



Fugleperspektiv av Amfi Eikunda og fremtidig situasjon. Illustrasjonen er utarbeidet av Mad arkitekter

Dato: 29.04.2022

Revidert:

Mad Stavanger AS på vegne av Coop Økonom SA

Planbeskrivelse

Plan 20050004-01 – Detaljregulering Amfi Eikunda, Kommuneplan 2018-2030

Vedlegg

- Vedlegg 1:** Planbeskrivelse
- Vedlegg 2:** Plankart
- Vedlegg 3:** Planbestemmelser
- Vedlegg 4:** Merknadsoversikt inkl. kommentarer
- Vedlegg 5:** Illustrasjonshefte
- Vedlegg 6:** VA-rammeplan
- Vedlegg 7:** ROS-analyse
- Vedlegg 8:** Mobilitetsplan
- Vedlegg 9:** Renovasjonsteknisk plan
- Vedlegg 10:** Geoteknisk notat

Innholdsfortegnelse

1 SAMMENDRAG	5
1.1 Arealoppgave	6
2 BAKGRUNN	7
2.1 Hensikten med planen	7
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	7
2.3 Tidligere vedtak i saken	7
2.4 Utbyggingsavtale	7
2.5 Krav om konsekvensutredning	7
3 PLANPROSESSEN	7
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	7
Merknader ved varsel om oppstart:	8
Kort oppsummering av merknader:	8
Medvirkning ved varsel om oppstart:	8
4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	9
4.1 Overordnede planer	9
Regionalplan for Dalane 2019 - 2032	9
Kommuneplan for Eigersund kommune 2018 - 2030	9
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	10
4.3 Tilgrensende planer	10
4.4 Statlige planretningslinjer	10
5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	11
5.1 Beliggenhet	11
5.1.1 Planområdets beliggenhet, avgrensning og størrelse	11
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	11
5.3 Stedets karakter	11
5.4 Landskap	12
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	12
5.6 Naturverdier	12
5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	12
5.8 Trafikkforhold	12
5.9 Barns interesser	14
5.10 Sosial infrastruktur	14
5.11 Universell tilgjengelighet	14
5.12 Teknisk infrastruktur	14
5.13 Grunnforhold	14
5.14 Støyforhold	14
5.15 Risiko- og sårbarhetsanalyse	14
5.16 Næring	15
5.17 Analyser/ utredninger	15
6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	15
6.1 Planlagt arealbruk	15
6.1.1. Reguleringsformål	16
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	17
6.2.1 PBL §12-5, nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	17

6.2.2 PBL §12-5, nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	17
6.2.3 PBL §12-5, nr. 5 – Bruk og vern av sjø og vassdrag	18
6.2.4 PBL §12-6 – Hensynssoner	18
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	18
6.3.1 Bebyggelsens plassering og atkomst til bygg	18
6.3.2 Bebyggelsens høyde og utforming	18
6.3.3 Antall arbeidsplasser og antall m2 næringsarealer	20
6.3.4 Byliv	20
6.5 Parkering	20
6.6 Tilknytning til infrastruktur	21
6.7 Trafikkløsninger Planområdet blir noe mindre tilgjengelig med bil. Det vil ikke være endringer i selve adkomsten til området, men gjennomkjøring til Fabrikkplassen vil ikke lenger være mulig.	21
6.7.1 Kjøreatkomst og tilknytning til overordnet kjøreveg	21
6.7.2 Utforming av veier	22
6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende	22
6.7.4 Varelevering	22
6.8 Planlagte offentlige anlegg	22
6.9 Miljøoppfølging	22
6.10 Universell utforming	22
6.11 Uteoppholdsareal	23
6.12 Kollektivtilbud	23
6.13 Kulturminner	23
6.14 Sosial infrastruktur	23
6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	23
6.16 Plan for avfallshenting	23
6.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	24
7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	24
7.1 Overordnede planer	24
Regionalplan for Dalane 2019 - 2032	24
Kommuneplan 2018 - 2030	24
7.2 Landskap	24
7.3 Stedets karakter	24
7.4 Byform og estetikk	25
7.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi	25
7.6 Forholdet til naturmangfold	25
7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	25
7.8 Uteområder	26
7.9 Trafikkforhold	26
7.9.1 Kjøreatkomst	26
7.10 Barns interesser	26
7.11 Sosial infrastruktur	26
7.12 Universell tilgjengelighet	26
7.13 ROS	26
7.14 Teknisk infrastruktur	27
7.15 Konsekvenser for næringsinteresser	27
7.16 Interessemotsetninger	27
7.17 Avveining av virkninger	27

1 Sammendrag

Mad arkitekter fremmer plan 20050004-01 – Detaljregulering Amfi Eikunda på vegne av Coop Økonom SA. Planforslaget følger intensjonene i kommuneplanen om en helhetlig sentrumsutvikling.



Kart som viser planområdet og området til Amfi Eikunda.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i Egersund sentrum i Eigersund kommune. 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. Nord for planområdet ligger nyere boligområder, disse ligger vesentlig høyere i terreng enn planområdet. Vest for planområdet er fv44 og parkeringsarealer, Gruset.



Fugleperspektiv av fremtidig situasjon. Illustrasjonen er utarbeidet av Mad arkitekter

1.1 Arealoppgave

Reguleringsformålene som er inkludert i planen fremgår av tabellen under:

Reguleringsformål: (datert 29.04.22)	Reguleringsformål på plankart	Areal (daa)/	BRA(m ²)
§12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg			
Forretning/Kontor	BKB1	5,7 daa	18 000m ²
	BKB2	1,1 daa	2 200 m ²
Bolig/Forretning/Kontor/Vei/Parkering	BAA1	5,6 daa	24 300 m ²
	BAA2	0,6 daa	450 m ²
Sum areal denne kategori		13 daa	44 950 m²
§12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Veg	SV	2,6 daa	-
Torg	ST	1,2 daa	-
Gang/sykkelveg	SGS	1 daa	-
Annen veggrunn/grøntareal	SVG	0,8 daa	-
Parkering	SPA	2,0 daa	-
Sum areal denne kategori		7,6 daa	
§12-5 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag			
Småbåthavn	VS	0,4 daa	-
§12-6 Hensynssoner			
Frisiktsone		-	-
H320_1 Hensynsone Flom		-	-
§12-67 Bestemmelsesområder			
Overbygd konstruksjon	#1	-	-
Parkeringshus	#2	-	-
Drive thru	#3	-	-
Felles lekeareal	#4	-	-
Felles lekeareal	#5	-	-
Sum areal planområdet		21 daa	44 950 m²

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

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

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Planforslag fremmes av Mad Stavanger AS på vegne av Coop Økonom SA. Mad er ansvarlig for utarbeidelsen av planbeskrivelsen, planbestemmelser, og illustrasjonsprosjektet.

Plankart og andre rapporter og vedlegg er utarbeidet av følgende konsulenter:

- Prosjektil - Plankart
- Prosjektil - ROS-analyse
- Prosjektil – Mobilitetsplan/trafikkanalyse
- Prosjektil - VA-rammeplan
- Multiconsult - Geoteknisk rapport

2.3 Tidligere vedtak i saken

Ingen kjente vedtak knyttet til planarbeidet.

2.4 Utbyggingsavtale

Det skal inngås utbyggingsavtale mellom utbygger og Eigersund kommune.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Plan- og bygningslovens §§ 4-2, 12-10 og 14-16 bestemmer hvilke planer som skal konsekvensutredes.

I forskrift om konsekvensutredninger heter det i § 6 bokstav b at reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram. Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (jf. § 10 a) til h) i forskriften.

Det vurderes at det ikke er egenskaper ved planen/tiltaket som omfatter vesentlig virkning for miljø eller samfunn (jf. bokstav a) til d). Det vurderes at lokalisering og påvirkning på omgivelsene ikke kommer i konflikt med bokstavene a) til h) i § 10. Det vurderes derfor ikke å være krav om konsekvensutredning for det planlagte tiltaket.

3 Planprosessen

Det ble avholdt oppstartsmøte med Eigersund kommune 7. oktober 2021. Det har blitt avholdt dialogmøter og det har vært løpende korrespondanse på epost underveis i planprosessen.

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Det ble varslet planoppstart 26. november 2021. Varslingsbrev ble sendt til berørte grunneiere og offentlige høringsinstanser med merknadsfrist 13. desember 2021. Varsel om oppstart ble i tillegg publisert i Dalane Tidende den 29. november 2021 og på nettsidene til Eigersund kommune.

I høringsfasen ble det mottatt 5 merknader fra offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner og 2 merknader fra grunneiere eller rettighetshavere, se eget vedlegg.

En kort oppsummering av merknadene og medvirkningsprosessen følger under:

Merknader ved varsel om oppstart:

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

- NVE Norges vassdrags og energidirektorat, datert 09.11.2021
- Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen datert 19.11.2021 og 14.12.2021
- Eigersund kommune, Felles brukerutvalg, datert 17.11.2022
- Statsforvalteren i Rogaland, datert 12.11.2021

Grunneiere og andre rettighetshavere:

- Viggo Kristoffersen, datert 02.11.2021
- Dalane Folkemuseum, datert 09.11.2021

Kort oppsummering av merknader:

Alle offentlige instanser har kommentert planforslaget ut fra sitt faglige perspektiv.

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.

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 «påklistret» 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.

Statsforvalteren i Rogaland ber om at utviklingen av området følger bestemmelsen om funksjon og utforming av bebyggelsen gitt i kommuneplanens § 7.2.1, og må legge opp til parkering for bil og sykkel i tråd med kommuneplan og regionalplan for Dalane. Beliggenheten tett på Lundeåna og sjø kan gjøre at området er utsatt for stormflo. De ber derfor om at det utarbeides en ROS-analyse, der flom/stormflo og overvannshåndtering er et tema. Det skal vurderes om grøntarealet langs elven kan utvides for å legge til rette for biologisk mangfold, rekreasjon og håndtering av flom- og overvannsproblematikk.

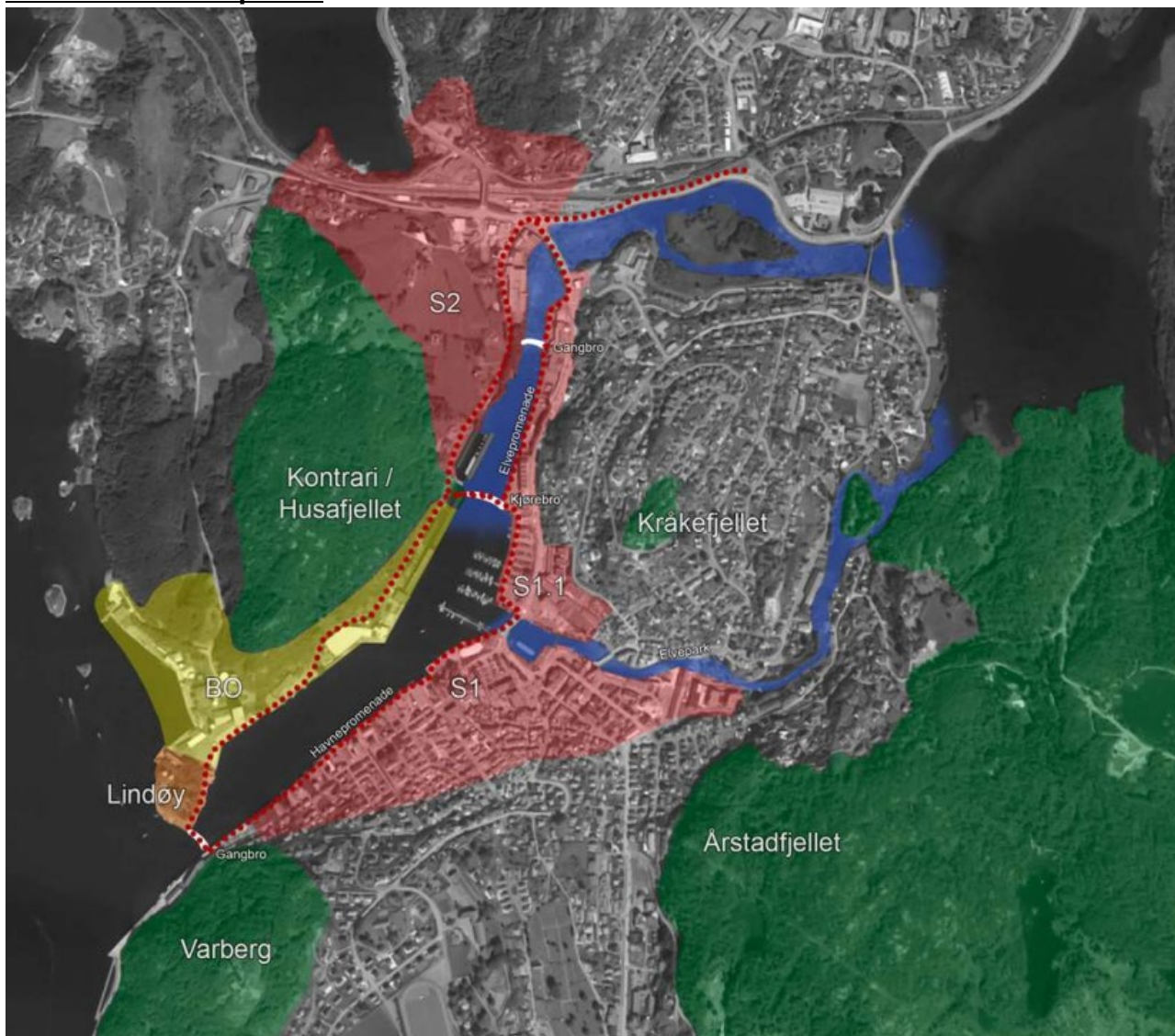
Medvirkning ved varsel om oppstart:

Det har vært avholdt møte mellom tiltakshaver og Dalane folkemuseum. Tiltakshaver har vært i dialog med biblioteket og Pingvinen ungdomsklubb, der det er diskutert fremtidige planer og evt. utvidelse til nye arealer.

Forslagsstiller sender over til plankontoret en skisse til løsning av reguleringsplan, bestemmelser og planbeskrivelse med ROS-analyse før arbeidet ferdigstilles, slik at plankontoret kan gi en tilbakemelding underveis.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer



Prinsippskisse for hvilke områder som omfattes av hovedgrepene som foreslås i kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger i sone S1.1.
Kilde: Kommuneplan for Eigersund kommune 2018 - 2030

Regionalplan for Dalane 2019 - 2032

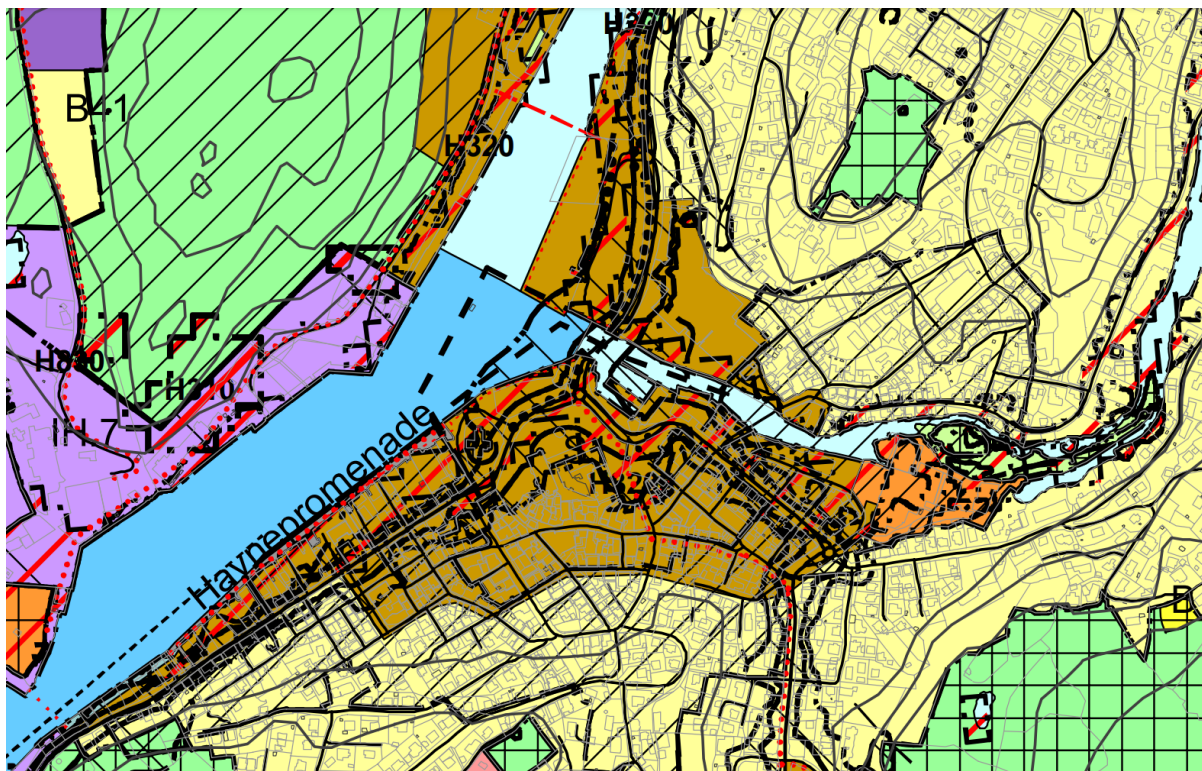
Formålet med planen er å legge til rette for vekst og utvikling, og hjelpe til at Dalane forblir et godt sted å bo, arbeide, drive næring og reise i. Planen kan ses på som en utviklingsavtale mellom staten, fylkeskommunen og kommunene, der den langsiktige retningen for areal- og transportutviklingen blir pekt ut. Planen inneholder mål og strategier, retningslinjer for den mer detaljerte planleggingen, og et handlingsprogram med tiltak blant annet innen transport-, by- og tettstedsutvikling.

Kommuneplan for Eigersund kommune 2018 - 2030

Formålet med kommuneplanen er å gi klare rammer for en helhetlig og attraktiv utvikling av Egersund sentrum basert på langsiktige strategier, der målsettingen er å legge til rette for kompakte og attraktive by- og tettsteder.

Innhold i temakart som påvirker planområdet:

- Kulturmiljø og kulturminner: Planområdet grenser opp til sentrumsområder med særlig angitt hensyn ifbm. bevaring av kulturmiljø. Planområdet ligger i dag ikke inne under hensynssone for bevaring av kulturmiljø, men bygninger og spor fra industrihistorien på stedet er allikevel viktig å hensynta i forbindelse med utvikling av området.
- Flomfare, stormflo og havnivåstigning: Planområdet ligger i sone for flom og stormflo
- Gang- og sykkelveinett: Jernbaneveien som går langs planområdet har eksisterende gang/sykkelvei som kobler seg på fremtidig gang/sykkelvei gjennom sørlige del av Egersund sentrum.



Utsnitt av kart for gjeldende plan for Egersund sentrum. Kilde: www.eigersund.kommune.no

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planid 20050004 Eikunda (1-19)

4.3 Tilgrensende planer

Planområdet har 4 tilgrensende gjeldende reguleringsplaner.

Tilgrensende gjeldende reguleringsplaner:

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

4.4 Statlige planretningslinjer

Følgende statlige planretningslinjer gjelder:

- Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
- Barn og unges interesser i planlegging (1995)

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

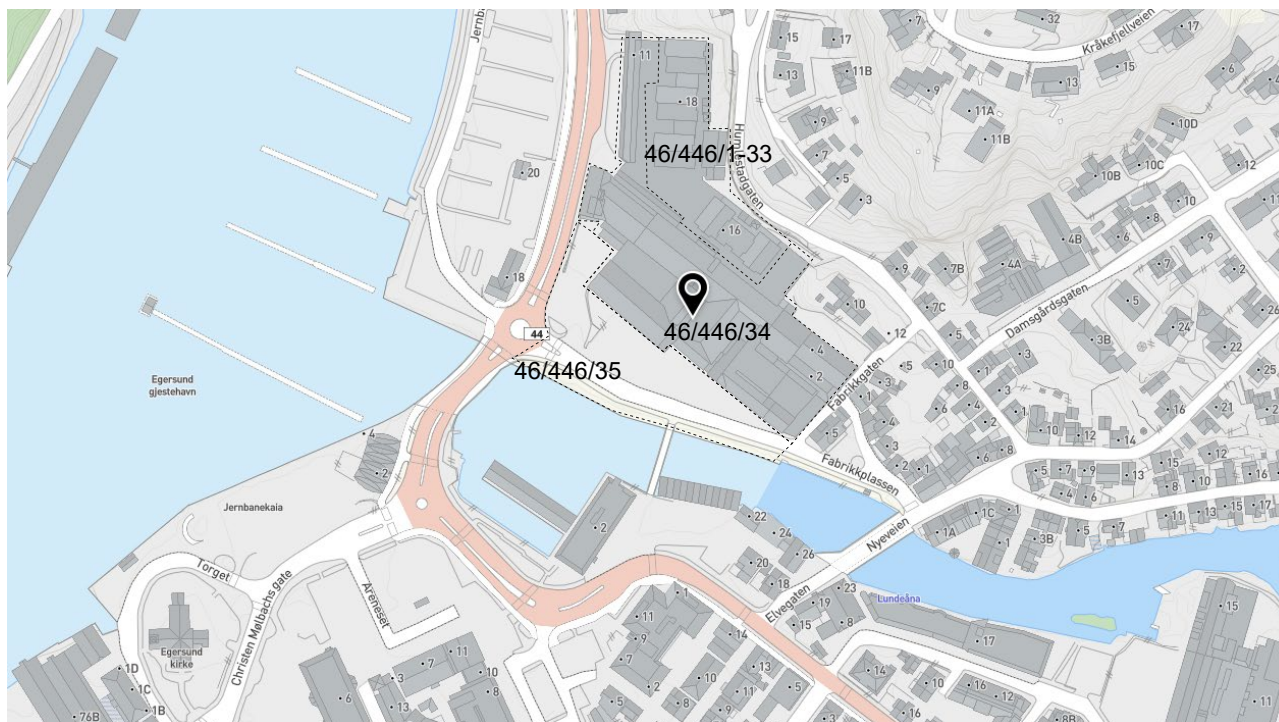
5.1.1 Planområdets beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet er på ca. 21 daa og ligger i den nordlige delen av Egersund sentrum. Området er avgrenset av Fv44 i vest, Fabrikkveggen mot øst, Humlestadgaten mot nord, og med direkte nærhet til Lundeåna mot sør.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Arealbruken i planområdet er sammensatt og benyttes i dag hovedsakelig til handel, næring og offentlig tjenesteyting. Bygningsmassen på planområdet består også av boliger med adkomst fra Humlestadgaten nord på planområdet. Uteområdene brukes primært til parkering for bil.

Gnr/Bnr/Snr	Adresse	Funksjon
46/446/34	Fabrikkveggen 2	Næring, handel, offentlig tjenesteyting
46/446/34	Fabrikkveggen 4	Næring, handel, offentlig tjenesteyting
46/446/34	Jernbaneveien 11	Næring, handel, offentlig tjenesteyting
46/446/35	-	Parkering, utendørsareal
46/446/1-33	Humblestadgaten 16 og 18	Bolig



5.3 Stedets karakter

Planområdet er preget av den historiske utviklingen av industrien i Egersund sentrum. Bebyggelsen består av eldre fabrikkbygninger som over tid har blitt bygget sammen med nyere bygningsvolumer. Bygningsmassen fremstår i dag som «et større bygg» der de ulike bygningsdelene henger sammen, men med et resultat som kan beskrives som noe kaotisk, fragmentert og tilfeldig.

Utearealene brukes hovedsakelig til parkering. Utearealene er delvis opparbeidet på nordsiden av Lundeåna. Industrihistorien er fortsatt synlig, men den sammensatte bebyggelsen som har oppstått over tid, gjør at lesbarheten er redusert. Stedet brukes av varierte næringsbedrifter som er lite utadvendte i dag, og gir lite til omgivelsene. Planområdet oppfattes som noe trist og værutsatt. Det er positivt at bygningsmassen er malt i gylne toner som bidrar til å gi «varme» til området. Andre positive elementer er nærhet til sentrum, tilknytning til industrihistorien, handel, beliggenhet tett på havn og sjø, brygge/kaikant og Lundeåna.

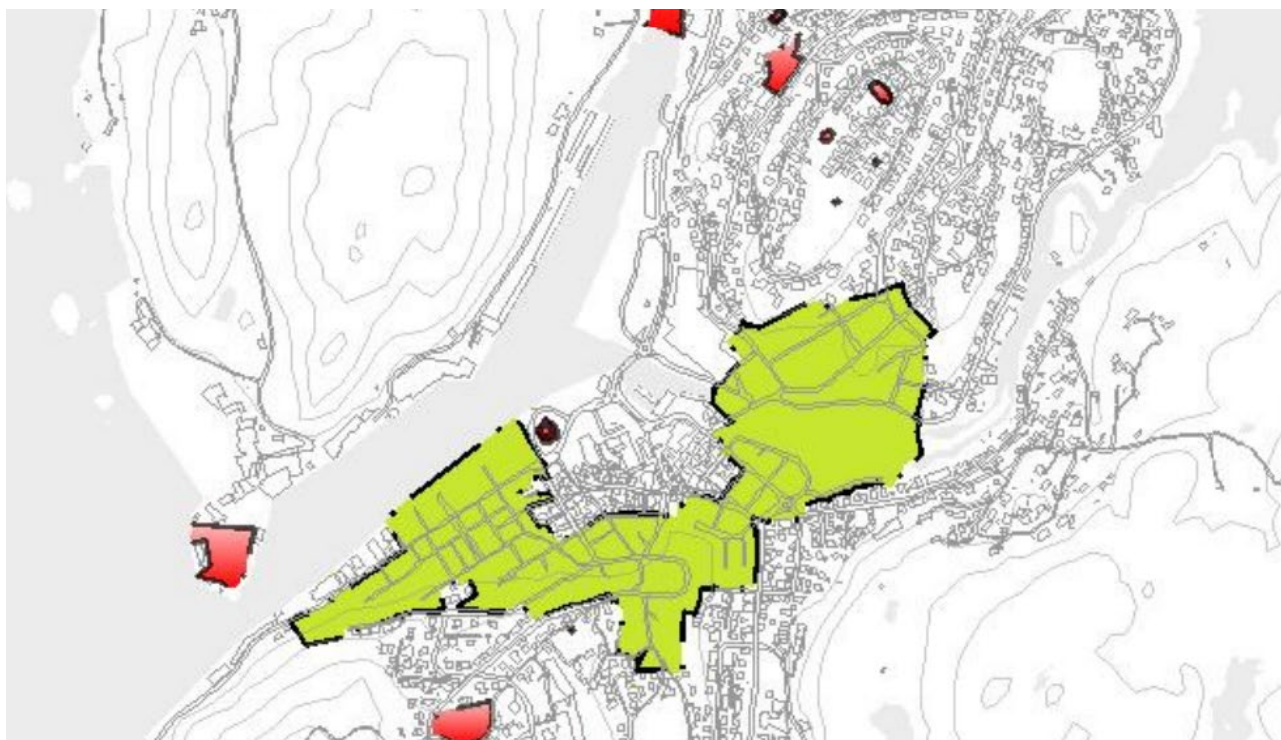
5.4 Landskap

Planområdet ligger i en skråning som en del av Egersund sentrum, med nær tilknytning til sjø og Lundeåna. Nord for planområdet er det et område med nyere boligbebyggelse som ligger en god del hevet over resten av planområdet. Planområdet skrår fra kote ca.+1.25 langs Lundeåna opp til kote ca. +13 langs Humlestadgaten.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Selve planområdet ligger i dag ikke inne under en hensynssone i temakart for kulturminner i Egersund. Planområdet er en sentral del av Egersund sin industrihistorie og det har tidligere vært flere tegl- og fayancefabrikker i området.

Planområdet har derfor bygninger og spor fra den tidligere industrien i området som det er viktig å ta vare på og fortelle om i forbindelse med utbygging av området.



Utsnitt av temakart for kulturminner i Eigersund kommuneplan. Kilde: www.eigersund.kommune.no

5.6 Naturverdier

Området har gradvis blitt fylt ut og bebygd med bl.a. teglverksindustri. Planområdet består i hovedsak av asfalterte flater med mindre beplantningsarealer. Beliggenheten langs utløpet av Lundeåna er således en viktig naturverdi. Innslag av vegetasjon er i hovedsak i form av trær og rhododendronbusker som er plantet langs bryggekannten og elveløpet. Lundeåna har noe verdi som beiteområde for fugl, trær, busker og insekt.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet har i dag begrensede rekreasjonsmuligheter. Uteoppholdsareal innenfor planområdet består i hovedsak av asfalterte flater brukt til parkering. Lundeåna og den opparbeidete bryggekannten langs elven er i noe grad brukt til rekreasjon i dag. Langs Lundeåna er det opparbeidet grøntareal med trær, bed og rhododendronbusker.

5.8 Trafikkforhold

5.8.1 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst til planområdet er fra rundkjøring ved Fv44, med mulig gjennomkjøring langs Lundeåna fra vest mot Fabrikkplassen i øst. I tillegg er det adkomst til parkeringsanlegg fra Fv44, nord for rundkjøringen.

5.8.2 Trafikkmengde

Datagrunnlag fra Vegvesenets vegkart oppgir en ÅDT i Fv44 på 15000.

5.8.3 Ulykkessituasjon

Det er registrert én ulykke i planområdet mellom sykkel og bil tilbake i 2015.

5.8.4 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Bro for myke trafikanter over Lundeåna knytter planområdet til sentrum. Ellers er det fortau langs veier og gang-/sykkelvei langs FV44 som leder inn til området. Myke trafikanter som kommer fra sentrum via bro må i dag krysse kjørevei innenfor planområdet for å komme til kjøpesenteret.

5.8.5 Kollektivtilbud og alternative transportmidler

Kollektivtilbudet til planområdet er bra. Eigersund bussterminal ligger rett øst for planområdet og Fv44. Herfra går det buss i de fleste retninger, som gjør at majoriteten av innbyggerne i Eigersund kommune, kan ta buss til planområdet. I tillegg er det under 1 km til togstasjonen med tog i retning Stavanger og Kristiansand.

5.8.6 Parkeringsforhold

Innenfor planområdet er det 201 parkeringsplasser fordelt på parkeringshus og utendørs parkeringsplass ved hovedinngang. Det finnes 55 parkeringsplasser for sykkel fordelt på parkeringshus og utendørs parkeringsplass ved hovedinngang.

Se vedlegg *Mobilitetsplan for utfyllende informasjon*



Utsnitt av oversiktskart som viser avstand til tog- og bussforbindelser. Kilde: Mobilitetsplan utarbeidet av Prosjektil

5.9 Barns interesser

Det finnes aktivitetmuligheter for barn og unge i den eksisterende bebyggelsen på planområdet i form av Egersund bibliotek og Pingvinen ungdomsklubb. Barn og unge som benytter bibliotek og ungdomsklubb ferdes gjennom planområdet i dag. Det er begrenset med lek- og aktivitetmuligheter for barn og unge utendørs på planområdet i dag.

5.10 Sosial infrastruktur

Det finnes både handel, servering, kultur og ulike rekreasjonsmuligheter for forskjellige aldersgrupper i dagens situasjon i planområdet. Amfi Eikunda kjøpesenter tilbyr ulik handel og servering. Som en del av bebyggelsen i planområdet finner man Eigersund bibliotek og Pingvinen ungdomsklubb samt Egersund Fayancemuseum. Planområdet inneholder dermed funksjoner som danner en del av den sosiale infrastrukturen i Egersund.

5.11 Universell tilgjengelighet

Planområdets beliggenhet og topografi er forholdsvis flatt, slik at universell utforming i uterom og adkomster blir ivaretatt, iht. gjeldende forskrifter.

5.12 Teknisk infrastruktur

Det er utarbeidet VA-Rammeplan som utreder forholdene rundt vann, avløp og overvann i planområdet.

Planområdet ligger nær eksisterende VA-nett. Eksisterende VA-nett følger Fv44/Jernbaneveien og avløp har selvfall videre til resipient og Fabrikkplassen. OV-ledningen er 500 PP til Lundeåna. Dimensjon på VL er 200 SJG i Fabrikkveien. Ledningene i Jernbaneveien ble anlagt i år 2007. Det er lokalisert brannkummer i nord, vest, sør og øst for planområdet. Dagens stikkledninger fra planområdet er tilkoblet kumgruppe i Jernbaneveien/Fv44, det fremkommer i kommunens VA-kart. Bygget er også koblet til stikkledning som går til brannsentralen på AMFI sørvest på planområdet. NGUs løsmassekart viser at massen i området er ikke klassifisert for infiltrasjon.

Se vedlegg VA-rammeplan for utfyllende informasjon

5.13 Grunnforhold

Det er utført grunnundersøkelser av planområdet tilbake i 1995 i forbindelse med planer om å etablere nytt parkeringsdekke på tomt. Det er i tillegg utført sondering og boring for trebryggen tilbake i 1984. Det finnes berg i området for fremtidig nybygg i dybder fra 1,2 m til 10,9 meter under terreng. Sentralt på tomten stikker det opp en bergrygg som går i NV/SØ retning.

Løsmassene er generelt bløte/løse og inneholder en del stein og blokk. De bløte massene antas å bestå av gytje etterfulgt av leire og organisk holdig sand. Ved bryggen antas berg å være påtruffet i 15,8 meter dybde under bryggenivå. Dvs. på kote minus 14,7. Sonderingen viser at sjøbunnen ligger på ca. kote minus 3 og at grunnen består av meget bløte masser ned til kote minus 6,5, etterfulgt av noe mindre bløte masser.

Se vedlegg Geoteknisk notat for utfyllende informasjon

5.14 Støyforhold

Støykilder rundt planområdet i eksisterende situasjon er Fv44. Deler av planområdet ligger innenfor gul og rød sone. Med bakgrunn i at planforslaget innebærer nytt næringsformål uten støyfølsomt bruksformål, og de berørte områdene hovedsakelig inneholder parkering og adkomst, er det ikke utarbeidet en egen støyanalyse for planforslaget.

5.15 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i form av en sjekkliste.

I ROS-analysen er det identifisert 6 uønskede hendelser som kan inntreffe i planområdet og kunne innebære mulig risiko. Følgende forhold er kommentert og gitt videre vurdering i kapittel 7.13 i denne planbeskrivelsen:

- Ustabil grunn,
- Utglidning/setninger,
- Flom/stormflo,
- Radonstråling,
- Myke trafikanter og
- Støy- og luftforurensning

Se vedlegg ROS-analyse for utfyllende informasjon

5.16 Næring

Eksisterende bebyggelse brukes til handel, kontor, service, lager og offentlig tjenesteyting.

5.17 Analyser/ utredninger

Multiconsult og Link Arkitektur utarbeidet en mulighetsstudie og stedsanalyse i 2018.



MULIGHETSSTUDIE EGRSUND SENTRUM

Multiconsult LINK ARKITEKTUR

Juni 2018

Mulighetsstudie Egersund sentrum av Multiconsult og Link. Kilde: eigersund.kommune.no

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

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.

6.1.1. Reguleringsformål

Felt BKB1, BAA1 og BAA2 reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og høyder. Følgende aretabell er utfylt med omtrentlige arealer for eksisterende bebyggelse.

Reguleringsformål: (datert 29.04.22)	Reguleringsformål på plankart	Areal (daa)/	BRA(m2)
---	----------------------------------	--------------	---------

PBL §12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg			
Forretning/Kontor	BKB1	5,7 daa	18 000m2
	BKB2	1,1 daa	2 200 m2
Bolig/Forretning/Kontor/Vei/Parkering	BAA1	5,6 daa	24 300 m2
	BAA2	0,6 daa	450 m2
Sum areal denne kategori		13 daa	49 500 m2

PBL §12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Veg	SV	2,6 daa	-
Torg	ST	1,2 daa	-
Gang/sykkelveg	SGS	1,0 daa	-
Annen veggrunn/grøntareal	SVG	0,8 daa	-
Parkering	SPA	2,0 daa	-
Sum areal denne kategori		7,6 daa	

PBL §12-5 nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag			
Småbåthavn	VS	0,4 daa	-

PBL §12-6 Hensynssoner			
Frisiktsone		-	-
H320_1 Hensynsone Flom		-	-
PBL §12-67 Bestemmelsesområder			
Overbygd konstruksjon	#1	-	-
Overbygg	#2	-	-
Drive thru	#3	-	-
Felles lekeareal L1	#4	-	-
Felles lekeareal L2	#5	-	-

Areal planområdet		21 daa	49 500 m2
--------------------------	--	---------------	------------------



Illustrasjonsplan utarbeidet av Mad Arkitekter

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

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

Forretning/kontor (BKB) BKB1, BKB2

Felt BKB består av eksisterende bebyggelse som inngår i planen. Felt BKB2 består av planlagt ny bebyggelse.

Bolig/Forretning/Kontor/Veg/Parkering (BAA)

Felt BAA består av eksisterende boligbebyggelse, forretning, veg og parkering som inngår og videreføres i planen.

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

Veg (SV)

Arealformålet skal sikre eksisterende offentlig kjøreveg i Jernbaneveien innenfor planområdet.

Torg (ST)

Torget 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 tillates innredet med beplantning og møblering som inviterer til lek og opphold, så langt disse ikke kommer til hinder for manøvrering av utrykningskjøretøy, eller reduserer framkommelighet for gående og syklende. Det tillates servering langs fasadene i felt BKB2 og på bryggekant.

Eksisterende trær innenfor planområdet skal bevares så langt det lar seg gjøre. Trær som er i konflikt med ny plan kan erstattes med nye trær innenfor planområdet.

Det tillates etablert sykkelparkering for besøkende på torget langs BKB2 og f_SGS og ved inngangspartier.

Torg er felles for bebyggelsen i planområdet.

Det tillates ikke gjennomkjøring gjennom gatetun, annet enn for nødvendig varelevering og utrykningskjøretøy.

Gang/sykkelveg (SGS)

Arealformålet skal sikre offentlig gang- og sykkelveg innenfor planområdet, og skal opparbeides som vist på plankart.

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Videreføres fra eksisterende plan.

Parkering (SPA)

Arealformålet skal sikre offentlig parkering for bil og sykkel innenfor planområdet og skal opparbeides som vist i plankart. Parkeringsplasser og oppstillingsplasser skal ikke komme i konflikt med inn-/utkjørsler til parkeringsområde.

Parkering for bil og sykkel i eksisterende parkeringshus videreføres.

6.2.3 PBL §12-5, nr. 5 – Bruk og vern av sjø og vassdrag

Småbåthavn VS

Videreføres fra eksisterende plan.

6.2.4 PBL §12-6 – Hensynssoner

Frisikt

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.

6.2.5 PBL §12-7 – Bestemmelsesområder

Overbygd konstruksjon #1

Innenfor bestemmelsesområdet 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.

Overbygg #2

Det tillates overbygget areal ifbm. varelevering innenfor bestemmelsesområdet.

Drive-through #3

Det tillates å etablere «Drive-through» innenfor bestemmelsesområdet.

Felles lekeområde #4 og #5

Felles lekeområde for boligbebyggelse videreføres innenfor bestemmelsesområdet.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens plassering og atkomst til bygg

Hovedgrepet består av en fortetting av planområdet som forholder seg til eksisterende bebyggelse og kobler seg på eksisterende bygninger og struktur. Ny bygningsmasse består av et større «tilbygg» som legger seg inn foran eksisterende bygningsvolum og hovedinngang til Amfi Eikunda. Ny hovedinngang etableres i forlengelse av eksisterende inngangsparti. Inngangsparti henvender seg tydelig mot eksisterende gangbro over Lundeåna og mot Jernbaneveien/Fv44.

6.3.2 Bebyggelsens høyde og utforming

Bebyggelsen tar utgangspunkt i eksisterende etasje- og byggehøyder innenfor planområdet. Deler av den nye bebyggelsen får inntil tre etasjer med maks mønehøyde 16 meter.



Fasade sett fra sør. Illustrasjon av Mad Arkitekter



Snitt gjennom ny bebyggelse som viser hvordan bebyggelsen kobler seg på eksisterende etasjehøyder. Illustrasjon av Mad Arkitekter

Den nye bebyggelsen leses som en sammenhengende bygning i plan, men utad er det et mål at bebyggelsen fremstår mer fragmentert, og kan leses som to tyngre hovedvolumer. Et lettere mellomygg forbinder hovedvolumene sammen med hverandre og eksisterende bebyggelse. De separate bygningsvolumene henviser til historisk bebyggelse i planområdet, og styrker fortellingen om Egersund sin lange historie innen teglverk- og fayanceindustri. Den nye bebyggelsen blir oppført med fasader i tegl eller en pusset fasade, med innslag av platekledning i metall på mellomygg og mindre utstikk. Bebyggelsen tar opp fargekoloritten i planområdet og i nærområdet.

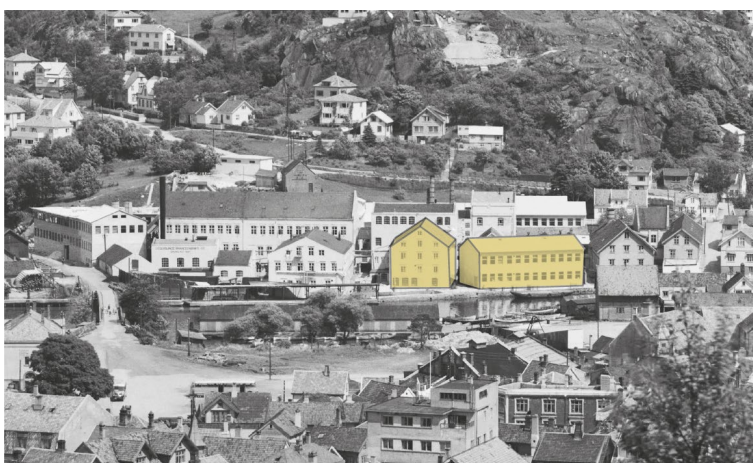


Foto (1967) som viser historisk bebyggelse på planområdet. Kilde: Bygg markert i gult har vært til inspirasjon ifbm formgiving av ny bebyggelse.

6.3.3 Antall arbeidsplasser og antall m² næringsarealer

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. 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.

6.3.4 Byliv

For å sikre levende områder må det legges til rette for aktiv mobilitet, og det må være en viss tetthet av brukere gjennom hele dagen. Omgivelsene utformes med en menneskelig skala for å øke attraktiviteten. Det tilbys et mangfold som retter seg mot alle generasjoner og livssituasjoner. Mangfold i service og handel, samt tilbud av kultur, rekreasjon og andre offentlige tilbud vil bidra til at flere mennesker vil oppholde seg i området til ulike tidspunkt og med ulike formål. Planområdet blir et samlingssted for nærmiljøet med aktive første etasjer og ulike tilbud, aktiviteter og utvalg. Gode, trygge, inkluderende, trafikksikre og solfylte uterom med ulike funksjoner som inviterer til sambruk og som er tilpasset beboere i alle aldre

Kantsonen langs Lundeåna vil være viktig for å skape positiv synergi mellom funksjoner tilhørende Amfi Eikunda og aktiviteter utendørs. Et godt samspill mellom funksjoner i bebyggelsen og funksjoner utendørs vil bidra til at området brukes i økt grad. Planområdet øker attraktiviteten også gjennom en tydelig stedsidentitet med historiske spor samt nærheten til vann og sjø.

Tilrettelegging for mer utadrettet virksomhet (både offentlig og kommersiell) vil spille en viktig rolle for å skape liv i området. Opparbeidelse av bryggekannten og nytt gatetun tilbyr ulike soner for aktivitet og opphold, og bidrar til å skape attraktive uterom for alle aldersgrupper.



Perspektiv av ny bebyggelse sett fra sørvest. Illustrasjon av Mad Arkitekter

6.5 Parkering

Planforslaget foreslår å redusere eksisterende parkering for bil innenfor planområdet hvor det skal oppføres nybygg.

6.5.1 Parkeringsplasser for bil

Det fjernes 35 parkeringsplasser for bil ved hovedinngangen, slik at det vil være 166 parkeringsplasser innenfor området. I kommuneplan for Eigersund 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.

6.5.2 Parkeringsplasser for sykkel

Det etableres 2 parkeringsplasser for sykkel per 100m² BRA ny næring. 2 200m² BRA med ny næring gir 44 nye parkeringsplasser for sykkel. Parkeringsplasser for sykkel som er i konflikt med nytt tiltak og tas bort, erstattes innenfor planområdet i felt f_SPA og f_ST.

Eksisterende sykkelparkeringsplasser for ansatte i parkeringshus videreføres i ny plan.

6.5.3 Begrunnelse for redusert parkeringstilbud for bil

Eigersund kommune ønsker at fremtidig utbygging skal redusere bruken av personbil, og at det skal være nullvekst i personbiltrafikken til og fra planområdet etter utbygging. 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.

Se vedlegg *Mobilitetsplan for utfyllende informasjon*

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Planområdet ligger omrammet av Fv44 i vest, Lundeåna i sør, Humlestadgaten i nord og Fabrikkplassen mot øst. I planforslaget legges det til grunn hovedadkomst fra Fv44 i vest. Det vil legges til rette for at området foran Amfi Eikunda i stor grad kan være fritt for personbiltrafikk, slik at myke trafikanter kan gis en tydelig prioritering. Det legges til rette for fortau og sykkelveier som knyttes sammen med eksisterende veinett og framtidige planer for gang- og sykkelvei. Planområdet har tett nærhet til eksisterende bussholdeplasser, med Eigersund busstasjon rett vest for planområdet. Togstasjonen ligger ca. 800 m nord for planområdet. Gatestrukturen i planområdet tar opp forbindelser og gatestrukturen i nærområdet: Gangforbindelse via broen over Lundeåna forbinder området med det øvrige sentrumsområdet.

6.7 Trafikkløsninger

Planområdet blir noe mindre tilgjengelig med bil. Det vil ikke være endringer i selve adkomsten til området, men gjennomkjøring til Fabrikkplassen vil ikke lenger være mulig.

6.7.1 Kjøreadkomst og tilknytning til overordnet kjøreveg

Hovedadkomst til området blir via Fv44 i vest. Inn-/utkjørsel til parkeringsanlegg ligger også direkte fra Fv44. Det vil være mulig å ankomme planområdet i øst via Fabrikkplassen. Det vil ikke være parkeringsmuligheter på denne siden, så adkomsten fra øst ses kun som en mulighet for av- og påstigning av passasjerer i bil.

Det blir etablert et kjørbart torg langs den nye bebyggelsen/fasaden mot sør. På kjørbart torg tillates det kun utrykningskjøretøyer, servicebiler og varelevering. Det blir ikke tillatt med kjøreadkomst eller gjennomkjøring for personbiltrafikk i området foran hovedinngang.



Illustrasjonsplan utarbeidet av Mad arkitekter

6.7.2 Utforming av veger

Det defineres nytt kjøremønster inne på området, slik at området langs Lundeåna, foran hovedinngang, kan brukes primært av myke trafikanter for å skape et bedre bymiljø. Området skal i større grad oppleves bilfritt, og få en høyere møbleringsgrad som vil gjøre området til en naturlig møteplass. Det skal legges til rette for gatebeplantning, uteservering og andre uteromskvaliteter.

Gater, sykkel- og gangveier og fortau planlegges iht. vegnormen og føringer fra Eigersund kommune både ift. bredde, stigningsforhold, radier, materialer og frisiktlinjer. Det blir også hensyntatt framkommelighet og oppstillingsplasser for brannbil. Plassering av vannrenner og fastmøblering i gatetun og torg er ikke i konflikt med kjørebåner for ulike kjøretøy.

6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er god adkomst til planområdet for gående og syklende. Det er gang-/sykkelvei langs Fv44. Gang/sykkelbro over Lundeåna forbinder også området med sentrum.

6.7.4 Varelevering

Varelevering skjer i hovedsak vest på planområdet, med adgang fra Fv44. Noe varelevering vil kunne foregå på østsiden av planområdet. Varelevering blir ivare tatt ved at torget foran den nye bebyggelsen blir kjørbart.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Offentlig vei, fortau, gang- og sykkelvei og grøntareal innenfor planområdet er allerede opparbeidet og videreføres.

6.9 Miljøoppfølging

Klima og miljø

Utbyggingen skjer på et allerede bearbeidet område, bestående av asfalt og belegningsstein. Det er relativt høy kollektivdekning og god tilgjengelighet for gående/syklende i området. Planforslaget ønsker å redusere antall parkeringsplasser og tilrettelegge for myke trafikanter. Tiltakene som er beskrevet i mobilitetsplanen vurderes å være positive for å få ned andelen som bruker bil (fører) som reisemiddel.

Bryggen mot Lundeåna skal utvides for å tilrettelegge for opphold. I tillegg skal det sikres grønne elementer innenfor planområdet. Etter opparbeidelse vil planområdet fremstå mer tilrettelagt for gående, med flere grønne elementer. Planforslaget bidrar ikke til spredning av uønskede arter.

Massehåndtering

Eigersund kommuneplan har ikke krav om massehåndteringsplan ved regulering. Regionalplan for massehåndtering på Jæren anbefaler at for planforslag som genererer over 1000 m³ masse, skal grunnforhold og disponering av masse inngå som del av planbeskrivelsen. For prosjekter som genererer over 10 000 m³ skal det som del av reguleringsplanen foreligge en massedisponeringsplan.

Påbygget skal ikke etableres med kjeller. Utgraving vil være begrenset til fundamentering og ev. behov for utskiftning av masse og peling. En overslagsberegning anslår at det ved utbygging vil genereres omkring 1 800 m³. Planforslaget vil generere ubetydelige mengder grave-/overskuddsmasser, og det er ikke behov for utarbeidelse av massedisponeringsplan.

Grunnen består av løse/bløte masser ned til ca. 10 m dybde. Det er forventet dårlig kvalitet på massene, og det er trolig lite som kan gjenbrukes inne på planområdet. Det bør foretas undersøkelser av massene før de ev. omdisponeres/gjenbrukes. For ev. forurensede masser gjelder at forurensningsgrad og basiskarakterisering av avfallet må framskaffes før massene skal leveres direkte til disponering ved et godkjent deponi eller behandlingsanlegg. Overskuddsmasse vil leveres til mottak som er godkjent iht. plan- og bygningsloven. Ifølge Multiconsults geotekniske vurdering bør det ved en prosjektering vurderes nærmere behovet for å undersøke grunnen mot elven med tanke på bedre å fastlegge stabilitetsforholdene. Det kan da også bli behov for å avdekke/fremgrave bryggen.

6.10 Universell utforming

Planområdet hvor det blir gjort nye tiltak er relativt flatt. Det er krav om universell utforming på planområdet mht. nye næringslokaler, utearealer, adkomster, gangveier, parkeringsforhold mm.

Det skal være trinnfrie adkomster fram til ny bebyggelse og maks 1:15 stigningsgrad på alle nye ramper, gang- og sykkelveier osv.

6.11 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal opparbeides og gjøres tilgjengelig med gode forbindelser mellom torg og bryggekant. Langs de nye fasadene og langs Lundeåna blir det mulighet for uteservering. Det blir tilrettelagt for møteplasser og sitteplasser som kan brukes rekreativt i området gjennom hele året.

6.12 Kollektivtilbud

Det finnes gode bussforbindelser i nær tilknytning til planområdet. Eigersund busstasjon ligger rett vest for Fv44 langs planområdet. Eigersund togstasjon befinner seg ca. 800 meter nord for planområdet.

6.13 Kulturminner

Den karakteristiske fasaden til den tidligere fabrikkbygningen helt vest på området en viktig identitetsmarkør og kulturminne innenfor planområdet. Nye bygg skal hensynta eksisterende bebyggelse av kulturhistorisk verdi i forhold til utforming, høyder og materialbruk. Nye bygningsvolumer og tiltak skal bidra til å fortelle om den tidligere industrihistorien i området, og styrke identiteten og karakteren til området.

6.14 Sosial infrastruktur

Eksisterende funksjoner i området som handel, kultur, og bryggekanten langs Lundeåna utgjør en del av den sosiale infrastrukturen i form av møteplasser, kulturaktiviteter og rekreasjonsmuligheter.

Intensjonen med planforslaget er å bidra til et levende og aktivt område gjennom å opparbeide en miks av funksjoner med en rekke utadvendte virksomheter og tjenester. Det legges spesiell vekt på aktivisering av fasadene, torget og bryggekanten langs Lundeåna som en viktig møteplass for lokalbefolkningen i Eigersund.

6.15 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Planområdet kobles til eksisterende VA-nett vest for planområdet, i Jernbaneveien. Kumgruppe i sør ligger for høyt for påkobling av spillvann fra planlagt påbygg av AMFI. Da det ikke er mulig å oppnå 90 cm fra topp påkoblingspunkt i ledning til laveste sluk i bygg må spillvann pumpes opp til en høyde hvor tilfredsstillende høyde lar seg gjøre. Det antas sprinkleranlegg i bygg, og det vil derfor være nødvendig med påkobling på eksisterende PVC 160 stikkledning vest i planområdet. Eksisterende SP ledning og kum sør for planområdet som går parallelt med elv vil komme i konflikt med bygg. Denne må flyttes for å opprettholde VA-normens krav. Vågen og Lundeåna vil være resipient for planområdet, og overvann føres direkte hit. Det bør kontrolleres om asfaltterskel nord på planområdet skal utbedres, for å stoppe avrenning inn på Amfi sine områder.

Se vedlegg VA-rammeplan for utfyllende informasjon.

6.16 Plan for avfallshenting

Dagens avfallshåndtering skal videreføres, med avfallsrom i tilknytning til varelevering i første etasje. Eksisterende avfallshåndtering har en avfallskomprimator for restavfall som tømmes ca. hver 4-5 uke og en for papp som tømmes ca. annenhver uke. Avfallspressene står utendørs. Øvrige fraksjoner tømmes etter behov, og består av: plast, trevirke, metall, lyspærer/-rør, elretur og batterier. Planforslaget åpner for en 15% økning i næringsareal som vil medføre ca. 15% mer avfall. Det er ikke nødvendig med en utvidelse av eksisterende avfallshåndtering.

Se vedlegg Renovasjonsteknisk plan for utfyllende informasjon.

6.17 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

I ROS-analysen er det identifisert 6 uønskede hendelser som kan inntreffe i planområdet og kunne innebære mulig risiko, og hvor det kan være nødvendig med avbøtende tiltak:

1. Ustabil grunn

Tiltak som er beskrevet i geoteknisk notat bør sikres. Ny bebyggelse skal sikres med pelefundamentering.

2. Utglidning/setninger

Tiltak fra geoteknisk innarbeides i planforslaget. Ny bebyggelse må ha pelefundamentering ned til berg. Eksisterende vei som går parallelt med bryggen bør fjernes for å minske laster på terrenget. I anleggsperioden må det ikke være for høye laster på terrenget. Arbeid for nybygg bør utføres med så lett utstyr som mulig. Arbeid for utvidelse av brygge bør utføres fra flåte.

3. Flom/stormflo

Temaet belyses i VA-rammeplan.

4. Radonstråling

Radonmåler i eldre del av bebyggelse, som er beregnet for varig opphold. Det er i TEK17 krav om at alle bygg med rom for varig opphold skal sikres med radonsperre.

5. Myke trafikanter

Gjennomkjøring forbudt forbi hovedinngangen.

6. Støy- og luftforurensning

Dersom det tilrettelegges for opphold i nærhet til hovedinngang, bør skjermende tiltak iverksettes. Det bør sikres at krav iht. T-1442 opprettholdes.

Se vedlegg ROS-analyse for utfyllende informasjon

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Regionalplan for Dalane 2019 - 2032

Kommuneplan 2018 - 2030

7.2 Landskap

Planforslaget følger karakteren til eksisterende terreng som er noenlunde flatt. Bryggekanten langs Lundeåna er i dag ca. 0,5 meter lavere enn det generelle planområdet. Det blir gjort tilpasninger langs bryggekanten, slik at denne i størst mulig grad blir liggende på samme nivå som resten av planområdet og det nye kjørbare torget.

7.3 Stedets karakter

Stedes karakter har endret seg fra å være sterkt preget av fabrikkbygninger fra tegl- og fayanceindustrien, til å bli et område med variert bebyggelse. I dag består området av eldre fabrikkbygninger som over tid har blitt bygget sammen med nyere bygningsvolumer. Industrihistorien er fortsatt synlig, men den sammensatte bebyggelsen som har oppstått over tid, gjør at lesbarheten er blitt betydelig redusert. Planforslaget og de nye bygningsvolumene har som mål å bygge videre på det historiske preget på tomten. De nye bygningsvolumene

vil være med å fortelle historien om den industrien som tidligere har vært på tomten, og bidra til å styrke og løfte den historiske karakteren på stedet.

7.4 Byform og estetikk

Planforslaget vil bidra til å styrke og utvide Egersund sentrum og etablere flere urbane kvaliteter i Egersund, med service, forretning, og næring samt nye offentlige oppholdsarealer for innbyggere i Egersund. Prosjektet vil øke aktiviteten i området og i byen gjennom hele dagen. Forslaget transformerer et forblåst område med asfalt, parkering og en tilfeldig sammensetning av ulik og midlertidig næring, til å bli et attraktivt område med utadrettet næring, publikumsrettede aktiviteter og et offentlig uteområde.

Planen gir også rammer for historiefortellingen om industrien i området gjennom valg av materialer, fasadestruktur, fargevalg, detaljering osv. Det stilles høye krav til utforming og estetikk.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Hensynet til kulturmiljøet i området har vært sentralt for prosjektet, og reguleringsforslaget åpner opp for en revitalisering av området på kulturminnens premisser. I sum anses utbyggingen av eksisterende bygningsmasse og videre bevaring av eksisterende bygg med høy kulturhistorisk verdi som meget positivt for kulturminnene og kulturmiljøet i området.

7.6 Forholdet til naturmangfold

Planområdet har en flott beliggenhet langs Lundeåna sitt utløp mot sjøen.

Planforslaget vil bevare eksisterende vegetasjon langs Lundeåna så langt det lar seg gjøre. Dersom eksisterende vegetasjon må flyttes eller fjernes, skal denne opparbeides på ny innenfor samme område. Der det opparbeides nye grøntarealer, skal man ha fokus på å øke naturmangfoldet og legge til rette for et rikt plante- og dyreliv.

7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget legger til rette for gode, romslige og allsidige uteoppholdsarealer langs Lundeåna og publikumsrettede funksjoner i førsteetasjene i nybyggene mot torget og elven. Det er gode gang- og sykkelveier inn til og gjennom planområdet. Dette gjør at planområdet i fremtiden vil kunne benyttes rekreativt av både de som bor og jobber i sentrumsnære områder og av besøkende.

Bryggekanal langs Lundeåna skal opparbeides og tilgjengeliggjøres. Det skal legges til rette for gode og solide utemøbler. Bepanting langs Lundeåna og på torget i form av trær, busker og bed skal bidra til at det blir et hyggelig område med mye grønt og gode forbindelser.



Perspektiv av ny bebyggelse sett fra sør. Illustrasjon av Mad Arkitekter

7.8 Uteområder

Planforslaget legger opp til at uteområder skal opparbeides med høy kvalitet, variert tilbud av aktiviteter og en mangfoldig vegetasjon, samt gode gang- og sykkelforbindelser. Dette vil være et positivt tilskudd til ulike uteområder i sentrum og bidrar til å skape et godt byrom i Egersund sentrum.

7.9 Trafikkforhold

Planforslaget legger opp til å bedre tilbudet for syklister og kollektivreisende, tilrettelegge for økt gange og bevisst bruk av parkeringsplasser ved å:

- Redusere antall parkeringsplasser, som er i tråd med overordnede føringer.
- Tilrettelegge for aktive fasader mot sentrum, med mulighet for opphold.
- Gjøre området langs ny bebyggelse og hovedinngang bilfritt og stengt for gjennomkjøring.
- Bevare gangbro over Lundeåna som forbinder området med sentrum bevares.
- Øke antall sykkelparkeringer med god beliggenhet innenfor planområdet.

7.9.1 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst til planområdet blir uendret, men det stenges for gjennomkjøring på planområdet mellom vest og øst.

7.9.2 Trafikkmengde

Reduksjon i bilparkeringsplasser og stenging for gjennomkjøring på planområdet, vil dette ha positiv virkning på trafikkmengden, og vil trolig bidra til å forebygge en økning av bilturer til området. Dette vil også ha positive følger for å øke andelen av myke trafikanter, ved å bidra til at planområdet blir tryggere og mer attraktivt for syklister og fotgjengere.

7.9.3 Kollektivtilbud

Planforslaget medfører ingen endringer i eksisterende kollektivtilbud.

Se vedlegg *Mobilitetsplan for utfyllende informasjon*

7.10 Barns interesser

Planforslaget tilrettelegger positivt for barns interesser.

Det stenges for gjennomkjøring foran Amfi Eikunda, som bidrar til å forbedre trafiksikkerheten for gående og syklende. Det vil opparbeides tydeligere soner for opphold og rekreasjon i området foran Amfi Eikunda og langs elvekanten som vil være positivt.

7.11 Sosial infrastruktur

Utbygging av Amfi Eikunda vil gi økt handel, økt bruk av kollektivtransport og andre grønne framkomstmidler. Planområdet legger til rette for gode gang- og sykkelveier. Det tilrettelegges for utadrettet virksomhet og bevertning, som bidrar til mer aktivitet generelt gjennom ukedager, kvelder og helger.

7.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er forholdsvis flatt i dag. Planforslaget bidrar til bedre forhold generelt i området mht. universell utforming. Den binder sentrumsområder i vest sammen med boligområder i øst gjennom gode gang- og sykkelveier som er universelt utformet. Både felles og offentlige utearealer og byrom blir universelt utformet. Det legges også til rette for HC -parkering i alle parkeringsområder. Planforslaget vurderes å ivareta krav til universell utforming på en god måte.

7.13 ROS

Forhold knyttet til risiko- og sårbarhet er ivaretatt i planforslaget. ROS-analysen viser at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av en slik karakter at det medfører økt risiko eller så stor risiko at tiltaket ikke burde gjennomføres.

Se vedlegg ROS-analyse for utfyllende informasjon

7.14 Teknisk infrastruktur

Forhold knyttet til teknisk infrastruktur er ivarettatt i planforslaget. VA-rammeplan viser at planområdet er egnet for foreslått utbygging, og at selve utbyggingen ikke forverrer dagens situasjon.

Se vedlegg VA-rammeplan for utfyllende informasjon

7.15 Konsekvenser for næringsinteresser

Service, forretning og bevertning supplerer sentrumsnæringen og gir liv til området. Planforslaget vil generere litt flere arbeidsplasser i forbindelse med ny næring. Trafikk til området kan øke noe, samtidig som parkeringsmuligheter reduseres foran eksisterende bygg. Det vurderes allikevel at det er god dekning på planområdet i eksisterende parkeringshus og i nærområdet. Det legges til rette for gode sykkelparkeringsplasser som skal bidra til å øke adkomst med sykkel for besøkende.

7.16 Interessesetninger

Ingen kjente interessesetninger

7.17 Avveining av virkninger

I sum vurderes planforslaget å innvirke positivt på miljø og helse. Planforslaget er i tråd med god samordnet areal- og transportpolitikk grunnet den sentrale plasseringen og de gode kollektivtilbudene og tilgang til gang- og sykkelveier.

Den sentrale plasseringen legger til rette for økt bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport. Ved utbygging av næring i planområdet vil man både oppnå fortetting i sentrum og effektiv arealbruk. Samtidig sikres gode og varierte uteoppholdsarealer som har gode solforhold. Det er svært positivt både for allmennheten og beboere og ansatte i området at det tilrettelegges for et felles torg og et løft av den eksisterende bryggekanalen.



Fugleperspektiv av fremtidig situasjon. Illustrasjon av Mad Arkitekter

