



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 07.06.2022
Arkiv: : FA-L12, GBR-46/446, PL-
20050004
Arkivsaksnr.: 21/2127
Journalpostløpenr.: 22/19201

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Annika Hagen
Stilling: Planrådgiver
Telefon: 454 65 308
E-post: Annika.Hagen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
076/22	Planteknisk utvalg	23.06.2022

Reguleringsendring, detaljregulering Amfi Eikunda - 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Eigersund kommune har mottatt forslag til reguleringsendring for detaljregulering Amfi Eikunda. Formålet med planen er å utvide eksisterende næringsareal i kjøpesenteret Amfi Eikunda. Nye arealer utvides på eksisterende parkeringsareal. Hensikten er å knytte senteret nærmere Eigersund sentrum, samt etablere aktive fasader og utadrettet virksomhet mot elva og sentrum. I planen inngår også opparbeiding av areal langs elvebredden for å øke kvalitet og brukbarhet av områdene.

Reguleringsplanen følger opp om kommuneplanens føringer og mål om en helhetlig og attraktiv utvikling av Eigersund sentrum ved å legge til rette for gode utearealer foran Amfi sin hovedinngang med publikumsrettede funksjoner i bygningens utvidelse. Det skapes en god gangforbindelse mellom Amfi og broa over Lundeåna, og tilgangen til elvekanten blir forbedret og utnyttet til nye former for opphold. I utvidelsen av bygget er det lagt vekt på den historiske utformingen og betydningen av fabrikkbygningen. En har hentet opp tidligere kvaliteter som nå får nytt liv og samtidig blir i tydelig sammenheng til den resterende bygningsmassen, med vekt på materialbruk og farger. Kommunedirektøren anbefaler at Planteknisk utvalg vedtar å legge reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn og høring slik plandokumentene nå foreligger.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsendring, detaljregulering Amfi Eikunda, med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 29.04.2022 og geoteknisk notat datert 06.04.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 23.06.2022

PTU - behandling:

- June Stuen (SV) tok opp sin habilitet idet hun er direktør for Dalane Folkemuseum som har gitt innspill i saken, jf. fvl. § 6, 1. ledd, bokstav a. Hun føler selv at hun er inhabil i saken og trådte ut. Marin Liland (SV) tok sete. Etter forslag fra Kjell Vidar Nygård (H) ble det enstemmig vedtatt at Stuen var inhabil i saken.

~ o ~

Votering:

Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

PTU-076/22 vedtak:

Forslag til reguleringsendring, detaljregulering Amfi Eikunda, med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 29.04.2022 og geoteknisk notat datert 06.04.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger.

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

Vedtaket er enstemmig.

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider, 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, detaljregulering Amfi Eikunda, med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 29.04.2022 og geoteknisk notat datert 06.04.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

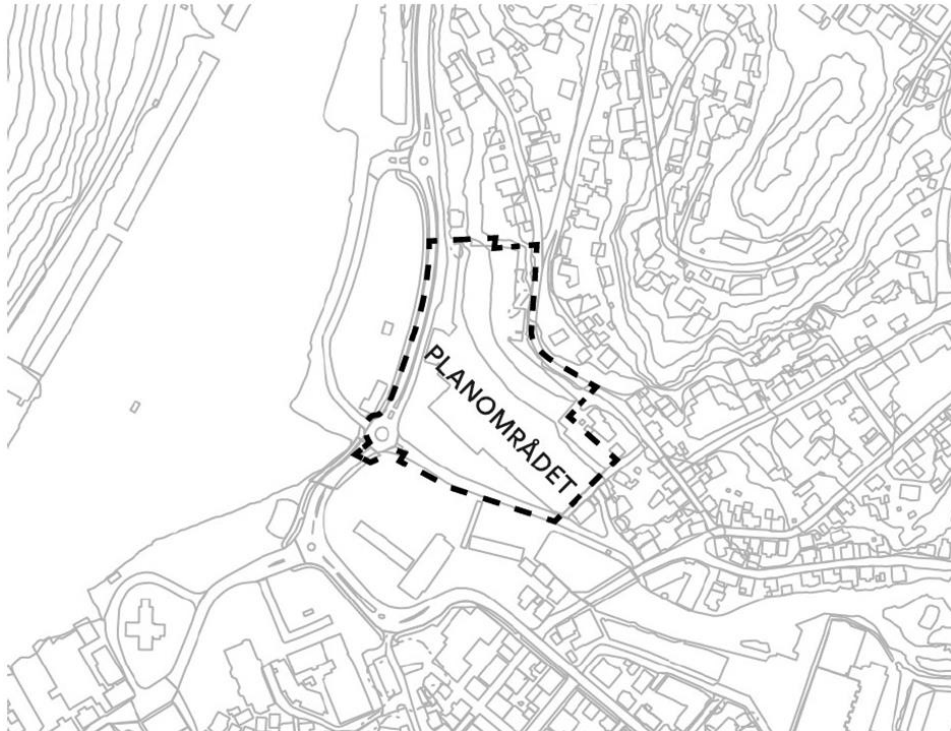
- Plankart:
 - 1.
- Bestemmelser
 - 1.

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

Detaljregulering Amfi Eikunda – 1. gangsbehandling

Eigersund kommune har mottatt forslag til reguleringsendring for detaljregulering Amfi Eikunda hvor en ønsker å utvide kjøpesenterarealene på deler eksisterende parkeringsplass, samt tilrettelegge for gode utearealer utenfor hovedinngangen og lang elva Lundeåna.

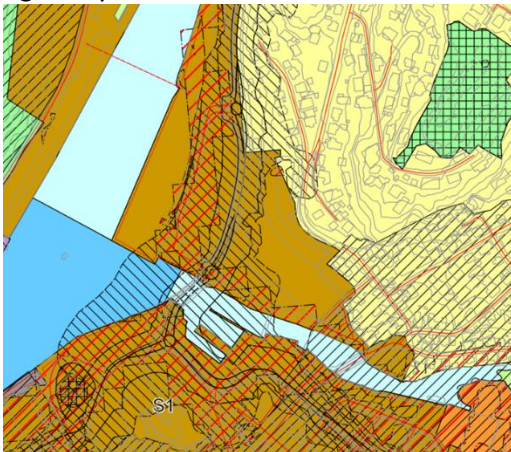
Planområdet er innenfor svart stippet linje i bildet under.



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

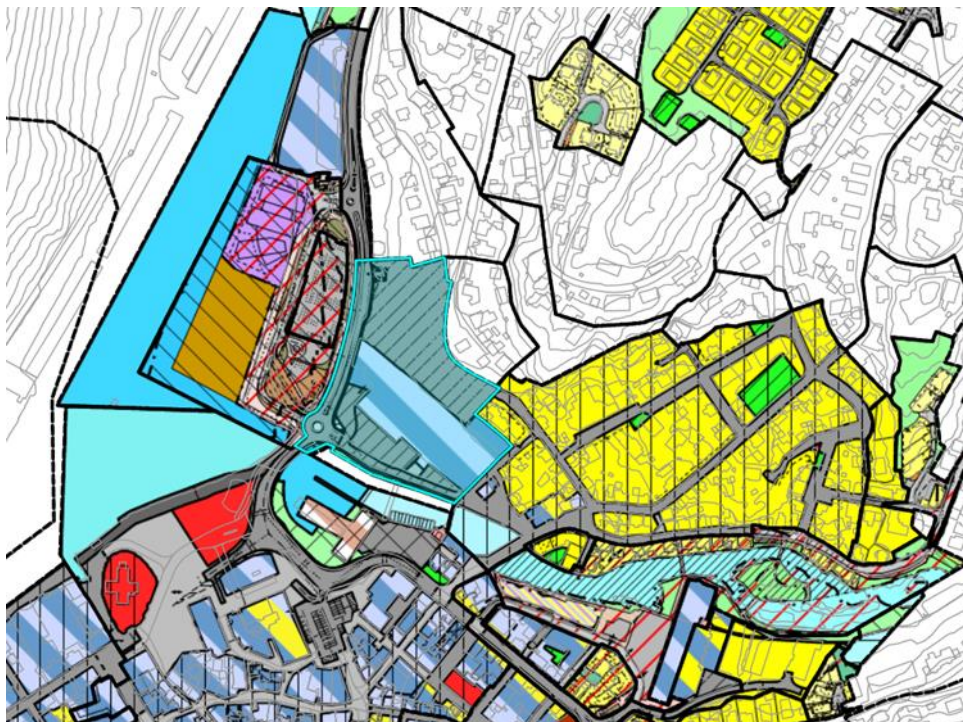
Planområdet er i kommuneplanen vist som sentrumsformål – nåværende, delvis boligbebyggelse – nåværende, bruk og vern av sjø og vassdrag for Lundeåna, samt hensynssone for støy fra fylkesveien og hensynssone for flom fra elva.



2.2 Reguleringsplan

Tilgrensende reguleringsplaner:

- 19910001-02 - Detaljregulering Gruset - Gnr 46 Bnr 372 M.fl (1-6)
- 19910002-03 - Sentrumsplan (2-1)
- 19910002 - Deler av Egersund sentrum (2-1)
- 19460001 - Humlestad Feyersbakken (1-8)



3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart 26.11.2021 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
Offentlige merknader			
	NVE	Ingen vesentlige merknader	O
	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	O/J
	Felles brukerutvalg i Eigersund kommune	Merknad	O
	Rogaland Fylkeskommune	Merknad	O/J
Private merknader			
	Viggo Kristoffersen	Merknad	O
	Dalane Folkemuseum	Merknad	O/J

Innsendte merknader - gjennomgang

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	NVE	Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir	O - Tas til orientering.

		vurdert i planarbeidet.		
2.	Statsforvalteren i Rogaland	<ul style="list-style-type: none"> Området ligger sentralt i Egersund, i utkanten av dagens bysentrum, og innenfor akse som skal knytte Egersund sentrum og stasjonsområdet på Eie sammen. Planområdet grenser til Lundeåna i sør. Utviklingen av området må følge opp bestemmelser om funksjon og utforming av bebyggelse gitt i kommuneplanens § 7.2.1, og må legge opp til parkering for bil og sykkel i tråd med kommuneplan og regionalplan for Dalane. Området kan være utsatt for flom i Lundeåna og stormflo fra sjø. Det må utarbeides en ROS-analyse for reguleringsplanen, jf. pbl. § 4.3, hvor blant annet flom, stormflo og overvannshåndtering må være et tema. Byggehøyde og byggemåte må vurderes av fagkyndig. I planarbeidet bør det vurderes om og hvordan grøntarealet langs elva kan utvides for å legge til rette for både biologisk mangfold, rekreasjon og håndtering av flom- og overvannsproblematikk. 	O	<ul style="list-style-type: none"> Utviklingen følger kommuneplanen og bestemmelser for parkering.
			J	<ul style="list-style-type: none"> Flom, stormflo og overvann er vurdert i ROS-analyse. Hensynssone flom er ivaretatt i plankart med tilhørende bestemmelse om tiltak, pkt. 8.2. Overvannshåndtering er beskrevet i VA-rammeplan.
			J	<ul style="list-style-type: none"> En har søkt å beholde deler av grøntstrukturen langs elva samt lagt opp til å etablere nye grønne elementer for å tilrettelegge for biologisk mangfold, rekreasjon og som en del av overvannshåndteringen.
3.	Felles brukerutvalg i Eigersund kommune	Felles brukerutvalg tar saken til orientering.	O	<ul style="list-style-type: none"> Tas til orientering
4.	Rogaland Fylkeskommune	<p>Uttalelse datert 19.11.2021</p> <p>Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at varsel om oppstart ikke finnes på kommunens nettsider, og stiller derfor spørsmål ved om varsel er tilstrekkelig formidlet til innbyggerne.</p> <p>Fylkesrådmannen har ingen vesentlige planfaglige merknader til at næringsarealet utvides. Vi tolker endringen slik at antall parkeringsplasser reduseres. Med tanke på et mer miljø- og fotgjengervennlig reisemønster er dette positivt.</p> <p>Arbeidet bør sikre gode gang- og sykkelveier ut av planområdet, og det bør tilrettelegges for sykkelparkeringsplasser av høy kvalitet.</p>	O	<ul style="list-style-type: none"> Varselet ble publisert på kommunens nettsider under reguleringsplaner/varsel om oppstart i november 2021 og frist for å komme med merknader ble utvidet. Dette skulle således være ivaretatt i tråd med kravene i PBL. Tas til orientering. Utvidelsen av arealene blir på deler av eksisterende parkeringsplass, og det tilrettelegges for myke trafikanter og opphold.
			O	<ul style="list-style-type: none"> Det er lagt vekt på å øke fremkommelighet for myke

		<p>Gjennom planendringen bør det vurderes å endre til et mer presist formål enn «næring». Plankart og bestemmelser bør være tydelig på hvilke typer virksomheter som skal finnes i området.</p> <p>Det er positivt at det vil stilles krav om aktive fasader. Sammen med tilrettelegging av arealene langs elven vil dette kunne bidra til et mer attraktivt sentrumsområde. Det bør vurderes om alle bilparkeringsplasser på dette området kan utgå, og at det kan tilrettelegges for et bilfritt område.</p> <p>Forutsatt at det tas tilbørlig hensyn til vassdraget vurderes det som positivt med oppgraderinger i tilknytning til elva, slik at dette området kan fremstå som et attraktivt uteområde. Det vil være viktig å fokusere på universell utforming i dette arbeidet.</p> <p>Eigersund kommune bør i sin behandling av plansaken vurdere hvordan en utvidelse av kjøpesenteret vil påvirke sentrum for øvrig.</p> <p>En utvidelse av eksisterende næringsareal kan føre til økt trafikk og endrede trafikkforhold. I forbindelse med planarbeidet må det gjøres en vurdering som beskriver trafikksituasjonen som følger av utvidelsen, hvilke konsekvenser dette</p>	<p>J</p> <p>J</p> <p>O</p> <p>O</p> <p>O</p>	<p>trafikanter i området med gode og sikre gangforbindelser og reduksjon av biler i området nær hovedinngangen. Sykkelparkering er ivare tatt i bestemmelse og det skal ses til at en større del av disse er under tak.</p> <p>Kjøpesenteret er regulert til forretning/kontor der også ny utvidelse vil komme, og i deler av gammel del er det bolig/forretning/kontor/parkeringsområde for å ivareta eksisterende situasjon.</p> <p>Tas til orientering. Parkeringsområdet som beholdes vurderes å være hensiktsmessig å beholde til parkering. Området er i nærhet til en høyt trafikkert fylkesvei 44, samtidig er deler av kjøpesenteret som grenser til dette området lite egnet for aktive fasader. Det er og ønskelig å etablere drive-through i denne delen, og derfor blir det nødvendig å beholde tilgang for biler.</p> <p>Tas til orientering. Elva er vurdert som en attraktivitet i området, og utearealer er utformet for at det kan bli flere muligheter for opphold langs elva.</p> <p>Tas til orientering. Det anses som svært positivt at utvidelsen skjer i retning av sentrum for øvrig, der det er blitt økt fokus på aktive fasader og muligheter for opphold, samt at det er sikret gangforbindelse over elva. Dette bidrar til å redusere avstanden for gående mellom sentrumskjernen og kjøpesenteret, og kan styrke samspillet mellom de to handelsknutepunktene.</p> <p>Det er foretatt en mobilitetsanalyse som</p>
--	--	---	--	---

	<p>får for det offentlige veinettet og eventuelt behov tiltak eller veiutbedringer.</p> <p>Eventuelle tiltak i tilknytning til fylkesveien skal gis en teknisk utforming iht. krav stilt i gjeldende håndbok «N100 Veg- og gateutforming». Ny utgave av N100 ble gjort gjeldende fra juni 2021.</p> <p>Det må sikres i et eget punkt i reguleringsbestemmelsene at alle planer for tiltak som berører fv. 44 skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn. For eventuelle tiltak som berører veigrunnen langs fylkesveinettet kreves det gjennomføringsavtale med veimyndigheten. Avtale for gjennomføring skal være inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Planområdet omfatter bl.a. den gamle fajancefabrikken i Egersund, som er blitt omgjort til kjøpesenter og senere utvidet. Fajancefabrikken har hatt stor betydning for Egersunds historie, byutvikling og identitet. I dag holder Egersund fajancemuseum til i deler av de gamle fabrikklokalene.</p> <p>Planområdet grenser til område regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan for deler av Egersund, og til Riksantikvarens NB!-område, dvs. nasjonale verneinteresser i by. Den gamle fajancefabrikken inngår ikke i bevaringsområdet og har ikke noe formelt vern i dag. Da den anses som et svært viktig industrielt kulturminne i Egersund og derved har høy verneverdi, bør den imidlertid reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø i ihht pbl § 12-6 med bestemmelser i detaljreguleringsplanen, for å sikre at fabrikkbygningens fasader blir bevart for fremtiden.</p> <p>Melding om igangsetting av reguleringsarbeid inneholder verken et planinitiativ, møtereferat fra oppstartsmøte eller illustrasjoner/nærmere beskrivelser av planlagt plassering, utforming, volum, byggehøyder, material- og fargebruk</p>	<p>beskriver trafikksituasjonen. Tatt i betraktning at antallet parkeringsplasser reduseres på området samt at gjennomkjøring stenges, og det vektlegges fremkommelighet og opphold for gående og syklende, antas det at trafikkmengden av kjøretøy vil reduseres i området.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tatt til følge, jf. punkt 4.10</p> <p>Tas til orientering. Fabrikkens historie er en viktig del av planforslaget og planlagt utvidelse av bebyggelsen.</p> <p>Fabrikken er ikke regulert til hensynssone bevaring, men det er sikret at ny bebyggelse vil ha tiltalende form og materialitet som samsvarer med den historiske bebyggelsen.</p>
--	---	--

		<p>etc. på tilbygg.</p> <p>Det forutsettes at planlagt utvidelse av kjøpesenteret Amfi Eikunda tar særlig hensyn til og tilpasses den gamle fabrikkbygningen til Egersund fajance og omkringliggende vernede kulturmiljø av regional og nasjonal verneverdi og -interesse. Nytt tilbygg bør få en utforming og uttrykk som fremhever den historiske fabrikkbygningen, og det må stilles krav om høy arkitektonisk kvalitet på tilbygg.</p> <p>Fylkesrådmannen mener at reguleringsendringen bør gjennomføres som en vesentlig reguleringsendring pga. den innvirkning endringen kan få for historisk verneverdig fabrikkbygning og omkringliggende vernet kulturmiljø av vesentlig regional og nasjonal verdi. Dersom det ikke tas tilstrekkelig hensyn, kan forslag til detaljreguleringsplan være konfliktfylt for kulturminneinteressene.</p> <p>Uttalelse datert 14.12.2021</p> <ul style="list-style-type: none"> · Ifølge planinitiativet inngår det nye bygningsvolumet i eksisterende bygningskompleks og tar med seg fasademotiv og farge fra den eldste delen av eksisterende senter. Fylkesrådmannen mener at det i utgangspunktet er positivt at tilbygget er forsøkt tilpasset den verneverdige fabrikkbygningen og omgivelsene ved å gjenta fasademotiv og farge fra den gamle fayancefabrikken. · Den nye bebyggelsen bør derimot få en sluttet takform, og uteopphold på tak bør utgå. Grønne tak fremstår fremmed og bør unngås. Det bør i stedet velges et taktekkingsmateriale som viderefører materialbruken på eksisterende bebyggelse her. · Dersom tilbygget skal gjenta fasademotiv og farge fra den gamle fajancefabrikken, bør det oppføres med fasade i teglstein, ikke fasadeplater eller lignende. · Det har stått andre industribygninger tilknyttet Egersund fayancefabrikk her tidligere. Vi vil derfor oppfordre forslagsstiller til å ta utgangspunkt 	<p>N</p> <p>O</p> <p>J</p> <p>J</p>	<ul style="list-style-type: none"> · Tatt til orientering. Planinitiativ ble ettersendt. · Det er hentet inspirasjon til ny bebyggelse fra historiske bygninger, og det er sikret i bestemmelsene at fasadenes materialitet samsvarer med resterende bygningsmasse. · Tatt til følge. · Tatt til orientering. Tiltakshaver har vært i dialog med Dalane folkemuseum angående det opprinnelige forslaget for planlagt bebyggelse som var vedlagt planinitiativet.
--	--	---	-------------------------------------	--

		<p>i gamle foto som viser plassering, utforming og materialbruk på tidligere industribebyggelse, og gjenskepe formlikhet, fasademotiv fra en eller flere av disse i denne sammenheng. Å ta utgangspunkt i en tidligere historisk situasjon vil også være i tråd med Riksantikvarens nylig reviderte bystrategi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er videre viktig å påpeke at adkomsten til Egersund fayancemuseum som holder til i deler av de gamle fabrikklokalene med adkomst fra kjøpesenteret, og museets synlighet i bybildet og tilknytning til den gamle fayancefabrikken, ikke må bli forringet eller svekket som følge av planlagte tilbygg. Dette må ivaretas og tas hensyn til i det videre planarbeidet. • Det må foretas endringer i planlagt prosjekt jfr. ovennevnte merknader for at planlagt utvidelse av kjøpesenteret Amfi Eikunda skal ta tilstrekkelig hensyn til den gamle fayancefabrikken som vurderes å ha høy verneverdi og tilliggende kulturmiljø av regional og nasjonal verneverdi og -interesse. • Vi har ingen vesentlige merknader til det videre arbeidet ut over de hensynene vi pekte på ved forrige innspill. Skissene i mulighetsstudien viser en positiv utvikling med noe redusert parkering og et mer fotgjengervennlig område med mulighet for uteservering mellom bebyggelsen og elva. 	<p>O</p> <p>J</p> <p>J</p> <p>O</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tatt til følge. • Tatt til følge, jf. bestemmelsene punkt 5.2. • Tatt til følge, en har brukt gamle foto og tidligere bygg som utgangspunkt for ny bebyggelse. • Tas til orientering. • Det ble gjort endringer i planlagt utvidelse med bakgrunn i fylkeskommunens innspill, og en vurderer at forslaget som nå fremmes
--	--	---	-------------------------------------	--

				ivaretar disse hensynene på en god måte.
			J	Tas til orientering.
			O	
Private merknader				
1.	Viggo Kristoffersen	Etterspør tegningsmaterieell og mer informasjon om hva som skal planlegges.	J	Forslagstiller har vist til planinitiativ og mulighetsstudie som også ble tilgjengeliggjort på kommunenes nettsider.
2.	Dalane Folkemuseum	Dagens bygg er de siste restene etter et større keramisk fabrikkbygg som hadde stor betydning for Egersund som by. Den første fabrikk ble påbegynt på tomten i 1846 under navnet Egersund Potteri. I 1867 endret fabrikk navn til Egersund Fayancefabrikk, og navnet og plasseringen ble beholdt helt frem til nedleggelsen i 1979. Dagens gjenstående bygg ble oppført i teglstein i 1905 etter en større brann i fabrikklokalet. Dalane Folkemuseum kjøpte sin eierseksjon i 2009 for å relokalisere Egersund Fayancemuseum. I 2010 åpnet vi et nytt museum i de gamle loftslokalene til Egersund Fayancefabrikk. Den direkte historiske tilknytningen til fabrikkbygget, gjør at Egersund Fayancemuseum har en sentral posisjon i bygget. Ved en eventuell endring vil det være viktig å ta hensyn til, og å vektlegge, de historiske omgivelsene den gamle fabrikkbygningen ligger i. Hele Damsgård er preget av en bygningsmasse som har en direkte tilknytning til den gamle Fajansefabrikken, med bestyrerbolig og gamle arbeiderboliger. Dagens fasade	O	Tas til orientering.
			J	Historisk bebyggelse er brukt

		<p>har et industrielt preg som harmonerer med bydelen. Det er derfor viktig å opprettholde fasaden, og vi anmoder om en videreføring av den denne. Vi ber om å få være med i det videre arbeidet med reguleringsplan og nybygg. Dette er viktig for oss, da alle endringer av bygget i stor grad vil berøre tilgangen til og opplevelsen av museet.</p>	<p>som utgangspunkt for planlagt utvidelse, og en har ivaretatt materialbruk for fasader i bestemmelsene.</p> <p>O</p> <p>Dalane folkemuseum ble inkludert i prosessen av forslagsstiller i egen dialog, og vil få tilsendt videre oppdateringer i saken som part.</p>
--	--	---	--

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

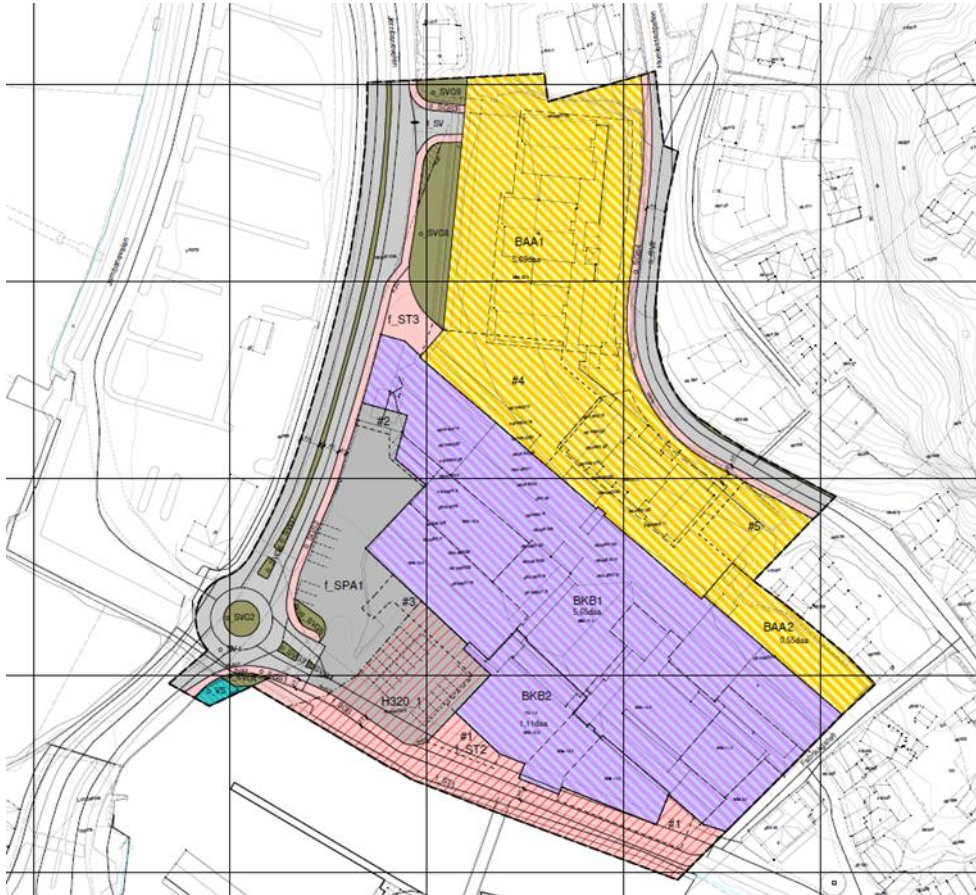
4. Presentasjon av planområdet

Planområdet ligger i Egersund sentrum. Planområdet er på ca. 20 daa og består av eiendommen gnr/bnr 43/446. Planområdet inneholder i dag kjøpesenter med dagligvareforretning og detaljhandel, samt et leilighetsbygg med inngang fra baksiden nord på planområdet. Kjøpesenter og tilhørende bygninger inneholder også bibliotek, ungdomsklubb, lydstudio og Egersund Fayancemuseum. Bygningsmassen er satt sammen av bygninger fra flere ulike perioder.

I tilknytning til senteret er det parkeringsplass og varelevering med adkomst fra fv44. Det er også gjennomgangstrafikk fra fv44 til Fabrikkplassen. Nærområdet består av sentrumsstruktur og trehusbebyggelse sør og øst for planområdet. Vest for planområdet er fv44 og parkeringsarealer, Gruset.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Formålet med planen er å følge intensjonene i kommuneplanen om helhetlig sentrumsutvikling. Planen bidrar til å styrke koblingen til sentrumsområdet i sør. Det legges til rette for variasjon og mangfold i næringsvirksomhet som inkluderer både service, forretning, bevertning osv. Utvidelsen av Amfi Eikunda og forandringen i uteområdene baseres på identiteten og historiefortelling om industritiden, blå-grønne kvaliteter gjennom tilknytningen til Lundeåna og sjøen, samt satsing på kultur og rekreasjon i tilknytning til nærområdet.



5.1 Bebyggelse og anlegg

Felt BKB1, BAA1 og BAA2 reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og høyder. Felt BKB1 består av eksisterende bebyggelse som inngår i planen. Felt BAA1 og 2 består av eksisterende boligbebyggelse, forretning, veg og parkering som inngår og videreføres i planen. Felt BKB2 består av planlagt ny bebyggelse. Det legges til rette for 2 200 m² BRA nytt næringsareal innenfor felt BKB2. Eksisterende forretningsareal utgjør ca. 13 900 m². Planlagt næring BKB2 og eksisterende forretningsareal utgjør til sammen ca. 16 100 m² BRA. Ny bygningsmasse består hovedsakelig av to tilbygg som legger seg inn foran eksisterende bygningsvolum og hovedinngang til Amfi Eikunda. Ny hovedinngang etableres i forlengelse av eksisterende inngangsparti. Bebyggelsen tar utgangspunkt i eksisterende etasje- og byggehøyder innenfor planområdet. Deler av den nye bebyggelsen får inntil tre etasjer med maks mønehøyde 16 meter.



Figur: Ny fasade sett fra sør.



Figur venstre: Konsept ny bebyggelse fra tidligere bygninger. Figur høyre: illustrasjon ny bebyggelse og uteområde.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SV er eksisterende kjøreveger og avkjørsler innenfor planområdet.

Torg ST skal fremstå som et sammenhengende og attraktivt byrom, med gode og naturlige overganger til tilstøtende arealer. Det skal sikres universell tilgjengelighet gjennom torget, og til ny bebyggelse i BKB2. Arealene skal innredes med beplantning og møblering som inviterer til lek og opphold. Det tillates uteservering langs fasadene i felt BKB2 og på bryggekant. Eksisterende trær innenfor planområdet skal søkes beholdt. Det tillates ikke gjennomkjøring gjennom gatetun, annet enn for nødvendig varelevering og utrykningskjøretøy. Det skal unngås bruk av asfalt.

O_SGS1-4 er eksisterende offentlig gang- og sykkelvei. F_SGS skal opparbeides som vist i plan og med markert belegning.

SVG er videreføring av eksisterende annen veggrunn - grøntareal. VS er eksisterende småbåthavn.

SPA er parkeringsplass. Det fjernes 35 parkeringsplasser for bil ved hovedinngangen, slik at det vil være 166 parkeringsplasser innenfor området. I kommuneplan for Egersund er det krav om oppstillingsplass for én bil per 100m² BRA forretning. Totalt fremtidig næringsareal på ca. 16 100 m² tilsier en dekning på 161 parkeringsplasser for bil, og foreslått planforslag er dermed tilnærmet i tråd med overordnede krav. Parkeringsplasser for sykkel som er i konflikt med nytt tiltak og tas bort, erstattes innenfor planområdet i felt f_SPA og f_ST. Eksisterende sykkelparkeringplasser for ansatte i parkeringshus videreføres i ny plan.



Figur: utsnitt situasjonsplan som viser planlagt bebyggelse og utforming av utearealer.

5.3 Hensynssoner

H320 er hensynssone for flomfare. Det er tilknyttet bestemmelse om tiltak i hensynssone. Fra avkjørsel mot Fv44 skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner. Enkeltstående, høystammede trær tillates.

5.4 Bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesområde 1 tillates det etablert en overbygd konstruksjon med mulighet for uteservering, i tilknytning til forretning- og serveringsdrift i første etasje. Konstruksjon skal underordne seg eksisterende bygning, og videreføre kvalitetene som gir bygget særpreg. Det tillates overbygget areal ifbm. varelevering innenfor bestemmelsesområde 2. Innenfor bestemmelsesområde 3 kan det tilrettelegges for drive through bevertning. Bestemmelsesområde 4 og 5 er felles lekeområde for boligbebyggelsen og videreføres .

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.

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

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

- 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	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	X				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	
Frisikt	X				Grønn	

Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn
---------------------------------------	---	--	--	--	-------

- Totalt fremtidig næringsareal på ca. 16 100 m² tilsier en dekning på 161 parkeringsplasser for bil, og foreslått planforslag er dermed tilnærmet i tråd med overordnede krav.

6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler		X	1	1	Grønn	
Ulykke med gående/syklende		X	2	1	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		X			Grønn	
Kollektivtilbud		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	
Avløp	X				Grønn	
Overvannshåndtering	X				Grønn	
Brannvann	X				Grønn	

Det er laget VA-rammeplan som ivaretar forholdene.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm mv.	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Egen renovasjonsplan ivaretar avfallsløsning.

6.2 Universell utforming:

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

Utearealene skal være universelt utformet med adkomst.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Det er lagt opp til nye utearealer som skal være egnet for lek og opphold.

6.4 Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag	X		2	3	Gul	

Ivaretatt i kart og bestemmelser.

6.4.2 Støv og støv

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støv		X	1	1	Grønn	

Områder for opphold er adskilt av parkeringsareal fra hovedstøykilden fv 44. Gjennomkjøring blir stengt, og en kan ikke se at støv vil bli en unødig plage i utearealene.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred	X		1	3	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Det er mulighet for marin leire innenfor planområdet, som kan føre til skred. Skred i marin leire er en sjelden hendelse. Grunnen består av fyllmasse – antropogene masser, sterkt påvirket av menneskelig aktivitet. Omkringliggende og eksisterende bebyggelse kan påvirkes av utglidninger. Tiltak fra geoteknisk vurdering er innarbeidet i bestemmelsene.

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.

Sikring mot radon ivaretas gjennom byggeforskriften og utgjør derfor ikke en risiko.

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		3	2	Gul	

Grunnen består av fyllmasse – antropogene masser, sterkt påvirket av menneskelig aktivitet. Omkringliggende og eksisterende bebyggelse kan påvirkes av utglidninger. Tiltak fra geoteknisk vurdering er innarbeidet i bestemmelsene for å hindre setninger i grunnen.

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Ikke i konflikt. Det er et allerede utbygd område og endringene vil ikke nevneverdig påvirke elva.

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			Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistart		X			Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Planområdet ligger i nærhet til hensynssone for bevaring av trehusbebyggelse i sentrum, og fabrikken som nå er kjøpesenter er en viktig del av byens historie. Det er lagt stor vekt på å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende og hente opp historiske kvaliteter.

6.6.5 Friluftsliv

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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			Grønn	
Vakre landskap		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

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

Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn
--	---	--	--	--	-------

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.13 Sol og skygge

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

Ny utvidelse vil i liten grad påvirke solforhold på utearealene.

6.6.14 Sosial infrastruktur

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov 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	Ivaretatt?		Grov 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

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov 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". Kommunedirektøren vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn slik at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

6.8 Naturmangfold

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov 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.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?	Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
--------------------	------------	--------------------	--	--------------------	------------------

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens	
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	X				Grønn

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

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

Det vurderes at planforslaget bidrar til å øke byens attraktivitet med nye kvaliteter, samt styrke tilknytningen til sentrum for øvrig. Forslaget øker attraktiviteten også gjennom en tydelig stedsidentitet med historiske spor samt nærheten til vann og sjø.

En ønsker at fremtidig utbygging skal redusere bruken av personbil, og at det skal være nullvekst i personbiltrafikken. Ved å fjerne eksisterende parkeringsplasser, og legge til rette for bedre mobilitet for myke trafikanter kan dette bidra positivt til å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken.

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

Tilrettelegging for mer utadrettet virksomhet (både offentlig og kommersiell) vil spille en viktig rolle for å skape liv i området. Det legges til grunn at det er ca. 240 ansatte som arbeider innenfor planområdet i dag, og at planforslaget vil gi rom for 37 nye arbeidsplasser.

8. Oppsummering og konklusjon

Planforslaget anses som svært positivt for sentrumsutviklingen gjennom en økende aktivisering av fasader og uteområder, samtidig som mobilitet for myke trafikanter styrkes og fremkommelighet for bil reduseres. Den planlagte bebyggelsens utforming henter opp kvaliteter fra eksisterende bygningsmasse og viderefører fabrikkens tradisjoner gjennom volumer og plassering inspirert av tidligere bebyggelse.

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen ivaretar hensynet til omgivelsene, næringslivet i sentrum, myke trafikanter, og kulturhistoriske verdier på en måte der disse kvalitetene fremheves. 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
983456	20050004-01_Detaljregulering Amfi Eikunda_Planbeskrivelse
983457	20050004-01_Detaljregulering Amfi Eikunda_Planbestemmelser
983462	20050004-01_Detaljregulering Amfi Eikunda_Planforslag
983466	20050004-01_ROS-analyse
983458	20050004-01_Merknadsoversikt inkl. kommentarer

983465	20050004-01_Renovasjonsteknisk plan
983463	20050004-01_Illustrasjonshefte
983464	20050004-01_Mobilitetsplan
983468	VA-tegninger samlet_040522
983467	AMEI - VA Rammeplan -2
983460	35834 -RIG-RAP-001_ Nytt_parkeringsdekke_Eikunda_Eigersund (3)
983461	10244304-RIG-NOT-001-01
983459	35004 - _RIG-NOT-001_Grunnundersøkelser_Eikunda_Eigersund