

13.01.2022

Side 1

Plan 20050004, detaljregulering for Amfi Eikunda

Oppsummering av merknader og uttalelser til varsel om oppstart

I forbindelse med varsel om planoppstart, datert den 20.10.21 har følgende merknader blitt mottatt i forbindelse med varsel om planoppstart. Offentlige instanser har kommentert planforslaget ut fra sitt faglige perspektiv. Rogaland fylkeskommune har levert en oppdatert uttalelse da planinitiativ ikke forelå ved første uttalelse. Disse blir derfor oppsummert og kommentert samlet.

Offentlige instanser

| Nr. | Dato | Avsender | Mottaker |
|-----|------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 09.11.2021 | NVE | Mad arkitekter, kopi til Eigersund kommune og Statsforvalteren i Rogaland |
| 2 | 12.11.2021 | Statsforvalteren i Rogaland | Mad arkitekter, kopi til Eigersund kommune og Rogaland fylkeskommune |
| 3 | 17.11.2021 | Eigersund kommune – felles brukerutvalg | Mad arkitekter, Eigersund kommune |
| 4 | 19.11.2021 | Rogaland fylkeskommune | Mad arkitekter, kopi til Eigersund kommune og Statsforvalteren i Rogaland |
| 5 | 14.12.2021 | Rogaland fylkeskommune (oppdatert utgave) | Mad arkitekter, kopi til Eigersund kommune og Statsforvalteren i Rogaland |

Private/naboer

| Nr. | Dato | Avsender | Mottaker |
|-----|------------|----------------------------------------|----------------|
| 1 | 02.11.2021 | Viggo Kristoffersen, Humlestadgaten 16 | Mad arkitekter |
| 2 | 09.11.2021 | Dalane Folkemuseum | Mad arkitekter |

Offentlige instanser

1 NVE, datert 09.11.2021

NVE ber om at forslagsstiller går gjennom NVEs kartbaserte veileder, og opplyser om at forslagsstiller er ansvarlig for at interessene beskrevet her blir vurdert i planarbeidet. NVE ber om å få planen tilsendt til offentlig ettersyn dersom den berører NVEs saksområder, og opplyser om at vi kan ta kontakt dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Forslagstillers kommentar:

Merknad tas til orientering.

2 Statsforvalteren i Rogaland, datert 12.11.2021

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.

Forslagstillers kommentar:

Merknad tas til følge. Utviklingen vil følge kommuneplanens § 7.2.1. og bestemmelser for parkering. Det vil utarbeides en flomvurdering i forbindelse med planarbeidet, hvor byggehøyde vil vurderes av fagkyndige. Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse som inkluderer nevnte tema.

3 Eigersund kommune – felles brukerutvalg, datert 17.11.2021

Felles brukerutvalg tar saken til orientering.

4 og 5 Rogaland fylkeskommune, datert 19.11.2021 og 14.12.2021

Rogaland fylkeskommune ber om at det sikres gode gang- og sykkelveier ut av planområdet, og at det tilrettelegges for sykkelparkeringsplasser av høy kvalitet. De ber om at planendringen endres til et mer presist formål enn «næring»). Plankart og bestemmelser bør være tydelig på hvilke typer virksomheter som skal finnes i området.

Det bør vurderes om det kan tilrettelegges for et bilfritt område. Det er positivt med oppgraderinger i tilknytning til elva, så lenge det tas hensyn til vassdraget og arbeidet blir universelt utformet

Det skal undersøkes hvilke konsekvenser en utvidelse av eksisterende næringsareal får for trafikksituasjonen i området. Alle tiltak som berører fv. 44 skal oversendes veimyndigheten for gjennomsyn. Evt. tiltak som berører veigrunnen langs fylkesveinettet skal avtales og godkjennes med veimyndighet og Rogaland fylkeskommune før byggestart.

Den gamle fajansefabrikken i Eigersund bør reguleres til hensynssone for bevaring, da den ikke har noe formelt vern i dag. Nytt tilbygg bør få en utforming og et uttrykk som fremhever den historiske fabrikkbygningen, og det stilles krav om høy arkitektonisk kvalitet.

Fylkesrådmannen påpeker at tilbyggets form og fasademotiv ser noe tilfeldig og «påklisset» ut, og synes ikke forslaget er tilpasset eksisterende bebyggelse og kulturmiljø i tilstrekkelig grad.

Det er et ønske at bebyggelsen får en sluttet takform, og at tilbygget reduseres i høyde av hensyn til bakenforliggende bygning, samt forholder seg til fajansefabrikken på en slik måte at denne fremheves. Dersom tilbygget skal gjenta fasademotiv og farge fra den gamle fajansefabrikken, bør det oppføres med fasade i teglstein, ikke fasadeplater eller lignende. Videre er tilbyggene vist med grønne tak, noe som fremstår som fremmed på denne bygningsmassen. Det bør i stedet velges et taktekkingsmateriale som viderefører materialbruken på eksisterende bebyggelse her.

Forslagsstiller oppfordres til å ta utgangspunkt i gamle foto som viser plassering, utforming og materialbruk på tidligere industribyggelse, og gjenskape formlikhet, fasademotiv fra en eller flere av disse i denne sammenheng. 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 fajansefabrikken, må ikke bli forringet eller svekket som følge av planlagte tilbygg. Dette må ivaretas og tas hensyn til i det videre planarbeidet. Vi vil på denne bakgrunn oppfordre til at forslagsstiller og tiltakshaver går i dialog med Dalane folkemuseum og kommunen for å komme frem til en løsning som både ivaretar Fayancemuseets interesser, og at ønsket utvidelse av kjøpesenteret kan bidra til at historien til stedet kan bli fortalt på en mer troverdig måte ved å gjenskape dokumentert tidligere industribyggelse.

Forslagstillers kommentar:

Merknad tas til følge. Gang og sykkelveier samt bilfrie områder vil bli undersøkt i en mobilitets- og trafikkvurdering. Konsekvenser av økt næringsareal vil også undersøkes i samme vurdering. Ved oppgraderinger i tilknytning til elva vil det tas hensyn til tilgjengelighet. Forslagstiller vil gå i dialog med kommunen om eventuelle hensynsoner for bevaring i planen. Det vil bli stilt krav til arkitektonisk kvalitet og utforming, med hensyn til de historiske omgivelsene. Historiske kart og bilder inngår som en del av analysearbeidet gjort til planinitiativet. De vil fortsatt være en viktig premis for formgivning og materialitet på nye bygninger. Forslagstiller vil gå i dialog med kommune og Dalane folkemuseum for å finne riktig utforming, plassering og materialitet på nye bygninger.

Offentlige instanser

1 Viggo Kristoffersen, datert 02.11.2021

Etterspør tegningsmateriell og mer informasjon om hva som skal planlegges.

Forslagstillers kommentar:

Merknad tas til følge. Forslagstiller har vist til planinitiativ og mulighetsstudie som også ble tilgjengeliggjort på kommunenes nettsider, samt beskrevet videre saksgang til innsender.

2 Dalane Folkemuseum, datert 09.11.2021

Dalane Folkemuseum har flere merknader til nabovarsel for gnr/bnr 46/446. Dagens bygg er de siste restene etter et større keramisk fabrikkanlegg som hadde stor betydning for Egersund som by. Den første fabrikken ble påbegynt på tomten i 1846 under navnet Egersund Potteri. I 1867 endret fabrikken 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 har et industrielt preg som harmonerer med bydelen. Det er derfor viktig å opprettholde fasaden, og vi anmoder om en videreføring av den denne. Det er ikke veldagt skisser på det planlagte nybygget i Melding om igangsetting av reguleringsarbeid, og vi skulle gjerne ha hatt tilgang til disse da tilbygg til eksisterende bygningsmasse vil berøre vår eiendom i vesentlig grad. Som eier av seksjon 34, gnr/bnr 46/446 stiller Dalane Folkemuseum seg uforstående til at vi ikke har blitt kontaktet i prosessen frem til nå. 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. På denne bakgrunn mener Dalane Folkemuseum at planforslaget bør behandles som en vesentlig reguleringsendring.

Forslagstillers kommentar:

Merknad tas til følge. Forslagstiller vil gå i dialog med Dalane folkemuseum for å ivareta museets interesser. finne riktig utforming, plassering og materialitet på nye bygninger.

Mad arkitekter

Vår dato: 09.11.2021
Vår ref.: 202117124-2
Deres ref.:

tba@nve.no

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Amfi Eikunda - Eigersund kommune - Planid 20050004

Vi viser til varsel om oppstart datert 20.10.2021.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>.

På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).



NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.](#)

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Turid Bakken Pedersen
Senioringeniør

Godkjent i henhold til NVE sine interne rutiner.

Mottakerliste:
Mad arkitekter

Kopimottakerliste:
EIGERSUND KOMMUNE
STATSFORVALTAREN I ROGALAND

MAD STAVANGER AS

Kvitsøygata 15

4014 STAVANGER

Dato: 14.12.2021

Saksnr.: 2021/58136

Dok.nr.: 11

Saksbehandler:

Knut Thorkildsen

Slettebak

Eigersund kommune - gnr. 43, bnr. 446 - Amfi Eikunda - plan 20050004 - Oppdatert uttalelse til varsel om oppstart

Vi viser til oppdatert varsel om oppstart med planinitiativ og referat fra oppstartsmøte. Fylkesrådmannen sender herved oppdatert uttalelse til oppstart av planarbeidet. Dette gjelder i hovedsak hensynet til kulturminner.

Nyere tids kulturminner

Viser til fylkeskommunens uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid, datert 19.11.21. På dette tidspunktet var ikke planinitiativ med mulighetsstudie/ illustrasjoner av planlagt prosjekt gjort tilgjengelig. Dette ble først tilgjengelig den 22.11.21, og uttalefrist er ifølge kommunens nettsider forlenget til 10.12.21. Vi ønsker derfor å komme med en tilleggsuttalelse i saken.

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. Vi har imidlertid noen merknader og innspill til prosjektet slik det fremstår i mulighetsstudien.

Etter fylkesrådmannens vurdering ser tilbyggets form og fasademotiv med bue-, søyle og vindusrelieff noe tilfeldig og «påklistret» ut, og er ikke tilpasset eksisterende bebyggelse og kulturmiljø i tilstrekkelig grad.

Volumet med uteoppholdsareal med bl.a. trær på taket ser noe «borgaktig» eller «ruinaktig» ut. Her bør uteareal på tak utgå, og bebyggelsen få en sluttet takform. Tilbygget bør også reduseres i høyde av hensyn til bakenforliggende bygningers portalmotiv, vinduer og gesims, samt forholdet til den gamle verneverdige fayansefabrikken ved siden av.

Planlagt materialbruk er ikke opplyst om. Dersom tilbygget skal gjenta fasademotiv og farge fra den gamle fajancefabrikken, bør det oppføres med fasade i teglstein, ikke fasadeplater eller lignende. Videre er tilbyggene vist med grønne tak, noe som fremstår som fremmed på denne bygningsmassen. Det bør i stedet velges et taktekkingsmateriale som viderefører materialbruken på eksisterende bebyggelse her.

Det har stått andre industribygninger tilknyttet Egersund fayancefabrikk her tidligere. Vi vil derfor oppfordre forslagsstiller til å ta utgangspunkt i gamle foto som viser

plassering, utforming og materialbruk på tidligere industribebyggelse, og gjenskape 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,

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.

Vi vil på denne bakgrunn oppfordre til at forslagsstiller og tiltakshaver går i dialog med Dalane folkemuseum og kommunen for å komme frem til en løsning som både ivaretar fayancemuseets interesser, og at ønsket utvidelse av kjøpesenteret kan bidra til at historien til stedet kan bli fortalt på en mer troverdig måte ved å gjenskape dokumentert tidligere industribebyggelse.

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. Dette da prosjektet slik det fremstår i mulighetsstudie vedlagt planinitiativ vurderes som noe konfliktylft for kulturminneinteressene.

Planfaglige hensyn

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.

Hilsen
Synnøve Hognestad
rådgiver

Knut Thorkildsen Slettebak
seniorrådgiver

Kopi til:
Eigersund kommune
Statsforvalteren i Rogaland

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.

MAD STAVANGER AS

Kvitsøygata 15

4014 STAVANGER

Dato: 19.11.2021

Saksnr.: 2021/58136

Dok.nr.: 4

Saksbehandler:

Knut Thorkildsen

Slettebak

Eigersund kommune - gnr. 43, bnr. 446 - detaljregulering - Amfi Eikunda

Vi viser til henvendelse angående endring av reguleringsplan for Eikunda i Egersund sentrum.

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.

Hensikten med endringen er å utvide næringsareal i kjøpesenteret. Utvidelsen skal skje på eksisterende parkeringsareal, og det planlegges å etablere aktive fasader og utadrettet virksomhet. Det inngår også opparbeiding av areal ved elvebredden for å øke kvalitet og brukbarhet.

Det opplyses at utvidelsen arealmessig vil være innenfor det gjeldende plan åpner for, og det er samsvar med kommuneplanen som har disponert det aktuelle området til sentrumsformål.

Forenklet prosess

I oversendelsen åpnes det for at reguleringen kan skje etter forenklet prosess. Vi understreker at saken ved oppstartsvarsel ikke er tilstrekkelig opplyst for en slik prosess. Det er, i strid med «Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven», ikke oversendt planinitiativ eller referat fra oppstartsmøte, og dette finnes heller ikke på kommunens nettsider, slik varselet antyder.

Vi må forutsette at endringen kan ha betydelig konflikt knyttet til kulturminner. Den kan dermed ikke behandles etter forenklet prosess.

Selv om varselet ikke er i tråd med forskriften gir vi innspill til oppstarten, men tar høyde for at mangelfull informasjon ved oppstart gjør at tilbakemeldinger blir mer generelle enn de kunne ha vært.

Plan

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. Arbeidet bør sikre gode

gang- og sykkelveier ut av planområdet, og det bør tilrettelegges for sykkelparkeringsplasser av høy kvalitet.

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.

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.

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.

Eigersund kommune bør i sin behandling av plansaken vurdere hvordan en utvidelse av kjøpesenteret vil påvirke sentrum for øvrig.

Samferdsel

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 får for det offentlige veinettet og eventuelt behov tiltak eller veiutbedringer.

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.

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.

Nyere tids kulturminner

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.

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.

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 etc. på tilbygg. 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.

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.

Hilsen
Lars Olav Tjeldflaat
seniorrådgiver

Knut Thorkildsen Slettebak
seniorrådgiver

Kopi til:
Eigersund kommune
Statsforvalteren i Rogaland

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.



EIGERSUND KOMMUNE

Eigersund kommune

Kommunikasjon

Mad Stavanger
Kvitsøygata 15
4014 STAVANGER

Vår ref.: 21/50098 / 21/2127
Saksbehandler: Randi Haugstad
E-post: randi.haugstad@eigersund.kommune.no

Dato: 17.11.2021
Direkte telefon: 51 46 80 24 /
Deres ref.: /

**Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - Reguleringsendring for utvidelse av Amfi Eikunda
gnr. 46 bnr. 446, Fabrikkgaten 2
plan 20050004**

I sitt møte 10.11.2021 har Felles brukerutvalg behandlet sak 041/21 – Referatsaker til Felles brukerutvalgs møte 10.11.2021:

*RS 46 – Melding om at følgende planarbeid blir satt i gang - plan 20050004,
detaljregulering/mindre reguleringsendring for gnr. 43 bnr. 446 - Amfi Eikunda – datert
30.09.21*

Felles brukerutvalgs vedtak den 10.11.21:

Felles brukerutvalg tar saken til orientering.

Vedtaket er enstemmig.

Med vennlig hilsen

Svenn Manum
Leder felles brukerutvalg

Randi Haugstad
Politisk sekretær

*Dokumentet er elektronisk godkjent
og har derfor ikke underskrift*

Kopi til:

Annika Hagen
Dag Kjetil Tonheim

Planrådgiver
Plansjef

Besøksadresse:
Postadresse: Postboks 580, 4379 EIGERSUND
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no
Internett: www.eigersund.kommune.no

Telefon:
Telefaks:
Org.nr.: 944 496 394
Vår ref.: 21/50098



MAD STAVANGER AS
Kvitsøygata 15
4014 STAVANGER
Att. Espen Vik

Kontakt saksbehandler

Marita Skorpe Falnes, 51568894

Uttale til varsel om endring av plan-ID 20050004 Amfi Eikunda, Eigersund

Vi viser til brev datert 20.10.2021 med varsel om oppstart av planarbeid for endring av plan-ID 20050004 Amfi Eikunda i Eigersund kommune.

Bakgrunn for saken

Formålet med planen er å utvide eksisterende næringsareal i kjøpesenteret Amfi Eikunda. Nye arealer er tenkt utvidet på eksisterende parkeringsareal. I planvarselet oppgis det at hensikten er å knytte senteret nærmere Eigersund sentrum, samt etablere aktive fasader og utadrettet virksomhet mot elva og sentrum. Opparbeiding av areal ved elvebredden for å øke kvalitet og brukbarhet av områdene inngår også.

I brevet varsles det om oppstart av planarbeid iht. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-8 og 12-11. I brevet står det også at det vil bli gitt anledning til å uttale seg til saken ved offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling. Samtidig tar forslagsstiller utgangspunkt i at planendringen kan behandles etter forenklet prosess, jf. pbl. § 12-14, og ber om en tilbakemelding på dette fra offentlige høringsinstanser.

Vår vurdering

Området ligger sentralt i Eigersund, i utkanten av dagens bysentrum, og innenfor aksene som skal knytte Eigersund 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.



Vi legger til grunn at vi får planen til høring ved en senere anledning, og dermed får anledning til å uttale oss til detaljene i planen. Etter vår oppfatning er det oversendte materialet ikke detaljert nok til å kunne vurdere om behandling etter forenklet prosess kan anbefales. Vi råder derfor kommunen til å foreta endringen med full prosess. Ut fra at det varsles oppstart etter pbl. §§ 12-8 og 12-11, og opplyses i brevet om at planen vil legges ut til offentlig ettersyn, ser det også ut til at dette er intensjonen.

Med hilsen

Malene Hassel Sørensen
rådgiver

Marita Skorpe Falnes
plankoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

| | | | |
|------------------------|--------------|------|-----------|
| Rogaland fylkeskommune | Postboks 130 | 4001 | Stavanger |
| Eigersund kommune | Postboks 580 | 4379 | Egersund |

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.



02.11.2021 18:11:03 AR453354924

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Amfi Eikunda

Adresse: Fabrikkgaten 2, 4370 Egersund

Kommune: Eigersund

| Gårdsnr.: | Bruksnr.: | Festenr.: | Seksjonsnr.: |
|-----------|-----------|-----------|--------------|
| 46 | 446 | 0 | 0 |

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: VIGGO KRISTOFFERSEN

Adresse: Humlestadgaten 16, 4370 Egersund

| Gårdsnr.: | Bruksnr.: | Festenr.: | Seksjonsnr.: |
|-----------|-----------|-----------|--------------|
| 46 | 446 | 0 | 29 |

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- Jeg har ingen merknader
- Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Det er utelukkende vedlagt plankart i nabovarselet. Et av dokumentene har tittel "fasadetegninger" men det finnes ingen tegninger. Det ligger i sakens natur at høyder på byggverk er først og fremst i naboers interesse. Med mindre det ettersendes snitt tegninger av bygget og fasader så anses nabovarselet som ikke gyldig varsel.

Videre kan det se ut som det angis byggeaktiviteter på sørsiden av bygget og på vestsiden av jernbaneveien (gruset) dette er noe forvirrende. Skal begge steder bygges ut?

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: viggo.kristoffersen@lyse.no

Telefonnummer: 90058093

SIGNERT AV

VIGGO KRISTOFFERSEN på vegne av KRISTOFFERSEN
VIGGO

02.11.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

02.11.2021 18:11:03 AR453354924

Svar på nabovarsel

Du kan bruke dette skjemaet for å si fra om du har merknader eller ikke. Den som er ansvarlig for byggeprosjektet sender merknadene dine til kommunen sammen med byggesøknaden.



09.11.2021 11:44:15 AR454251773

Her er det planer om å bygge, rive, eller endre

Prosjektnavn: Amfi Eikunda

Adresse: Fabrikkgaten 2, 4370 Egersund

Kommune: Eigersund

| Gårdsnr.: | Bruksnr.: | Festenr.: | Seksjonsnr.: |
|-----------|-----------|-----------|--------------|
| 46 | 446 | 0 | 0 |

Nabovarselet er mottatt av

Eier/ fester av naboeiendom: DALANE FOLKEMUSEUM

Adresse:

| Gårdsnr.: | Bruksnr.: | Festenr.: | Seksjonsnr.: |
|-----------|-----------|-----------|--------------|
| 46 | 446 | 0 | 34 |

Svar på nabovarselet (fylles ut av nabo/gjenboer):

Her kan du krysse av for om du har merknader eller ikke.

Dersom du har merknader, kan du skrive disse i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på "Oversikt - skjema og vedlegg" øverst til venstre.

Skjemaet kan kun sendes inn én gang.

- Jeg har ingen merknader
- Jeg har merknader

Merknad til nabovarselet:

Dalane Folkemuseum har flere merknader til nabovarsel for gnr/bnr 46/446.

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 har et industrielt preg som harmonerer med bydelen. Det er derfor viktig å opprettholde fasaden, og vi anmoder om en videreføring av den denne.

Det er ikke veldagt skisser på det planlagte nybygget i Melding om igangsetting av reguleringsarbeid, og vi skulle gjerne ha hatt tilgang til disse da tilbygg til eksisterende bygningsmasse vil berøre vår eiendom i vesentlig grad.

Som eier av seksjon 34, gnr/bnr 46/446 stiller Dalane Folkemuseum seg uforstående til at vi ikke har blitt kontaktet i prosessen frem til nå. 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.

På denne bakgrunn mener Dalane Folkemuseum at planforslaget bør behandles som en vesentlig reguleringsendring.

Dersom den som har sendt deg nabovarselet enkelt skal kunne kontakte deg ved behov, kan du legge inn e-post og/eller telefonnummer nedenfor. Dette er frivillig.

E-postadresse: june@dalanefolkemusuem.no

Telefonnummer: 906 83 639

SIGNERT AV

JUNE STUEN på vegne av DALANE FOLKEMUSEUM

09.11.2021

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

09.11.2021 11:44:15 AR454251773

09.11.2021 11:44:15 AR454251773