

PLANBESKRIVELSE

Reguleringsendring Sandbakkveien 4 til kontorbygg – gnr. 13 bnr. 1515 mfl.



PLANID | **1996003-10**
Eigersund kommune

DATO
VÅR REF

05.09.2023
01/3314



Plannavn	Reguleringsendring Sandbakkveien 4 til kontorbygg – gnr. 13 bnr. 1515 mfl.
Arkivsak ID	-
PlanID	1996003-10
Oppdragsgiver	Norrøn Bolig AS
Oppdragsgivers kontaktperson	Tor-Inge Larsen
Plankonsulent	egðastrek AS
Plankonsulents kontaktperson	Ragnhild Kaggestad Tamburstuen

VERSJON	BESKRIVELSE	DATO
1	Planforslag til 1. gangs behandling	05.09.2023

Dette dokumentet er utarbeidet av egðastrek AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører egðastrek AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn for planarbeidet	5
1.1	Hensikten med planen.....	5
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent.....	5
1.3	Eiendomsforhold.....	5
1.4	Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget.....	5
2	Planstatus og overordnede føringer	7
2.1	Overordnede planer.....	7
2.2	Gjeldende reguleringsplaner.....	8
2.3	Temaplaner.....	9
2.4	Statlige planretningslinjer, rammer og føringer.....	10
3	Dagens situasjon i planområdet	10
3.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....	10
3.2	Stedets karakter og arealbruk.....	11
3.3	Landskap.....	12
3.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	13
3.5	Naturmangfold.....	13
3.6	Trafikkforhold.....	13
3.7	Barns og unges interesser.....	14
3.8	Sosial infrastruktur.....	14
3.9	Teknisk infrastruktur.....	15
3.10	Grunnforhold.....	15
3.11	Forurensning.....	16
3.12	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	17
4	Beskrivelse av planforslaget	17
4.1	Planlagt arealbruk.....	18
4.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	18
4.3	Bebyggelsens plassering og utforming.....	19
4.4	Trafikkløsning.....	22
4.5	Tilknytning til infrastruktur.....	23
4.6	Universell utforming.....	25
4.7	Flom.....	25
4.8	Støy.....	25
4.9	Hensyn til nabobebyggelsen.....	25
4.10	Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak.....	26

5	Virksomheter av planen	28
5.1	Overordnet plan	28
5.2	Estetikk.....	28
5.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	29
5.4	Naturmangfold	30
5.5	Trafikk- og parkeringsforhold	30
5.6	Barn og unges interesser	30
5.7	Støy.....	31
5.8	Folkehelse og rekreasjon.....	31
5.9	Universell tilgjengelighet	31
5.10	Teknisk infrastruktur	31
5.11	Energibehov – energiforbruk.....	31
5.12	Risiko og sårbarhet.....	31
5.13	Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater.....	32
5.14	Konsekvenser for næringsinteresser.....	32
5.15	Interessekonflikter	32
6	Merknadsvurdering.....	32
6.1	Planvarsel	32

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

I gjeldende reguleringsplan for Sandbakkveien 4 er tomta regulert til boligformål med 5 boenheter. Det har i ettertid vist seg utfordrende å realisere tiltakene som er hjemlet i gjeldende plan, da boliggetterspørselen ikke svarer til den tillatte utbyggingen. Tomten har en sentrumsnær beliggenhet, men er nokså utsatt for trafikkstøy og trafikkstøv. Det vurderes med dette at tomten er bedre egnet for næringsformål enn boligformål.

I planforslaget erstattes tidligere regulert boligbebyggelse av et næringsbygg i 3 etasjer inkludert parkeringsanlegg i underetasjen. Inn- og utkjøring til parkeringsanlegget er fra Spinnerigaten, likt som i gjeldende plan. Regulert og opparbeidet fortau langs Spinnerigaten og Sandbakkveien videreføres i planen. Planens avgrensning vil samsvare med gjeldende plan.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Norrøn Bolig AS. Planarbeidet utføres av egðastrek.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 13 bnr. 1515 og 2437, samt deler av eiendommene gnr. 13 bnr. 1579 og 67.

1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

1.4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Eigersund kommune den 23.02.2023.

Følgende føringer for planarbeidet ble gitt:

- Planområdet ligger delvis innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø. En må i planbeskrivelsen redegjøre for:
 - Hensyn til miljøet rundt
 - At strøkets karakter er ivaretatt
 - Estetikk, materialbruk og fargevalg
 - Volum og skala
- Planområdet ligger delvis innenfor hensynssone flom. Dette må redegjøres for og sikres i planen.
- Overvannshåndtering må redegjøres for og sikres i planen.
- Planområdet ligger under marin grense, dette må redegjøres for og sikres i planen.

1.4.2 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8. Forskriftens § 6 omfatter planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Jf. § 6b) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I. *Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg I.*

Forskriftens § 7 omfatter planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding. *Planforslaget vurderes etter plan- og bygningsloven og omfattes dermed ikke av § 7.*

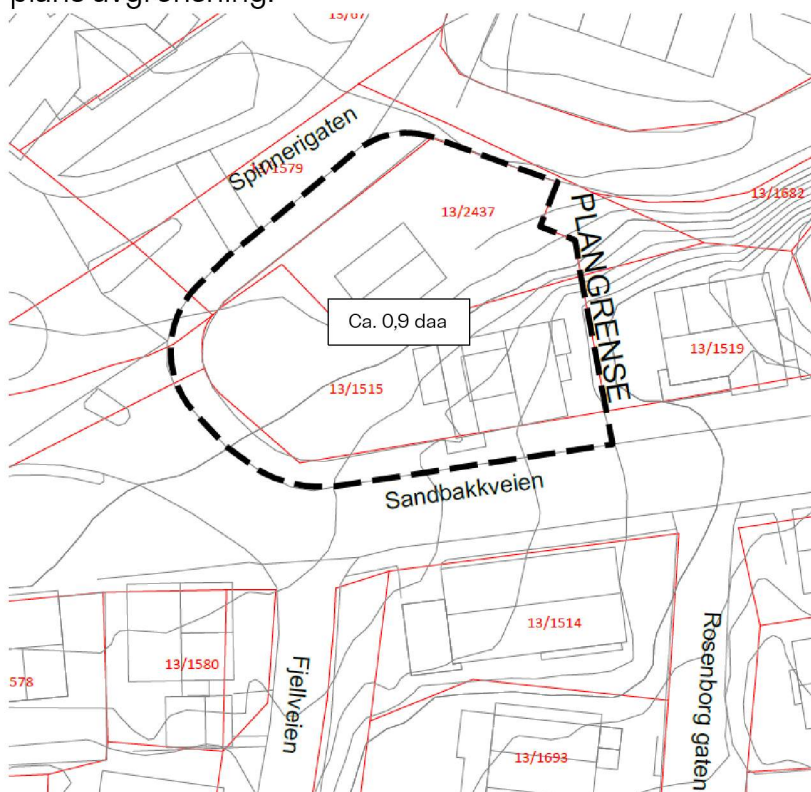
Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Jf. § 8a) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg II. *Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg II.*

Reguleringsendringen vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning. Dette begrunnet med at plantiltaket er delvis i tråd med gjeldende kommuneplan, og tiltakets omfang vurderes å ikke medføre vesentlige virkninger eller komme i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser.

1.4.3 Forhåndsvarsling

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Dalane Tidende den 28.02.2023. Berørte eiendommer og offentlige instanser ble varslet med brev av 23.02.2023. Frist for uttalelser var satt til **28.03.2023**.

Varslet planområde omfattet et areal på ca. 0,9 daa, og samsvarer med gjeldende plans avgrensning.



Figur 1: Varslet plangrense

1.4.4 Mottatte innspill til forhåndsvarslingen

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet 4 merknader til planarbeidet innen høringsfristen. Innspillene er gjengitt og kommentert i kap. 6.

- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Rogaland fylkeskommune
- Rogaland fylkeskommune seksjon kulturarv
- Statsforvalteren i Rogaland.

2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

2.1.1 Regionalplan for samordnet arealbruk og transport i Dalane 2019-2030

Regionalplanen setter rammer for fremtidig utvikling for arealbruk og transport i regionen, ved å legge til rette for vekst og utvikling og hjelpe til at Dalane blir et godt sted å bo, arbeide, drive næring og reise i. Retningslinjer til senterstrukturen har krav om at publikumsrettede og besøks- og arbeidsplassintensive funksjoner skal lokaliseres i sentrum, og at de skal være tilpasset det omlandet som funksjonene skal dekke.

I forhold til ABC-prinsippet vurderes plantiltaket å være både innenfor kategori A og B. Kategori A omfatter virksomheter med henholdsvis høy arbeidsplass- og besøksintensitet så som kontorvirksomheter, og kategori B som omfatter virksomheter med middels arbeidsplass- og besøksintensitet, så som håndverker.

Kategori	Type virksomheter	Eksempel på aktuelle næringsgrupper	Lokalisering i type næringsområde	Krav til areal-utnyttelse
A	Høy arbeidsplass- og besøksintensitet. Høy persontransport, lavere varetransport.	Finans og eiendom, handel, privat tjenesteytelse, kontorvirksomheter, overnatting, servering, kultur	Sentrumskjernen i byer og tettsteder	Høy
B	Middels arbeidsplass- og besøksintensitet. Middels person- og varetransport.	Håndverker, arealkrevende handel	Innenfor by- og tettstedstrukturen	Middels
C	Lav arbeidsplass- og besøksintensitet. Lav persontransport, høyere varetransport.	Transport, industri, lager, engros.	Utenfor eller i ytterkant av tettsteder, og langs hovedveinettet	Lavere

Figur 2: Utdrag fra regionalplan for Dalane 2019-2032. ABC-prinsippet - rett virksomhet på rett sted.

2.1.2 Kommuneplanens arealdel 2018-2030

I gjeldende kommuneplan Planområdet er avsatt til dels nåværende boligbebyggelse og dels sentrumsformål S1 i gjeldende kommuneplan. Området omfattes også dels av hensynssonen bevaring kulturmiljø, støysone - gul sone iht. T-1442 og faresone flom.

§6.5: Krav til parkering i sentrum og sentrumsområder

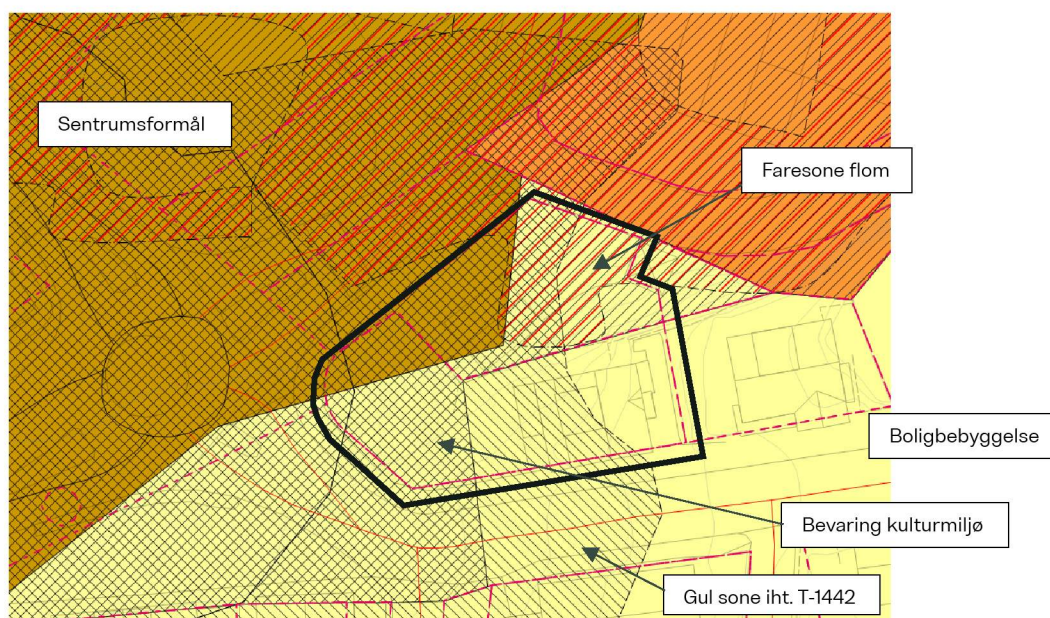
- 1 bil pr. 50 m2 BRA kontor
- 1 bil pr. 100 m2 BRA forretning og lager (lager i tilknytning forretning medregnes ikke)
- 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m2 BRA kontor og forretning

§7.2: Sentrumsområder:

Sentrumsområdene S1-S6 skal ha blandet bruk som byggeområder for forretning, kontor, offentlig bebyggelse, boliger og annet som bør lokaliseres i sentrum. Detaljhandel skal etableres i tilknytning til disse. Områdene S1, S1.1 og S2 skal utformes med tre som viktig element i kombinasjon med andre materialer jf. Som den moderne trehusbyen Egersund. Materialvalg avklares i reguleringsplanen.

§11.2 a) Faresoner flomfare H320: Omfatter flomsone for 200-års flom. Innenfor flomsonen tillates ikke oppført ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse i sikkerhetsklasse 2. Bebyggelse i andre flomutsatte områder må legges høyt nok for å unngå flomskader.

§11.3 d) Hensynssone Bevaring kulturmiljø H570: Det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreget. Ved nye tiltak innenfor hensynssonen skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter, verneverdi og stedsidentitet blir ivarettatt.



Figur 3: Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2018-2030.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan «Endring av reguleringsplan for Bøckmansbakken – Boliger Sandbakkveien 4», planID 1996003-09. Planforslaget vil oppheve og erstatte gjeldende plan.

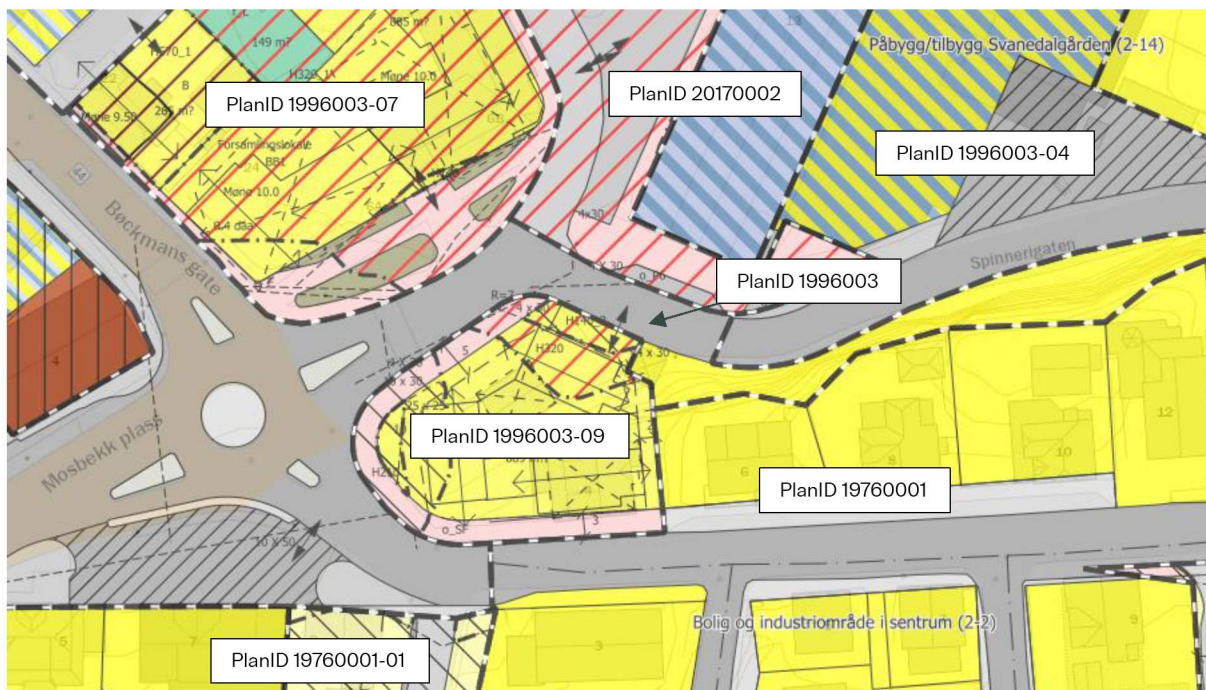
Planforslaget grenser til følgende gjeldende reguleringsplaner:

- PlanID 1996003, Bøckmansbakken.
- PlanID 19760001, Reguleringsplan for bolig og industriområde i sentrum.

Andre gjeldende reguleringsplaner i nærhet til planområdet:

- PlanID 1996003-04, Påbygg/tilbygg Svanedalsgården.

- PlanID 1996003-07, Detaljregulering for Aabergsgate Spinnerigata – gnr. 13 bnr. 1641 mfl.
- PlanID 20170002, Reguleringsplan for nedre del av Lundeåna, gnr. 46 bnr. 31 mfl.
- PlanID 19760001-01, Reguleringsplan for Fjellveien 16, gnr. 13 bnr. 308

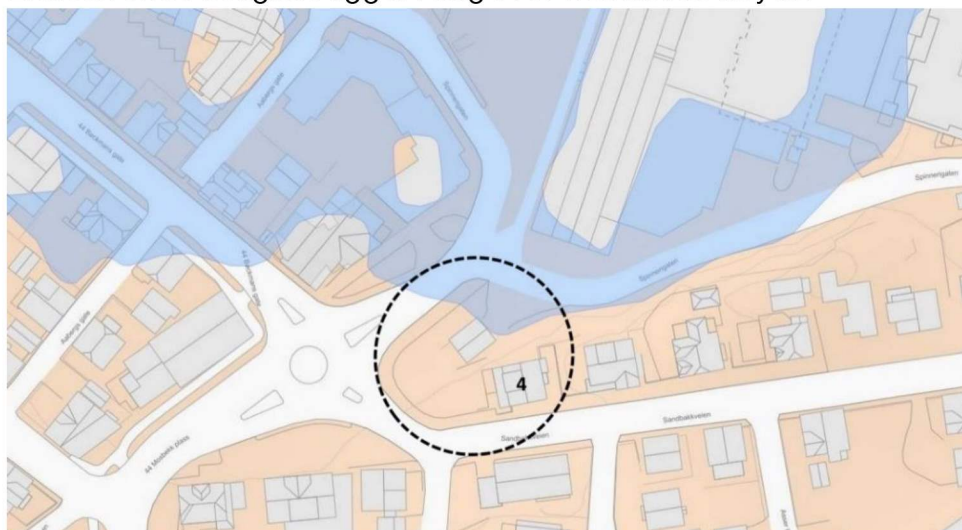


Figur 4: Gjeldende reguleringsplaner i området. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: Eigersund kommune

2.3 Temaplaner

Mindre deler av planområdet er utsatt for 200 års flom jf. Flomsonekart fra NVE. Dette gjelder nordlige deler av tomten. Flomsikker høyde i området er satt til kote +4,1 inkludert klimapåslag og sikkerhetsmargin.

Eksisterende bolighus ligger i dag over flomsikker høyde.



Figur 5: Flomsonekart 200 års flom. Kartet er ikke i målestokk. Planområdet er innenfor svart sirkel. Kartkilde: NVE Atlas

2.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Følgende rikspolitiske retningslinjer er vurdert relevant for planarbeidet:

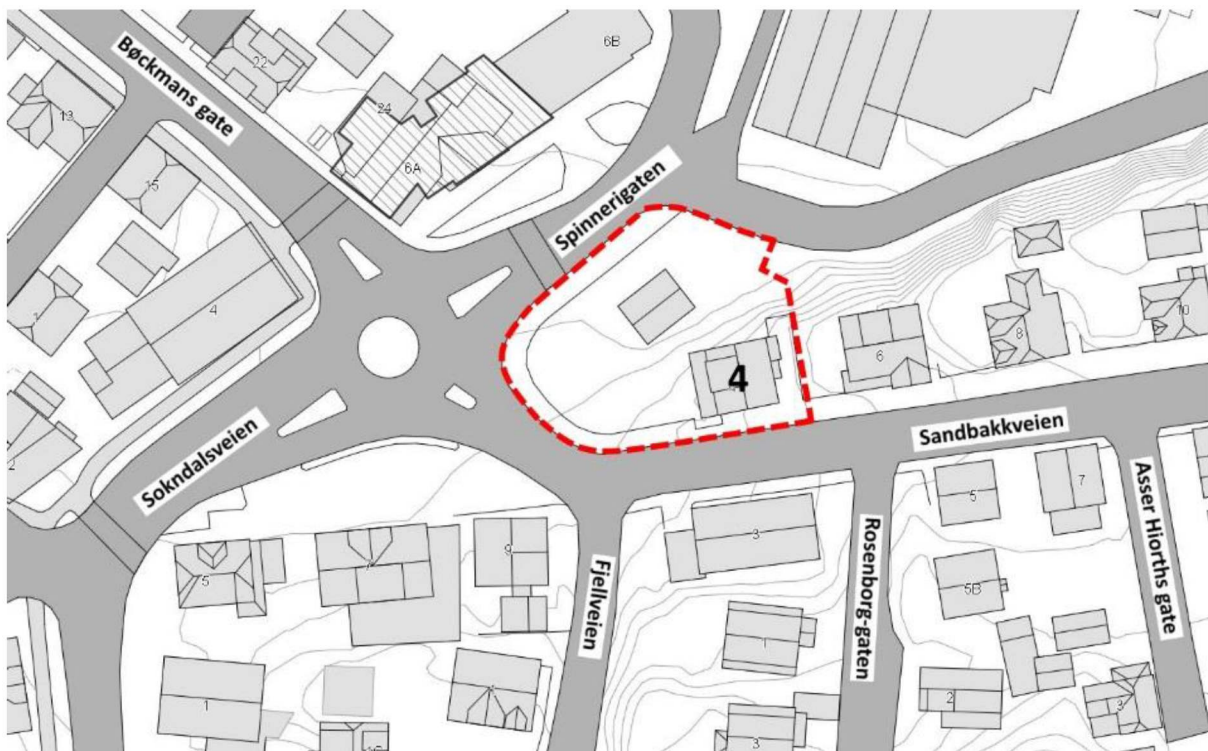
- Barn og unges interesser i planleggingen
- Klima- og energiplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Riks- og fylkesveger

3 Dagens situasjon i planområdet

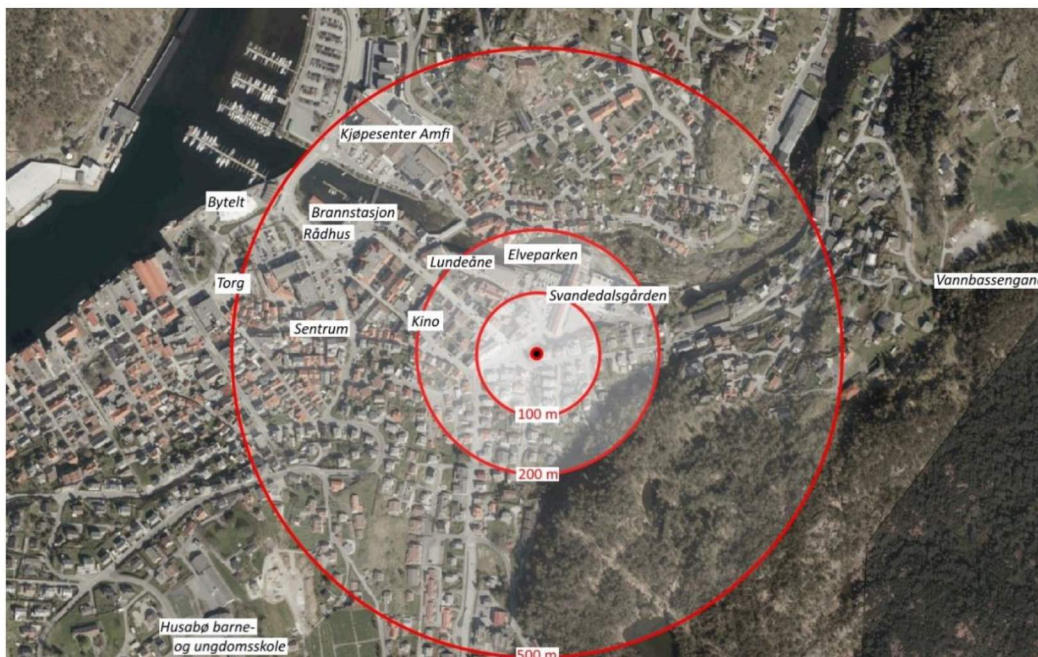
3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet er lokalisert i østlig del av Egersund sentrum, i nedre del av Sandbakkveien ved rundkjøring som forgrener seg til Bøckmansgate, Spinnerigaten og Sokndalsveien.

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 13 bnr. 1579 og 67. Plangrensen følger kjørebane kant mot Sandbakkveien og Spinnerigaten, og langs eiendomsgrense mot nabo i øst. Totalt utgjør planområdet et areal på om lag 0,9 daa.



Figur 6: Planens begrensning. Planområdet er innenfor rød stiple linje. Kartkilde: Egersund kommunes kartløsning



Figur 7: Lokalisering av planområdet og avstander til målpunkter

3.2 Stedets karakter og arealbruk

Arealbruken i området består i hovedsak av boligbebyggelse og ulik type næring så som varehandel, lager og helse- og sosialtjenester.

Planområdet har en sentrumsnær beliggenhet og består i dag av en enebolig med tilhørende uthus og hage. Uthuset ligger på eget bruksnummer og har avkjørsel fra Spinnerigaten. Det er etablert fortau langs tomten mot Sandbakkveien og Spinnerigaten.



Figur 8: Dronefoto som viser omsøkt tomt og arealbruken i området. Foto: Østebrots Foto

Nord for tomta ligger Svanedalsgården som inneholder ulike næringsvirksomheter bl.a. matvarebutikk, treningssenter, solstudio, voksenopplæringen m.m, og leiligheter. Lundeåne bo- og behandlingssenter ligger nordvest for planområdet.

Bebyggelsen rundt tomta består av mange ulike bygningsvolumer og bygningstyper. Langs Sandbakkveien og opp mot Vannbassengane er det i hovedsak eneboliger, gjennomgående små bygningsvolumer med en tradisjonell arkitektur med saltak og trekledning. Det er også innslag av enkelte større bygningsvolumer/leilighetsbygg i samme gateløp. I området rundt rundkjøringen, langs fylkesveien sørover og langs Spinnerigaten består bebyggelsen for det meste av store volumer med ulik takform og fasadeuttrykk. På tomt til tidligere Evangeliehuset er det planlagt leilighetsbygg tilsvarende allerede oppførte leilighetsbygg i samme kvartal. Arealet er i dag ubebygget og benyttes til parkering.



Figur 9: Illustrasjon som viser planlagt bebyggelse på etablert parkeringsareal vest for tomta. Kilde: Eger Bygg AS

3.3 Landskap

3.3.1 Topografi og landskap

Omsøkt tomt stiger mot øst med en høydeforskjell på ca. 6 meter fra høyeste til laveste punkt på tomta. Tomten er en typisk eneboligtomt hvor boligen er plassert øst på tomta, med tilhørende hage ned mot rundkjøringen. Det er i dag etablert noe lav vegetasjon i hagen som i liten grad skjerner tomten for innsyn fra tilliggende veier.



Figur 10: Foto viser dagens situasjon i området. Omsøkt tomt er sentralt i bildet. Foto: Østebrøts Foto

3.3.2 Solforhold

Planområdet har generelt gode solforhold, men på grunn av åsryggen øst og sørøst for planområdet vil det være noe begrenset med direkte sol i området på morgenen. Spesielt gjelder dette ved vår- og høstjevndøgn.

3.3.3 Lokalklima

Området er preget av typisk kystklima i Rogaland, med tidvis mye nedbør. Planområdet er ikke spesielt vindutsatt.

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen automatisk fredede kulturminner eller SEFRAK-bygninger registrert innenfor planområdet. Planområdet grenser imidlertid til NB!-område «Kulturmiljø Egersund sentrum», som er av stor nasjonal interesse.

3.5 Naturmangfold

Det er ikke registrert sårbare arter og viktige naturverdier innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området.

3.6 Trafikkforhold

ViaNova har i forbindelse med reguleringsendringen gjennomført en trafikkanalyse som er vedlagt planforslaget.

3.6.1 Kjøreatkomst og veiutforming

Planområdet har atkomst fra Spinnerigaten og Sandbakkveien, som begge er kommunale gater. Bøckmansgate og Sokndalsveien er fylkesvei 44.

Fylkesveien er forkjørsregulert, veibredde ca. 6,5 meter og skiltet fartsgrense 40 km/t. Sandbakkveien er en boliggate med veibredde ca. 6,5 meter og skiltet 30-sone. Spinnerigaten har veibredde ca. 5,5 meter og har ikke skiltet fartsgrense. Generell fartsgrense 50 km/t legges derfor til grunn for Spinnerigaten.

3.6.2 Trafikkmengde

Statens vegvesens nasjonale vegdatabank (NVDB) inneholder trafikk tall for fylkesvei 44. Trafikkmengden sør-vest for rundkjøringen er ÅDT = 9500 og nord-vest for rundkjøringen er ÅDT = 11000. Tallene i NVDB gjelder for 2017 og anses som noe usikre. Tungtransportandelen oppgis til henholdsvis 9 % og 7 %. Strekningen trafikkeres også av gående og syklende på langsgående fortau og gang- og sykkelvei.

Trafikktall for Sandbakkveien og Spinnerigaten er beregnet til ÅDT ca. 4000 i Spinnerigaten og ÅDT ca. 500 i Sandbakkveien.

3.6.3 Trafikkulykke

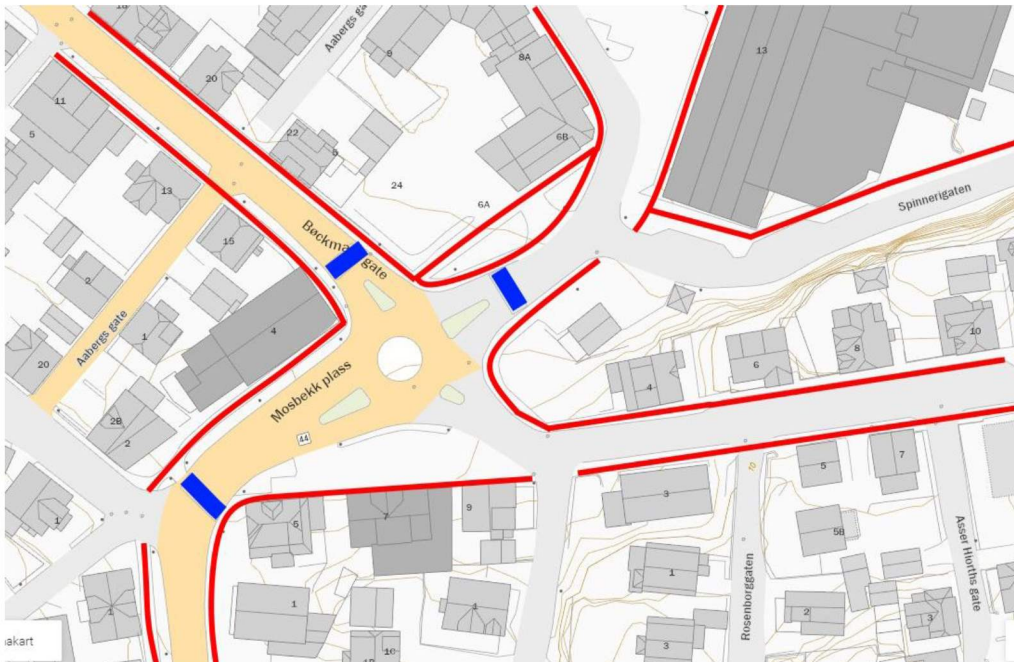
Med utgangspunkt i NVDB er det ikke registrert alvorlige trafikkulykker på veinettet i nærhet til planområdet de siste 10 år.

3.6.4 Kollektivtransport

Nærmeste busstopp ligger i Bøckmans gate, ved nr. 20, ca. 75 meter fra planområdet. Planområdet ligger også innenfor sonen for Kolumbus sin «HentMeg»-ordning. Egersund stasjon ligger ca. 1,5 km fra planområdet.

3.6.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er god fremkommelighet for både bil, sykkel og gange i området. Et godt utbygd gang- og sykkelveinett gjør tilgjengeligheten god for gående og syklende i området. Det er opphøyd gangfelt i fylkesveien vest for rundkjøringen og i Spinnerigaten, samt gangfelt i fylkesveien sør for rundkjøringen. Det er ikke merket krysningspunkt i Sandbakkveien.



Figur 11: Infrastruktur for myke trafikanter. Fortau og gang- og sykkelvei er markert med røde linjer. Gangfelt er vist med blå strek. Kartutsnitt er hentet fra Temakart Rogaland

3.7 Barns og unges interesser

Det er ikke etablert lekeplass innenfor planområdet i dag. Nærmeste offentlige lekeplass ligger i Johan Witterupsvei, om lag 400 meter sør for planområdet. Det er gode gangforbindelser på fortau og gang- og sykkelvei helt frem til lekeplassen. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Elveparken med muligheter for lek, rekreasjon og bading.

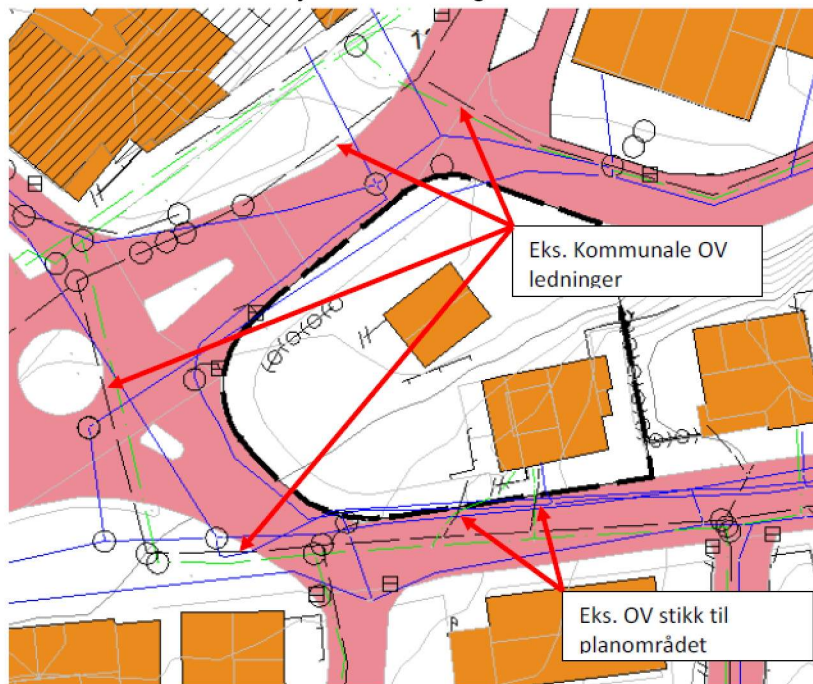
3.8 Sosial infrastruktur

Nærmeste skole ligger på Husabø, ca. 600 meter sørvest for planområdet. Skolevei er over opphøyd gangfelt i fylkesveien, opp Bowitzbakken, via snarvei opp til Kjeld Bugges gate og vider til Gamle Prestegårdsvei.

3.9 Teknisk infrastruktur

3.9.1 Vann og avløp

Planområdet er tilknyttet offentlig VA-nett i Sandbakkveien.



Figur 12: Eksisterende VA-anlegg innenfor og i umiddelbar nærhet til planområdet. Kilde: Rapport – OV og flomvurdering, Siv.ing. Johan Tjåland.

3.9.2 Strøm

Tomten er tilknyttet eksisterende strømnnett i området.

3.9.3 Renovasjon

Renovasjonsløsning for tomten er i dag henteordning for boliger. Endret arealbruk til næringsformål, vil medføre behov for annen renovasjonsløsning.

3.9.4 Håndtering av overvann

Det ligger i dag 2 stikk for overvann inn til eksisterende bolighus på tomten. Disse er påkoblet Sandbakkveien. I Sandbakkveien og i Spinnerigata ligger det kommunale hovedledninger for overvann, med utløp til elv. Dagens flomvei fra tomten er ut på tilliggende vei, og videre følge lavbrekk i Spinnerigata nordover til parkeringsplass ved Lundeåne bo- og behandlingssenter, og videre derifra gjennom åpning i flommur til utløp i Lundeåne.

Det er til reguleringsendringen utført en vurdering av håndtering av overvann og flomveier som følge av planlagt utbygging. Rapporten følger planforslaget som vedlegg.

3.10 Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense og marine avsetninger kan derfor forekomme. NGUs løsmassekart viser at planområdet består av fyllmasse

(antropogent materiale), og morenemateriale usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Det er synlig berg i grensen til Sandbakkveien 6, og dermed sannsynlig at man finner berg ved utgraving av tomten. Planområdet omfattes ikke av aktsomhetsområder eller faresoner for noen typer ras eller skred. Det er ikke kjennskap til at det er ustabile masser i planområdet.

3.11 Forurensning

3.11.1 Radon

Utsjekk i NGUs kartløsning for radon aktsomhet, viser at deler av planområdet har lav til moderat aktsomhetsgrad for radon, mens øvrige deler av området har usikker aktsomhet. TEK17 ivaretar sikkerhet mot radon gjennom radonforebyggende tiltak i prosjektering og utførelse slik at innstrømming av radon begrenses til 200 Bq/m³.

3.11.2 Støy

Planområdet er utsatt for trafikkstøy fra trafikk i rundkjøringen og på fylkesveien. I forbindelse med gjeldende reguleringsplan fra 2020 utførte Brekke & Strand as en kartlegging av støy i området, rapport 10902900-0-R01 datert 16.04.2018. Siden trafikkgrunnlaget er nokså uendret, har en valgt å legge til grunn resultater fra denne rapporten. Rapporten følger planforslaget som vedlegg.

Deler av tomten nærmest rundkjøringen og tilliggende veier ligger innenfor gul og rød støysone iht. T-1442.



Figur 13: Støysoner langs riks- og fylkesveier. Kartkilde: Statens vegvesens kartløsning

3.11.3 Forurensning i luft og grunn

Det er ikke kjent at planområdet har potensiale for å være forurenset i grunn. Området er utsatt for luftforurensning og svevestøv fra trafikk på tilliggende veier.

3.12 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planforslaget som eget vedlegg. Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet har et beskjedent risikobilde.

Risiko- og sårbarhetsanalysen avdekket 4 uønskede hendelser i området.

- Overvann og ekstremnedbør
- Ulykke med myke trafikanter
- Støy
- Anleggstrafikk

Øvrige hendelser er vurdert til å innebære akseptabel risiko. De uønskede hendelsene kan minimeres gjennom risikoreduserende tiltak.

4 Beskrivelse av planforslaget

Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt som ligger til grunn for reguleringsplanen. Plassering og utforming av bebyggelsen illustrerer rammene i planforslaget og er ikke nødvendigvis den endelige løsningen for området.



Figur 14: Fotoillustrasjon som viser planlagt bebyggelse

4.1 Planlagt arealbruk

Sosi-kode	Formål	Område signatur	Eierform	Areal (m ²)
1813	Forretning, kontor, tjenesteyting	F/K/T	annen	688
2012	Fortau	FO	offentlig	213
Sum planområdet				902

4.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

4.2.1 § 12-5, nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Forretning, kontor og tjenesteyting

Feltnavn:	F/K/T
Hensynssone:	H140 Frisiktsone H210 Rød støysone iht. T-1442 H320 Flomfare
Tillatt grad av utnyttning:	BYA = 80 %
Tillatt byggehøyde:	Inntil kote +15,7.

Beskrivelse av felt:

Tillates etablering av forretning, kontor og tjenesteyting. Håndverksbedrifter og mindre verksted som ikke medfører forurensning eller miljømessige ulemper tillates. Eksisterende bebyggelse forutsettes fjernet. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene, men hvor 1. og 2. etasje tillates utkraget utover byggegrensen mot Spinnerigaten iht. omriss av planlagt bebyggelse. Det er gitt en justeringsadgang på +/- 0,5 meter på omriss av planlagt bebyggelse. Endelig utforming og plassering på bebyggelsen avklares ved søknad om tiltak. Fasademateriale skal hovedsakelig være tre, variert med innslag av andre materialer. Hovedform på tak er saltak, men det tillates at mindre takflater har flatt tak. Flate tak kan også benyttes som takterrasse. Parkering og renovasjon løses i byggets sokkeletasje. Mellom fortau i Spinnerigaten og bygget skal det etableres grønt rabatt med beplantning som vil bidra til å dempe det estetiske uttrykket av parkeringskjelleren.

4.2.2 § 12-5, nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Fortau

Feltnavn:	o_FO
Hensynssone:	H140 Frisiktsone H210 Rød støysone iht. T-1442 H320 Flomfare

Beskrivelse av felt:

Formålet omfatter eksisterende fortau langs Sandbakkveien og Spinnerigaten. Fortauet videreføres i planforslaget, og vises med bredde på 2,5 meter.

4.2.3 § 12-6 – Hensynssoner

Frisiktsone H140

Frisiktsoner er vist i eksisterende kryss og i ny avkjørsel til parkeringsanlegg. Frisikt samsvarer med gjeldende plan. Frisikt i rundkjøring mellom Sandbakkveien og Spinnerigaten er målsatt til 10x30 meter, mens det i krysset nord for tomte er målsatt til 4x20 meter. Frisikt i ny avkjørsel fra felles parkeringsanlegg er målsatt til 4x20 meter.

Rød støysone iht. T-1442 H210

Rød støysone omfatter arealer som iht. utført støykartlegging har støynivå over 65 dB L_{den} fra veitrafikk. Innenfor støysonen skal det på fasade med støyfølsomt bruksformål, dokumenteres at støynivå ikke overstiger grenseverdier for støy iht. tabell 3 i T-1442.

Flomfare H320

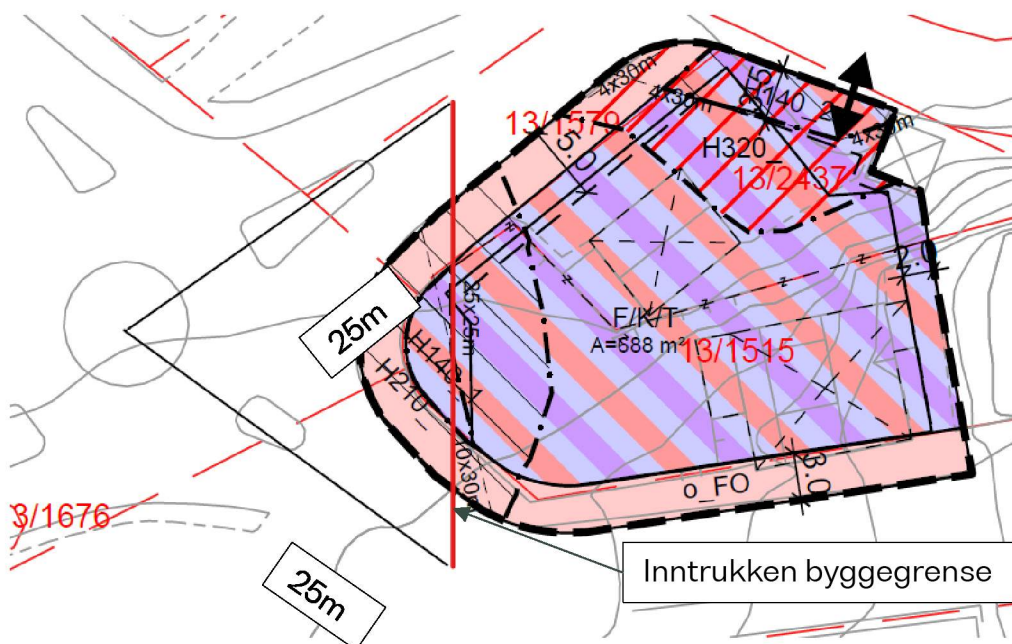
Flomsonen omfatter arealer som er beregnet utsatt for flom ved en 200 års flom iht. NVEs flomsonekart. Inntegnet flomsone inkluderer 0,3 m sikkerhetsmargin. Flomsikker høyde for nybygg i sikkerhetsklasse F2 er kote +4,1 inkludert sikkerhetsmargin. Ny bebyggelse og byggegrunn skal sikres mot flom, hvor ny bebyggelse skal plasseres over flomsikker høyde. Unntak er sekundære funksjoner som f.eks. parkering og lager som kan plasseres i en sokkeletasje selv om denne er under flomsikker høyde. Heis- og trappehus kan gå ned til sokkeletasjen.

4.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Eksisterende bebyggelse på tomte rives som følge av planen, og erstattes av ett større bygningsvolum med parkeringsanlegg i sokkeletasjen. Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt som ligger til grunn for reguleringsendringen. Plassering og utforming av bebyggelsen illustrerer rammene i planforslaget og er ikke nødvendigvis den endelige løsningen for området.

4.3.1 Byggegrenser

Byggegrensene samsvarer med gjeldende plans byggegrenser. Mot rundkjøringen er byggegrensen inntrukket, målsatt 25x25 meter fra senter rundkjøring. Byggegrensen mot Sandbakkveien og Spinnerigaten er 5 meter fra veikant, med unntak av mot Spinnerigaten i nord hvor byggegrensen er 3,5 meter. Mot naboeiendom i øst er byggegrensen 2 meter i sørlig ende av tomten, og 1 meter i nordlig ende. Bestemmelsen stiller krav til at bebyggelsens sokkeletasje skal oppføres innenfor viste byggegrenser i plankartet. Byggets fasade i 1. og 2. etasje mot Spinnerigaten tillates utkraget utover regulert byggegrense iht. omriss av planlagt bebyggelse.



Figur 15: Inntrukken byggegrense, 25 x 25 meter (rød strek)

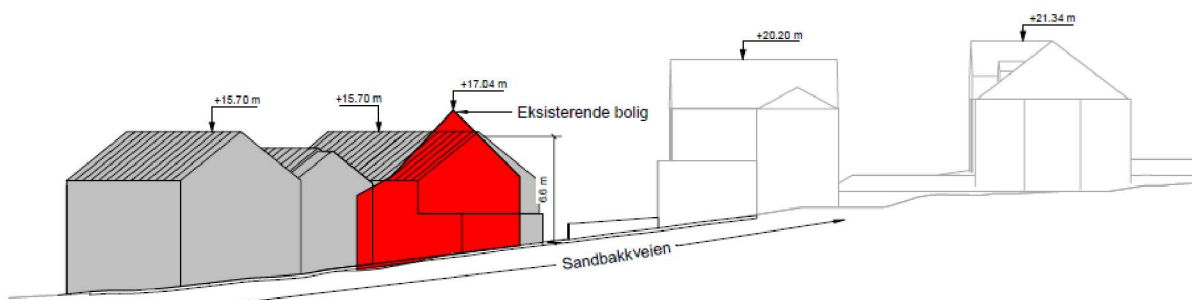
4.3.2 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden beregnes ut fra areal avsatt til kontor, forretning og tjenesteyting, som utgjør 688 m². Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA = 80 %.

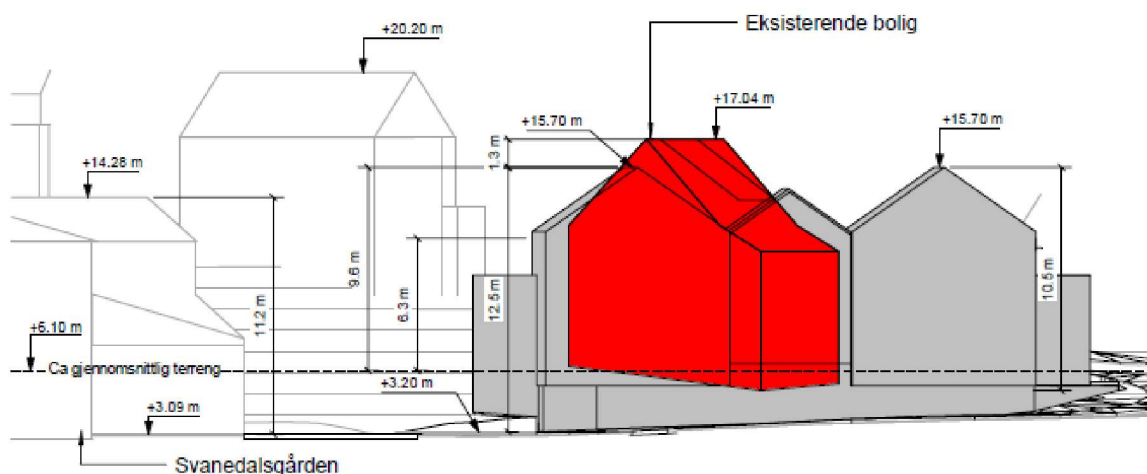
4.3.3 Byggehøyder og takform

Planlagt bebyggelse oppføres med saltak og møneretning vinkelrett på Spinnerigaten. Møneretningen tar igjen møneretning til eksisterende bolig på tomta.

Mønehøyden er fastsatt med maksimal kotehøyde på møne. Begge bygningsvolumene er gitt samme høyde. Mellombygget er i illustrasjonene vist med en litt lavere høyde enn de øvrige mønene. Dette for å visuelt å bryte opp volumene. Ny bebyggelse vil ha en lavere maksimal byggehøyde enn eksisterende bolig har i dag. Mønet på eksisterende bolig er på kote +17, mens ny bebyggelse kan oppføres med mønehøyde på inntil kote +15,7.



Figur 16: Terrengsnitt viser høyde på planlagt bebyggelse sett i forhold til eksisterende bebyggelse på tomta og på naboeiendommer. Eksisterende bolig på tomta, som forutsettes revet, er vist med rødt.



Figur 17: Terrenngnsnitt som viser planlagt bebyggelse sett i forhold til eksisterende bebyggelse på tomte og på naboeiendommene. Eksisterende bolig på tomte, som forutsettes revet, er vist med rødt.

4.3.4 Estetikk, materialbruk og fargevalg

Tomtens form og størrelse, samt krav til frisikt i rundkjøringen, er lagt til grunn for utforming og plassering av bygningen. Planlagt bebyggelse dekker store deler av tomten, og er plassert tett på Spinnerigaten og Sandbakkveien, noe som forsterker og viderefører disse gateløpene. Bebyggelsen er delt opp i ulike volumer for å gi bygget et småskalapreg. Dette gir også plass til et gårdsrom mot sør som er solrikt og skjermet for støy. Hovedinngang til bygget vil være fra dette gårdsrommet, med direkte tilknytning til eksisterende fortau i Sandbakkveien og trapp ned til parkeringsanlegg i underetasjen.



Figur 18: Illustrasjonsprosjekt sett fra Fjellveien, og viser gårdsrom mot Sandbakkveien med hovedinngang.

Ved at møne er lagt i nordvest -sørøstlig retning, vil laveste høyde på fasaden være mot rundkjøringen. Sammen med en moderne utformet karnapp, oppleves

bygningen som mindre massiv sett fra rundkjøringen. Bruk av saltak er gjennomgående og gjør bebyggelsen godt tilpasset til øvrig bebyggelse i nærområdet.

Bygget har en moderne arkitektur med store vindusflater som gir gode lys- og arbeidsforhold, samtidig som bygget blir transparent og gir lys og liv ut til gatene rundt tomten. Tre vil være et gjennomgående materiale som det er i resten av Egersund sentrum. Det legges opp til helintegreerte solceller på takflatene.

4.4 Trafikkløsning

4.4.1 Kjøreatkomst

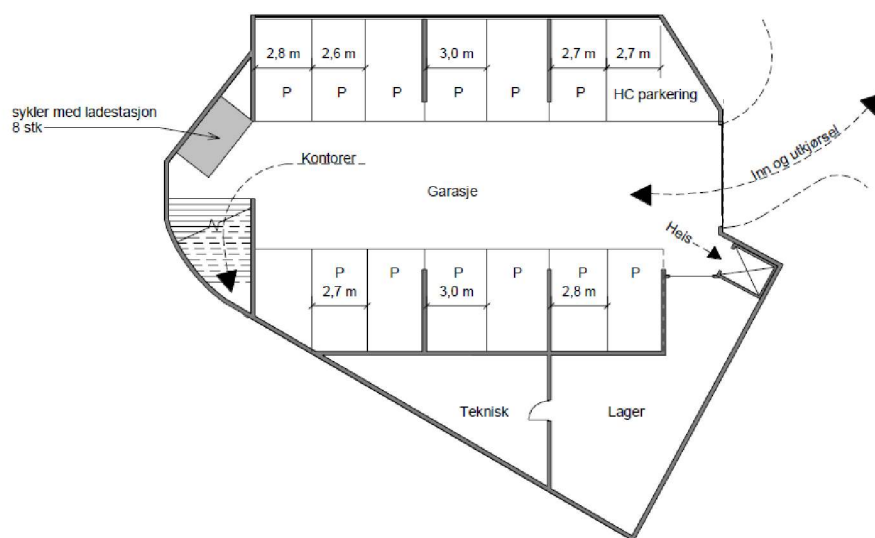
Planforslaget vil ikke medføre endringer i overordnet veinett i området. Atkomst vil være fra Spinnerigaten nord på tomta, tilnærmet likt plassert som dagens kjøreatkomst til eksisterende garasje. Frisikt i eksisterende kryss og rundkjøring, samt ny avkjørsel er sikret ivaretatt gjennom planen med regulert frisiktlinje og tilhørende frisiktsoner. Frisikt i ny avkjørsel økes i forhold til gjeldende plan fra 3x20 meter til 4x20 meter som følge av økt trafikk.

4.4.2 Parkering

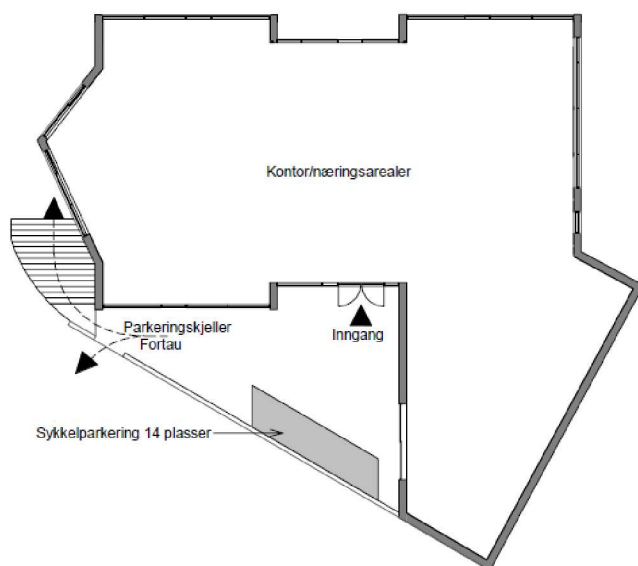
For kontor, forretning og tjenesteyting skal det etableres 1 parkeringsplass for bil pr. 100 m² BRA og 2,5 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA.

Planforslaget legger opp til en lavere parkeringsdekning for bil enn kravet i kommuneplanen. Begrunnelsen er at planområdet har nærhet til sentrum, god kollektivdekning og gode gang- og sykkelforbindelser mot sentrum. Parkering for bil løses i bygningens sokkeletasje med innkjøring fra Spinnerigaten i nord.

Illustrasjonsprosjektet viser 14 parkeringsplasser inkl. 1 HC-plass. Sykkelparkering løses dels i parkeringsetasjen med mulighet for ladestasjon, samt ved hovedinngangen til bygget.



Figur 19: Illustrasjon av mulig parkeringsløsning i byggets underetasje.



Figur 20: Illustrasjonen viser sykkelparkering ved hovedinngang og tilkomst til parkeringsanlegg og fortau.

4.4.3 Myke trafikanter

Det gjøres ikke endringer i gatene Sandbakkveien og Spinnerigaten, hvor eksisterende fortau videreføres i planforslaget. Etablerte krysningspunkter i tilliggende gateløp opprettholdes.

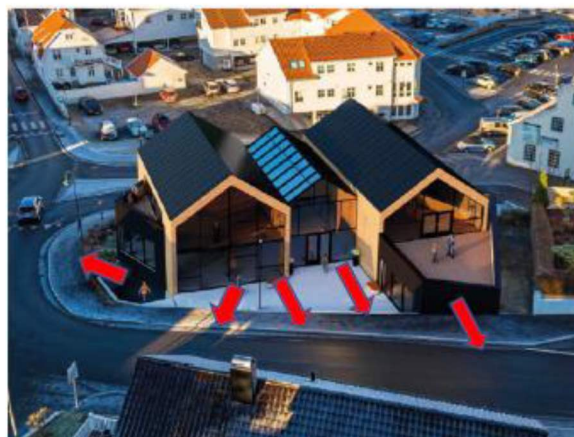
4.5 Tilknytning til infrastruktur

4.5.1 Vann- og avløp, overvannshåndtering

Planlagt bebyggelse tilkobles offentlig vann- og avløpsnett.

Det er til reguleringsplanen utført flomvurderinger og overvannsberegninger, utført av siv.ing. Johan Tjåland. Eksisterende stikk for overvann ligger høyt i forhold til planlagt bebyggelse. Det anlegges derfor ny stikkledning med kapasitet til å håndtere 9,2 l/s fra planområdet til påkobling på kommunalt nett nord for området.

Gjennomføring av planlagt tiltak vil medføre en økning i andel tette flater i forhold til dagens situasjon. Eigersund kommune stiller krav til at avrenning fra et område ikke skal påføre skade på andre eiendommer, infrastruktur og installasjoner. Grunnet usikkerhet knyttet til dimensjon, tilstand og fall på eksisterende kommunale overvannsledninger ut fra planområdet og ned til elva, legges det opp til at det etableres fordrøyningsmagasin på 6,6 m³ med strupet utløp til kommunalt nett. For nedbørsmengder større enn 20 års nedbørintensitet, må finne vei til resipient via flomvei i eksisterende gater. Interne flomveier vil følge opparbeidet uteområde foran planlagt bebyggelse og ut på gate.



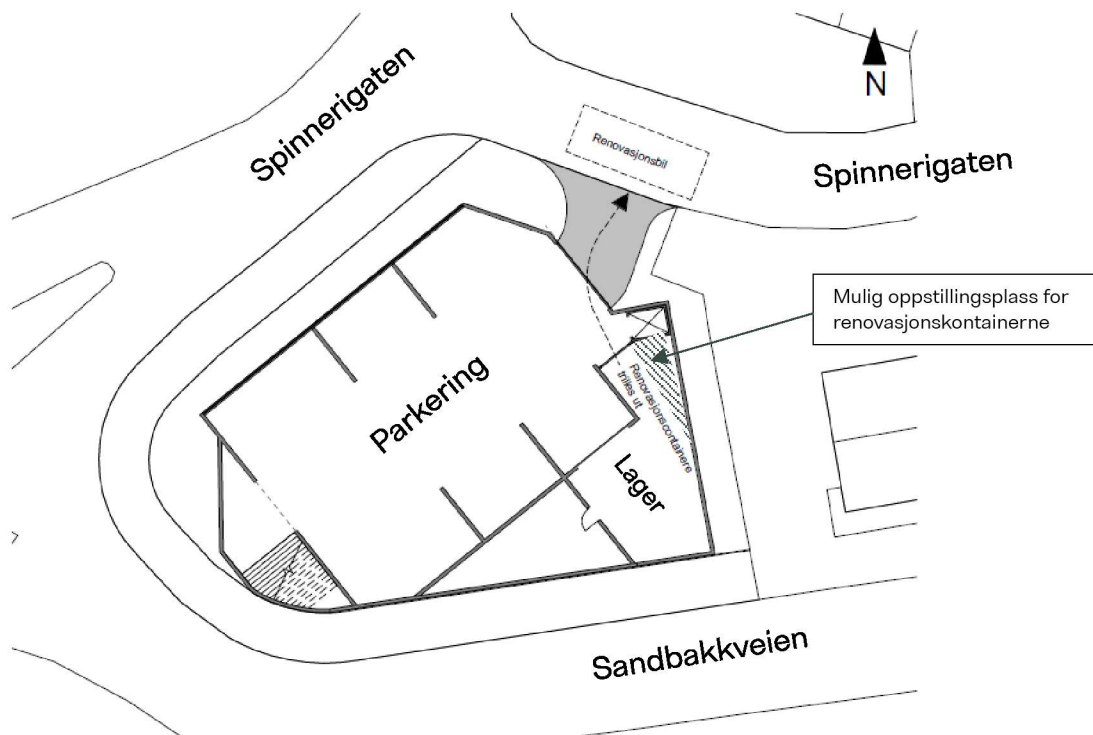
Figur 21: Overordnet flomvei fra området og til utløp i Lundeåna (blå piler i illustrasjon til venstre). Interne flomveier på tomta vil følge opparbeidet uteområde foran planlagt bebyggelse og ut på gate (røde piler i illustrasjonene til høyre). Kilde: "OV og flomvurderinger", Johan Tjøland

4.5.2 El-nett

Planlagt bebyggelse tilknyttes eksisterende strømnnett med tilstrekkelig kapasitet. Det legges opp til energieffektive løsninger ved bruk av helintegreerte solceller på takflatene.

4.5.3 Renovasjon

Renovasjon skal løses internt i byggets sokkeletasje i del av felles lager. Sortering og antall containere avklares med renovasjonsselskapet. Ved tømning stopper renovasjonsbilen i Spinnerigaten i innkjøring til parkeringsanlegget. Renovasjonskontainerne trilles ut til den ventende renovasjonsbilen for tømning.



Figur 22: Tømming skjer ved at renovasjonskontainerne trilles ut til Spinnerigaten for tømming.

4.6 Universell utforming

Planforslaget stiller ikke særskilte krav til universell utforming utover kravene i TEK17. Hovedinngangen har trinnfri atkomst fra fortau i Sandbakkveien. Bygget planlegges med heis. Alternativt kan fortauet benyttes fra parkeringsanlegget til hovedinngangen. Eksisterende fortau innfrir imidlertid ikke krav til stigning på deler av strekningen.

4.7 Flom

Flomtiltak som er utført av Eigersund kommune, iht. tiltaksplanen pkt. 1-18, vil dempe og minimere følgene av en 200 års flom for bebyggelse i planområdet. Flomsonen for 200 års flom ser imidlertid ikke ut for å være oppdatert etter at kommunen ferdigstilte tiltakene i 2018 ref. utført «OV og flomvurdering». Flomsikker høyde er fastsatt til kote +4,1 inkl. 0,3 m sikkerhetsmargin. Kravet er direkte videreført fra gjeldende reguleringsplan.

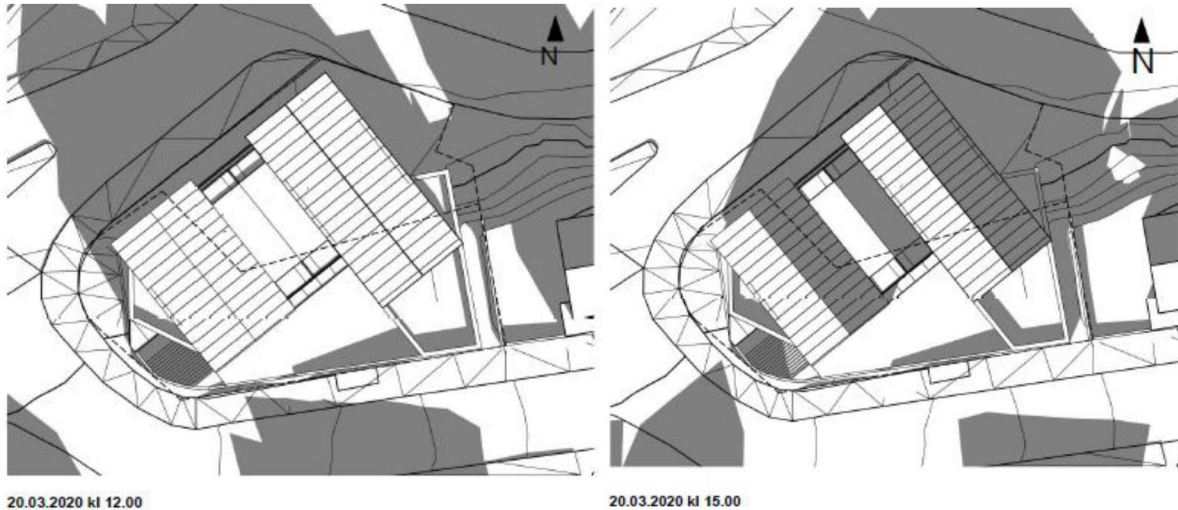
4.8 Støy

Planområdet er utsatt for støy fra veitrafikk. Arealer nærmest rundkjøring ligger innenfor rød støysone. Hensyn til støy er sikret ivaretatt i plankart med hensynssone H210 med tilhørende bestemmelser.

4.9 Hensyn til nabobebyggelsen

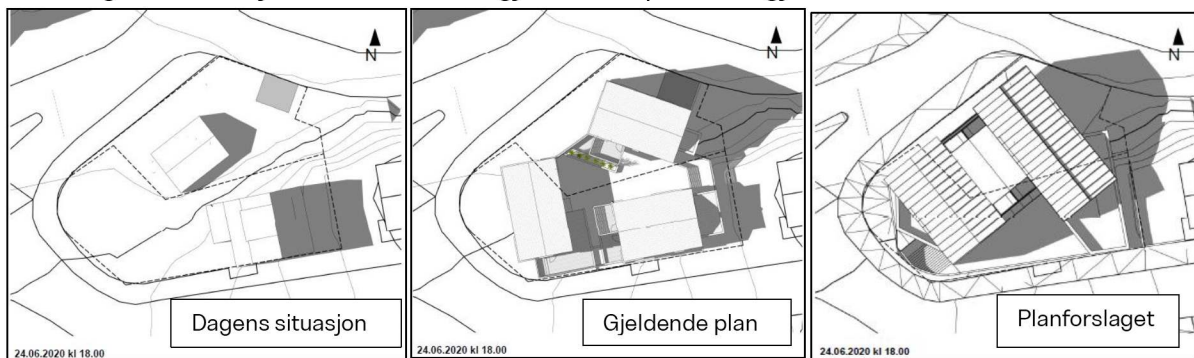
På grunn av åsryggen øst og sørøst for planområdet, er det begrenset med direkte sol på eiendommene langs nedre del av Sandbakkveien. Dette gjelder spesielt ved vår- og høstjevndøgn.

Ved vår- og høstjevndøgn vil planlagt bebyggelse ikke forverre solforholdene på uteoppholdsarealene til naboen i Sandbakkveien 6 i forhold til dagens situasjon. Dette fordi planlagt bebyggelse er noe lavere enn den eksisterende boligen på tomta. Planlagt bebyggelse vil imidlertid legge noe skygge på nordlige deler av naboens tomt, men siden dette er en skråning og ikke benyttet til uteopphold, vurderes dette ikke å medføre ulempe for naboen. I forhold til illustrasjonsprosjektet som er lagt til grunn i gjeldende reguleringsplan, vil solforholdene på naboens tomt være tilnærmet likt.



Figur 23: soldiagram viser solforhold på nabobebyggelsen ved vår- og høstjevndøgn kl. 12 og kl. 15.

Ved midtsommer vil naboen i Sandbakkveien 6 få bedre solforhold på privat uteplass enn dagens situasjon eller dersom gjeldende plan ble gjennomført.



Figur 24: Illustrasjoner som viser solforhold ved midtsommer kl. 18 sett i forhold til dagens situasjon, gjeldende plan og planforslaget. Solforholdene på naboens uteplass vil bli bedre som følge av planforslaget.

Byggegrensen mot nabo i Sandbakkveien 6 opprettholdes lik gjeldende plan på 2 meter.

4.10 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

I forhold til kartlegging i utført ROS-analyse er det i planen stilt krav til anbefalinger ift. overvannshåndtering, trafikkulykker med myke trafikanter, støy og til anleggsgjennomføringen. Avbøtende tiltak er innarbeidet i planen.

RISIKOREDUSERENDE TILTAK			
Nr.	Uønsket hendelse	Tiltak	Risikobilde etter tiltak
1	Overvann/ekstremnedbør	Krav til at overvannshåndtering skal løses lokalt ved infiltrasjon og fordrøyning. Dokumentasjonskrav til løsninger for overvannshåndtering ved søknad om tiltak og rekkefølgekrav til gjennomføring av tiltak.	Redusert
2	Ulykke med myke trafikanter	Krav til utforming av avkjørsel med tilhørende tilfredsstillende frisiktsoner. Frisiktsoner sikres i plankart med tilhørende bestemmelse.	Redusert
3	Støy	Støyreducerende tiltak iht. T-1442 innarbeides i plan med tilhørende bestemmelser om krav til gjennomføring. Følges opp gjennom SHA-planer i bygge- og anleggsfasen.	Redusert
4	Anleggstrafikk	Krav til plan for sikkerhet for omgivelsene, naboer og myke trafikanter i anleggsperioden.	Redusert

5 Virkninger av planen

5.1 Overordnet plan

5.1.1 Kommuneplan

Planforslaget samsvarer delvis med arealformål angitt i gjeldende kommuneplan. Det er vist seg å være utfordrende å realisere boliger på aktuelle tomt, da etterspørselen i markedet ikke svarer til den tillatte utbyggingen. Tomtens sentrumsnære beliggenhet gjør den egnet for andre type formål. Siden tomten er nokså utsatt for både støy og støv fra tilliggende veier, vurderes den å være bedre egnet for næringsformål enn boligformål.

5.1.2 Regionalplan

Etablering av kontor, forretning og tjenesteyting på sentrumsnær tomt, følger opp overordnede retningslinjer om kompakt by- og tettstedsutvikling. Det legges opp til lav parkeringsdekning, da det er enkelt å bruke kollektivtransport i området og det er gode løsninger for gående og syklende. Planforslaget er med dette i tråd med regionalplanens føringer.

5.2 Estetikk

Byggets moderne arkitektur vil ha visuelle kvaliteter i seg selv, samtidig som det er tilpasset eksisterende bebyggelse i form og skala. Bruk av saltak som takform og oppbrutte bygningsvolumer er gjennomgående for god tilpasning til bygningsmassene i omgivelsene rundt.



Figur 25: Illustrasjonsprosjektet sett det fra Sandbakkveien. Oppbrutt bygningsvolum gir bebyggelsen et småskalapreg tilpasset bebyggelsen som er i området.

I nærområdet langs tilliggende gateløp er det ensartet takform med stor variasjon i møneretning, hvor møne både følger og ligger vinkelrett på gateløpene. Planlagt bebyggelse er gitt møneretning som i størst mulig grad følger den eksisterende boligen på tomten. Ved å legge møne vinkelrett på Spinnerigaten, får man laveste fasade mot rundkjøringen, som gir en naturlig nedtrapping. Sammen med en

moderne utformet karnapp, bidrar det til at bygningsvolumet oppleves som mindre massivt sett fra områdene rundt Mosbekk plass.



Figur 26: Illustrasjonsprosjektet sett fra Mosbekk plass/Sokndalsveien.

Byggets moderne arkitektur med store vindusflater gir ikke bare gode lys- og arbeidsforhold, men også at bygget oppleves transparent og gir lys og liv ut til gatene rundt tomten. Tre som gjennomgående materiale, gjenspeiler trehusbebyggelsen som er i resten av Egersund sentrum.



Figur 27: Illustrasjonsprosjektet sett fra Bøckmansgate. De store vindusflatene skaper lys og liv ut i gatene rundt tomten.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Søk i kulturminnedatabasen viser ingen registreringer innenfor planområdet. Området grenser imidlertid til NB! Bevaringsområde for Egersund Sentrum. Planlagt

bebyggelse er gitt en moderne arkitektur med stramt uttrykk, men er tilpasset nærliggende bevaringsverdig bebyggelse og bygningsmiljø i skala, utforming og materialvalg.

5.4 Naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Det er tatt utgangspunkt i eksisterende og tilgjengelig kunnskap, herunder søk i naturbasen, temakart Rogaland og artsdatabanken. Det er ingen registrerte naturverdier, naturtyperlokalteter eller arter som kan defineres som spesielt viktige for biologisk mangfold innenfor planområdet.

Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget jf. §8 er tilstrekkelig for planområdet. Det er tatt konkrete forhåndsregler for å unngå spredning av fremmede arter gjennom egen bestemmelse til planen om håndtering av infiserte masser. Ut fra foreliggende kunnskap og tiltak i form av juridisk bindende planbestemmelser, legges det til grunn at de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking iht. naturmangfoldloven §§ 9-12 er oppfylt.

5.5 Trafikk- og parkeringsforhold

Basert på områdets sentrumsnære beliggenhet, etablerte gang- og sykkelforbindelser i området og nærhet til kollektivtilbud, legger planforslaget opp til en lavere parkeringsdekning for bil og økt dekning med sykkelparkering. Det er utarbeidet en trafikkanalyse for planområdet, se eget vedlegg, som omhandler dagens og fremtidig trafikksituasjon.

Planlagt utbygging vil medføre en trafikkøkning på ca. 100 bilturer pr. døgn. Dette er ca. 80 bilturer pr. døgn (ÅDT) mer enn hva gjeldende plan legger opp til. Trafikken vil også være mer konsentrert på dagtid, enn i forhold til boliger hvor den spres mer utover døgnet.

Beregnet trafikkøkning vil ikke medføre betydelige konsekvenser da trafiksikkerheten i området er godt ivaretatt, og det er godt tilrettelagt for gående og syklende. Det vil ikke være behov for å etablere nye gangfelt eller fortau i området som følge av planforslaget.

Grunnet økt trafikk i regulert avkjørsel er siktkravet noe strengere enn i gjeldende plan. Frisikten ved utkjøring fra parkeringsanlegg er endret fra 3x20 m til 4x20 m.

5.6 Barn og unges interesser

Planområdet berører ikke område som har vært eller er brukt som leke- eller oppholdsområde for barn og unge. Det er opparbeidede fortau og gang- og sykkelveier langs veiene med oppmerkede krysningspunkt, som knytter seg til sentrum, boligområder, skole og idrettsområde, og som sikrer trafiksikkerhet.

5.7 Støy

Planområdet er utsatt for støy fra veitrafikk, hvor deler av tomten ligger innenfor rød støysone iht. T-1442. Arbeidslokaler og arbeidsplasser utformes og innredes slik at de er beskyttet mot støy iht. arbeidsplassforskriften og TEK17.

5.8 Folkehelse og rekreasjon

Planforslaget legger ikke opp til støyende aktiviteter som berører omliggende bebyggelse. Det er ingen rekreasjonsbruk innenfor planområdet i dag.

5.9 Universell tilgjengelighet

Krav til universell utforming i bygning styres av plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK17). Det planlegges heis i bygget.

5.10 Teknisk infrastruktur

Planområdet inngår i et allerede utbygget sentrumsområde. Tiltaket knytter seg til offentlig ledningsnett og vil ikke påvirke nettet eller dets funksjon for omliggende bebyggelse i negativ grad.

5.11 Energibehov – energiforbruk

Det legges opp til energieffektive løsninger med blant annet helintegreerte solceller på taket. Ny bebyggelse vil bli bygget iht. krav i teknisk forskrift med hensyn på energiforbruk. Det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende strømmnett.

5.12 Risiko og sårbarhet

Risiko- og sårbarhetsanalysen identifiserer 4 mulige uønskede hendelser som vurderes å kunne inntreffe i planområdet.

UØNSKEDE HENDELSER

- 1 Overvann/ekstremnedbør
- 2 Ulykke med myke trafikanter
- 3 Støy
- 4 Anleggstrafikk

De mulige uønskede hendelsene som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreduserende tiltak. Det er stilt krav i bestemmelser om rekkefølge, dokumentasjon, funksjon og kvalitet som reduserer henholdsvis konsekvenser og sannsynlighet for hendelsene. I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsa at tiltaket ikke bør gjennomføres.

5.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater

Planforslaget vil ikke utløse offentlig innløsningsplikt, og det er ikke behov for ekspropriasjonstiltak for å gjennomføre planforslaget.

5.14 Konsekvenser for næringsinteresser

Det er ingen vesentlige konsekvenser for næringsinteresser.

5.15 Interessemotsetninger

Ønsket formålsendring til forretning, kontor og tjenesteyting er ikke i tråd med overordnede føringer, men vil ikke føre til vesentlige endringer i området.

Planområdet har en sentrumsnær beliggenhet, men er utsatt for både trafikkstøy og trafikkstøv. Området vurderes med dette å være bedre egnet til næringsformål enn boligformål. Som følge av endret arealbruk vil det tilføres noe mer trafikk til området, men denne trafikkøkningen vurderes å være begrenset og vil ikke medføre noen betydelige konsekvenser for det øvrige veinettet.

Planlagt bebyggelse er tilpasset nabobebyggelsen og det bevaringsverdige bygningsmiljøet i Egersund sentrum, både i utforming, materialbruk, volum og skala.

6 Merknadsvurdering

6.1 Planvarsel

Kunngjøring / annonsering i Dalane Tidende	28.02.23
Kunngjøring / annonsering på kommunens hjemmeside	27.02.23
Brev til grunneierne, berørte naboer og parter	23.02.23
Brev til direkte berørte regionale sektormyndigheter	23.02.23

Merknadsoversikt med tilhørende kommentar/vurdering:

Nr.	Dato Merknadsgiver Merknad	Kommentar/vurdering
1	27.03.23 Norges vassdrags- og energidirektorat Planområdet ligger under marin grense og innenfor flomsone for 200-årsflom (uten klimapåslag). Fare knyttet til flom, skred, overvann og erosjon må vurderes og avklares som del av planarbeidet. Planen må sette av nok sammenhengende areal til å håndtere vannet, samt avklare om utbyggingen vil påvirke avrenningen fra overforliggende og nedenforliggende areal. Det bør i utgangspunktet ikke bygges i flomveiene, ev.	Innspillet tas til etterretning. Hensyn til flom, skred, overvann og erosjon er vurdert og avklart gjennom ros-analysen. Det er utarbeidet plan for håndtering av overvann og nye flomveier.

	bør disse legges om som fortsatt åpne flomveier.	
2	<p>24.03.23</p> <p>Rogaland fylkeskommune</p> <p>Forutsetter at Regionalplanen for Dalane legges til grunn ift. næringskategorisering. Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i sentrumsområder, mens arbeidsplasser med lavt antall ansatte og besøkende kan lokaliseres mindre sentralt. Arealer må utnyttes godt. Forutsetter at planarbeidet søker å redusere ev. konflikt med miljøverdier.</p> <p>Det må gjøres en trafikkvurdering som del av reguleringsarbeidet, begrunnet med at det trolig blir mer trafikk fra området når formålet endres fra bolig til næring.</p>	<p>Innspillet tas til etterretning.</p> <p>Regionalplanens krav er lagt til grunn for planleggingen. Planforslaget legger opp til en kompakt utbygging med god arealutnyttelse og moderne arkitektur tilpasset omkringliggende bygningsmiljø. Takform, oppbrutte bygningsvolum og materialbruk er tilpasset omkringliggende bebyggelse.</p> <p>Det er gjennomført en trafikkanalyse som belyser endringene i trafikkbildet som følge av endret formål. Endringen vil medføre økt trafikk, da spesielt på dagtid. Økningen er imidlertid liten og vil ikke ha betydelige konsekvenser for det øvrige veinettet.</p>
3	<p>11.04.23</p> <p>Rogaland fylkeskommune - Seksjon for kulturarv</p> <p>Anser eiendommen som godt egnet til næringsformål. Ingen innvendinger mot ønsket om formålsendring.</p> <p>Viser til møte tidligere hvor det ble foreslått et kombinert formål med næring og bolig, dette for at eiendommen reguleres med mer fleksibilitet. Minner om at kombinert formål kan åpne for begge funksjoner, men ikke kreve begge funksjoner.</p> <p>Anbefaler å detaljregulere før det tegnes prosjekt. Dette for å se tomtens beskaffenhet og hva miljøet omkring eiendommen kan tåle</p>	<p>Innspillet tas til etterretning.</p> <p>Det er ikke ønskelig å legge til rette for boliger. Det vil da være nødvendig å illustrere begge løsningene og i planen vise til hvordan uteoppholdsareal spesielt er tenkt løst. Viser til fylkeskommunens innspill innledningsvis hvor de skriver at eiendommen er bedre egnet for næring enn boligformål.</p> <p>Tomtens beskaffenhet og omkringliggende bygningsmiljø er hensyntatt i</p>

	<p>av utbygging. Kommentarer til tidligere fremlagte skisser: Det stilles spørsmålstegn til byggets møneretning. Gavlene blir dominerende slik de er foreslått og glassfasadene er fremmede i det omkringliggende bygningsmiljøet.</p> <p>Innkjøring til parkeringskjeller er hensiktsmessig både av trafikale og terrengmessige grunner. Inngangspartiet er derimot plassert et stykke opp i Sandbakkveien, vekk fra den fasaden som henvender seg mot byen. Anbefaler at det vurderes om det kan lages atkomst til bygget fra Spinnerigaten/rundkjøring for å gjøre fasaden aktiv mot byen. Visualiseringer bør vises også fra gateplan.</p> <p>Bør som minimum sikres i planens bestemmelser at synlige deler av parkeringskjeller får en estetisk utforming og at det ev. sikres beplantning for å myke opp uttrykket.</p> <p>Positivt med variasjon i bygningskroppen, 2 nesten separate volum, sikres i planens bestemmelser.</p>	<p>utforming av prosjektet. Oppbrutte bygningsvolum, materialbruk og saltak gjenspeiler bygningsmiljø i nærområdet. Bygget er gitt en moderne utforming innenfor tradisjonelle rammer.</p> <p>Ved å plassere inngangspartiet på baksiden av bygget, mot Sandbakkveien, skaper en lun og solrik plass foran inngangen. Siden resten av bygget er transparent med store glassflater, vil skape en aktiv fasade mot byen. Det er utarbeidet visualiseringer sett fra gateplan.</p> <p>Det skal etableres grøntrabatt mellom fortauet og bygget som beplantes for å tone ned parkeringskjelleren.</p> <p>Oppdeling i volumer er sikret i fellesbestemmelsen § 3.2.</p>
4	<p>21.03.23 Statsforvalteren i Rogaland</p> <p>Henviser til regionalplanen for Dalane ift. parkering. Oppfordrer til at det avsettes nok areal til sykkelparkering og at det vurderes om noe av parkeringsarealet kan brukes som kontor.</p> <p>Viser til krav om utarbeidelse av ROS-analyse.</p> <p>Ingen vesentlige merknader utover dette.</p>	<p>Innspillet tas til etterretning.</p> <p>Krav til parkeringsdekning for bil er noe redusert ift. overordnet plan, mens det er lagt inn noe høyere krav til sykkelparkering.</p> <p>Det blir utarbeidet ROS-analyse.</p>