



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 23.05.2023
Arkiv: : FA-L12, GBR-46/446, PL-
20050004
Arkivsaksnr.: 21/2127
Journalpostløpenr.: 23/17866

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

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
063/23	Planteknisk utvalg	12.06.2023
061/23	Kommunestyret	19.06.2023

Reguleringsendring for Amfi Eikunda - 2. gangsbehandling

Sammendrag:

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

Reguleringsplanen følger opp om kommuneplanens føringer og mål om en helhetlig og attraktiv utvikling av Eigersund sentrum ved å legge til rette for gode utearealer foran Amfi sin hovedinngang med publikumsrettede funksjoner i bygningens utvidelse. Det skapes en god gangforbindelse mellom Amfi og broa over Lundeåna, og tilgangen til elvekanten blir forbedret og utnyttet til nye former for opphold. I utvidelsen av bygget er det lagt vekt på den historiske utformingen og betydningen av fabrikkbygningen. En har hentet opp tidligere kvaliteter som nå får nytt liv og samtidig blir i tydelig sammenheng til den resterende bygningsmassen, med vekt på materialbruk og farger. Det ble fremmet innsigelse til planen fra NVE og Statsforvalteren angående flom og grunnforhold. Det er utarbeidet fagrapporter som svarer ut innsigelsene. Det er foreslått endringer i kart og bestemmelser for å imøtekomme innsigelsene og disse er trukket skriftlig av NVE og Statsforvalteren. Planen kan således fremmes til endelig behandling og kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas i tråd med fremlegg til vedtak.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsendring, detaljregulering Amfi Eikunda, med bestemmelser datert 23.05.2023, plankart datert 11.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 15.05.2022 vedtas som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-15

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 12.06.2023

PTU - behandling:

JUNE STUEN (SV) tok opp sin habilitet idet hun er direktør for Dalane Folkemuseum som eier lokaler i

Amfiet, jf. fvl. § 6, e. Hun føler selv at hun er inhabil i saken og trådte ut. Ingen vara kunne møte, så det var således kun 10 medlemmer til stede.

Etter forslag fra Kjell Vidar Nygård (H) ble det enstemmig vedtatt at Stuen var inhabil i saken.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-063/23 vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret;

Forslag til reguleringsendring, detaljregulering Amfi Eikunda, med bestemmelser datert 23.05.2023, plankart datert 11.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 15.05.2022 vedtas som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-15.

Vedtaket er enstemmig.

Møtebehandling fra Kommunestyret 19.06.2023

KS - behandling:

Votering:

Innstilling fra Planteknisk utvalg ble enstemmig vedtatt.

KS-061/23 vedtak:

Forslag til reguleringsendring, detaljregulering Amfi Eikunda, med bestemmelser datert 23.05.2023, plankart datert 11.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 15.05.2022 vedtas som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-15.

Vedtaket er enstemmig.

Saksgang:

PTU innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsendring, detaljregulering Amfi Eikunda, med bestemmelser datert 23.05.2023, plankart datert 11.05.2023 og planbeskrivelse sist revidert 15.05.2022 vedtas med følgende endringer:

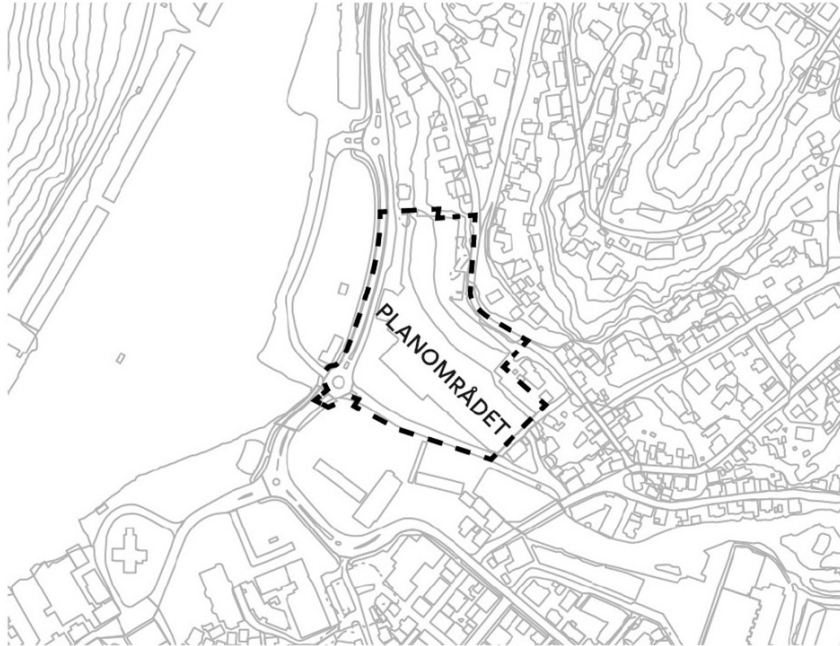
Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-15

Eventuell tidligere politisk behandling:

--	--	--

Reguleringsendring for Amfi Eikunda - 2. gangsbehandling

Forslag til reguleringsendring for detaljregulering Amfi Eikunda har vært på høring og offentlig ettersyn. Planområdet er innenfor svart stiplet linje i bildet under.

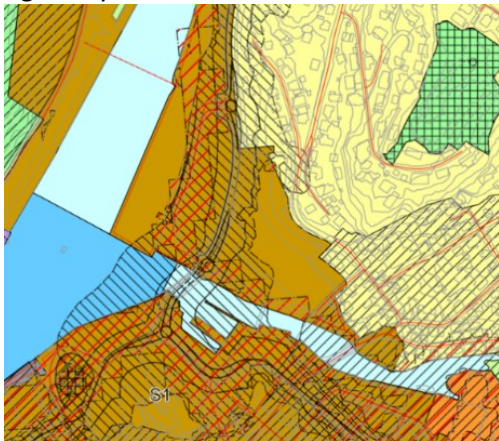


Figur 1 Planområde

2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

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

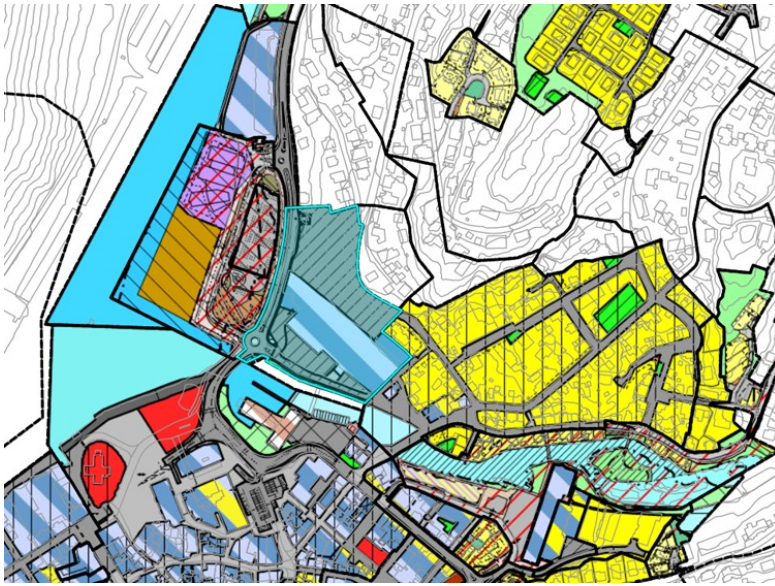


Figur 2 Utsnitt av kommuneplan

2.2 Reguleringsplan

Tilgrensende reguleringsplaner:

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



Figur 3 Reguleringsplaner for området

3. Høring og offentlig ettersyn

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

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
	NVE	Innsigelse	J
	Statsforvalteren i Rogaland, samordnet uttalelse	Innsigelse	J
	Felles brukerutvalg i Eigersund kommune	Merknad	J
	Rogaland Fylkeskommune	Merknad	D
	Statens vegvesen	Merknad	D
	Eigersund kommune – Vann & avløp	Ingen merknad	O
	Eigersund kommune – Vei og utemiljø	Merknad	J
	Rogaland fylkeskommune – Seksjon for kulturarv	Merknad	D

Innsendte merknader - gjennomgang

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
	NVE	Så lenge det ikke foreligger en geoteknisk vurdering som tydelig bekrefter at tiltaket med	J	Merknader tas til følge. I geoteknisk notat datert 04.06.2022 er det gjort en grundig beskrivelse av

		<p>eventuelle anbefalte risikoreducerende tiltak, anses gjennomførbart og at tilstrekkelig områdestabilitet vil kunne oppnås, har NVE innsigelse til planforslaget. Dersom det er nødvendig med risikoreducerende tiltak må dette innarbeides i plankartet med hensynssone og bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. NVEs kvikkleireveileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred skal legges til grunn</p>		<p>hvordan planlagt tiltak kan fundamenteres direkte mot berg, for å ikke forrykke stabilitetsforholdene mot elva. For å imøtekomme innsigelsen fra NVE og Statsforvalteren er det gjort supplerende grunnundersøkelser (geoteknisk datarapport datert 04.05.2023) og vurdering av områdestabilitet (notat datert 04.05.2023). Rapporten konkluderer derfor med at områdestabiliteten er ivaretatt. Anbefalinger for anleggsperioden som er angitt i Geoteknisk vurdering datert 06.04.2022, skal legges til grunn for arbeider i planområdet. Risikoreducerende tiltak beskrives og sikres gjennom hensynssone i plankart med tilhørende bestemmelser</p>
	<p>Statsforvalteren i Rogaland/ Samordnet uttalelse</p>	<p>Virkningene av en bryggeutvidelse på flom- og erosjonsfaren er ikke tilstrekkelig vurdert, avklart og ivaretatt i planen. Risiko-reducerende tiltak som er nødvendig for å oppnå god nok sikkerhet, bør være utredet som en del av planen. NVE har innsigelse til planen inntil faresone for flom er markert som hensynssone og grunnlaget for faresonene kommer frem. Til faresonen må det knyttes bestemmelser som forbyr utbygging eller sier hvilke risikoreducerende tiltak som må gjennomføres for å oppnå god nok sikkerhet.</p> <p>Området må sikres mot avrenning av forurensing til vassdraget i anleggsfasen og i etterkant av tiltaket. De kommenterer at det er manglende bestemmelser knyttet til hvordan vi sikrer dette. Planbestemmelsene må</p>	<p>J</p> <p>J</p>	<p>Merknader tas til følge. I revidert VA-rammeplan er det gjort en vurdering av konsekvensene ved flom og stormflod, der grunnlaget for hensynssonen dokumenteres. Risikoreducerende tiltak beskrives og sikres i reguleringsbestemmelsene, og hensynssoner for flom og stormflo sikres i plankart. Se også kommentar til merknad fra Statsforvalteren i Rogaland</p> <p>Merknad tas til følge. Følgende bestemmelse tilføyes: "I anleggsperioden skal det ikke føres forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett, eller til sjø og vassdrag. Tiltak i elven krever søknad</p>

		fastsette konkrete vilkår og avbøtende tiltak som omhandler dette. Tiltak i elven krever søknad etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, og evt. inngrep i kantvegetasjon krever dispensasjon fra vannressursloven §11. Entreprenør må være kjent med disse tiltakene/vurderingene		etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, og evt. inngrep i kantvegetasjon krever dispensasjon fra vannressursloven §11”.
		Tilgangen til bygningene kan bli redusert for brannvesenet ved planlagt utbygging. Brann må vurderes i ROS-analyse og brannvesenet skal komme med uttalelse. Oppstillingsplasser, rømning og tilgang bør vurderes i plansak, og ikke utsettes til byggesak, henvist planens bestemmelse 4.9.	O	Eigersund brann- og redningstjeneste er en høringspart og har blitt orientert om saken. De har ikke kommet med en uttalelse ved offentlig ettersyn. Ved pkt. om overordnet risikovurdering ved brann i ROS-analysen er det beskrevet at utbyggingen ikke vil føre til økt brannrisiko eller legge begrensninger på adkomst for brannvesenet og tilgang til eksisterende bygg. Videre arbeid med brannkonsept tas i forbindelse med detaljprosjekt sammen med brannteknisk konsulent.
		Manglende ivaretagelse av sikkerhet knyttet til flom og stormflo i planforslaget ROS-analyse, hensynssoner og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Faresonekart (NVE) dekker ikke området helt, og tar ikke høyde for klimaendringer. I planbestemmelsene står det at det må foreligge en fagkyndig rapport for flom i hensynssone flom. Statsforvalteren mener denne må foreligge i plansaken, fordi den kan få innvirkning på planens utforming. Stormflo, havnivåstigning og oppstuing ved flom må vurderes i en fagkyndig rapport.	J	Merknad tas til følge. Risikoreduserende tiltak beskrives og sikres i reguleringsbestemmelsene, og hensynssoner for flom og stormflo sikres i plankart.
	Felles brukerutvalg i	Felles brukerutvalg ber om at universell utforming ivaretas	J	En viser til at TEK17 legges til grunn og en viser ellers

	<p>Eigersund kommune</p> <p>Rogaland Fylkeskommune</p>	<p>For at planen skal godkjennes er det en forutsetning at alt av veianlegg som ligger innenfor planområdet skal være dimensjonert iht. gjeldende krav. Rundkjøring og tilstøtende arealer må være dimensjonert for å kunne håndtere den fremtidige trafikkbelastningen i området, og sikre effektiv trafikkavvikling. o_SGS2 og o_SGS3 er utformet som fortau. Formålspåskriften må endres til fortau. Fortaues regulerte bredde på plankartet må være minimum 2,5 meter. Det må reguleres inn annen veggrunn mellom o_SGS3 og f_SPA1, BKB1 og f_ST3. Bredde på annen veggrunn skal være minimum 0,5 meter. Tiltak som berører veggrunn langs fylkesveinettet, krever en gjennomføringsavtale med veimyndigheten. Avtale skal være inngått før byggestart. Sikres i reguleringsbestemmelsene.</p>	<p>til planens dokumenter der dette er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.</p> <p>D Merknad tas delvis til følge. Det er ikke lagt opp til utvidelse av kapasiteten i dagens rundkjøring, og reguleringsplanen skal videreføre eksisterende offentlige samferdselsanlegg. Nytt samferdselsanlegg som skal opparbeides er privat og består av infrastruktur for myke trafikanter (f_SGS). "Håndbok N100 Veg og gateutforming" samt "Håndbok N200 Vegbygging" er lagt til grunn. o_SGS2 og o_SGS3 reguleres til fortau (o_F1 og o_F2), iht. innspill fra Fylkeskommunen. Reguleringsformålene følger dagens situasjon, og bredden på fortauet bevares fordi at eksisterende støttemur langs f_SPA1 begrenser muligheten for at arealet kan utvides. Det samme gjelder nord i planområdet, der fortau langs o_SVG9 følger eksisterende støttemur. Forbi BKB1 ligger formålsgrensen på fasaden til eksisterende bygg, og det er ikke planens intensjon å rive dette bygget. Gang- og sykkelveg på den andre siden av fylkesveien har bredd på 2,5-3 meter, og vurderes å ha tilstrekkelig kapasitet for å ivareta tilgjengelighet og trafiksikkerhet for myke trafikanter. Reguleringsbestemmelser suppleres med: "Alle tiltak som berører offentlig veg (o_SV1) skal godkjennes av vegmyndigheten før det kan gis rammetillatelse. Gjennomføringsavtale for infrastrukturtiltakene skal</p>
--	--	--	--

			være inngått før det kan gis igangsettingstillatelse”.
	Statens vegvesen	Statens vegvesen legger til grunn at Rogaland fylkeskommune uttaler seg angående tilknytning til fylkesvegen, og forutsetter at behovet for oppgraderinger er vurdert av dem.	J Merknader tas til følge. Vegvesenets tidligere merknad til varsel om oppstart er gjengitt i revidert planbeskrivelse, og kommenteres sammen med deres merknad til offentlig ettersyn i dette dokumentet.
		Statens vegvesen kan ikke se at tidligere merknad er inkludert i saksfremlegget. Ber om at det gjøres en utsjekk av dette, og at innspillet inkluderes. Synes det er positivt at det reguleres gang- og sykkelveg langs elva, men stiller spørsmål ved om det er vurdert å ha bredde 3 m bredde også mot rundkjøringen i vest.	O Til førstegangsbehandling har Vegvesenet bedt om at virkningen av planen for trafikkmønster og trafikkmengder skal belyses. Til plansaken har det blitt utarbeidet en mobilitetsplan som beskriver konsekvenser for trafikkforholdene i området. Mobilitetsplan konkluderer med at planforslaget ikke vil føre til økt bilbruk. Planen legger opp til reduksjon i antall bilparkeringsplasser og stenge mulighet for gjennomkjøring gjennom planområdet. Dette vil gi en positiv virkning på trafikkmengden, bidra til å begrense bilens plass i bybildet, samt gi økt plass for myke trafikanter O Offentlig gang- og sykkelvei følger bredde til eksisterende fortau (2,5 m), men planlegges utvidet til 3,0 m forbi nybygget og hovedinngangen. Dette er for å sikre nok plass til at utrykningskjøretøy kan kjøre gjennom ved behov. Bredden på eksisterende fortau ved rundkjøringen er omkring 1,6-2 meter. På grunn av plassbegrensning ved rundkjøring og bro over Lundeånå, vurderes det som lite hensiktsmessig å opparbeide gang- og

	<p>Eigersund kommune – Vann & avløp</p> <p>Eigersund kommune – Vei og utemiljø</p>	<p>Tar saken til orientering.</p> <p>Det må sørges for at private VA-installasjoner i parkeringsområdet langs Lundeåna sjekkes ut, og at disse omtales i VA-rammeplan. Det informeres om at man er observant på at sjøledninger i ledningskart er omtrentlige og at OV-ledning i Lundeåna er registrert med mindre dimensjon i siste del. Det er viktig at eksisterende SP-ledning ikke tas ut av drift før ny ledning er anlagt. Hvilke VA-anlegg som planlegges for kommunal overtakelse skal avtales senest i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer. Tekniske planer for vann og avløp skal være godkjent av Eigersund kommune før det kan gis IG.</p>	<p>sykkelveg med større bredde her. Dersom fortauet også utvides med 3 meter bredde, vil det være behov for å dimensjonere ny rundkjøring og bro. Det er ikke vurdert utvidelse av rundkjøringen i forbindelse med denne planen</p> <p>O Tas til orientering</p> <p>J Merknad tas til følge. Følgende rekkefølgebestemmelser tilføyes: "Før eksisterende VA-ledninger tas ut av drift skal nye VA-ledninger være anlagt. Det skal foreligge en avtale mellom utbygger og kommunen for de anlegg som skal overtas av kommunen senest i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer. Tekniske planer for vann og avløp skal være godkjent av Eigersund kommune før det kan gis igangsettingstillatelse".</p>
	<p>Rogaland fylkeskommune – Seksjon for kulturarv</p>	<p>Seksjon for kulturarv ønsker å se inngangspartiet tilbaketrukket, slik at det underordner seg hovedbygg. Glassfasader og bruk av disse i inngangsparti må sikres i bestemmelsene for at prosjektet er gjennomførbart. Det anbefales at ny bebyggelse langs BKB1 (drive-through) trekkes bort fra eksisterende fasade. De ønsker at det sikres i bestemmelsene hvordan overbygg og konstruksjoner i forbindelse med uteservering utformes. De ber om at man ser på muligheten</p>	<p>D Merknader tas delvis til følge. Nytt inngangsparti til senteret er foreslått beholdt som et fremskutt volum mellom de to nye hovedvolumene. Det fremskutte volumet gjør at inngangen blir lett gjenkjennelig og godt synlig fra alle adkomstvinkler. Tilbygget langs BKB1 er nødvendig for å ivareta drive-through funksjonen, men samtidig er volumet tilpasset for å ikke dominere den eksisterende fasaden til fajansefabrikken. Tilbygget vil utformes med samme</p>

		for å knytte en hensynssone i bestemmelsene som sikrer byggets kulturhistoriske verdi.	materialer og fargebruk som inngangspartiet for å sikre en helhetlig estetikk. Material og fargebruk for inngangsparti og tilbygg er sikret i reguleringsbestemmelsene. Reguleringsbestemmelser for overbygde konstruksjoner suppleres med følgende: "Innenfor bestemmelses-området 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." Etter vår og forslagstillers vurdering er hensynet til eksisterende kulturhistorisk verdifull bebyggelse ved utvikling av planområdet tilstrekkelig ivaretatt gjennom planens fellesbestemmelser, som er gjeldende for hele planområdet
--	--	--	---

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

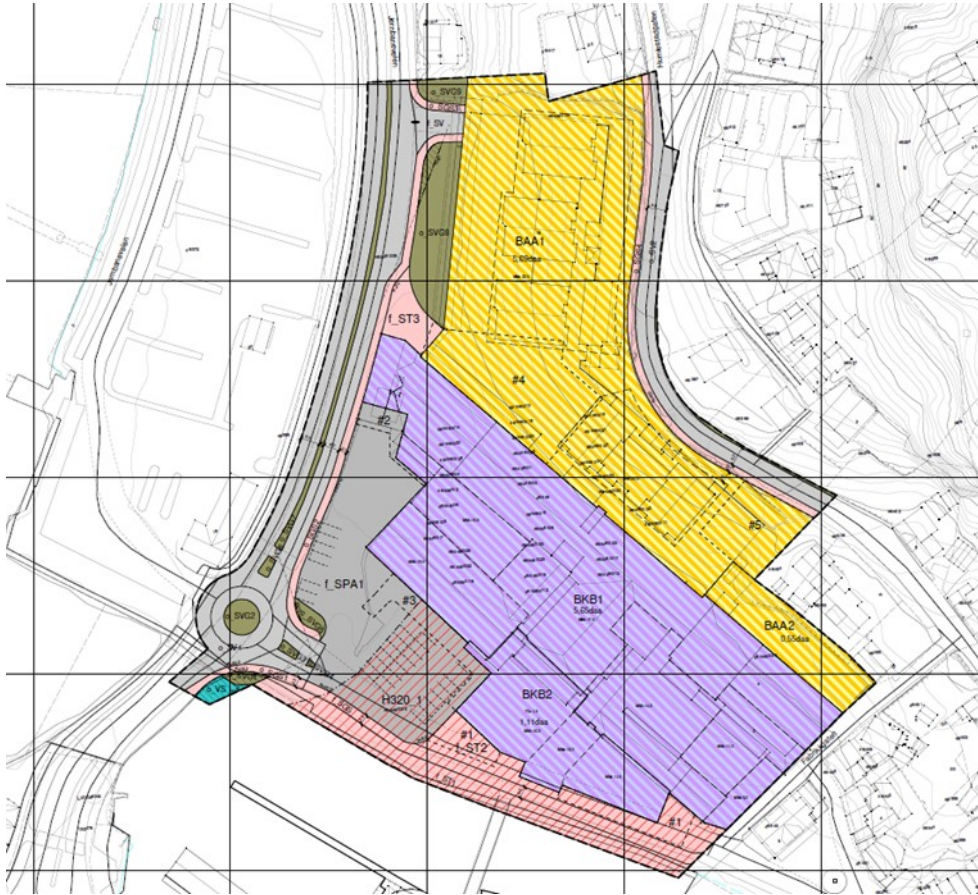
4. Presentasjon av planområdet

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

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

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

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



Figur 4 Forslag til reguleringsplankart

5.1 Bebyggelse og anlegg

Felt BKB1, BAA1 og BAA2 reguleres med eksisterende bebyggelses omfang og høyder. Felt BKB1 består av eksisterende bebyggelse som inngår i planen. Felt BAA1 og 2 består av eksisterende boligbebyggelse, forretning, veg og parkering som inngår og videreføres i planen.

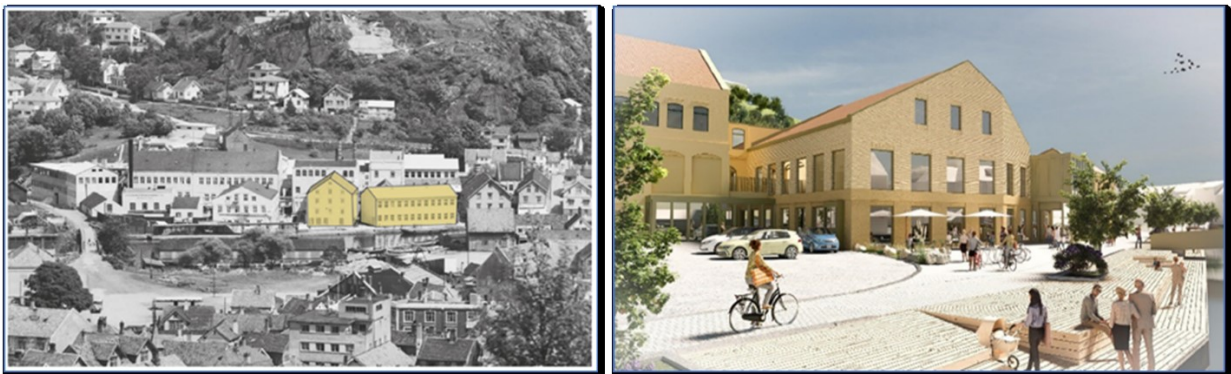
Felt BKB2 består av planlagt ny bebyggelse. Det legges til rette for 2 200 m² BRA nytt næringsareal innenfor felt BKB2. Eksisterende forretningsareal utgjør ca. 13 900 m². Planlagt næring BKB2 og eksisterende forretningsareal utgjør til sammen ca. 16 100 m² BRA.

Ny bygningsmasse består hovedsakelig av to tilbygg som legger seg inn foran eksisterende bygningsvolum og hovedinngang til Amfi Eikunda. Ny hovedinngang etableres i forlengelse av eksisterende inngangsparti.

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



Figur: Ny fasade sett fra sør.



Figur 5 Konsept for ny bebyggelse basert på historiske bygninger

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SV er eksisterende kjøreveger og avkjørsler innenfor planområdet.

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

O_SGS1-4 er eksisterende offentlig gang- og sykkelvei. F_SGS skal opparbeides som vist i plan og med markert belegning. SVG er videreføring av eksisterende annen veggrunn - grøntareal. VS er eksisterende småbåthavn.

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



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

5.3 Hensynssoner

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

5.4 Bestemmelsesområder

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

6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

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

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

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

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

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

6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

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

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

6.1.2 Trafikksikkerhet

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.1.3 Vann og avløp

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

Det er laget VA-rammeplan som ivaretar forholdene.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	X				Grønn	

Egen renovasjonsplan ivaretar avfallsløsning.

6.2 Universell utforming:

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

Utearealene skal være universelt utformet med adkomst.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

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

6.4 Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

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

Ivaretatt i kart og bestemmelser. Innsigelse er trukket av NVE og Statsforvalteren.

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	1	1	Grønn	

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

6.4.3 Ras

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

Innsigelse er trukket av NVE og Statsforvalteren og nødvendige endringer er gjort i plankart og bestemmelser. Det er gjennomført omfattende grunnundersøkelser i området samt utarbeidet fagrapporter knyttet til grunnforhold/områdestabilitet samt flom og dette skulle således være ivarett på en faglig forsvarlig måte og i tråd med gjeldene regelverk.

6.4.4 Vær og vind

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

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

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

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

Grunnforhold	X		3	2	Gul
--------------	---	--	---	---	-----

Tiltak fra geoteknisk vurdering er innarbeidet i bestemmelsene og plankart. Innsigelse er trukket av NVE og Statsforvalteren.

6.5 Forurensning

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

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

6.6.2 Naturverdier og rødlistart

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

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

ny bebyggelse til eksisterende og hente opp historiske kvaliteter.

6.6.5 Friluftsliv

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.10 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.11 Miljøkonsekvenser

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

Miljøkonsekvenser		X			Grønn
-------------------	--	---	--	--	-------

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.13 Sol og skygge

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

Ny utvidelse vil i liten grad påvirke solforhold på utearealene.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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

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

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i «Forskrift om konsekvensutredninger». Kommunedirektøren vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn slik at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i «Forskrift om konsekvensutredninger».

6.8 Naturmangfold

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

Viser til saksutredningen ovenfor samt innlevert materiale og en vurderer ikke at planen vil komme i

konflikt med kjente forhold som berøres av loven.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

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

Det vurderes at planforslaget bidrar til å styrke sentrum og sentrumshandel og derigjennom bidra til å øke byens attraktivitet med nye kvaliteter. Det styrker tilknytningen til sentrum for øvrig og bidrar til å aktivisere elvefronten med ny aktivitet og bedre tilgjengelighet. Den nye bebyggelsen bidrar til å styrke stedsidentiteten med historiske tilpasning av ny bebyggelse samt nærheten til vann og sjø.

Ved å redusere antall parkeringsplasser, og legge til rette for bedre mobilitet for myke trafikanter kan dette bidra positivt til å nå målet om nullvekst i personbiltrafikken.

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

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

8. Oppsummering og konklusjon

Planforslaget anses som svært positivt for sentrumsutviklingen gjennom en økende aktivisering av fasader og uteområder, ikke minst at en aktiverer elvefronten med bedre tilgjengelighet samt servering.

Mobilitet for myke trafikanter styrkes og fremkommelighet for bil gjennom området reduseres. Den planlagte bebyggelsens utforming henter opp kvaliteter fra eksisterende bygningsmasse og viderefører fabrikkens tradisjoner gjennom volumer og plassering inspirert av tidligere bebyggelse.

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen ivaretar hensynet til omgivelsene, næringslivet i sentrum, myke trafikanter, og kulturhistoriske verdier på en måte der disse kvalitetene fremheves.

Kommunedirektøren vurderer at 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:

Ingen kjente.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
1067395	20050004-01 Amfi Eikunda_Planbeskrivelse_230515
1069298	20230523 Amfi_planbestemmelser (002)
1067401	Plankart Amfi 11.05.23
1067399	20050004-01 ROS_Eikunda_230511
1067397	20050004-01 Illustrasjonshefte_230502
1067402	10244304-RIG-NOT-002_Amfi_Eikunda_Områdestabilitet
1067403	10244304-RIG-RAP-001_rev01 Amfi Eikunda
1067404	AMEI - Overvannsberegning
1067405	AMEI - VA Rammeplan Rev.4
1067406	AMEI-H001-3 Prinsipptegning VA
1067407	AMEI-H002-3 Brannvannsdekning
1067408	AMEI-H003-4 Flomveier
1069142	Svar på anmodning om å trekke innsigelse - detaljregulering for Amfi Eikunda gnr. 46 bnr. 446
1069128	NVE trekker innsigelse - detaljregulering for Amfi Eikunda gnr. 46 bnr. 446
1030897	NVE opprettholder innsigelsene - er oversendelsen tilstrekkelig til å løse innsigelser til plan - detaljregulering Amfi, Egersund
1030898	4277188_1_1.PDF
1013146	Rekkefølgekrav - Statsforvalterens innsigelse til detaljregulering Amfi Eikunda - Eigersund
1001176	Samordnet statlig uttalelse med innsigelser til høring av plan-ID 20050004-01 - reguleringsendring av detaljregulering Amfi Eikunda
1001177	NVE sin uttalelse med innsigelse - høring og offentlig ettersyn - reguleringsendring
1001178	Statsforvalteren i Rogaland sin uttale med innsigelse til høring av plan-ID 20050004-01 - reguleringsendring av detaljregulering Amfi Eikunda - Egersund sentrum
999690	Innsigelse til høring og offentlig ettersyn - reguleringsendring Amfi Eikunda
999383	Høringsuttalelse - reguleringsendring, detaljregulering Amfi Eikunda
998730	Høringsuttalelse fra Vann og avløp - reguleringsplan på høring - Amfi Eikunda
998512	Høringsuttalelse - reguleringsendring, detaljregulering Amfi Eikunda
998026	Høringsuttalelse fra vei og utemiljø - Reguleringsendring, detaljregulering Amfi Eikunda.
996327	Eigersund kommune - reguleringsendring, detaljregulering Amfi Eikunda - plan 20050004 - Høring og offentlig ettersyn - Uttalelse
992640	Høringsuttalelse fra felles brukrvalg vedr. høring og offentlig ettersyn - reguleringsendring, detaljregulering Amfi Eikunda