

# PLANINITIATIV



## Reguleringsendring Sanbakkveien 20 gnr. 13 bnr. 69 mfl.

EIGERSUND KOMMUNE



Kristiansen & Selmer-Olsen  
Sivilarkitekter

Dato  
Vår ref.

14.03.2022  
2609/RKT

## Prosjektbeskrivelse

På vegne av forslagsstiller Norrøn Hus Prosjekt as, oversendes som avtalt forenklet planinitiativ, i henhold til *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 01.01.2018*.

Planinitiativet skal avklare rammer for privat detaljregulering *jfr. Pbl. §12-3*.

Fagkyndig	<b>Firma</b>	Kristiansen & Selmer-Olsen AS
	<b>Kontaktperson</b>	Ragnhild K Tamburstuen
	<b>E-post</b>	<a href="mailto:rkt@arkkso.no">rkt@arkkso.no</a>
	<b>Telefon</b>	911 68 996
Forslagsstiller	<b>Firma/navn</b>	Norrøn Hus Prosjekt AS
	<b>Kontaktperson</b>	Tor-Inge Larsen
	<b>E-post</b>	<a href="mailto:Tor.inge@norrøn.no">Tor.inge@norrøn.no</a>
	<b>Telefon</b>	907 72 650
Hjemmelshaver	<b>Navn</b>	
	<b>E-post/telefon</b>	

Etter avtale med Eigersund kommune er det utarbeidet et forenklet planinitiativ. Forslagsstiller vurderer at planendringen ligger i en grense mellom reguleringsendring etter forenklet prosess og reguleringsendring etter full prosess. Forslagsstiller ønsker med dette planinitiativet å invitere kommunen til et oppstartsmøte hvor premissene for det videre reguleringsarbeidet fastsettes. Dersom kommunen vurderer at endringen kan løses etter forenklet prosess vil dette dokumentet bearbeides til en formell søknad om endring.

### Bakgrunnen for endringen

I nylig vedtatt reguleringsplan for Sandbakkveien er det lagt til rette for etablering av 3 frittstående eneboliger med tilhørende parkering og uteoppholdsareal. Det har i ettertid vist seg utfordrende å realisere tiltakene som er hjemlet i gjeldende plan, da boligetterspørselen ikke svarer til den tillatte utbyggingen. Det har i tillegg vist seg å være uenigheter mellom naboene om den regulerte felles adkomsten til området, hvor tilbakemeldingene har vært at det ikke er ønskelig med en felles adkomstløsning. Forslagsstiller har dermed engasjer KSO til å se på muligheter for en endring av reguleringsplanen. Endringen vil søke om å hjemle inntil 8 leiligheter istedenfor 3 eneboliger. Dette vil medføre et større samlet bygningsvolum, og noe høyere bygg enn hva gjeldende plan åpner for.

Det har vært dialog med Eigersund kommunes planavdeling for å avklare prosessen ved gjennomføring av ønsket endring. Planavdelingen har stilt seg positive til en endring og har bedt forslagsstiller utarbeide et forenklet planinitiativ som beskriver endringsforslaget.

### Beskrivelse og vurdering av endring

Som nevnt søkes det tilrettelagt for endring av bygningsmassen i planområdet. Forslagsstiller ønsker å gå bort ifra den frittliggende eneboligbebyggelsen, og heller fokusere på et samlet volum med leiligheter. Endringen vil medføre en økning i antall boenheter innenfor planområdet. Gjeldende plan hjemler 3 eneboliger og endringsforslaget vil legge til

rette for inntil 8 leiligheter. Endringen medfører samtidig behov for justering av adkomst inn til området.

Bygningsvolumet vil bryte med hva som er hjemlet i gjeldende plan, men samtidig ligger planområdet i det vi betegner som et brekningspunkt mellom ulike boligtyper nærliggende Egersund sentrum. I umiddelbar nærhet finner man både leilighetsbygg og eneboliger, noe som bidrar til at endringen ikke vil skille seg ut i særlig grad fra det omkringliggende.

Reguleringsendringen vil ikke endre planens intensjon som planverktøy i området, men medfører som nevnt enkelte justeringer i forhold til boligtype og avkjørsel. Ved å øke antall boenheter innenfor planområdet, imøtekommer man fylkeskommunens ønsker og de retningslinjer fra regionalplan for Dalane som omhandler boligtetthet. Planendringen åpner blant annet opp for bedre forutsetninger for universell utforming i planområdet.

Det forutsettes det at forslaget ikke medfører behov for endring i strøm og vann og avløp.

Parkering vil bli løst på egen tomt, fortrinnsvis i fellesanlegg. Parkeringsdekning vurderes nærmere etter fastsettelse av antall boliger og utforming av bebyggelsen.

Arealene i endringen vil i hovedsak være lik gjeldende plan, men med noen justeringer for å få plass til den nye bygningsmassen.

### **Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Som følge av endringen vil det bli boliger på eiendom som gi andre krav til tilleggsarealer enn i dag. For å oppnå gode uteoppholdsarealer vil det bli tatt utgangspunkt i kommunens norm ved utforming og plassering av uteoppholdsarealer. Det er ønskelig å etablere uterom som ligger skjermet og med gode solforhold.

Når det gjelder renovasjon benyttes henteløsning iht. gjeldende plan.

Det er ønskelig å tilrettelegge for at alle nye boliger er tilgjengelige boenheter. Utforming og arkitektur for utbyggingen er ikke fastsatt ennå. Hensynet til universell utforming avklares i videre planarbeid.

### **Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

Ønsket bebyggelse og nødvendige tiltak som følger vil kreve store deler av det tilgjengelige arealet. Planområdet slik det fremstår i dag, er delvis planert hvor tidligere bebyggelse er fjernet for å gjøre klart til utbygging. I hovedsak vurderer vi området som egnet og klart for utbyggingen.

Det er naturlig å forvente at endringsforslaget vil generere mer trafikk langs Sandbakkveien. Det er etablert fortau fra sentrum og forbi planområdet på motsatt side av vegen. Denne er nå under utbedring i forbindelse med pågående arbeid på vannledning. Den kartlagte flomsonen ligger lavere enn planområdet, og vil dermed ikke ha nevneverdig betydning for endringen.

### **Plansituasjon og overordna føringer**

#### **Regionalplan for Dalane 2019-2030**

Regionalplanen for Dalane definerer retningslinjer med krav om god arealutnyttelse og tilstrekkelig tetthet for boligbygging i og nær by- og tettstedsentrene.

Regionalplanen definerer bl.a. krav til uteoppholdsareal og boligtetthet. Arealkravet i sentrumsområder (mindre enn 700 m fra sentrum) er minimum 16 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på

terreng per bolig, forutsatt at arealene opparbeides med en høy standard og tilrettelegges for differensiert bruk.

Regionalplanen angir krav til tetthet i boligbygging. I sentrumsområder, ca. 750 m fra sentrum, gjelder 4-8 boliger pr. daa.

### **Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Planendringen vurderes å kunne få endrede konsekvenser når det gjelder trafikk og hensyn til nabobebyggelsen mhp. utsikt og solforhold. Dette vil vurderes nærmere i planarbeidet.

### **Medvirkning og samarbeid**

Dersom reguleringsplanen skal utføres som en Endring etter full prosess, legges følgende beskrivelse av medvirkning til grunn.

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

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

Følgende varslingsliste foreslås (listen er ikke uttømmende):

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

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

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

### **Forskrift om konsekvensutredninger**

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

Forslagstiller vurderer reguleringsforslaget til ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Dette begrunnet i at plantiltaket er i tråd med gjeldende kommuneplan og nylig vedtatt reguleringsplan for sandbakkveien 20. Endringens omfang vurderes heller ikke å få vesentlig konsekvenser for miljø og samfunn.

### **Vedlegg**

- planavgrensning i SOSI og PDF