



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 17.02.2023  
Arkiv: : PL-19820001, FA-L12,  
GBR-13/142  
Arkivsaksnr.: 21/1534  
Journalpostløpenr.: 22/32822

Avdeling: Samfunnsutvikling  
Enhet: Plankontor  
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim  
Stilling: Plansjef  
Telefon:  
E-post: Dag Kjetil Tonheim

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
028/23	Planteknisk utvalg	20.03.2023
023/23	Kommunestyret	27.03.2023

### Reguleringsplan for boliger og allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13 bnr. 142 m.fl. 2 gangsbehandling

#### Sammendrag:

Forslag til detaljregulering for boliger og allmennyttig formål gnr. 13 bnr. 142 mfl. i Eigersund har vært til offentlig ettersyn og høring. Formålet med endringen er å omregulere området i gjeldene plan som hjemler byggeområde for kontor, lager og bevertning til boligformål tilpasset eldre brukere, parkering og uteoppholdsareal. Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune fremmet innsigelse til planen og etter omfattende dialog og drøftingsmøter er innsigelsene trukket ved at bestemmelsene er blitt justert.

For Eigersund kommune er det viktig å tilrettelegge for en positiv sentrumsutvikling, og da er gjenbruk av bygg samt tilrettelegging for mindre sentrumsleiligheter viktig for bl.a. å møte de demografiske utfordringene kommune står ovenfor fremover. Store deler av Eigersund sentrum omfattes av bevaringsområde og riksantikvarens NB-område og det er derfor ikke mange slike områder som dette i sentrum som kan omgjøres eller bygges om uten store konflikter. Eigersund kommune står overfor store endringer i den demografiske sammensetningen av befolkningen med en kraftig økning i den eldste aldersgruppen. Det er derfor viktig å tilrettelegge for selveier eller leieleiligheter sentrumsnært der en kan klare seg selv lengst mulig og der en kan utnytte ressursene i pleie og omsorg best mulig til beste for de som har behov for bistand. Her oppfyller en også kriteriene for aldersvennlige boliger, som er at de skal ha god tilgjengelighet, god lokalisering og at en kan motta tjenester i egen bolig. Dette vil være en del av satsingen på bærekraftig boligbygging og der gjenbruk og endret bruk av eldre bygningsmasse er viktig. Det bidrar også til å bygge byen innenfra og ut.

En vurderer at planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Det er kommet inn 8 uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsplanen. Kommunedirektøren anbefaler at planen blir vedtatt som fremlagt.

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for boliger og allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13, bnr. 142 mfl. med bestemmelser sist revidert 14.02.2023, plankart datert 04.07.2022 og

planbeskrivelse sist revidert 14.02.2023 vedtas som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12

### **Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 20.03.2023**

#### **PTU - behandling:**

##### **Votering:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

#### **PTU-028/23 vedtak:**

*Forslag til detaljreguleringsplan for boliger og allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13, bnr. 142 mfl. med bestemmelser sist revidert 14.02.2023, plankart datert 04.07.2022 og planbeskrivelse sist revidert 14.02.2023 vedtas som fremlagt.*

*Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12*

Vedtaket er enstemmig.

### **Møtebehandling fra Kommunestyret 27.03.2023**

#### **KS - behandling:**

##### **Votering:**

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

#### **KS-023/23 vedtak:**

*Forslag til detaljreguleringsplan for boliger og allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13, bnr. 142 mfl. med bestemmelser sist revidert 14.02.2023, plankart datert 04.07.2022 og planbeskrivelse sist revidert 14.02.2023 vedtas som fremlagt.*

*Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12*

Vedtaket er enstemmig.

#### **Saksgang:**

PTU innstiller til Kommunestyret som fatter endelig vedtak i saken.

## Alternativt forslag til vedtak:

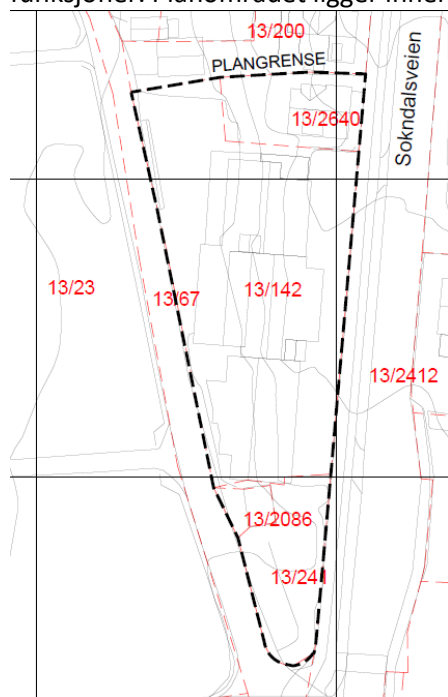
Forslag til detaljreguleringsplan for boliger og allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13, bnr. 142 mfl. med bestemmelser sist revidert 14.02.2023, plankart datert 04.07.2022 og planbeskrivelse sist revidert 14.02.2023 vedtas med følgende endringer i:

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12

### Eventuell tidligere politisk behandling:

## Reguleringsplan for boliger og allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13 bnr. 142 m.fl. 2. gangsbehandling

Vi har mottatt forslag til detaljreguleringsplan for boliger og allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13, bnr. 142 mfl. hvor en ønsker å etablere boligbebyggelse for eldre med tilhørende funksjoner. Planområdet ligger innenfor den hvite stiplede linjen i bildet under.

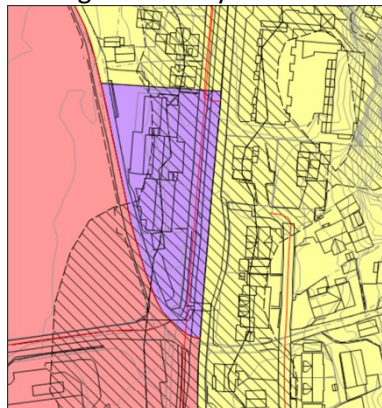


Figur 1 Varslet planområde

### 2. Planstatus for området

#### 2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

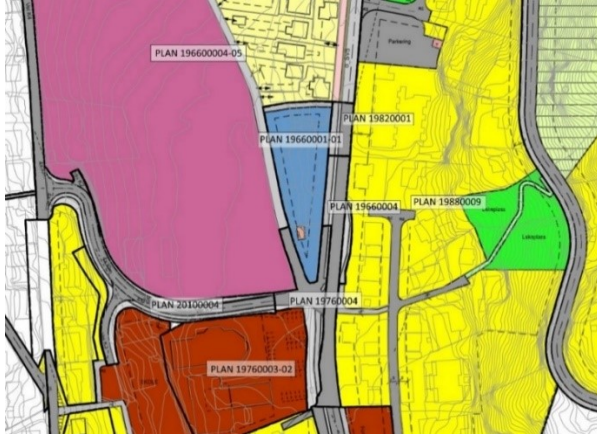
Planområdet omfattes av kommuneplanen for Eigersund kommune 2018-2030 og er avsatt til næring med hensynssone H190 for gul og rød støysone iht. T-1442.



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanens arealdel for området

## 2.2 Reguleringsplan

Planområdet omfattes av en eldre reguleringsendring fra 2004 – planID 19820001-01 Reguleringsendring for G/Bnr 13/142, 191, 241 og 2086. Området er i gjeldende plan avsatt til kontor, lager, bevertning og annet byggeområde – trafo. Det foreslåtte planområdet søker å utvide plangrensen til å ta med annet hensiktsmessig areal omkring den eksisterende plangrensen.



Figur 3 Tilgrensende reguleringsplaner

## 3. Varsel om regulering

Det er sendt varsel om høring og offentlig ettersyn til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og på kommunens hjemmeside. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
<b>Offentlige merknader</b>			
	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	J
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Merknad	J
	Statens Vegvesen	Merknad	D
	Felles brukerutvalg	Ingen merknad	O
	NVE	Ingen merknad	O
	Eigersund kommune, veg	Ingen merknad	O

## INNSENDTE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	J	Saksbehandlers vurdering
<b>Offentlige uttaler</b>			
Statsforvalteren i Rogaland	Vi legger til grunn de nye støyberegningene og kommunens vurdering av realismen i trafikkframskrivningene, og kan med dette trekke innsigelsen til planforslaget etter som planforslaget med disse forutsetningene	J	De foreslåtte endringene i bestemmelsene er innarbeidet i planen. Vilåårene for å trekke innsigelsen skulle således være oppfylt.

		<p>ikke legger opp til utbygging av ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone. Som vilkår for trekking av innsigelsen ber vi om at tidligere foreslåtte suppleringer i bestemmelsene innarbeides i bestemmelsene. disse er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ny § 4.3 b) For felles uteoppholdsareal på terreng skal støynivå ikke overstige 50 dB. For felles takterrasse skal støynivå ikke overstige 55 dB.</li> <li>• Ny § 4.3 c) For private balkonger skal støynivå ikke overstige 55 dB. Balkonger innenfor gul støysone skal innglasses med et åpningsbart felt for lufting.</li> <li>• Ny § 4.3 d) Alle boliger skal ha minst ett soverom med luftemulighet mot stille side. Dette kan eventuelt være et lokalt støyavskjermet område, f.eks. delvis eller helt innglasset, skjermet balkong. Dersom området utenfor er helt innglasset må det være tilstrekkelig ventilert slik at krav i TEK til lufting mot det fri (uteluft) kan anses som ivaretatt.</li> </ul>		
	Statens vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Våre innspill er i hovedsak planfaglige råd knyttet til det å ivareta trafiksikkerhet og tilrettelegging for økt bruk av miljøvennlig transport. Vi har utover dette ingen vesentlige merknader til planforslaget.</li> <li>· Vi vil oppfordre til å stille krav til antall sykkelparkeringsplasser i planbestemmelsene.</li> <li>· Vi vil trekke det frem som positivt at det er sett på en mulig reduksjon av antall adkomster fra fylkesvegen. Selv om krysset Sokndalsveien/ Olufine</li> </ul>	<p>O</p> <p>J</p> <p>O</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Det er innarbeidet krav om sykkelparkering i §5.2f.</p> <p>Tas til orientering og en viser til at en i denne omgang ikke har valgt å utvide planområdet. Krysset er i utgangspunktet utbygd etter gjeldende reguleringsplan for</p>

		Skjævelands vei ikke er inkludert i planområdet, vil vi gi innspill til kommunen/ fylkeskommunen om å vurdere mulige utbedringer av dette.		området. Men en er enig i at en bør se på mulighet for å stramme opp krysset i en senere planprosess.
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	<p>Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til planens manglende sikring av tilgang til område for variert lek og aktivitet. Innsigelsen kan løses ved at dette innarbeides i foreslått uteoppholdsareal.</p> <p>Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til manglende sikring av uteoppholdsareal. Innsigelsen frafalles dersom en i planen sikrer etablering av balkonger og/eller takterrasse som er av en slik størrelse at arealkrav fra kommuneplanen oppfylles ved at følgende bestemmelse innarbeides i § 4.6a) «Det skal avsettes inntil 25 m2 privat og felles uteoppholdsareal, hvorav inntil 9 m2 kan være på privat balkong/terrasse. Felles takterrasse kan medregnes i felles uteoppholdsareal.</p>	J	<p>Innsigelse nr. 1 trekkes ved at ny § 5.4c) legges til i bestemmelsene; «Det skal avsettes min. 150 m2 innenfor BUT til sandlekeplass med minimum 3 ulike typer utstyr, eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet. I tillegg skal området ha sandkasse, benk og bord.»</p> <p>Innsigelse nr.2 trekkes ved at ny § 4.6a) legges til i bestemmelsene; «Det skal avsettes og opparbeides inntil 25 m2 privat og felles uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav inntil 9 m2 kan være på privat balkong/terrasse. Felles takterrasse kan medregnes i felles uteoppholdsareal.»</p>
	Felles brukerutvalg	Ingen merknader	O	Tas til orientering.
	NVE	Ingen merknader	O	Tas til orientering.
	Eigersund kommune, veg	Seksjon vei og utemiljø, Eigersund kommune har nå gått igjennom denne saken med tilhørende vedlegg. Forhold som vedrører vei og trafiksikkerhet oppfattes som korrekt behandlet i saken.	O	Tas til orientering.

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på planen blir vedtatt som fremlagt.

#### 4. Presentasjon av planområdet

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 13 bnr. 142, 241, 2640 og 2086 i sin helhet og ligger langs Sokndalsveien. Nærområdet fremstår som et sentrumsnært tettsted med trivelige boligområder spredt langs fylkesveien, nokså samlet forretningsområde og nærhet til turområder i øst og skoleområde på Husabø. I tillegg til nærliggende handelsmuligheter, måles avstanden til torget til ca. 630 meter (himmelretning). Området havner dermed inn under kategorien som et sentrumsnært område.

#### 5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

##### 5.1 Boligbebyggelse

Hensikten med planarbeidet er å gjøre dagens bebyggelse om til boliger som er tilpasset for eldre brukere. Bebyggelsen vil endres i form av balkonger med innglassing for privat uteoppholdsareal, samt at det skal bygges på en ekstra etasje i byggets nordligste og midtre del. Påbygg i midtre del vil benyttes til felles oppholdsareal med flatt tak, inkludert terrasse på tak. I tillegg søkes det mindre utvidelse for inngangsparti i øst.



Figur 5 Illustrasjon av fasade

Det vil legges til rette for nytt inngangsparti på vestsiden av bygget. Eksisterende avkjørsel i sør saneres og all fremtidig trafikk inn og ut av området vil sluses gjennom eksisterende nordligste avkjørsel. Samme avkjørsel betjener i dag etablerte boliger på eiendommene gnr/bnr 13/2640 og 13/200. Til varsel om oppstart av planarbeid ble det varslet ønske om etablering av inntil 23 boenheter innenfor den eksisterende bygningen på BBB. Underveis i planprosessen har forslagstiller bestemt seg for å redusere antall boenheter fra 23 til 19. Dette for å gi rom for bedre kvalitet på enhetene og lettere imøtekomme merknader gitt ved varsel om oppstart av planarbeid. Boligene er tilpasset eldre brukere.

Eksisterende enebolig i nordre del merket BFS videreføres.

##### 5.2 Ute og oppholdsareal

Området omfatter eksisterende anlegg for energi. Planen legger ikke til rette for nye tiltak innenfor dette feltet.

##### 5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, parkeringsplasser

Omfatter eksisterende kjøreveg for Skarpabrådet. Arealene skal benyttes til parkeringsplasser for boenheter i felt BBB. Plassene skal ha fast dekke og oppmerking. Opparbeidelse av parkeringsplasser skal følge krav gitt av den til enhver tid gjeldende tekniske forskrift. Det tillates etablert parkeringsplasser med direkte inn- og utkjørsel til Skarpabrådet. Det tillates ikke direkte adkomst til SPP fra fylkesvei 44.

#### 5.4 Hensynssoner

- Støysoner - H210 – Rød sone og H220 – Gul sone iht. T-1442/2021.
- Hensynssone høyspeningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370
- Sikringszone – H140 – Frisikt

### 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

Figur 6 Tabell - oversikt over sannsynlighet og konsekvens

- 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	

Parkering er i tråd med kommuneplanens føringer for aktuelt område.

- Planens hensikt taler for at det ikke vil være samme behov for egen bil som ved et prosjekt basert på boliger til familier og unge. Bygningen vil inneholde parkeringskjeller og noe uteparkering for



HC-parkering, men det vil ikke være nok kapasitet til å dekke 1,5 plass pr. enhet lht. kommuneplanens arealdel § 6,5 a) kulepunkt 9, søkes det derfor i planforslaget at krav til parkeringsplasser reduseres, og at det tillates inntil 1 parkeringsplass pr. boenhet innenfor planområdet.

- Det er stilt krav om sykkelparkering.
- Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen.

### 6.1.2 Trafikksikkerhet

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

Som et tiltak for å redusere potensielle faresituasjoner og for å bedre trafikken innenfor planområdet, er det bl.a. foreslått å sanere sørligste avkjørsel ut mot fv. 44. Trafikken inn og ut av området vil dermed benytte seg av nordligste avkjørsel. Nordligste avkjørsel vil utbedres i tråd med Statens Vegvesens standard. Alle tiltak som berører fv. 44 skal oversendes Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn før arbeid igangsettes.

### 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					Grønn	

Ivaretatt i planforslaget.

### 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.2 Universell utforming:

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

tilgjengelighet/ universell utforming ivaretas					
------------------------------------------------	--	--	--	--	--

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK gir bestemmelser som angår universell utforming. Ikke kjent med spesielle forhold.

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

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

Planforslaget vurderes ikke å utløse krav om tilrettelegging for nye lekeområder og en viser til at det er større kvartalslekeplass om lag 80 meter fra planområdet. For å løse innsigelse fra Rogaland Fylkeskommune ble det lagt inn kombinert areal for lek og opphold i planen.

### 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	1	1	Grønn	Ivaretatt i bestemmelsen

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy	x		4	3	Gul	Ivaretatt i planforslaget

Det er ivaretatt i plankart og bestemmelser jfr. støyrapport og bestemmelsen er justert i tråd med vilkår fra Statsforvalteren for å trekke innsigelsen.

#### 6.4.3 Ras

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

Det aktuelle planområdet er bare delvis inkludert innenfor område for marin grense. Ved å følge NVEs veileder for vurdering av områdeskred kvikkeleire, har vi benyttet oss av høydedata for å finne frem om planen ligger innenfor et aktsomhetsområde for områdeskred. Ved å vurdere data som er tilgjengelig i høydedata.no, viser det at området ikke ligger innenfor aktsomhetsområde for områdeskred. Rundt området er det heller ikke sannsynlig at kvikkeleireskred kan løsne høyere opp i terrenget, da området for marin grense ikke strekker seg høyere opp enn der planområdet ligger.

#### 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.

I temakart for Rogaland er det registrert moderat til lav aktsomhet innenfor planområdet. Sikring mot radon ivaretas derimot 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		3	2	Gul	Ivaretatt i planforslaget.
Elektromagnetisk stråling (antennar mv.)	x		3	2	Gul	Ivaretatt i bestemmelsene.

Det er regulert hensynssone for kraftlinjer over eksisterende transformatorstasjon. Det er utarbeidet en rapport for magnetfeltberegninger som ligger vedlagt planforslaget. Innenfor hensynssonen kan det forekomme magnetfelt pga. trafo. Trafo skal skjermes for elektromagnetisk stråling. Det er lagt inn rekkefølge krav til kontrollmålinger og skjermingstiltak før det kan gis brukstillatelse for boliger i byggets sørligste del.

#### 6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.8 Strategiske områder

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.9 Grunnforhold

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

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

## 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	Ja, men er allerede bygd.
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.6.5 Friluftsliv

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

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	

Det er gode solforhold på tomten og ved fremtidig bebyggelse vil også dette samstemme med stille side som derfor legger grunn for gode uteoppholdsarealer.

### 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.

### 6.6.16 Klima- og miljøkonsekvenser:

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

miljø og samfunn					
------------------	--	--	--	--	--

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	

- Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BBB, skal uteoppholdsareal BUT2 være opparbeidet.
- Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BBB, skal det foreligge dokumentasjon på at krav til støyforhold iht. T-1442/2021 er tilfredsstillt.
- Før det gis brukstillatelse til boliger i byggets sørligste del skal det gjennomføres kontrollmålinger i forhold til magnetisk stråling, og eventuelle skjermingstiltak skal være etablert.
- Ved søknad om tiltak som berører veigrunnen lang fylkesvegnettet, skal avtale for gjennomføring være inngått med Rogaland fylkeskommune.

## 7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

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

Et av hovedgrepene i kommuneplanen er en tydelig vridning mot mer konsentrert bebyggelse inntil sentrum av byen der dette er mulig av hensyn til bevaringsområdene og der det er ønskelig å legge til rette for boliger for alle aldersgrupper.

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

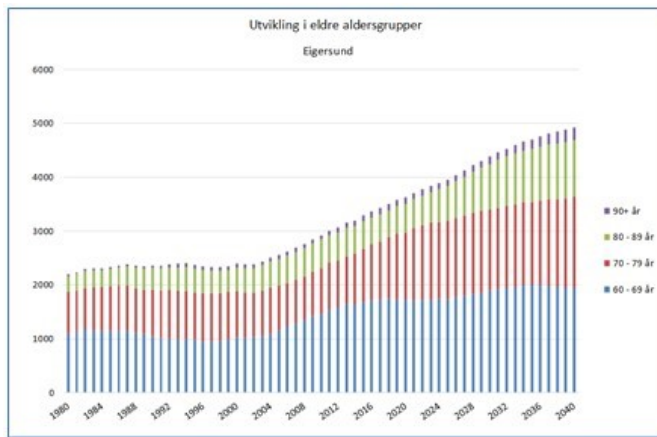
Planen legger opp til å etablere boligbebyggelse som er positivt med tanke på den sentrale plasseringen og nærhet til sentrum. Bidrar til aktivitet i byggebransjen.

## 8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Det er kommet frem til en hensiktsmessig løsning der kommuneplanens føringer blir fulgt opp og planen fremmes til behandling uten innsigelser og kan således egengodkjennes.

For Eigersund kommune er det viktig å tilrettelegge for en positiv sentrumsutvikling, og da er gjenbruk av bygg samt tilrettelegging for mindre sentrumsleiligheter viktig for bl.a. å møte de demografiske utfordringene kommune står ovenfor fremover. Store deler av Eigersund sentrum omfattes av bevaringsområde og riksantikvarens NB-område og det er derfor ikke mange områder i sentrum som kan omgjøres eller bygges om uten store konflikter. Dette tiltaket vil ikke komme i konflikt med dette og vil bidra til at flere bosetter seg i sentrum som i seg selv er positiv for

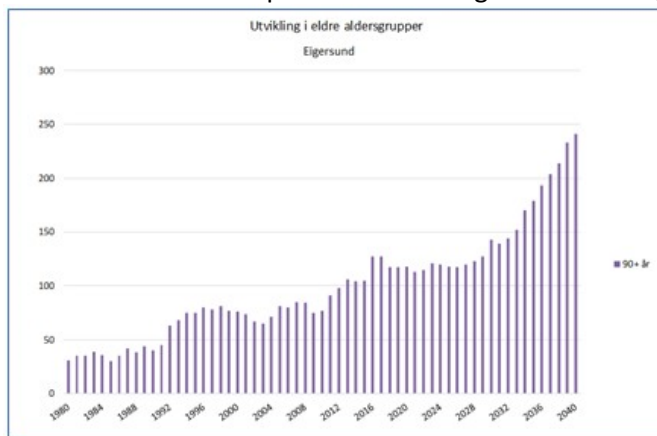
byutviklingen.



*Figur 7 Utvikling i eldre aldersgrupper 60 og over*

Utgangspunktet er at dette er et område hvor det allerede er etablert en god del leiligheter tilpasset til og er i bruk av eldre. Eigersund kommune står overfor store endringer i den demografiske sammensetningen av befolkningen med en kraftig økning i den eldste aldersgruppen. Fram til ca 2005 var antall eldre stabilt. Siden har antall over 60 år økt kraftig – en vekst som vil fortsette i hele prognoseperioden. Forventet utvikling i antall innbyggere i aldersgrupper fra 45 år og oppover frem mot 2040, ser vi igjen en utvikling der antall innbyggere over pensjonsalderen øker mer enn antall innbyggere mellom 45 og 66 år. 80+ generasjonen har hatt en relativt moderat vekst fra 2005, som forventes å holde seg stabil frem mot 2022. Deretter øker den kraftig, etter hvert som etterkrigskullene gradvis passerer 80 år. Fra 2020 til 2040 vil antall innbyggere over 80 år fordobles.

Mot slutten av denne perioden er det også stor vekst i gruppen innbyggere som er 90 år og eldre.



*Figur 8 Utvikling i eldre over 90 år*

Det er derfor viktig å tilrettelegge for selveier eller leieleiligheter sentrumsnært der en kan klare seg selv lengst mulig og der en kan utnytte ressursene i pleie og omsorg best mulig til beste for de som har behov for bistand. Dette kan skje gjennom nybygg eller som i dette tilfellet tilpasse eksisterende bebyggelse. Her oppfyller en også kriteriene for aldersvennlig bolig som er at de skal ha god tilgjengelighet, god lokalisering og at en kan motta tjenester i egen bolig.

Det er allerede etablert flere miljøer og servicefunksjoner for eldre i umiddelbar nærhet. Det er kort avstand til både kommunalt legesenter i Spinnerigården samt legesenteret i Blandeverket. Dagsenterfunksjon på Lundeåna bo- og servicesenter og matbutikk ligger i gangavstand fra tomten m.m. Dette vil være en del av satsingen på bærekraftig boligbygging og der gjenbruk og endret bruk av eldre bygningsmasse er viktig. Det bidrar også til å bygge byen innenfra og ut.



Tiltaket ivaretar helt og fullt to av tre kriterier for lydforhold. For det siste kriteriet har en foreslått avbøtende tiltak fra en ideell målsetting med fokus på gode felles uteområder og gode fellesfunksjoner for beboerne og samt besøkende herunder barn og unge. Kompenserende tiltak kan ifølge retningslinjen være tilgang til sol, lys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs, eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse. Retningslinje T-1442/2021 omtaler bruk av kompenserende tiltak i situasjoner med høy støybelastning. Slike kompenserende tiltak er aktuelt i krevende situasjoner hvor tiltaket dempet fasade benyttes. Dempet fasade kan ikke fullt ut erstatte kvalitetene ved stille side, og derfor kan kompenserende tiltak bidra til bedre bomiljø og trivsel i støyutsatte områder slik en legger opp til i dette tilfellet.

En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen blir vedtatt som fremlagt.

**Økonomiske konsekvenser:**

Ikke kjent med spesielle forhold.

**Dokumenter vedlagt saken**

DokID	Tittel
1045039	19820001-02_Planbeskrivelse_rev140223
1045037	Vedlegg 1-19820001-02 Planbestemmelse_rev140223
997092	Vedlegg 2 -19820001-02_PlankartA3-L
997093	Vedlegg 3 -19820001-02_Risiko- og sårbarhetsanalyse
997099	vedlegg 6 - AKU-01 veitrafikkstøyyvurdering reguleringsplan
1016666	Notat - vurdering av støy
997100	vedlegg 7 - 3086-NO-0001-01 Magnetfeltberegninger
1034626	Trekker innsigelse - reguleringsplan for boliger og allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13 bnr. 142 m.fl.
1017077	Svar på anmodning om å trekke innsigelse - detaljreguleringsplan for boliger knyttet til allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13, bnr. 142 mfl.
1017076	Anmodning om å trekke innsigelse - detaljreguleringsplan for boliger knyttet til allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13, bnr. 142 mfl.
1016664	AKU-03 rev1 19102022 Sokndalsveien 51 - svar til Statsforvalteren
1016665	AKU-01 rev0 R-210705 Sokndalsveien 51 Egersund, veitrafikkstøyyvurdering reguleringsplan
993519	Tilbakemelding på forespørsel om å trekke innsigelse - Sokndalsveien 51
984474	Eigersund kommune - gnr. 13, bnr. 142 m.fl. - detaljregulering - Sokndalsveien 51 - høring.pdf
976841	Høring og offentlig ettersyn - plan-ID 19820001-02 endring boliger gnr. 13 bnr. 142 m.fl. Sokndalsveien 51
984473	Saksprotokoll FU 08.06.22 - Eigersund kommune - gnr. 13, bnr. 142 m.fl. - detaljregulering - Sokndalsveien 51 - høring.pdf
984472	Vedtatt, reguleringsplan for boliger og allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13 bnr. 142 m.fl.
974534	Høring og offentlig ettersyn - reguleringsplan for boliger og allmennyttig formål - Sokndalsveien 51 gnr. 13 bnr. 142 m.fl.
974200	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsplan for boliger og allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13 bnr. 142 m.fl.

971659	Høringsuttalelse - offentlig ettersyn reguleringsplan for boliger og allmennyttig formål - Sokndalsveien 51 gnr. 13 bnr. 142 m.fl.
997085	Høringsuttale vedrørende reguleringsplan for boliger og allmennyttig formål Sokndalsveien 51 gnr. 13 bnr. 142 m.fl.