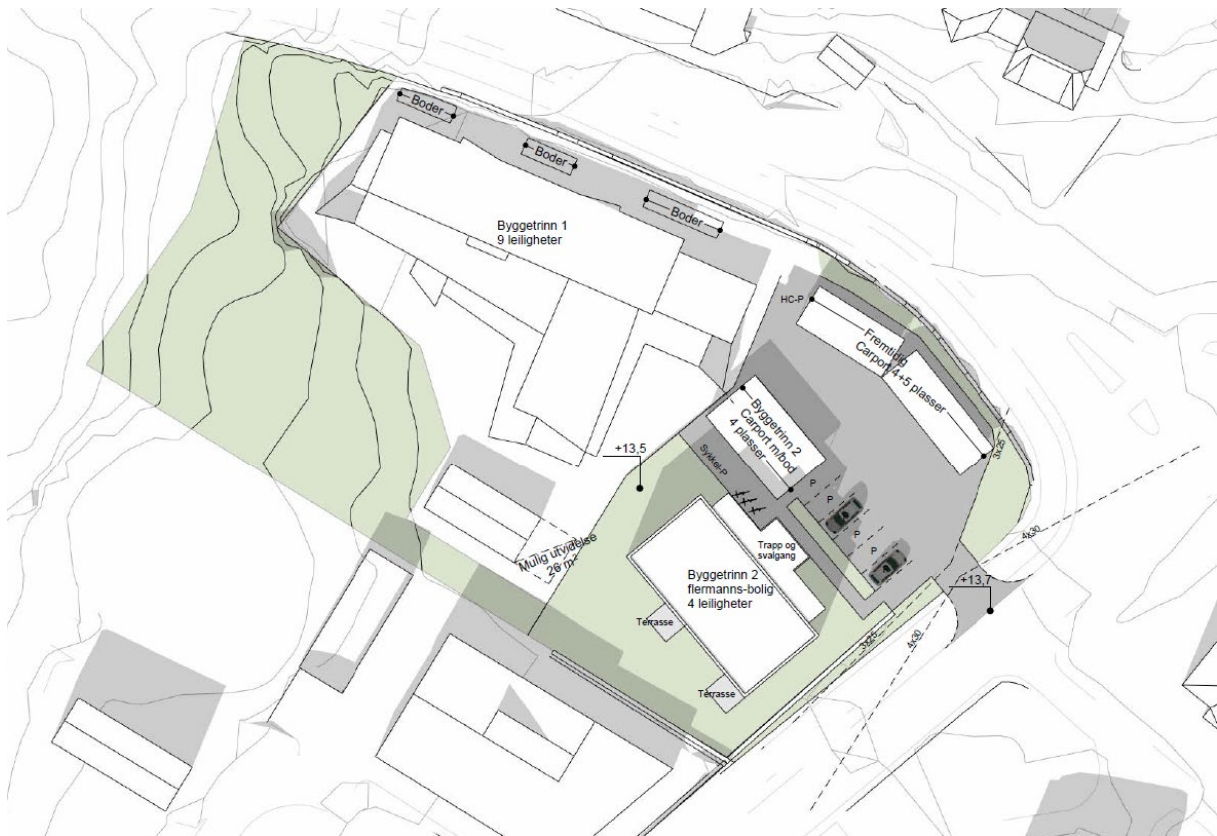
Figur 16: Planområdet sett fra gang- og sykkelvei nord for krysset til Brekka.



Figur 17: Illustrasjon av planlagt bebyggelse i BK2 sett fra gang- og sykkelveien i fylkesveien.



Figur 18: Illustrasjon av planlagt bebyggelse og eksisterende bebyggelse sett fra felles uteoppholdsareal vest i planområdet.



Figur 19: Situasjonsplan viser planlagt utbygging i området. Planlagt bebyggelse er ikke nødvendigvis den endelige løsningen, men viser volum og form innenfor planens bestemmelser.

4.3.2 Byggegrenser og plassering av bebyggelse

Byggegrensene følger i hovedsak gjeldende plan mot offentlig vei og nabogrense. Der hvor byggegrensen ikke er spesifikt angitt, sammenfaller den med formålsgrensen. Byggegrensen mot naboeiendommer er satt til 4 meter, mens byggegrensen langs vei er 5 meter, målt fra ytterkant av gang- og sykkelvei/fortau.

Boder tilhørende boliger i BK1 tillates oppført utenfor byggegrensen, med en avstand på inntil 1 meter fra formålsgrensen. Boder er markert med omriss i plankartet. Plassering av bodene samsvarer med godkjent rammesøknad.

Innenfor parkeringsarealet tillates oppføring av carport, som vist med omriss i plankartet. Carportene er plassert med god avstand til vei og ligger innenfor den opprinnelige byggegrensen langs vei.

4.3.3 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden for de ulike byggeområdene er angitt i %-BYA (bebygd areal) og BRA (bruksareal):

Maks tillatt utnyttelsesgrad	BK1	BK2
% bebygd areal (%-BYA)	55%	40%
Bruksareal (BRA)	950m ²	600m ²

Det er krav om at ingen boenheter skal være mindre enn 45 m² BRA. I BK1 inkluderer det bebygde arealet både eksisterende bygningsmasse og en tilhørende bod på 7 m² per boenhet. Dette gir en forutsigbar ramme for arealdisponeringen innenfor området.

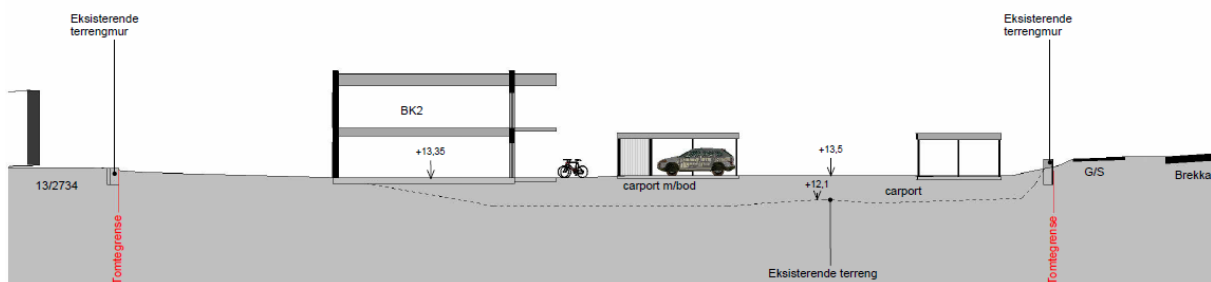
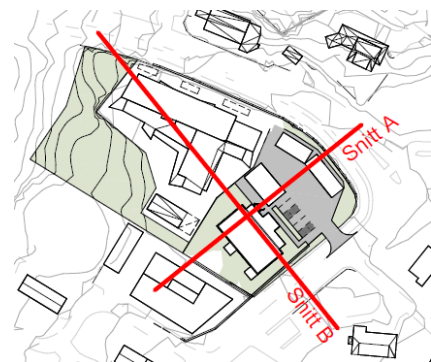
For BK2 viser illustrasjonsprosjektet en planlagt utbygging med en utnyttelsesgrad på omtrent 40 %-BYA. For å gi større fleksibilitet i utviklingen av området, er det imidlertid lagt til rette for en noe høyere utnyttelse. Dette sikrer mulighet for justeringer i utformingen av bebyggelsen, samtidig som den overordnede strukturen i planen ivaretas.

4.3.4 Byggehøyder og takform

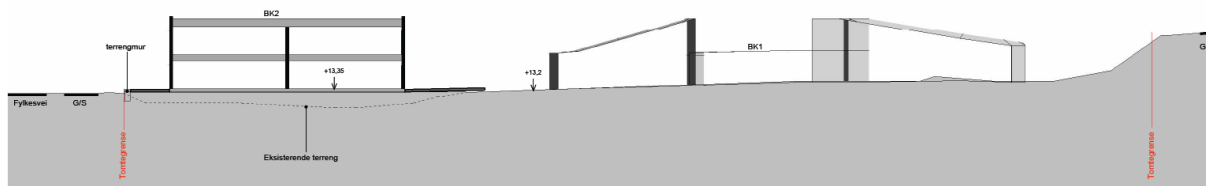
Planforslaget legger til rette for at eksisterende bebyggelse i BK1 videreføres med en øvre gesimshøyde på maksimalt 8 meter. Takformen videreføres i samsvar med dagens utforming og skal bestå av pulttak i kombinasjon med flatt tak, noe som sikrer arkitektonisk kontinuitet i området.

For BK2 åpnes det for ny bebyggelse med inntil to etasjer, hvor maksimal gesimshøyde er satt til 7,5 meter. Tillatt takform i BK2 er enten flatt tak eller pulttak i kombinasjon med flatt tak, noe som gir mulighet for moderne og arealeffektive løsninger.

Disse kravene til byggehøyder og takform er fastsatt for å sikre en helhetlig arkitektonisk utforming av planområdet, samtidig som de gir rom for best mulig utnyttelse av etasjene og god terrengtilpasning.



Figur 20: Snitt A



Figur 21: Snitt B

4.3.5 Boligtetthet

Planområdet dekker totalt 4,9 dekar (daa) og er tilrettelagt for utbygging av opptil 13 boenheter. Dette gir en beregnet boligtetthet på 2,6 boliger per dekar (13 boliger/ 4,9 daa), som er over minimumskravet på 2,5 boliger per dekar som er fastsatt i Regionalplanen for Dalane for arealutnyttelse innen tettsteder.

Planforslaget er utformet i tråd med føringene i regionalplanen for boligutbygging, som har som mål å legge til rette for en kompakt og effektiv arealutnyttelse i tettsteder. Ved å tilpasse boligtettheten sikres en balansert utvikling der både utnyttelsesgrad og bokvalitet ivaretas. Forslaget legger vekt på å skape et attraktivt bomiljø med gode felles uteoppholdsarealer, trygge og funksjonelle lekeplasser samt nærhet til grøntområder. Dette sikrer at området ikke bare oppfyller kravene til arealeffektivitet, men også fremmer trivsel, sosialt samspill og høy boverdi for beboerne.

4.4 Bomiljø/bokvalitet

Den foreslåtte utbyggingen og ombyggingen er tilpasset områdets størrelse, funksjon og omkringliggende bebyggelse, og legger til rette for et variert og inkluderende bomiljø. Boligene er planlagt slik at de kan imøtekomme behovene til ulike beboergrupper, med særlig vekt på førstegangskjøpere, eldre og barnefamilier.

For å sikre et godt bomiljø vektlegges tilgang til både private og felles uteoppholdsarealer. Boligene får solrike private uteplasser i form av balkonger eller terrasser, mens fellesarealene utformes som sosiale møteplasser med variert beplantning og tilrettelegging for rekreasjon. En egen lekeplass etableres innenfor området, noe som bidrar til et trygt og barnevennlig miljø.

Parkering organiseres i et felles parkeringsanlegg, noe som frigjør arealer til grønne og oppholdsvennlige soner, reduserer biltrafikk inne på området og bidrar til en mer trafikksikker og trivelig bomiljøkvalitet. Parkeringsdekningen er restriktiv og tilpasset overordnede mål om redusert bilbruk og økt tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtransport.

Gjennom disse tiltakene sikres en helhetlig utbygging som kombinerer effektiv arealbruk med høy bokvalitet, god tilgang til utearealer og en bærekraftig parkerings- og transportløsning.

4.5 Uteoppholdsareal

Minimumskravet til uteoppholdsareal per boenhet i planforslaget er satt til 150m². Dette samsvarer med kommuneplanens krav, og omfatter både private og felles uteoppholdsarealer.

4.5.1 Privat uteareal

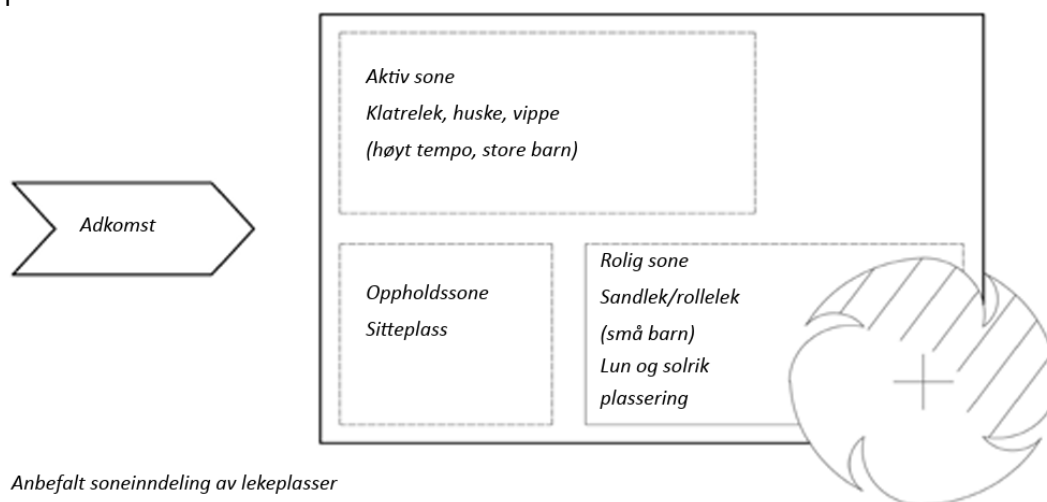
Private uteplasser løses gjennom terrasse/balkong for den enkelte boenhet. I illustrasjonsprosjektet vises privat uteplass på om lag 9 m².

4.5.2 Felles uteareal og lekeplass

Det felles uteoppholdsarealet utgjør 1 203 m² og skal inkludere en lekeplass med tilgjengelig adkomst. Lekeplassen skal ha et minimumsareal på 150 m² og utformes som en sandlekeplass i tråd med *Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland*. Den skal inneholde minst tre ulike lekeapparater, som huskestativ, sklie eller klatrestativ, samt en sandkasse, benk og bord. Disse elementene skal være tydelig angitt i utomhusplanen som vedlegges byggesøknaden.

Utformingen av lekeplassen følger kommuneplanens krav for utbygginger med 4–25 boliger, hvor det skal etableres en sandlekeplass på minst 150 m² innen 50 meter fra boligene. Normen anbefaler en inndeling i tre soner: **oppholdssone, rolig sone og aktiv sone**, for å sikre et variert aktivitetstilbud og gode oppholdskvaliteter.

Lekeplassen tilpasses primært barn i alderen 1–6 år, men vil også fungere som en sosial møteplass for øvrige beboere ved å innlemmes i det felles uteoppholdsarealet. Dette bidrar til et attraktivt og inkluderende bomiljø der både lek og samvær prioriteres.



Anbefalt soneinndeling av lekeplasser

Figur 22: Anbefalt soneinndeling av lekeplass. Kilde: Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland

Planforslaget legger til rette for separate og funksjonelle felles uteoppholdsarealer for å sikre best mulig utnyttelse av planområdet. Disse arealene er strategisk plassert med enkel og trygg tilgang, noe som øker sannsynligheten for aktiv bruk. Dette er særlig gunstig for småbarnsfamilier, eldre og personer med begrenset mobilitet.

Utearealene er mangfoldige og tilpasset ulike behov, med soner for lek, rekreasjon, grilling, og rolige oppholdsarealer. Denne fleksible utformingen gir beboerne mulighet til både sosialt samvær og privat avkobling. I tillegg er de felles uteoppholdsarealene skjermet for støy og trafikk, noe som bidrar til et trygt og trivelig bomiljø med høy bokvalitet.

4.5.3 Solforhold

Solforhold internt i planområdet

I planforslaget beholdes eksisterende bebyggelse, samtidig som det legges opp til oppføring av ny bebyggelse i de sørøstlige delene av planområdet. Den nye bebyggelsen er strategisk orientert for å maksimere solinnstrålingen på private uteplasser og samtidig minimere skyggeeffekten på både eksisterende bygninger i og utenfor planområdet. Dette sikrer gode solforhold for både eksisterende og fremtidige beboere, og skaper et best mulig bomiljø.

De felles uteområdene, inkludert området for lek, er planlagt for å ha gode solforhold på viktige tidspunkter av dagen, spesielt på ettermiddagen og kvelden når disse områdene er mest benyttet. Uteområdene vil være lyse og attraktive store deler av dagen, noe som øker trivselen og bruken av arealene. Solanalysen viser at kommuneplanens krav om at minst 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15 og ved midtsommer kl. 18, innfris for alle uteoppholdsarealer. Dette tyder på at utearealene også vil være veldig godt egnet for bruk tidlig på dagen, samt i perioder med lavere solhøyde.

Solforhold for nabobebyggelsen

Eksisterende og planlagt bebyggelse på tomten vil i liten eller ubetydelig grad påvirke solforholdene for nabobebyggelsen. Dette betyr at de eksisterende bygningene på naboeiendommene vil kunne beholde dagens solforhold gjennom dagen og året, uten at den nye utbyggingen forringer tilgangen til sollys for naboene. Planforslaget sikrer med dette at både de nye beboerne og naboene får gode solforhold og et godt bomiljø.



Figur 23: Soldiagram til venstre viser vårjevndøgn kl. 12 og soldiagram til høyre ved vårjevndøgn kl. 15



Figur 24: Soldiagram til venstre viser midtsommer kl. 15 og soldiagram til høyre viser midtsommer kl. 18

4.5.4 Kvalitetskrav

Kommuneplanens § 6.12 stiller et sett med kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal.

- **Krav til utearealenes egnethet**

Store deler av planområdet ble planert i forbindelse med tidligere utbygging av barnehagen, noe som gir et godt grunnlag for videre utvikling. I den vestlige delen av tomten er terrenget bevart og har en gradvis stigende helning mot vest. Helningen overstiger ikke 1:3, noe som sikrer at arealet forblir funksjonelt og brukervennlig for ulike formål.

De felles utearealene er i hovedsak bredere enn 10 meter, men enkelte partier kan være smalere. En helhetlig vurdering viser likevel at området totale arealkvalitet er god, da de bredere seksjonene kompenserer for de smalere partiene. Dette sikrer at utearealene fortsatt oppfyller kravene til brukskvalitet og tilgjengelighet.

- **Solforhold, skjerming og helsehensyn**

Planområdet har svært gode solforhold både på felles og private uteoppholdsarealer. Beregninger viser at kommuneplanens minimumskrav om mer enn 50 % solinnstråling på utearealer kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 ved sommersolverv er oppfylt. Dette sikrer gode lysforhold gjennom store deler av dagen, noe som øker bokvaliteten og bruksverdien av uteområdene. I tillegg er utearealene godt skjermet mot støy, med støynivåer under 55 dB, som er innenfor anbefalte grenseverdier for gode bomiljøer. Området har ingen registrerte fareområder som kan påvirke sikkerheten eller bruksverdien av utearealene. Samlet sett bidrar dette til et trygt, solrikt og skjermet bomiljø med høy oppholds- og rekreasjonsverdi.

- **Tilgjengelighet og konfliktdemping**

De felles uteoppholdsarealene i planområdet er strategisk plassert for å være lett tilgjengelige for alle boliger, og gir dermed beboerne gode muligheter for rekreasjon og sosialt samvær. Arealene er skjermet fra biltrafikk, noe som skaper et trygt miljø for ferdsel, spesielt for barn som leker eller beveger seg mellom boligene og

fellesområdene. Dette reduserer faren for ulykker og gir et tryggere oppholds miljø for alle.

- **Korridorer til friluftsområder**

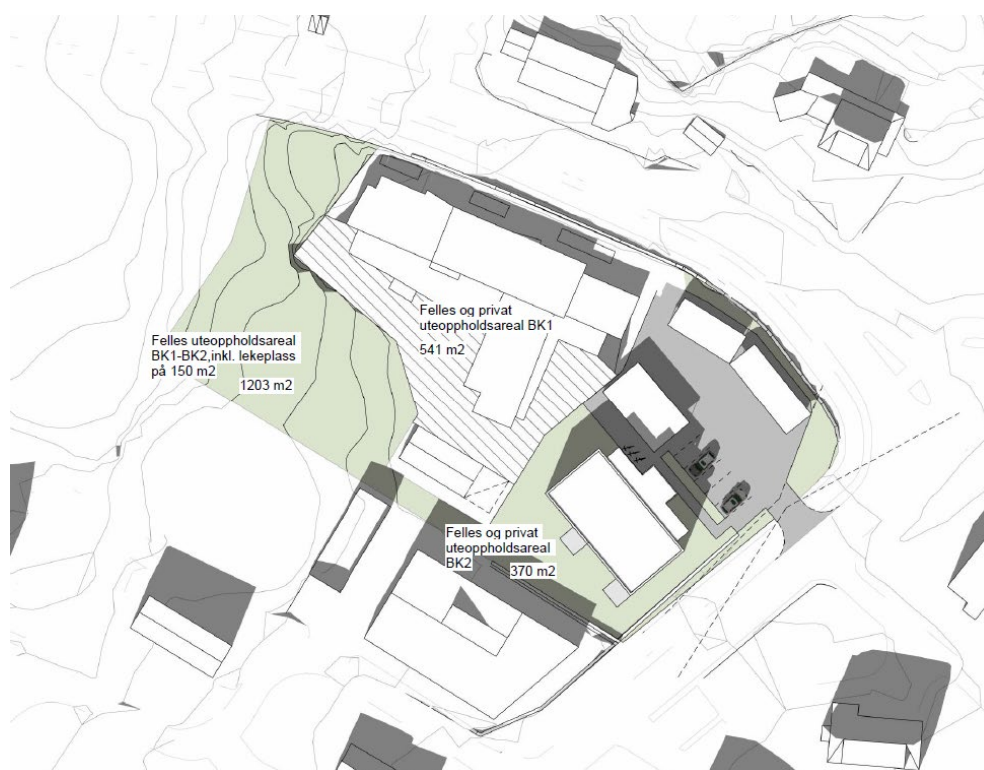
Det er etablert gang- og sykkelveier langs både Brekka og fylkesveien, som sikrer trygg ferdsel utenfor planområdet. Disse vei-forbindelsene gjør det enklere og tryggere å bevege seg til og fra området, samtidig som de gir enkel tilgang til nærliggende fasiliteter og offentlig transport. Totalt sett gir dette et velfungerende og trygt trafikksystem som støtter en bærekraftig og sikker livsstil for beboerne.

4.5.5 Arealregnskap

Planforslaget oppfyller i hovedsak kommuneplanens minstekrav til uteoppholdsareal. Det legges opp til gode fellesarealer som gir beboere tilgang til varierte rekreasjonsmuligheter. Arealregnskap i tabellen nedenfor angir et anslag ut fra foreløpig illustrasjonsprosjekt og kan avvike til byggesaken.

Tabell 6: Arealregnskap for privat og felles uteoppholdsareal (foreløpig beregning)

	Privat uteareal per boenhet (m ²)	Andel felles uteareal inkl. lekeplass UTE (1203 m ²)	Andel felles uteareal BK1 (541 m ²)	Andel felles uteareal BK2 (370 m ²)	Sum andel felles arealer (m ²)	Total sum uteareal pr. boenhet	Krav
BK1	10	92,5	60	-	152,5	162,5	150
BK2	10	92,5	-	92	184,5	194,5	150



Figur 25: Illustrasjonsplanen viser felles uteoppholdsareal for de ulike boligene basert på illustrasjonsprosjektet.

4.6 Universell utforming

I planen er det ikke fastsatt spesifikke krav til universell utforming utover de minimumskravene som gjelder i henhold til teknisk forskrift (TEK17). Dette betyr at boligens innvendige utforming og tilgjengelighet, som for eksempel tilrettelegging for rullestolbrukere og krav til trinnfri adkomst, følger standardene som er lovpålagt for nybygg. Det skal sikres tilgjengelighet til felles uteoppholdsareal.

4.7 Parkering

4.7.1 Bilparkering

Det skal etableres 1,5 parkeringsplass per boenhet for bil, og parkering løses i et felles parkeringsanlegg. I dette anlegget åpnes det for at det kan oppføres inntil 13 garasjer eller carporter, i tillegg til 7 gjesteparkeringsplasser hvorav 1 plass er forbeholdt HC-parkering. For å imøtekomme fremtidige behov for elektrisk transport, stilles det krav om at det skal tilrettelegges for lading av el-biler ved alle parkeringsplasser. Dette er i tråd med retningslinjene i Regionalplan for Dalane, som vektlegger miljøvennlig transport og felles parkering for biler som en del av en bærekraftig utvikling.

Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning som er noe lavere enn kommuneplanens krav. Kommuneplanen stipulerer én parkeringsplass per boenhet, samt én plass per boenhet for gjesteparkering. Gjeldende reguleringsplan krever imidlertid 1,5 parkeringsplasser per boenhet, og det er dette kravet som videreføres i planforslaget.

Ved å legge til grunn en lavere parkeringsdekning, vil det kunne frigjøres mer areal til uteoppholdsarealer, som kan benyttes til rekreasjon, sosialt samvær og aktiviteter for beboerne. En lavere parkeringsdekning kan også bidra til økt bruk av sykkel som transportmiddel, noe som samsvarer med målet om bærekraftige og miljøvennlige mobilitetsløsninger. Denne tilnærmingen støtter opp under ambisjonen om å redusere bilbruk og fremme en grønnere, mer helsefremmende livsstil. Selv om området ligger i Hestnes med begrenset kollektivdekning, er det gode forhold for gående og syklende. Dette, kombinert med en mer konsentrert bebyggelse, gjør det mulig å akseptere en lavere parkeringsdekning.

4.7.2 Sykkelparkering

Planforslaget stiller krav om at det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkeringen skal være lett tilgjengelig og plasseres enten i felles sykkelskur eller på annen tilrettelagt parkeringsflate. Sykkelparkeringen skal være overdekket, og arealbehovet skal ta hensyn til gjester, lastesykler og sykkelvogner. Dette kravet er i samsvar med overordnede planer og målsetninger om å fremme bærekraftig transport.

I illustrasjonsprosjektet er sykkelparkeringen for boligene i BK1 vist i et felles bodanlegg sør for eksisterende bygg, som gir praktisk og effektiv plassering av syklene. For boligene i BK2 er sykkelparkeringen plassert i bakkant av carport/bod,

nær inngangspartiet, for å sikre enkel tilgang til sykkelparkeringen samtidig som det integreres godt i bebyggelsen. Denne løsningen legger til rette for at beboerne skal kunne bruke syklene sine på en praktisk og effektiv måte, samtidig som det understøtter de overordnede målene for å oppmuntre til mer bærekraftig transport.

4.8 Trafikkløsning

4.8.1 Kjøreatkomst

Alle boligene i planområdet får felles tilkomst via en eksisterende avkjørsel fra Hestnesveien, som fungerer som hovedinnkjørsel til området. Denne løsningen er valgt for å sikre en samlet og oversiktlig trafikkløsning, som både ivaretar god tilgjengelighet og reduserer behovet for flere avkjørsler, noe som bidrar til økt trafikksikkerhet langs Hestnesveien.

Frisiktsoner er lagt inn i plankartet og i bestemmelsene som sikrer at det ikke tillates bygninger eller vegetasjon av en høyde på 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

Kjøreveien inn til planområdet skal oppfylle tekniske krav til bredde og utforming, med en asfaltert veibredde på 5 meter. Dette gir tilstrekkelig plass til trygg passasje for både personbiler og utrykningskjøretøy, samt for myke trafikanter.

4.8.2 ÅDT barnehage vs. ÅDT boligbebyggelse

Trafikkberegningene skiller mellom 2 typer døgntrafikk:

- **Virkedøgntrafikk (VDT):** Gjennomsnittlig døgntrafikk mandag-fredag, utenom helligdager og helg.
- **Årsdøgntrafikk (ÅDT):** Total trafikk i løpet av ett år i et snitt fordelt på antall dager i året. Tilsvarende gjennomsnittlig døgntrafikk.

Det er lagt til grunn at både barn og ansatte benyttet bil til og fra barnehagen.

Trafikkmengde fra barnehagen

Full barnehage hadde ca. 96 barn og 25 ansatte, mens det siste året før nedstengning var antallet redusert til ca. 32 barn og 10 ansatte. Hver levering og henting med bil utgjør to bilturer (tur-retur), slik at ett barn som både leveres og hentes gir totalt 4 daglige bilturer. Med antatt reduksjon på 20 % for søskenkjøring og 5 % sykefravær gir dette:

- **Full barnehage:** $96 \text{ barn} \times 4 \text{ bilturer} \times 0,80 \times 0,95 = \underline{292 \text{ VDT}}$
- **Siste år før nedstengning:** $32 \text{ barn} \times 4 \text{ bilturer} \times 0,80 \times 0,95 = \underline{98 \text{ VDT}}$

Antall bilturer for ansatte og øvrig drift, inkludert vareleveranser, vaktmester, spesialpedagoger m.m. er det beregnet 2 daglige bilturer per ansatt og en antatt tilleggsbelastning på 10 bilturer per dag.

- **Full barnehage:** $25 \text{ ansatte} + 10 \text{ andre} \times 2 \text{ bilturer} \times 0,95 = \underline{67 \text{ VDT}}$
- **Siste år før nedstengning:** $10 \text{ ansatte} + 10 \text{ andre} \times 2 \text{ bilturer} \times 0,95 = \underline{38 \text{ VDT}}$

Samlet trafikkmengde til barnehagen utgjorde dermed:

- **Full drift:** $292 + 67 = \underline{359 \text{ VDT}}$
- **Siste år før nedstengning:** $98 + 38 = \underline{136 \text{ VDT}}$

Ved omregning til ÅDT = $0,7 \times \text{VDT}$ (da barnehagen var åpen 5 av 7 dager per uke) gir dette:

- **Full drift:** $0,7 \times 359 \text{ VDT} = \underline{252 \text{ ÅDT}}$
- **Siste år før nedstengning:** $0,7 \times 136 \text{ VDT} = \underline{95 \text{ ÅDT}}$

Det er ikke tatt hensyn til at parkeringskapasiteten kunne begrense bilandelen eller at noen benyttet alternative transportmidler.

Trafikkmengde for planlagt boligbebyggelse

Planområdet skal romme inntil 13 boenheter, hvor hver enhet antas å generere 5 daglige bilbevegelser, totalt **65 ÅDT**.

Konklusjon

Sammenlignet med tidligere barnehagedrift vil biltrafikken reduseres betydelig. Fra **252 ÅDT ved full drift** og **95 ÅDT ved redusert drift** til **65 ÅDT for boliger**. Dette innebærer en mindre trafikkbelastning på veinettet enn da barnehagen var i bruk.

4.8.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Felles uteoppholdsareal (f_UTE) og parkering (P) skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boenhetene.

4.8.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Planforslaget legger til rette for gode forhold for gående og syklende hvor eksisterende gang- og sykkelsti opprettholdes og at eksisterende adkomstvei benyttes inn til planområdet.

Det bemerkes at det ikke er etablert fotgjengerfelt over Hestnesvei, som kan utfordre trafikksikkerheten for de som skal krysse veien, da særlig med tanke på de som skal ta kollektiv transport på motsatt side av veien. Veien er en fylkesvei, og dette bør sees på i en større sammenheng for hele nærområdet.

4.9 Teknisk infrastruktur

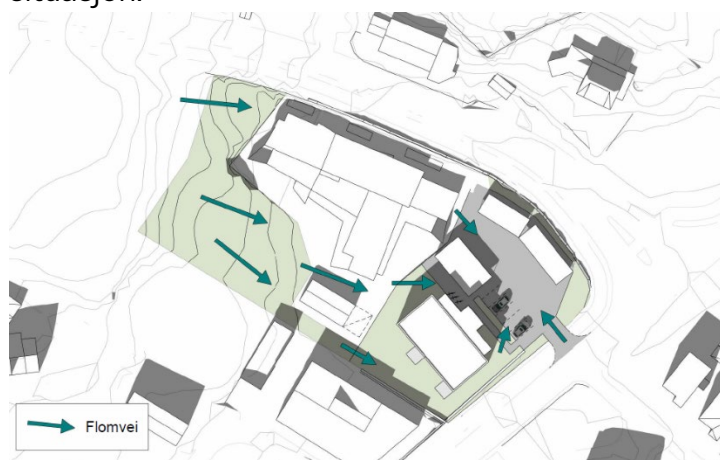
4.9.1 Plan for vann- og avløp

Det eksisterende bygget er allerede tilkoblet det offentlige vann- og avløpsnett i Hestnesveien via privat stikkledning. I forbindelse med utbyggingen av parkeringsarealet og den nye bebyggelsen i BK2 vil terrenget bli hevet, noe som medfører behov for oppgradering av vann- og avløpsinfrastrukturen. For å sikre tilstrekkelig kapasitet til økt bruk, etableres det et nytt hovedrør med dimensjoner tilpasset de fremtidige behovene. Foreløpig prosjektering av vann- og avløpsledningene innebærer etablering av en vannledning med dimensjon Ø63, en spillvannsledning på Ø160 og en overvannsledning på Ø160. Det etableres en ny kum

sør for den planlagte bebyggelsen i BK2. Dette vil bidra til bedre kontroll over avløpshåndteringen, redusert risiko for tilbakeslag og sikre en stabil og pålitelig infrastruktur for området. Oppgraderingen av vann- og avløpsanlegget legger dermed til rette for en robust og fremtidsrettet løsning som ivaretar både eksisterende og nye brukere.

4.9.2 Overvann og flomveier

Overvann skal håndteres lokalt på eiendommen ved hjelp av åpne, naturlige løsninger som infiltrasjon og fordrøyning. Vannet ledes over terrenget til permeable flater for naturlig avrenning. Det laveste punktet på tomten er per i dag parkeringsplassen. Selv om terrenget på dette punktet heves etter utbygging, vil det fortsatt forbli tomtens laveste område, og flomveiene vil forbli uendret sammenlignet med dagens situasjon.



Figur 26: Illustrasjonen viser nye flomveier etter utbygging (grønne piler).

4.9.3 Brannvann

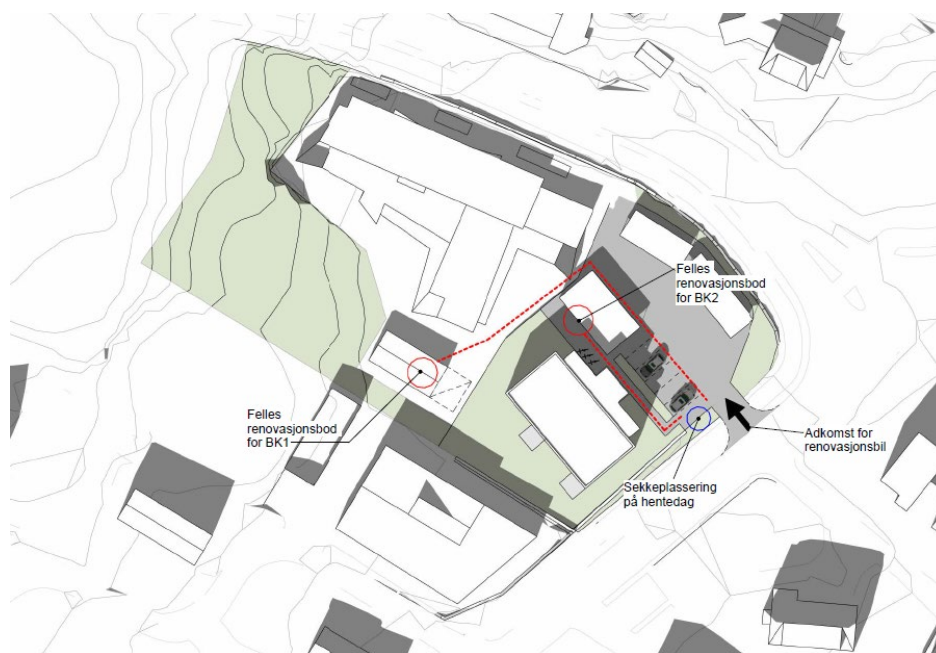
Brannbil har tilkomst til området fra Hestnesveien. Brannbil kan også stoppe i Brekka. Kravet i teknisk forskrift er at det skal være tilrettelagt for kjørbare adkomst helt frem til hovedinngang og brannvesenets angrepsvei i byggverket. For byggverk i risikoklasse 4 og brannklasse 1, herunder bolig i 2 etasjer, aksepteres avstand på inntil 50 meter fra inngang til hovedangrepsvei. Eksisterende og nybygg vil ha mindre enn 50 meter fra oppstillingsplass for brannbil. Krav i TEK17 kan innfris for området. Det er tilstrekkelig brannvannsdekning i området, med brannkummer i både Brekka og Hestnesveien.

4.9.4 Plan for avfallshenting

For boligene i BK1 planlegges en felles renovasjonsbod, lokalisert i den eksisterende boden sør i området. For flermannsboligene i BK2 etableres en egen renovasjonsbod i tilknytning til carportanlegget nærmest bygningen. På hentedager plasseres avfallssekker ved offentlig vei, med mulighet for alternativ henteordning etter avtale med renovasjonsselskapet.

Bruk av nedgravde avfallscontainere er vurdert, men anses som lite hensiktsmessig for dette prosjektet. Slike løsninger er primært egnet for større boligområder med

mange brukere, der investerings- og driftskostnader kan fordeles på flere enheter. I denne planen, som omfatter kun 13 boenheter, vil kostnadene per enhet bli uforholdsmessig høye både for etablering, vedlikehold og drift. I tillegg er tilgjengelig areal innenfor planområdet begrenset, noe som gjør det utfordrende å finne egnet plass til et nedgravd anlegg. Dette gjelder særlig med tanke på krav til manøvreringsareal for renovasjonskjøretøy med kran, som krever vesentlig mer plass enn ordinære renovasjonsbiler.



Figur 27: Illustrasjonen viser mulig renovasjonsløsning for planområdet.

4.9.5 El-nett

Det eksisterende bygget er allerede tilkoblet strømmettet, og det er tilstrekkelig kapasitet i det nåværende nettet for å også forsyne den nye flermannsboligen. Tilkobling vil skje via et fordelingsskap sør for området. Skulle det vise seg at en nettstasjon er nødvendig, åpner planen for etablering innenfor planområdet, forutsatt at det sikres en tilstrekkelig sikkerhetssone med hensyn til elektromagnetisk stråling og at det legges til rette for uhindret kjørbil atkomst.

4.10 Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges ingen nye offentlige anlegg i planområdet.

4.11 Miljøoppfølging

Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse reduserer både ressursforbruket og utslippene knyttet til nybygg. Dette minimerer behovet for nye materialer og reduserer avfallet som oppstår ved rivning. Samtidig bidrar planforslaget til fortetting av tomten, som gjør at arealene utnyttes mer effektivt. Dette reduserer samlet arealforbruk og bevarer omkringliggende naturressurser.

Redusert parkeringsdekning oppfordrer beboerne til å benytte mer bærekraftige transportalternativer som kollektivtransport og sykling, fremfor bilbruk. Dette vil redusere CO₂-utslipp, dempe trafikkmengden og forbedre luftkvaliteten i området. Selv om kollektivdekningen er begrenset, er området godt tilrettelagt for gående og syklende, med etablerte gang- og sykkelveier som gir trygg og effektiv mobilitet. Dette fremmer en sunnere livsstil, reduserer bilavhengighet og bidrar til lavere luftforurensning.

Alle parkeringsplasser vil være utstyrt med lademuligheter for elbiler, som støtter overgangen til mer miljøvennlig transport. Dette tiltaket er i tråd med både nasjonale og internasjonale mål om å redusere utslipp fra transportsektoren. Ved å legge til rette for elbil-lading på parkeringsplassene, fremmes bruken av elektriske kjøretøy, noe som reduserer klimagassutslipp og lokal luftforurensning.

Det er ikke regulert ytterligere spesifikke miljøtiltak utover kravene i henhold til teknisk forskrift (TEK 17).

4.12 Massehåndtering

Planforslaget medfører ingen betydelige landskapsmessige endringer. Det laveste punktet på tomten er i dag ved den eksisterende parkeringsplassen. Dagens avkjørsel fra fylkesveien har en relativt bratt stigning. Som en del av planforslaget heves terrenget i dette området med omtrent 1 meter, tilnærmet samme nivå som den eksisterende barnehagen. Dette medfører at det nye parkeringsarealet vil ligge ca. 0,5 meter lavere enn fylkesveien, noe som forbedrer stigningsforholdene i avkjørselen og sikrer bedre adkomstforhold. De foreslåtte terrengtilpasningene vurderes som begrensede, og det er derfor ikke krav om en massedisponeringsplan som en del av reguleringsplanen, i henhold til regionalplan for massehåndtering på Jæren.

4.13 Støy

Deler av planområdet ligger i gul støysone slik den er definert i støykartene for riks- og fylkesveier. Denne sonen er basert på beregninger av trafikkmengden i Hestnesveien fra Myllarsbakken til renseanlegget, og gir kun en indikasjon på hvor støytiltak kan være nødvendig. Med dette som utgangspunkt har Brekke & Strand vurdert støysituasjonen for planområdet.

I støynotatet er trafikkmengden beregnet ut fra antall boliger sør for Brekka, som gir et mer presist bilde av den faktiske trafikkbelastningen på strekningen forbi planområdet. Brekke & Strand konkluderer med at støynivået ligger innenfor de akseptable grenseverdiene iht. T-1442, og det er dermed ikke behov for tiltak på bygningene eller uteoppholdsarealene. Reguleringsbestemmelsene stiller imidlertid krav om at alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer med støynivå under 55dBA, i tråd med retningslinjene i T-1442.

På bakgrunn av den støyfaglige vurderingen er støysonene tatt ut fra plankartet.

4.14 Flom og stormflo

Området ligger ikke i fare område for flom eller stormflo. Overvann håndteres på egen eiendommen og er sikret i reguleringsbestemmelsene.

4.15 Kollektivtilbud

Kollektivtransport er like i nærheten av planområdet. Det er bussholdeplass langs Hestnesveien. Det vil ikke gjøres noe utvidelse av tilbudet utover det som eksistere i dag.

4.16 Landbruksfaglige vurderinger

Det er ingen konflikt knyttet til landbruksinteresser, da det ikke er registrerte landbruksarealer innenfor eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

4.17 Kulturminner

Det foreligger ingen konflikt, ettersom det ikke er registrert kjente kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet.

4.18 Sosial infrastruktur

Planområdet har godt tilrettelagte og trygge gangforbindelser til nærmeste skole, Rundevoll skole (1-7. klasse). I tillegg er det gode gangveier til både offentlige og private servicetilbud, som helsetjenester, butikker og andre nødvendige tilbud. Dette gjør at innbyggerne kan benytte seg av disse tjenestene uten behov for bil, noe som fremmer bærekraftig mobilitet.

Samlet sett bidrar disse gangforbindelsene til å redusere bilavhengigheten, samtidig som de sikrer enkel tilgang til viktige samfunnsressurser. Dette er spesielt gunstig for familier, eldre og personer med nedsatt mobilitet, og styrker den sosiale infrastrukturen i området.

4.19 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

Risikoreduserende tiltak som ikke er ivaretatt gjennom andre forskrifter og retningslinjer er innarbeidet i planen.

Tabell 7: Risikoreduserende tiltak fra ROS-analysen

RISIKOREDUSERENDE TILTAK	
Hendelse	Forslag til tiltak og oppfølging gjennom planverktøy eller annet
Geoteknisk ustabilit	Krav om dokumentert geoteknisk stabilitet under anleggsperioden, sikret i bestemmelsens §3.9c): <i>c. Det skal foreligge dokumentasjon fra fagkyndig som bekrefter at grunnen er geoteknisk stabil.</i>
Oversvømmelser og klimaendringer	Krav om plan for vann- og avløp som inkluderer håndtering av overvann, sikret i rekkefølgekrav § 2.1a): <i>a. Plan for vann og avløp, inkludert håndtering av overvann, godkjent av Eigersund kommune.</i>

	<p>Dokumentasjonskrav til løsninger for overvannshåndtering er sikret i bestemmelsen § 3.6 a-e):</p> <ol style="list-style-type: none"> <i>Overvann skal håndteres lokalt på egen tomt gjennom åpne naturlige løsninger, som infiltrasjon og fordrøyning. Overvann håndteres på terrenget og ledes til permeable flater.</i> <i>Det tillates ikke tilført større mengder overvann til offentlig overvannssystem enn dagens påslipp.</i> <i>Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas, og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.</i> <i>I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunalt ledningsnett eller til resipient.</i> <i>Kommunens VA-norm skal legges til grunn for dimensjonering.</i>
Radon	Ivaretas gjennom TEK17 § 13-5
Vind	Ivaretas gjennom TEK17 § 10-2
Plante- og dyreliv	<p>Krav om håndtering av eventuelle fremmede arter er sikret i bestemmelsen § 3.7 a-b):</p> <ol style="list-style-type: none"> <i>Ved graving eller flytting av masser som er infisert med fremmede arter, skal artene bekjempes før massene håndteres eller deponeres i varig deponi.</i> <i>Det er ikke tillatt å tilføre fremmede arter i planområdet.</i>
Støy og rystelser i anleggsperioden	<p>Sikres ivaretatt iht. T-1442 i bestemmelsen § 3.8b):</p> <ol style="list-style-type: none"> <i>Støy i anleggsperioden skal håndteres i samsvar med retningslinjene i T-1442.</i>
Anleggstrafikk	<p>Ivaretas gjennom SHA-planer og byggherreforskriften.</p> <p>Krav om tilstrekkelig sikring av byggeplass, er sikret i bestemmelsen § 3.8a):</p> <ol style="list-style-type: none"> <i>I anleggsperioden skal det iverksettes tiltak som sikrer trygg og god fremkommelighet for gående, syklende og kjørende. Særlig skal hensynet til barns sikkerhet og en trygg skolevei vektlegges.</i>

4.20 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgekrav til utbygging er sikret i § 2 i bestemmelsene, og sikrer at alle tekniske krav og krav til infrastruktur oppfylles før boligene kan tas i bruk samt bidrar til en helhetlig utvikling av området i tråd med planens målsettinger.

Følgende rekkefølgekrav er satt:

- **Tilkobling til offentlig anlegg:** Ny bebyggelse må kobles til offentlig infrastruktur for vann og avløp. Dette innebærer at det må foreligge en plan for hvordan tilkoblingen til disse systemene skal gjennomføres ved søknad om tiltak.

- **Håndtering av overvann:** Før rammetillatelse gis, må det foreligge en plan for håndtering av overvann. Denne planen må godkjennes før byggearbeidet kan starte. Det er et krav om at det ikke skal tilføres større mengder overvann til det offentlige overvannssystemet enn det som er tilfelle i dag, for å unngå overbelastning av systemet.
- **Felles uteoppholdsareal (UTE):** Det er et krav at felles uteoppholdsareal (UTE) må være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis midlertidig brukstillatelse gis om vinteren, skal utearealet være ferdigstilt i løpet av påfølgende sommerhalvår. Dette sikrer at beboerne har tilgang til fullverdige uteområder ved innflytting.
- **Parkering (P):** Det er også et krav at nødvendige parkeringsplasser på felles parkeringsområde må være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis. Dette er viktig for å sikre at parkeringstjenester er på plass før beboere kan ta i bruk boligene.

5 Virkninger av planen

5.1 Overordnet plan

5.1.1 Regionalplan for Dalane 2019-2030

Planforslaget anses å være i tråd med retningslinjene for boligutbygging i regionalplanen. Regionalplanen har som mål å legge til rette for en effektiv og bærekraftig arealbruk i tettsteder. Det er i planforslaget lagt vekt på gode bomiljøer, hvor nødvendig lekeplass, utearealer og arealutnyttelse følger regionalplanen. Fortettingen vil altså ikke gå på bekostning av gode uteoppholdsarealer, som det er vektlagt i planen. Felles uteoppholdsarealer er plassert vekk fra vei, mellom bebyggelsen for å skape lune og naturlige gode møteplasser for alle beboerne i feltet. Det er satt krav om tilgjengelig adkomst til lekearealet. Det er avsatt areal til sykkelparkering og felles parkering for biler i tråd med føringene for å sikre bærekraftig og miljøvennlige løsninger i sentrumsnære områder.

5.1.2 Kommuneplan for Egersund 2018-2030, sentrumsdel

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens overordnede føringer og fyller hovedsakelig de fleste krav, inkludert arealformål, arealutnyttelse og krav til uteoppholdsarealer. Det legges til rette for fortetting med å tilpasse områdets kvaliteter og sikre gode utearealer for å skape trivsel og et attraktivt bomiljø.

Avvik fra kommuneplanens krav til gjesteparkering

Kommuneplanen krever én parkeringsplass per boenhet, samt én til gjesteparkering. I planforslaget legges det ikke opp til gjesteparkering for hver boenhet, for å ivareta nødvendige siktsoner ved adkomst og sikre gode plasseringer av bygninger og uteoppholdsarealer.

Planen legger til rette for 1,5 parkeringsplasser per boenhet, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Dette anses som tilstrekkelig, særlig med tanke på økt satsing på miljøvennlige transportformer som sykkel, gange og bruk av kollektivtransport. Selv om kollektivtilbudet i Hestnes er begrenset, er området godt tilrettelagt for myke trafikanter. Den kompakte bebyggelsen gjør det også mulig å redusere parkeringsbehovet.

Helhetlig vurdering

Selv med avvik fra kravet om gjesteparkering, legger planforslaget til rette for god arealutnyttelse og videreføring av kvalitetsrike uteoppholdsarealer. Dette vurderes som akseptabelt med tanke på økt vekt på bærekraftig transport og mål om fortetting. Planen anses å ivareta intensjonene i kommuneplanen uten å gå på bekostning av bokvalitet eller funksjonalitet i området.

5.2 Landskap, stedets karakter, byform og estetikk

Planforslaget legger vekt på å innlemme den nye bebyggelsen med den eksisterende strukturen for å oppnå en harmonisk og sammenhengende helhet i området. Målet er å bevare stedets karakter og skape en estetisk enhet, samtidig som man respekterer

de omkringliggende bygningene og landskapet. For å unngå at de nye bygningene virker tunge eller dominerende i landskapet, er det besluttet at de skal oppføres med maks to etasjer. Dette bidrar til å opprettholde en menneskelig skala og sørger for at bygningene bedre tilpasses inn i omgivelsene.

I tillegg er det lagt stor vekt på å skape grønne uteområder og attraktive fellesarealer, som gir et godt miljø for beboerne. Disse områdene er bevisst plassert og utformet slik at de blir skjermet fra trafikkstøy og annen forstyrrelser fra veier, noe som gir en roligere og mer privat atmosfære. Parkering er planlagt på en måte som gjør at det er lett tilgjengelig nær adkomstveiene, samtidig som det ikke forstyrrer de grønne områdene eller skaper visuelle barrierer. Dette tiltaket understøtter både funksjonalitet og trivsel for beboerne, og sikrer en balansert og attraktiv utvikling av området.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kjente kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Meldeplikten etter kulturminnelovens § 8 andre ledd er inkludert i reguleringsbestemmelsene.

5.4 Forholdene i kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet er blant annet offentlig databaser som Naturbasen, kulturminnesøk, NVE temakart og gardsdata for å undersøke forekomst av spesielt viktige naturverdier i området.

Planområdet består av i dag av tidligere barnehage drift med tilhørende lekearealer og grønt området. Området bærer preg av lite naturlig vegetasjon, men av opparbeidet plen og med noe begrenset innslag av trær og busker.

Gjennomgangen av databasene viser ingen registreringer av vernede eller sårbare arter innenfor planområdet. Det vurderes som svært lite sannsynlig at ytterligere kartlegging vil avdekke nye funn.

§ 9 Føre-var prinsippet

Føre-var-prinsippet vurderes som ivaretatt. Det foreligger et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, og planen sikrer at et minimum av grøntareal opprettholdes, noe som begrenser det samlede tapet av grøntområder.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planforslaget er i tråd med dagens arealbruk, og ingen vernede eller sårbare arter er registrert i området. Tiltaket vurderes ikke å ha negative konsekvenser for det lokale naturmangfoldet eller føre til ytterligere belastning på eksisterende økosystemer i nærheten.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver påtar seg ansvaret for å ivareta naturkvalitetene i området innenfor de rammene som utbyggingen legger.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Planen legger opp til at byggeteknikk, bygge- og driftsmetoder følger gjeldende standarder. Videre sikres krav til håndtering av masser infisert med fremmede arter gjennom bestemmelsene i planen.

Oppsummering

En samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

5.5 Trafikkforhold

Den eksisterende avkjørselen har i dag betjent barnehagen, men den planlagte bruksendringen og utbyggingen vil føre til en betydelig reduksjon i trafikkmengden til og fra området. Estimert trafikkbetlastning per boenhet er beregnet til fem bilturer, noe som vil resultere i en samlet trafikkmengde på 65 ÅDT (årlige døgntrafikk) for boligene, sammenlignet med 252 ÅDT ved full drift av barnehagen. For en mer detaljert beregning vises det til kapittel 4.8 i planen.

For å sikre en trygg trafikkavvikling er det lagt vekt på å etablere tilstrekkelige frisisiktsoner ved avkjørselen, som gir god oversikt for de som skal svinge ut fra planområdet. Veibredden på avkjørselen er planlagt til 5 meter, noe som gir nok plass for trygg passasje både for personbiler og for utrykningskjøretøy. Også myke trafikanter, som gående og syklende, er ivaretatt i planleggingen. Adkomsten til området er koblet til eksisterende gang- og sykkelvei, som sikrer god tilgjengelighet for fotgjengere og syklister, og styrker den samlede trafikksikkerheten i området.

5.6 Barn og unges interesser

Barns behov og interesser er godt ivaretatt i planforslaget gjennom etableringen av en felles lekeplass med gode solforhold, som gir et trygt og attraktivt område for lek og aktivitet. I tillegg grenser reguleringsplanen til kommunal lekeplass på nabotomten som er godt utstyrt og gir ekstra tilbud for lek og sosial aktivitet.

5.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planforslaget tar hensyn til viktige rekreasjonsbehov og fremmer folkehelse ved å stille krav om opparbeidelse av lett tilgjengelige, trygge og trafikksikre leke- og uteoppholdsarealer innenfor planområdet. Dette gir beboerne gode muligheter for sosialt samvær, avkobling og fysisk aktivitet i et trygt og innbydende miljø. Spesielt for barn vil det være tilrettelagt for lek og utfoldelse i et miljø som fremmer både fysisk og sosial utvikling. Planen har derfor et sterkt fokus på å skape et trygt lekeområde som oppfyller barns behov for bevegelse og interaksjon. I tillegg grenser

planområdet til en allerede godt etablert kommunal lekeplass, som vil bidra til å utvide de tilgjengelige rekreasjonsmulighetene for både voksne og barn.

5.8 Uteområder

Hver bolig er sikret private uteoppholdsarealer i form av balkong, terrasse og/eller hage. Ellers er det avsatt et stort felles grøntområde som skal inneholde felles lekeplass for boenhetene og samlingspunkter med sitteplasser, vegetasjon og plen. Det er gode solforhold og arealet ligger skjermet til fra vei. Plasseringen vil skape et naturlig samlingspunkt nært til bebyggelsen for alle beboerne i området.

5.9 Sosial infrastruktur

Planforslaget antas ikke å medføre vesentlig økt behov for kapasitet i skole- eller barnehagetilbud, da området allerede er godt dekket av nærliggende skoler og barnehager. Selv om noen barnefamilier forventes å flytte inn, vurderes økningen som liten, og kapasiteten anses tilstrekkelig til å håndtere dette uten behov for større justeringer.

5.10 Universell utforming

Det stilles ingen ytterligere krav til universell utforming utover det som følger av plan- og bygningsloven og TEK17. Det vil i planbestemmelsene sikres at lekearealet får en tilgjengelig adkomst.

5.11 Friluftsliv

Planforslaget medfører ikke utbygging i friluftsområder.

5.12 Energibehov og energibruk

Ny bebyggelse vil oppføres i samsvar med teknisk forskrift (TEK17) for energiforbruk, noe som sikrer energieffektive løsninger og reduserte klimagassutslipp. Det åpnes for at det innenfor planområdet tillates oppført nødvendig energianlegg. Ved behov for energianlegg skal det avsettes tilstrekkelig sikkerhetsone med hensyn til stråling og tilrettelegges for uhindret kjørbart atkomst.

5.13 Jordressurser og landbruk

Planforslaget medfører ikke utbygging av jordbruksjord eller dyrkbar jord.

5.14 Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger innenfor et allerede etablert boligområde, og de nye boenhetene vil tilknyttes de eksisterende offentlig vann- og avløpsledninger på stedet. Overvann er sikret i planbestemmelsene, og skal hovedsakelig bli håndtert med åpne, naturbaserte løsninger innenfor planområdets fellesareal og grøntareal.

De nye boenhetene skal kobles på det eksisterende strømmettet. Det er i planbestemmelsene åpnet opp for å kunne bygge energianlegg (trafo/nettstasjon) hvis det er behov for å utvide dette.

5.15 Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen avdekket ingen alvorlige hendelser, men identifiserte enkelte uønskede hendelser som kan reduseres gjennom tiltak og krav i plandokumentene. Ingen av de identifiserte hendelsene vurderes å innebære en så høy risiko at de skulle tilsi at planforslaget ikke kan gjennomføres.

5.16 Interesse motsetninger

Planarbeidet har ikke avdekket noen tydelige interesse motsetninger. Planområdet ligger i et etablert boligområde. Ved varsel om oppstart av planarbeidet ble det ikke mottatt merknader fra naboer. Den nye bebyggelsen er plassert for å minimere skyggelegging på uteoppholdsarealer og fasader både internt i planområdet og på nærliggende tomter. Solstudien bekrefter at området har gode solforhold, og at den nye bebyggelsen i liten grad påvirker solforholdene for eksisterende nabobebyggelse. Støyrapport indikerer at verken felles areal eller tiltak på ny bebyggelse må gjøres utover det som stilles av krav i teknisk forskrift (TEK17).

5.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater

Planforslaget vurderes ikke å medføre økonomiske konsekvenser for kommunen eller andre offentlige etater.

5.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Planområdet har ikke avdekket noen konsekvenser for næringsinteresser.

5.19 Avveining av virkninger

Planforslaget vurderes som helhet å være i tråd med relevante planer og regelverk, og overordnet plan hvor det er økt fokus på fortetting av arealer. Fortettingen vil ikke gå på bekostning av bokvaliteten.

Kulturminner og naturmangfold er vurdert uten å identifisere behov for særskilte tiltak. Trafikkforhold, barns interesser og rekreasjonsbehov er ivaretatt gjennom gode planlagte løsninger. Avvik fra kommuneplanen i forhold til gjesteparkering vurderes som faglig begrunnet og nødvendig for å sikre disse gode uteområdene for økt bokvalitet. I tillegg er det kort avstand til offentlig transport, og området ligger forholdsvis sentralt til både barnehage, skole og handel. Overvann er sikret gjennom planbestemmelser. Planforslaget er gjennomarbeidet og vurdert å ivareta beboernes og samfunnets interesser, og det er ikke identifisert noen vesentlige hindringer for gjennomføring av prosjektet.