



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 24.05.2022  
Arkiv: : PL-19910001, FA-L12,  
GBR-46/1062  
Arkivsaksnr.: 21/1089  
Journalpostløpenr.: 22/19044

Avdeling: Samfunnsutvikling  
Enhet: Plankontor  
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim  
Stilling: Plansjef  
Telefon: 51 46 83 21  
E-post: Dag Kjetil Tonheim

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
062/22	Planteknisk utvalg	13.06.2022

### Detaljregulering boliger, forretning m.m. Gruset gnr. 46 bnr. 1062 m.fl. - 1. gangsbehandling

#### Sammendrag:

Eigersund kommune har mottatt forslag til reguleringsendring for Gruset og tilhørende byggeområde i sjø som avsatt til byggeformål i kommuneplanen. Hensikten med planen er å legge til rette for næring og bolig som er i tråd med kommuneplanens sentrumsformål. Planforslaget er en endring av gjeldende plan fra 2013 som regulerte området til hotell. Det er nå planer om å bygge et nytt forretningsbygg (dagligvarebutikk) med varemottak, samt muligheter for tjenesteyting (kafé, bakeri e.l.) samt noe kontorlokaler. Videre legges det opp til å bygge 3 boligblokker som legges ut mot vannet og delvis oppå næringsbygget med 40 leiligheter. Det legges opp til å etablere sammenhengende promenade rundt tomten som del av prosjektet. Gjeldende regulering opprettholdes for parkeringsplassen og kollektivterminal på Gruset. Kommunedirektøren vurderer at planforslaget følger opp sentrale føringer i kommuneplanen om bl.a. å tilrettelegge for aktivitet i sentrum herunder å lokalisere næringsområder og boliger i gangavstand til sentrum samt promenade. Dette er svært positivt og en vurderer at dette vil tilføre sentrum svært attraktive leiligheter, og disse kommer heller ikke i konflikt med naboer eller har andre uønskede konsekvenser. Kommunedirektøren anbefaler at forslag til detaljregulering legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsendring for boliger, forretning m.m. Gruset gnr. 46 bnr. 1062 m.fl. med bestemmelser datert 12.05.2022, plankart datert 11.05.2022, planbeskrivelse datert 10.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

#### Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 13.06.2022

##### PTU - behandling:

Forslag fra June Stuen (Sosialistisk Venstreparti)

"1.

##### § 6.2.2 Bolig

Tillegg: Materialbruken skal bestå av tegl, tre og eventuelle andre naturmaterialer som representerer det lokale arkitektoniske uttrykket, og der bruk og produksjon har et klimavennlig miljøavtrykk.

2.

### § 6.3.3 Torg.

Stryke «eller bordforskalt betong».

3.

#### 6.3.1

Høyeste bygning er på kote 19,5 (5 etasjer), laveste bygning er på kote xx,x (3 etasjer)."

MARIANN SEGLEM (FRP) stilte spørsmål om sin habilitet i det hennes mann har en ledende stilling i bedriften som er part i saken, jf. fvl. § 6 e. Seglem trådte ut. Roald Eie (FRP) var innkalt som vara og tok sete.

Kjell Vidar Nygård (H) foreslo at Seglem er inhabil, noe utvalget var enige i.

---- 0 ----

#### Votering:

Stuens forslag til nytt punkt 1 falt med 10 stemmer mot 1 stemme for (SV)

Stuens forslag til nytt punkt 2 falt med 10 stemmer mot 1 stemme for (SV)

Stuens forslag til nytt punkt 3 falt med 10 stemmer mot 1 stemme for (SV)

Kommunedirektørens forslag til vedtak vedtatt med 10 stemmer mot 1 stemme (SV)

#### PTU-062/22 vedtak:

*Forslag til reguleringsendring for boliger, forretning m.m. Gruset gnr. 46 bnr. 1062 m.fl. med bestemmelser datert 12.05.2022, plankart datert 11.05.2022, planbeskrivelse datert 10.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.*

*Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.*

Vedtatt med 10 mot 1 stemme.

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider, [www.eigersund.kommune.no](http://www.eigersund.kommune.no) - Politiske saksdokumenter: <http://bit.ly/1lywnuF>  
Velg møtedato, finn saken, velg Gå til arkivsaken.

#### Saksgang:

Planteknisk utvalg avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke.

## Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsendring for boliger, forretning m.m. Gruset gnr. 46 bnr. 1062 m.fl. med bestemmelser datert 12.05.2022, plankart datert 11.05.2022, planbeskrivelse datert 10.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

### Eventuell tidligere politisk behandling:

#### Detaljregulering boliger, forretning m.m. Gruset gnr. 46 bnr. 1062 m.fl. - 1. gangsbehandling

Forslag til detaljregulering for boliger, forretning m.m. på Gruset gnr. 46 bnr. 1062 mfl. fremmes for 1 gangsbehandling. Det varslede planområdet ligger innforbi området vist på kartet:



## 2. Planstatus for området

### 2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

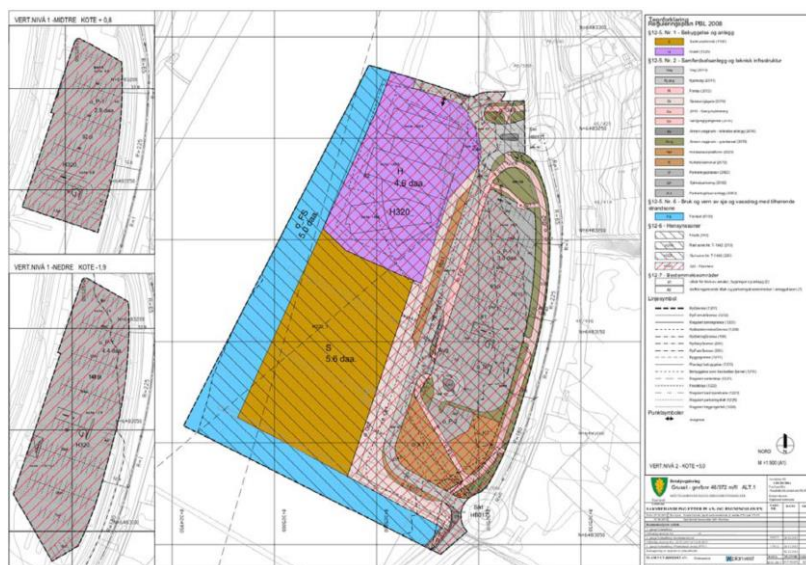
Eigersund kommune ønsker å sikre forutsigbare rammevilkår for nytt og eksisterende næringsliv gjennom tilrettelegging av næringsarealer, god infrastruktur og effektiv saksbehandling.

Kommuneplanen avsetter området til sentrumsformål innenfor senterområde S1.1. Om dette står det bl.a.: «Senterområdene (S1-S6) skal ha en blandet bruk som byggeområder for forretning, kontor, offentlig bebyggelse, boliger og annet som bør lokaliseres i sentrum av tettstedene.

Detaljhandel skal etableres i tilknytning til disse.» Planforslaget er i tråd med og bygger opp om kommuneplanens føringer og målsettinger.

1. *Reguleringsplaner for området i dag*
  - Detaljregulering Gruset - gnr. 46 bnr. 372 m.fl. (1-6). Planidentitet 19910001-02, vedtatt 28.10.2013. Planen regulerer byggeområdet til hotell. Videre viser planen et veisystem med avkjørslser til de ulike eiendommer, samt et parkeringsanlegg og kollektivknutepunkt (buss/taxi).
  - Detaljregulering Gruset - gnr. 46 bnr. 372 m.fl. Kote +0,8 (1-6). Planident. 19910001-02A,

vedtatt 28.10.2013. Denne planen omfatter del av parkeringsanlegg på Gruset og inngår i plan med planident. 19910001-02, jf. planbeskrivelsens pkt. 4.2.1.



### 3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende mv. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
<b>Offentlige merknader</b>			
	Statsforvalteren i Rogaland,	Merknad	O
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Merknad	D
	Rogaland Fylkeskommune, kultur/ Stavanger maritime museum	Merknad	O
	Statens vegvesen	Merknad	O
	NVE	Merknad	O
	Kystverket	Merknad	O
	Fiskeridirektoratet	Merknad	O
<b>Private merknader</b>			
	Eie Båtforening v/ Terje Sandvik,	Merknad	O
	Harald Kvadsheim, repr. for grunneiere på gnr/bnr 47/10,	Merknad	O
	Egersund Motorbåtforening v/ Kjell Østebrød og Terje Skogen,	Merknad	O

### INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
-----	--------------	--------------------------

## Offentlige uttaler

	<p>Statsforvalteren i Rogaland,</p>	<p>Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til sentrumsformål. Foreslått formål bolig og forretning inngår i dette. Alle saker som berører økosystemer, naturtyper og arter skal vurderes etter prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven, jf. naturmangfoldloven § 7. Eideåna utgjør nederste gren av Hellelandsvassdraget, og er den viktigste oppvandringsveien for laks og sjøaure som gyter lenger oppe i vassdraget. Videre planlegging må ta hensyn til naturverdiene i området.</p> <p>Dersom det gjøres endringer i forutsetningene for utvikling av planområdet, for eksempel økt utfylling, må det gjøres nye vurderinger. Det bør også dokumenteres at forutsetningene fra 2013 ikke er vesentlig endret siden den gang. Konsekvenser må vurderes både for permanent situasjon, og for anleggsfasen. Elven har også en verdi som rekreativt element i området, og utvikling i planområdet må ikke forringe allmennhetens tilgang til strandsonen, jf. PBL § 1-8.</p> <p>Planområdet ligger i aksene mellom Eigersund sentrum, Eigersund stasjon og Eie, hvor det legges opp til ny sentrumsutvikling. Det gir gode muligheter for en planlegging i tråd med statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.</p> <p>Planlegging bør bidra til å styrke sammenhengen mellom de ulike sentrumsområdene og legge til rette for miljøvennlig transport i form av sykkel og gange i den nevnte aksene. Det innebærer sikring av attraktive og universelt utformede uterom og gode løsninger for syklende og gående, inkludert tilstrekkelig sykkelparkering, og en restriktiv holdning til etablering av bilparkeringsplasser. Dets oppfordres til å vurdere en større grad av formålsblanding i området,</p>	<p>J</p> <p>O</p> <p>O</p>	<p>Ett av planens underformål er å tilgjengeliggjøre elven som rekreativt område.</p> <p>Forutsetningene fra 2013 er i det alt vesentlige identiske med de forutsetninger som gjelder for planforslaget. Byggeområdet er det samme og omfanget redusert i forhold til planen i 2013. Ettersom planforslaget medfører en endring av fundamenteringen fra pæling til fylling er det utarbeidet en egen hydrologisk rapport som vurderer flomforholdene, fastsetter sikker byggehøyde og undersøker om tiltaket vil påvirke flomforholdene i Eieåna.</p> <p>Planforslaget legger opp til bolig og forretning, som er et godt utgangspunkt for å oppnå kommuneplanens formål for området som er sentrumsutvikling. I tillegg vil det i prosjekt- og planleggingsfase vurderes om også andre formål innenfor sentrumsformålet som kan få innpass her, f.eks. kontor, privat og offentlig service m.m.</p>
--	-------------------------------------	--	----------------------------	--

	<p>som sentrumsformålet også tillater. Planen må legge til rette for gode boforhold i ny bebyggelse. Det innebærer blant annet å sikre gode sol og vindforhold på offentlige, felles og private uteoppholdsarealer i området. I tillegg må planen sikre støyforholdene utendørs og innendørs, jf. retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Lek- og uteoppholdsarealer skal etableres der forholdene er best med hensyn til områdekvalitet, støy, solforhold, vind, trafiksikkerhet og universell utforming, og være i tråd med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.</p>		<p>Blir ivaretatt i planforslaget.</p>
<p>Rogaland Fylkeskommune, regionalplan</p>	<p>En har fått ettersendt referat fra oppstartsmøte, men dette inneholder lite opplysninger om planen. Da tiltakshaver og kommune ikke har kunnet sende planinitiativ må en forutsette at dette ikke er utarbeidet. Dette vil være i strid med «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven», da dette skal følge varsel om oppstart. Tilbakemeldinger er derfor generelle for en del tema.</p>	<p>O</p>	<p>Det var på tidspunkt for varsling ikke ytterligere informasjon om planarbeidet tilgjengelig. Alle offentlige instanser og berørte ble varslet på samme måte og med samme dokumentasjon. Statsforvalteren, Vegvesenet, Kystverket, Fiskeridirektoratet, m.fl. har gitt sin uttalelse basert på det som ble varslet. Det er i samråd med Eigersund kommune vurdert om Rogaland fylkeskommune skal ha særskilt tilgang til informasjon om prosjektet. I denne forbindelse ble prosjektet presentert for representanter fra fylkeskommunen 29.09.2021. Det er utarbeidet en kortfattet prosjekt- og planbeskrivelse som dekker forskriftens krav. Denne er oversendt Eigersund kommune 6. mai 2021. Oppstartsmøte ble holdt 4. juni 2021 og referat forelå godkjent 6. juli 2021. En viser til at reguleringsendringen er i tråd med formålet i kommuneplanen som er</p>
	<p>Vi vurderer at planen har et betydelig potensial for å være konfliktfull basert på den informasjon som følger varselet.</p>	<p>O</p>	

	<p>Området ligger svært sentralt ved inngangen til dagens sentrumsområde. Den sentrale plasseringen understreker viktigheten av en god prosess rundt bruken av området. I og med at en utbygging i dette området har betydelige konsekvenser knyttet til mange tema anbefaler vi at planen meldes inn til regionalt planforum når planarbeidet har kommet noe lenger, men i god tid før planen sendes på høring. Avvik fra gjeldende planer, herunder detaljregulering, kommuneplan og regionalplan vil kunne ha et betydelig konfliktnivå når planen kommer på høring. Vi anbefaler at det redegjøres for hvordan planen vil bygge opp om sentrumsområdet som det ligger føringer for i kommuneplanen og mulighetsstudien som ligger til grunn for denne. Sentrale tema ved høring vil blant annet være: god utnyttelse av sentrumsnære områder, påvirkning på sentrumsutvikling, herunder hvordan planen bidrar til å styrke, aksent mellom nytt og gammelt sentrumsområde , sikring av gode boforhold med gode uteoppholdsarealer for varierte brukergrupper, landskapsvirkning av bebyggelsen i planområdet og sammenheng med framtidig bebyggelse i tilstøtende områder, parkering og bidrag til redusert transportarbeid. Bro over Vågen forstås som en bro for biler, selv om dette ikke går fram av varselet. Etablering av slik bro er i tråd med kommuneplanen, men vi stiller spørsmål ved om det er gjennomført tilstrekkelig konsekvensutredning av denne. Store deler av Egersund sentrum er regulert til bevaring og består av vernet (og fredet) trehusbebyggelse, inkludert</p>	<p>O sentrumsformål dvs. blandet formål. Det ble avholdt et informasjonsmøte med Rogaland fylkeskommune 29.09.2021 der også plansjef i Eigersund kommune deltok.</p> <p>Planen avviker ikke fra overordnede planer, hverken på kommunalt eller regionalt nivå. Forslaget er også i tråd også med nevnte mulighetsstudie.</p> <p>O Blir ivare tatt i planforslaget.</p> <p>O Broen er en del av kommuneplanen for Eigersund og det er Eigersund kommune som har krevd at den inkluderes i planområdet som varsles.</p>
--	--	---

	<p>sammenhengende sjøhusrekke. Egersund sentrum har høy regional og nasjonal verneverdi og -interesse.</p> <p>I planprosessen til gjeldende reguleringsplan for hotellbygg på Gruset var det særlig viktig å ta hensyn til Egersund kirke og den verna trehusbyen, og ivareta siktlinjer/-soner til Egersund kirke, den verna trehusbyen og sjøhusrekka, samt utsikten ut Vågen ved plassering og tilpasning av ny bebyggelse. Forutsetningene som lå til grunn i gjeldende reguleringsplan er nå endret.</p> <p>Det vises til uttalelse fra Stavanger maritime museum.</p> <p>En ny reguleringsplan medfører endrede trafikkforhold. Uavhengig av konsekvensutredningen for Gruset, må det i forbindelse med planarbeidet gjøres en trafikkanalyse som redegjør for trafikksituasjonen i området, hvilke konsekvenser planforslaget får for det offentlige veinettet og eventuelle behov for tiltak. Det må vurderes om det eksisterende veinettet er dimensjonert for å tåle trafikken fra planområdet. Analysen bør omtale trafiksikkerhet, fremkommelighet, trafikkmengder til og fra planområdet, skolevei, gang- og sykkelveier samt kollektivdekning.</p> <p>I henhold til reguleringsbestemmelse § 8.4 i kommuneplanen skal det ved etableringer og bruksendringer med mer enn 50 ansatte eller større enn BRA 1 000 m2 utarbeides mobilitetsplan.</p> <p>Jernbaneveien er fylkesvei fv 44 og Rogaland fylkeskommune er veieier og -myndighet.</p> <p>Det stilles også krav til konkrete dimensjoner på veianleggene, samt krav til formuleringer og sikring i bestemmelser.</p> <p>Avtale for gjennomføring av veganlegg skal være inngått med</p>	<p>Blir ivaretatt i planforslaget. Det vil fortsatt tas utgangspunkt i og opprettholdelse av siktlinjer og -soner og hensyn til kirken, trehusbyen, sjøhusrekken og fjordgløttet. Forutsetninger som lå til grunn i gjeldende plan er ikke endret. Omfanget av ny bebyggelse reduseres ift. gjeldende regulert plan.</p> <p>O</p> <p>J</p> <p>Blir ivaretatt i planforslaget.</p> <p>Dette er ingen ny reguleringsplan, men en endring av vedtatt plan fra 2013. Utnyttelsesgrad vil være lavere enn i gjeldende plan med antatt tilsvarende reduserte konsekvenser for omgivelsene. Det må likevel vurderes om</p> <p>J</p> <p>formålsendringen fra hotell til bolig/forretning gir en endring i trafikkmengdene og derfor må gjennomgås en revidert mobilitetsplan på dette punkt. Utover dette utarbeider Eigersund kommune for tiden en overordnet transportanalyse ifm. planarbeidet på Eie som vil bli lagt til grunn.</p> <p>O</p> <p>J</p> <p>Blir ivaretatt i planforslaget.</p>
--	---	---



	<p>Rogaland Fylkeskommune, kultur/ Stavanger maritime museum</p>	<p>Rogaland fylkeskommune før byggestart. For alle tiltak som berører veigrunnen langs fv. 44 kreves det gjennomføringsavtale med veimyndigheten. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene. På bakgrunn av potensialvurderingen vil SMM allerede nå varsle at det er aktuelt å kreve gjennomføring av en arkeologisk registrering av hittil ukjente §4 automatisk fredete kulturminner og §14 skipsfunn innenfor planområdet.</p>	<p>Blir ivaretatt i planforslaget.</p> <p>O 8. oktober 2021 fikk tiltakshaver e-post fra SMM: «På grunn av tidligere uttale så har vi ikke hjemmel til å kreve noen mer undersøkelse. Vi har derfor ingen merknad utover å minne om tiltakshavers stans- og meldeplikt dersom det skulle dukke opp funn eller lag som kan være fredet.»</p> <p>O Blir ivaretatt i planforslaget jfr. planbeskrivelse og plankart.</p>
	<p>Statens vegvesen</p>	<p>Da vegvesenet foreløpig vet for lite om hvordan området nå er tenkt utnyttet, må en ta forbehold om eventuelle merknader eller kommentarer når det foreligger et konkret detaljplanforslag for Feyer brygge. Vegvesenet vil være opptatt av at det etableres gode, trafikksikre gang- og sykkelforbindelser på langs og tvers, da dette sentrumsområdet fortsatt vil måtte forholde seg til en viktig fylkesveiforbindelse gjennom byen.</p>	
<p>NVE</p>		<p>Uttalelsen fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er generell. Relevante tema for dette forslaget er flomfare og behandling av overvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.</p>	<p>E Ivaretatt gjennom henholdsvis planbeskrivelse, planbestemmelser, VA-rammeplan og hydrologisk rapport.</p> <p>J Dette er utredet allerede i 2013, da utbyggingen ble regulert. Ettersom planforslaget medfører en endring av fundamenteringen fra pæling til fylling er det utarbeidet en egen hydrologisk rapport som vurderer flomforholdene, fastsetter sikker byggehøyde og undersøker om tiltaket vil påvirke flomforholdene i Hellelandselva. Utover dette endrer ikke planforslaget vesentlig forskjellig fra gjeldende plan, da det kun omhandler en formålsendring i</p>

			<p>byggeområdet fra hotell til bolig/forretning, samt en reduksjon i utbyggingens omfang. Viser til planbeskrivelse og vedlagte Hydrologisk rapport</p>
Kystverket	<p>Dersom varslet planarbeid innebærer utfylling i sjø/elv må konsekvensene for sjø/elv utredes når det gjelder innvirkning på bunnforhold, masseforskyvning og eventuell endring av strømforhold i området. Kystverket har tidligere mudret i havnebassenget lenger ute i indre havn. Det må sikres at det ikke planlegges tiltak innenfor planområdet som kan forringe dybde- eller strømforholdene i indre havn.</p> <p>Det blir også opplyst at det vil bli sett på muligheten for bro over Vågen. En eventuell bro må planlegges med en seilingshøyde som ikke forringer fremkommeligheten i området. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havne-myndighet. Kystverket vil be om at planforslaget oversendes for uttale når dette foreligger.</p>	<p>O Dette er utredet allerede i 2013, da utbyggingen ble regulert. Ettersom planforslaget medfører en endring av fundamenteringen fra pæling til fylling er det utarbeidet en egen hydrologisk rapport som vurderer flomforholdene, fastsetter sikker byggehøyde og undersøker om tiltaket vil påvirke flomforholdene i Hellelandselva. Utover dette endrer ikke planforslaget vesentlig forskjellig fra gjeldende plan, da det kun omhandler en formålsendring i byggeområdet fra hotell til bolig/forretning, samt en reduksjon i utbyggingens omfang.</p> <p>O Broen blir ikke regulert inn i denne planen, det er kun areal på land (på Gruset) som skal legges til rette for at en eventuell bro kan plasseres der senere.</p> <p>O Blir ivare tatt i planforslaget</p> <p>O Blir ivare tatt i planforslaget</p>	
Fiskeridirektoratet	<p>Det er mye båttrafikk, også fiskefartøyer, og virksomhet relatert til fiskeriene inne i Vågen, men som trolig berøres mindre av antydte planområde. For å sikre at marint biologisk mangfold ikke skal berøres negativt, må det i minst mulig grad foretas inngrep som arealbeslag, sprenging, mudring, utfylling og utslipp i sjø. Ved tiltak i sjø, eller med</p>	<p>O Tas til orientering.</p> <p>J Det er utarbeidet en Innledende vurdering av marint biologisk mangfold ved Feyer Brygge Egersund som har vært spesielt innrettet på marinbiologiske forhold. Dette notatet er foreløpig og</p>	

	<p>virkning til sjø, forutsettes avbøtende tiltak mot forurensing og skadelige utslipp, og at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene. I varselet framgår at man har konkludert med at det ikke er krav om KU. Vi forutsetter uansett en beskrivelse og vurdering av planens eventuelle virkninger på miljøet, andre interesser i sjø og fiskeriene med avledet virksomhet. For generelt å unngå negative konsekvenser i størst mulig grad for det marine miljø, bør eventuelle særlig inngripende og støyende tiltak/arbeider, dersom de finnes nødvendige og kan tillates, foregå i vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro. Fiskeridirektoratet kan foreløpig ikke se at fiskeri- og havbruksinteresser kan bli særlig negativt berørt av planen.</p>	<p>O</p> <p>peker på nødvendige undersøkelser som må gjøres til rett tid/sesong. Utover de vurderinger som er gjort og som skal gjøres med hensyn til naturmangfold, herunder sjø og fiskerier, medtar planbeskrivelsen vurderinger av planens eventuelle virkninger og konsekvenser for miljø og øvrige tema. Merknaden blir således ivaretatt i planforslaget.</p> <p>O</p> <p>Fiskarlaget Vest er varslet. Det er ikke innkommet merknad derfra. Fiskeridirektoratet vil bli inkludert i det videre arbeid, i første omgang ved offentlig ettersyn.</p>
<p><b>Private merknader</b></p>		
<p>Eie Båtforening v/ Terje Sandvik,</p>	<p>Eie båtforening krever at gangbro over til båtforening som er planlagt søkt om legges bort da denne havner på annen manns eiendom, der det er stor annen bruk. En kan ikke se hva tiltakshaver skal inn på annen manns grunn og ber utbygger av Feyer brygge holde seg på egen eiendom og møtes på midtlinje.</p>	<p>O</p> <p>Broen er vist i kommuneplanen som en fremtidig bro. Broen blir ikke regulert inn i denne planen, det er kun areal på land (på Gruset) som skal legge til rette for at en eventuell bro kan plasseres der senere. Eventuell senere regulering av bru, må følge bestemmelsene i plan og bygningsloven.</p>
<p>Harald Kvadsheim, repr. for grunneiere på gnr/bnr 47/10,</p>	<p>En stiller seg også undrende til hvordan en tenkt bro i dette området ikke vil komme i konflikt med den kommunale pumpestasjonen som står i området. Pumpestasjonen har nettopp blitt oppgradert, og er en viktig del av det kommunale kloakksystemet og et tilknytningspunkt til rensestasjonen i Hestnes. Feyer brygge dreier seg i hovedsak om bygging av bolig og forretningsbygg på Gruset. Hvorfor en del av undertegnedes</p>	<p>O</p> <p>Broen blir ikke regulert inn i denne planen, det er kun areal på land (på Gruset) som skal legge til rette for at en eventuell bro kan plasseres der senere.</p>

	Egersund Motorbåtforening v/ Kjell Østebrød og Terje Skogen,	eiendom skal detaljreguleres i denne forbindelse, oppleves som lite relevant for prosjektet. Det forutsettes at broen, dens installasjoner, eller andre installasjoner i planområdet blir utformet på en måte som ikke negativt påvirker funksjonalitet eller verdi til samtlige båtplasser og parkeringsfasiliteter	O	Broen blir ikke regulert inn i denne planen, det er kun areal på land (på Gruset) som skal legges til rette for at en eventuell bro kan plasseres der senere.
--	---	---	---	---

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn med de presiseringene som fremkommer i fremlegg til vedtak.

#### 4. Presentasjon av planområdet

Området ligger på Gruset, nord for utløpet av Lundeåna i Egersund sentrum. Området avgrenses videre av Vågen i vest og av Jernbaneveien (Fv 44) i øst. Nord for området ligger en næringseiendom, kalt "Perrongen". Planområdet har et areal på 29,7 daa, hvorav arealer på land utgjør 17,3 daa og i sjø 12,4 daa.

#### 5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Hensikten med reguleringsendringen er å legge til rette for ny konsentrert og sentralt plassert boligbebyggelse samt areal for næring. Landdelen av området er i dag benyttet til parkering, bussholdeplass og taxisentral. Sjødelen av planområdet er del av Vågen og benyttes delvis som småbåthavn. Tilstøtende arealbruk er næring i nord og øst (Amfi Eikunda) og sentrumsbebyggelse i sør. Området er en stor flate i kontrast til den småskalerte og intime bykjernen i Egersund. Området har få bymessige og landskapsmessige kvaliteter i dag, til tross for at området ligger sentralt i Egersund. Nærheten til vannet og Vågen er en vesentlig kvalitet og karakter ved stedet.



### 5.1 Konseptet for planen

Bebyggelsen legger seg ut mot sjøkanten i form av tre punkthus, som ikke repeterer eller kopierer de mer tradisjonelle sjøhusene i byen. Beliggenheten på Gruset - selv om det er en sentral tomt i Egersund - gir prosjektet et større armslag med hensyn til arkitektoniske elementer, sammenliknet med et f.eks. infill-prosjekt i sjøhusrekken i gamle Egersund sentrum.

Nord for området ligger en annen type bebyggelse som skiller seg ytterligere fra sentrumsarkitekturen. Forslagets bygge- og anleggsformål er bolig og ulike næringsformål. Dette er planlagt ytterst på en ny fylling med omtrent samme tomteavgrensning som dagens regulerte hotell har. Øvrige arealer på land er stort sett samferdselsformål og sjøarealer reguleres i tråd med dagens bruk. Det meste av tidligere regulert veianlegg langs Jernbaneveien og kollektivterminal opprettholdes uendret i plan.

### 5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Bygningsmassen plasseres i sin helhet på ny fylling i Vågen og med den høyeste byggehøyden i punkthus (boliger og kontor) ut mot Vågen og et lavere volum (forretninger) inn mot Gruset. Høyden på høyeste boligbygg er på kote +25,7 (7 etasjer) lengst i nord og laveste boligbygg er på kote +19,5 (5 etasjer). Laveste bygningsdel er forretningene som er på kote +9,1 (1 etasje). Regulert høyde i dagens plan er maks kote +22,5. Bebyggelsens høydeplassering tar utgangspunkt i gjeldende regulering, samt kommuneplanen som setter dimensjonerende høyde til 3,0 m. Men viktigst for planforslaget er at det er behov for parkering under terreng.



Grad av utnyttning er 6 600 m<sup>2</sup>-BRA. Gjeldende regulering har en utnyttelse på 10 000 m<sup>2</sup> BRA, som betyr at planforslaget legger opp til en mindre utnyttelse enn i gjeldende plan. Netto byggetomt avgrenses av offentlig promenade og fortau rundt og har en størrelse på 4 510 m<sup>2</sup>. Omregnet til prosent vil ny plan gi en utnyttelse på ca 146 %-BRA.6.3.3.

Det er illustrert og regulert inn 40 leiligheter i prosjektet. Leilighetsstørrelsene varierer fra 65 m<sup>2</sup> til 150 m<sup>2</sup> og har en gjennomsnittsstørrelse på 85 m<sup>2</sup>.

#### *5.2.1 Felles og privat ute og oppholdsareal*

Det er lagt opp til privat uteoppholdsareal på balkonger og felles uteoppholdsareal på bakkeplan mellom boligene og mellom boligene og promenaden. Deler av felles uteoppholdsareal opparbeides som lekeplasser. Felles uteoppholdsareal vil ligge dels på nivå med boligenes første etasje (ca. kote +3) og dels på nivå med promenaden (ca. kote +1,6). Dette for å sikre universell tilgjengelighet av alle arealer og gode bruksmessige og estetiske overganger mellom de to nivåene. Det er tilsammen 31,5 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. boenhet, inkludert lekeplasser, uteoppholdsarealer og torg. I tillegg er det stilt krav om minst 7 m<sup>2</sup> privat uteareal på balkong eller takterrasse pr. boenhet. Kravet til uteoppholdsarealer er oppfylt ift. gjeldende regler som er hhv. 25 m<sup>2</sup> i kommuneplanen og 30 m<sup>2</sup> i regionplanen. Alle arealer tilfredsstiller kvalitetskrav mht. lys, støy og skjerming.

#### *5.3 Parkering for boliger og næringsareal*

Det er lagt opp til parkering for boliger og kontor i kjeller under bebyggelsen og parkering for forretningene som gateparkering utenfor butikkene. Foreløpig grunnundersøkelse tilsier at det ikke er teknisk eller økonomisk forsvarlig å bygge kjeller under havnivå k. ±0. Norconsult har derfor anbefalt dekke 1. etasje på k. +3,0. 6.3.2.

#### *5.4 Videreføring av eksisterende areal – parkering og kollektivknutepunkt*

Parkeringsplassen på Gruset gir god dekning (150 plasser eksisterende, 107 plasser i ny regulering) dersom det er behov for parkering utover dette. Løsningene for buss og taxi er videreført jfr. ønske om større effektivitet, mindre forsinkelser for kollektivtrafikken og samlokalisering av buss og taxi.

#### *5.5 Småbåthavn*

Arealer i sjø reguleres i hovedsak til småbåthavn og det omfatter bl.a. eksisterende småbåt plasser på Gruset. Senterområdet S som lå inne i tidligere reguleringsplan er ikke foreslått videreført. Dette er et som skulle være en offentlig plass og som ikke skulle bebygges. Det kan ev. vurderes å legge dette inn som et alternativ i høringsutkastet.

### 5.6 Veg og trafikkforhold

Planområdet knytter seg til Jernbaneveien ved to rundkjøringer som allerede er opparbeidet. Disse endres ikke. Det er satt av areal til en eventuell fremtidig bro over Vågen. Denne broen er ennå ikke vedtatt eller planlagt og det er heller ikke vurdert om dette er en gang- og sykkelbru eller også en bro for kjøretøy. Det er utarbeidet Spøringsanalyse for kritiske svingebevegelser til og fra en slik bro, dimensjonert for semitrailer (ST). Dette har medført at prosjektet i sin helhet er flyttet ca. 5 m sørover ift. dagens regulering for å få plass til en eventuell fremtidig bro.

Ny adkomstvei som betjener prosjektet og parkeringsplassen på Gruset opparbeides i 6,5 m bredde med fortau på begge sider, samt 90 graders parkering inn mot nybygg. Høyden på veien blir ca. kote +3,0 på nordre del. Før et eventuelt parkeringsanlegg bygges på Gruset, vil det på deler av strekket være høydeforskjell mellom denne nye veien og dagens terreng. Forskjellen vil være størst midt på der nytt torg og inngangsparti for næringsbygget legges. Det er ingen kjente avvik fra veinormaler.

### 5.7 VA-løsning

Vann, avløp og strøm tilkoples eksisterende infrastruktur. Innenfor området går det traseer både for vannforsyning, spillvann og overvann. Både når det gjelder vannforsyning og ledningsnett for spillvann vurderes dette å ha tilstrekkelig kapasitet for de nye tiltakene som planlegges herunder også nødvendig branntrykk. Det er utarbeidet VA-rammeplan som bl.a. omhandler vannforsyning, brannvann, spillvann, overvann og flom.

### 5.8 Brannkonsept

Det skal være branndekning fra minst 2 brannkummer, og kummene plasseres med mulighet for tosidig branndekning. Det er lagt opp til sprinkling av bygg, samt oppstilling for stigebil mellom blokkene. Eigersund kommune har ikke stigebil i dag. Det er vist tilgang for slukkemateriell på forsiden.

Disse er vist som bestemmelsesområder (#4) på plankart med egen bestemmelse:  
*«Områdene skal benyttes som oppstillingsareal for brannvesenets materiell og kan ikke bebygges, hverken på eller under bakken. Arealene kan ikke møbleres med fast innredning eller annet som kan være til hinder for utrykning i en nødsituasjon. Arealene skal opparbeides med armert gress og godkjennes av Eigersund Brann- og redningstjeneste.»*

Videre er det lagt inn tilkomst til disse på promenade langs sjøen basert på sporing for brannbil. I bestemmelsene er promenaden regulert slik:

*«Langs kaiområdet mot sjøen skal det bygges gangareal/promenade o\_SGG1, med ulik og tilpasset bredder. På plankartet er vist en største omfang av promenaden, og den kan ikke på noe sted være smalere enn 3,0 m. Den skal dimensjoneres for brannvesenets materiell og løsning godkjennes av Eigersund Brann- og redningstjeneste.»*

Teknisk ved brann vil få planen til uttale i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.

### 5.9 Bru over Indre vågen

Det er i kommuneplanen vist fremtidig kjøre og/eller gangbru i forbindelse med dette området. Det er ikke avklart hvilke type bro dette er og en har derfor sikret at det er tilstrekkelig areal for å kunne etablere bru i tråd med kommuneplanen – enten dette blir kjørebru eller gangbru. Spøringsanalysen for tilkomst til eventuell fremtidig bro over Vågen er inkorporert i planforslaget.

### 5.10 Promenade, fortau m.m.

Det etableres nytt fortau på hver side av ny adkomstvei langs prosjektets østfasade.

Samtidig etableres en gangpromenade langs Vågen på utsiden av bebyggelsen. Tanken er at denne skal gjøres kontinuerlig langs østsiden av Vågen videre nordover. Fremkommelighet for sykkel er sikret i regulert gang-/sykkelvei langs Jernbaneveien. Nye gangtraséer (bl.a. promenade), veianlegg og tilpasninger til eksisterende veianlegg vil være rekkefølgetiltak i planforslaget med krav om samtidig opparbeidelse.



## 6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for at en hendelse skal inntreffe og konsekvens av denne hendelsen og/eller av planen. Dette vil på en bedre måte synliggjøre fare / risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv.

En har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølge-krav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, eventuelt vurderer en at det er for konfliktfylt og det ikke blir lagt inn i planen. Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir tilstrekkelig effekt eller er mulig å gjennomføre, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene eventuelt at tiltaket ikke legges inn i planen.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Lite sannsynlig				
1. Usannsynlig				

- Hendelser som kommer i rødt felt: Tiltak er nødvendig eller så er konfliktnivået for høyt til at tiltaket kan anbefales.
- Hendelser som kommer i gult felt: Tiltak vurderes ut fra forventet kostnad i forhold til nytte, eventuelt er ytterligere utredninger påkrevd.
- Hendelser som kommer i grønt felt: Rimelige tiltak gjennomføres, eventuelt at konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

Selv om man i stor grad benytter samme terminologi som i risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser), er ikke denne gjennomgangen en ROS-analyse i tråd med forskriften.



## 6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	X				Grønn	
Sykkelparkering	x				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	
Frisikt	X				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn	

Ivaretatt i planforslaget.

### 6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørslar		X	1	1	Grønn	
Ulykke med gående/syklende		X	1	1	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Byggelinje mot veg	X				Grønn	
Kollektivtilbud	X				Grønn	

Anleggsplanen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og beskrive avbøtende tiltak. Veianlegget i Jernbaneveien er allerede opparbeidet med gate, kryss, fortau, rabatter og vegetasjon og vil bli opprettholdt og uendret av planforslaget. Anlegget fremstår som utformet iht. dagens krav til trafikksikkerhet, dimensjoner, siktlinjer, universell utforming m.v. og det er ikke registrert trafikale utrygghetspunkter i eller i nærheten av planområdet, jf.

Trafikksikringsplan 2013 - 2022. Det er positivt at det etableres bedre gangforbindelser for gående og syklende i form av promenade gjennom området. Planen vurderes helt klart til å bedre trafikksikkerheten for gående og syklende.

### 6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	
Avløp	X				Grønn	
Overvann	X				Grønn	
Brannvann	x				Grønn	

Området skal kobles til offentlig vann- og avløpsanlegg. Både når det gjelder vannforsyning og ledningsnett for spillvann vurderes dette å ha tilstrekkelig kapasitet for de nye tiltakene som planlegges herunder også nødvendig branntrykk. Det er utarbeidet VA-rammeplan som bl.a. omhandler vannforsyning, brannvann, spillvann, overvann og flom.

### 6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivare-	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/
--------------------	--------	--------------------	--------------------	------------

	tatt?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Tiltak
	Ja	Nei				
Fremføring av strøm mv.	X				Grønn	

Kabler og lignende skal legges i bakken.

### 6.1.5 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	X				Grønn	

Det legges opp til konvensjonell avfallshenting i varemottak (for næringsavfall) og avfallssystem med nedgravde beholdere (for boliger). Disse nås av kommunens renovasjonstjeneste direkte fra offentlig vei via tomtens avkjørsel i nordøst.

### 6.2 Universell utforming:

Hendelse/Situasjon	Ivare- tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelighet/ universell utforming ivaretas	X				Grønn	

Også for temaet universell utforming og tilrettelegging vil forskriftskrav gjelde for alle deler av tiltaket, i såvel ytre omgivelser (offentlige, felles og private) og internt i bygninger. Dette er gitt av TEK17. I tillegg legges til grunn KMDs veileder for Universell utforming i planlegging, utgitt mai 2021.

### 6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstillende planer krav i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholds-areal	X				Grønn	

Det er lagt opp til en større tilgjengelighet også for barn i området og en antar at bedre tilrettelegging for mulighet til å kunne komme ned til vannspeilet, mulighet for å fiske m.m. vil være en attraksjon for barn i alle aldre, selvfølgelig under oppsyn av voksne for de aller minste. Det legges opp til lekeplasser for boligene som vil barn som flytter inn her en mulighet for lek og rekreasjon i nærområdet. Bolig- og lekeområder blir sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

Planen sikrer lekearealer som er store nok, gir ulike muligheter for aktivitet og som kan brukes av ulike aldersgrupper hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Det etableres tre lekeplasser på tilsammen 242 m<sup>2</sup>, som gir 6 m<sup>2</sup> sandlek pr. boenhet. Kravet i kommuneplanen er sandleksplass på 6 m<sup>2</sup> pr bolig. Det er også krav til områdeleksplass ettersom antallet boliger overstiger 25 enheter. Områdeleksplasser er ikke lagt inn i forslaget, da dette ikke er mulig å oppnå innenfor tomtens grenser og en vurderer at det at planen bidrar til vesentlig bedre tilrettelegging for å bevege seg langs sjøen med en bred promenade samt 3 lekeplasser kompenserer for dette. Dette vil vesentlig bedre situasjonen som er i området i dag. Utover dette er kommuneplanens krav til leksplass mht. areal, beliggenhet i forhold til boliger og kvaliteter er ivaretatt.

### 6.4 Sikkerhet og beredskap

#### 6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/
--------------------	----------	--------------------	--------------------	------------

	stede?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko	Tiltak
	Ja	Nei				
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag	X		3	4	RØD	Ivaretatt i kart og bestemmelser.

Med hensyn til flom er nærheten til Vågen og elveutløp forhold som må håndteres i plan. Dette er kartlagt og sikret i kommuneplan, i gjeldende regulering fra 2013 og som må videreføres og kvalitetssikres i planforslaget. Det er i forbindelse med denne planendringen fra pælekonstruksjon til fylling utarbeidet en hydrologisk rapport som vurderer flomforholdene, fastsetter sikker byggehøyde og undersøker om tiltaket vil påvirke flomforholdene i Hellelandselva:

«Sikker byggehøyde settes til høyeste vannstand av dimensjonerende flom og dimensjonerende stormflosituasjon. Stormflosituasjonen blir dimensjonerende og gir en sikker byggehøyde på minimum 1,85 moh. Det er mer enn en meter lavere enn gulvnivå på planlagte bygg. Utførte beregninger viser at det planlagte tiltaket fører til vannstandsøkning på oppstrøms side av planområdet. Denne økningen er 5 cm eller mindre for alle vurderte gjentaksintervall. Endringen påvirker flomforholdene prinsipielt, men i flomsammenheng betraktes økningen som liten. Norconsult, 2022.»

Følgende bestemmelse er lagt inn i § 3.8:

«Sikker byggehøyde settes til høyeste vannstand av dimensjonerende flom og dimensjonerende stormflosituasjon. Stormflosituasjonen blir dimensjonerende og gir en sikker byggehøyde for 1.etasje på bakkeplan på minimum kote +1,85. Kjeller og andre konstruksjoner under kote +1,85 skal støpes vannrett. Alle utearealer skal prosjekteres med planlagte høyder på min. kote +1,85, unntatt langs sjøkanten, der promenade kan plasseres lavere og utearealer trappes ned til vannet.» Hensynssone flom er vist i plankartet.

I den hydrologisk undersøkelsen fra Norconsult er flom og ev. konsekvenser for naboer vurdert og i konklusjonen i kap. 5 står følgende; «Det planlagte tiltaket vil imidlertid ikke påvirke havnivåstigningen eller føre til at områder som allerede er berørt opplever større flomskader eller hyppigere flomhendelser.» Videre står det at «På nedstrøms side av planområdet vil ikke tiltaket påvirke flomforholdene, men på oppstrøms side vil det være en liten vannstandsøkning. Denne vannstandsøkningen vil være 5 cm eller mindre for alle gjentaksintervaller. Prinsipielt er det forventet større vannstand, men i flomsammenheng er en slik differanse å betrakte som liten. Rapporten ligger ved som vedlegg.

#### 6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy	x		2	2	Gul	Ikke kjent.

Dette er ivaretatt i planforslaget. Alle uteoppholdsarealer tilfredsstiller kommuneplanens kvantitets- og kvalitetskrav mht. lys, støy og skjerming. Hensynssone støy er vist i plankartet.

#### 6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		X	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Det er ikke vist i skrednett.no, og en er heller ikke kjent med slike forhold fra området.

#### 6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder		X	1	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskrift som ivaretar dette.

#### 6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk felt		X	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antennar mv.)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Grunnforhold		X	1	1	Grønn
--------------	--	---	---	---	-------

Planbeskrivelsen til reguleringen i 2013 oppgir at området består av gamle fyllmasser. Undersøkelser fra 1986 fra områdets sørlige del viser at grunnen består av et 6-15 m tykt gytjelag fra sjøbunnen til ca. k. -2. Derunder er det leirmasser med varierende steininnhold ned til fjell på k. -13,5 - 21,0, jf. rapport fra Noteby. Rapporten slår fast at løsmasser i øvre lag i området ikke er bæredyktige for tyngre konstruksjoner. Dette grunnlaget viser seg ikke å være godt nok for tiltak i nordre og midtre del av Gruset, der nybygg ønskes lokalisert. Ny geologiske undersøkelser må derfor gjennomføres som dekker dette området. Det er ifølge tiltakshaver p.t. ikke påtruffet grunnforhold som taler for at det er fare for områdestabilitet.

## 6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Planbeskrivelsen til reguleringen i 2013 viser til at det ble gjennomført Miljøteknisk grunnundersøkelse i mars 2012 av Hardanger Miljøsenster. Det ble gjort til sammen 6 undersøkelser i to hull ved Gruset med dybde 3 m. I 2005 ble det av Multiconsult etter oppdrag fra Eigersund kommune gjort undersøkelser av bunnsedimentet i fjordsystemet utenfor planområdet. Prøvene viser høye verdier av tungmetaller samt PCB, TBT og PAH. Resultatene varierte noe innbyrdes. I dypere lag av sedimentet var forurensingen betydelig mindre. Egen bestemmelse ivaretar at for tiltak som berører grunnen skal det legges frem planer som viser hvordan forurenset masse i grunnen er tenkt behandlet, transportert og deponert. Slike tiltak skal i sin helhet godkjennes etter forurensingsloven.

## 6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

### 6.6.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag	X				Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Godkjent som byggeområde for sentrumsformål i kommuneplanen og området omfattes av eksisterende reguleringsplan.

### 6.6.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora	X				Gul	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistart		X			Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	
Uønskede arter		X			Grønn	

Det er et potensiale for ålgress jfr. modellering fra NIVA – vil bli fulgt opp av kartlegging av biologisk mangfold i vekstsesong for ålgress. Eieåna er et lakseførende vassdrag og det er i bestemmelsene stilt krav om at anleggsarbeidet i sjø kan på grunn av oppvandring av laksefisk og utgang av smolt ikke gjennomføres i perioden mai til oktober. Det skal benyttes siltskjørt/muddergardin i sjøområdet rundt anlegget som forhindrer spredninga av sediment og finkornet svevemasse til omliggende vannmasser.

### 6.6.3 Viltområde

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		X			Grønn	

Områdene er tidligere undersøkt av regional fagmyndighet og konklusjonen fra disse er vurdert i KU og gjeldende områderegulering. Viser ellers til gjennomgang ved tidligere behandlinger.

### 6.6.5 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder mv.)		X			Grønn	

Reguleringsplanen vil gi bedre tilgjengelighet til sjøfronten og vil således være positiv for alle.

### 6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk / kjerneområde for jordbruk / skogbruk		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.7 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskapsvern / estetikk	X				Gul	
Vakre landskap		X			Grønn	

Nybygget innebærer et vesentlig mindre samlet volum enn i gjeldende regulering. Samtidig endres formålet fra hotell til bolig/næring som gir en noe annerledes massefordeling på tomten.



Dette får visse konsekvenser for siktforhold i landskapet. Skråavskjæring av bygningsvolumets sørøstre hjørne på bakkeplanet endres, slik at utsikt mot Vågen og kirken oppnås, men noe lenger sør enn i gjeldende plan. Siktlinje fra Jernbaneveien er prioritert ned av utbygger, og begrunnes utfra at en ønsker å oppnå en sterkere nærhet til sentrum og en bedre utnyttelse av en meget kostbar byggetomt. Hoveddelen av siktsonene beholdes. Omdisponeringen av bygningsvolum vurderes å slå positivt ut i etasjer over bakkeplan, til fordel for bakenforliggende boligfelt på Varberget og i skråningen opp mot Kråkefjellet. Tidligere regulert hotell besto av bygningslameller som sto tverrstilt i landskapet. Utsikten til Vågen for dette boligområdet er nå betydelig bedret ved at lamellene er erstattet med mindre punkthus lengst ut mot vannet.

#### 6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terrengtilpassede tiltak?	X					

Området er en stor flate i kontrast til den småskalerte og intime bykjernen i Egersund. Området har få bymessige og landskapsmessige kvaliteter i dag, til tross for at området ligger sentralt i Egersund. Nærheten til vannet og Vågen er en vesentlig kvalitet og karakter ved stedet. Blokkene er foreslått med henholdsvis 5,6 og 7 etg. Den nordligste blokken er foreslått med 7 etg. og vil dermed være om lag 1 etg. høyere en høyden på hotellet som var regulert inn tidligere, men dette er ifølge arkitekten kompensert ved at det samlede bygningsvolumet er redusert fra 10000 m<sup>2</sup> til 6000 m<sup>2</sup>.

Endelig vurdering av høyde vil en komme tilbake til etter høringen, men en vurderer at det samlede konseptet vil tilføre Eigersund både næringsareal og boliger i sentrum og vil således være i tråd med målene i kommuneplanen.

#### 6.6.9 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.10 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Lokalklima		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.11 Miljøkonsekvenser:

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X			Grønn	

Det er utarbeidet en Innledende vurdering av marint biologisk mangfold ved Feyer Brygge Egersund som har vært spesielt innrettet på marinbiologiske forhold. Dette notatet er foreløpig og peker på nødvendige undersøkelser som må gjøres til rett tid. En miljørisikovurdering vil inngå i søknad om tiltak i sjø etter forurensningsloven jfr. at det skal fylles ut.

### 6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	
Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn	

Planforslaget gir en bedret utsiktssituasjon for boligområder og naboer på Varberg og i skråningen opp mot Kråkefjellet, i forhold til gjeldende plan. Den totale utnyttelse reduseres fra 10 000 m<sup>2</sup> til 6 600 m<sup>2</sup> som gir en tilsvarende reduksjon i bygningsvolum.



### 6.6.13 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.



#### 6.6.14 Sosial infrastruktur

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Skole	X				Grønn	
Barnehage	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.6.15 Folkehelse

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Folkehelse	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.7 Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale /Konsekvensutredning

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Kommunedirektøren viser til at reguleringsendringen er i tråd med arealbruken i kommuneplanen og følger opp føringene i denne på en god måte.

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger, FOR-2017-06-21-854, §§ 6-8. Plantiltaket er en reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan, og omfattes ikke av tiltak i vedlegg I-II. Endret arealbruk vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger eller komme i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Planlagt tiltak vurderes å ikke omfattes av forskriftens oppfangskriterier i §§ 6-8 og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

Planendringen har ikke avdekket store konsekvenser eller konflikter. Planendringen medfører ikke endringer i forhold til hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan og følger opp intensjonen i kommuneplanen. Den totale utnyttelse reduseres i tillegg fra 10 000 m<sup>2</sup> til 6 600 m<sup>2</sup> som gir en tilsvarende reduksjon i bygningsvolum.

#### 6.8 Naturmangfold

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		X			Grønn	

Viser til saksutredningen ovenfor samt innlevert materiale og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven. Det er utarbeidet en Innledende vurdering av marint biologisk mangfold ved Feyer Brygge Egersund som har vært spesielt innrettet på marinbiologiske forhold. Dette notatet er foreløpig og peker på nødvendige undersøkelser som må gjøres til rett tid: «For å gjøre en vurdering av faktisk konsekvens av tiltaket bør det gjennomføres marinaturkartlegging i området. En slik kartlegging vil gi mer informasjon om hvilke naturtyper som kan bli berørt av tiltaket, og eventuelt bekrefte/avkrefte om det er ålegraseng. Kartleggingen bør gjennomføres i perioden mai – september, fortrinnsvis august-september for å fange opp tilstanden

på en eventuell ålegraseng. Miljømyndighet vil kunne stille krav om kartlegging for å kunne gjøre en miljørisikovurdering av gjennomføring av tiltaket. En miljørisikovurdering vil inngå i søknad om tiltak i sjø etter forurensingsloven. Det anbefales derfor å planlegge for kartlegging. Lokale fiskeriinteresser bør kontaktes for å kartlegge laksens vandrings og gytemønstre. Denne kontakten kan gi god informasjon om tidspunkt for laksevandring og hvilke områder som kan være mest sårbare i nærheten av tiltaksområdet. Asplan Viak, Stavanger 2022.»

## 6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	X				Grønn	

- Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og park innenfor bestemmelsesområdet skal være ferdigstilt senest samtidig med at det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nybygg. Offentlige kjøreveier, gangveier, gang- og sykkelveier, parkeringsplasser og annen veigrunn skal være ferdig opparbeidet i samsvar med reguleringsplankartet og etter planer godkjent av Eigersund kommune før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på nytt bygg.



- Tilrådd kjøreretning via Gruset med utkjøring i søndre rundkjøring kan ikke gjennomføres før nåværende terminalbygg (venterom buss) er fjernet fra siktlinjen.
- Brukstillatelse til nybygg i felt BB1, BB2, BK og FKT kan ikke gis før forsvarlig parkeringsdekning er løst i henhold til bestemmelsene § 7.1.2. Parkeringsanlegg skal enten legges til disse feltene eller til område o\_SPH.
- Før midlertidige avkjørsler, busslommer og kollektivterminal eller andre veiflatter som berører offentlig vei bygges ut, skal slike anlegg prosjekteres i samsvar med krav i veinormalene og godkjennes av Eigersund kommune og Statens vegvesen. Hvor lenge den midlertidige situasjonen vil vare, skal angis i søknad og det kan settes betingelser for istandsettingen.
- Alle tiltak som berører eller omfatter fylkesvei skal godkjennes av Statens vegvesen før igangsettingstillatelse til nybygg og til parkeringsanlegg o\_SPH kan gis.
- Anleggsarbeidet i sjø kan på grunn av oppvandring av laksefisk og utgang av smolt ikke gjennomføres i perioden mai til oktober. Det skal benyttes siltskjørt/muddergardin i sjøområdet rundt anlegget som forhindrer spredninga av sediment og finkornet svedemasse til omliggende vannmasser.
- Kollektivterminal og parkeringsanlegg skal være etablert i henhold til reguleringsplan før

brukstillatelse for nybygg kan gis.

- Tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.
- I forbindelse med utfylling skal det legges frem fagkyndig vurdering av hvordan dette kan gjøres for å unngå innvirkning på bunnforhold, masseforskyving og ev. endring av strømforhold i området. Det må sikres at tiltak innenfor planområdet ikke medfører forringelse av dybde- og strømforhold i indre havn eller økt forurensning.

## **7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.**

### **Hvordan bidrar denne saken til å realisere vedtatte mål i kommuneplanen:**

Reguleringsplanen følger opp kommuneplanens føringer om at behov for lokalisering og utforming av arealer avklares i reguleringsplan. Planen følger opp målene i kommuneplanen om å ha tilgjengelige og attraktive boliger og bidra til aktivitet i sentrum samt bedre tilgangen til elven og havnefronten ved å etablere promenade gjennom området.

### **Næringsfaglige vurderinger (kommuneplanens mål om økt verdiskapning og flere arbeidsplasser):**

Planen bidrar til å etablere attraktive næringsarealer og vil dermed gi grunnlag for økt byggeaktivitet, nye etableringer og flere arbeidsplasser i sentrum. Planen skisserer om lag 34 arbeidsplasser i forbindelse med dimensjonering av parkeringsplasser.

## **8. Oppsummering og konklusjon**

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

En vurderer det som meget positivt at en får etablert et stort antall leiligheter samt næringsareal i sentrum og ikke minst en sammenhengende havnepromenade gjennom planområdet.

De planlagte tiltakene i planen vurderes å kunne gjøres på en måte som i liten grad kommer i konflikt med omgivelsene, naboer o.l.. De nye leilighetene vil ligge ut mot sjøen og vil således være skjermet for støy og støv samt få gode solforhold.

En viktig strekning i sentrum er fra Gruset og Jernbaneveien opp til Eie. Kommuneplanen peker på at det er ønskelig å utvikle dette på en slik måte at det bidrar til den kompakte byen og der en gjennom ny bebyggelse, promenade langs elven og etablering av gode byrom og tilgang til elven kan lage en attraktiv del av byen. Dette vil også bidra til å knytte Egersund sentrum og Eie med stasjonsområdet bedre sammen enn slik det fremstår i dag. I dag er Jernbaneveien kun en transportåre og oppleves som lang og lite attraktiv. Dette sammen med de andre elementene vil bidra til å skape en tettere og mere kompakt by der opplevelsen av avstand blir mindre og der det meste kan nåes til fots eller med sykkel.

Ikke minst er det meget positivt at planen følger opp og etablerer sammenhengende gang og sykkelveg i form av promenade langs Eieåna gjennom planområdet. Denne er i kommuneplanen planlagt å gå helt opp langs Eieåna med en ev. kryssing av elven.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

### Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente

### Dokumenter vedlagt utsendelsen:

### Dokumenter unntatt offentlighet vedlagt utsendelsen (Sendes kun til møtende medlemmer):

#### Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
976719	Justert planbeskrivelse og planebstemmelser - detaljregulering/reguleringsendring for Feyer Brygge, Gnr/bnr 46/1062 m.fl.
976490	220511 19910001-03 Plankart
976721	220512 19910001-03 Planbestemmelser
976491	220511 19910001-03 Dokumentliste
976492	860502 19910001-03 Geoteknisk grunnundersøkelse
976495	220510 19910001-03 Illustrasjonsprosjekt
976497	220428 19910001-03 Illustrasjonsplan
976498	220422 19910001-03 ROS-analyse
976499	220420 19910001-03 Kommentarer
976500	220408 19910001-03 Hydrologisk undersøkelse
976501	220401 19910001-03 Biologisk undersøkelse (foreløpig notat)
976502	211007 19910001-03 Mobilitetsplan
976503	210611 19910001-03 Forhåndskunngjøring
976504	210110 19910001-03 Sporinganalyse
976505	120327 19910001-03 Miljøteknisk grunnundersøkelse (1)
977258	VA-rammeplan - detaljregulering/reguleringsendring for Feyer Brygge gnr. 46 bnr. 1062 m.fl.