



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 24.10.2023

Arkiv: : FA-L12, GBR-13/1515, PL-19960003

Arkivsaksnr.: 23/453

Journalpostløpenr.: 23/28802

Avdeling:

Enhet:

Saksbehandler:

Stilling:

Telefon:

E-post:

Samfunnsutvikling

Plankontor

Karoline Laupstad

Planrådgiver

51 46 80 00

Karoline Laupstad

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
095/23	Planteknisk utvalg	20.11.2023

Reguleringsendring fra bolig til kontor gnr. 13 bnr. 1515, Sandbakkveien 4

Sammendrag:

Eigersund kommune fremmer med dette forslag til reguleringsendring fra bolig til kontor gnr. 13 bnr. 1515, Sandbakkveien 4 til førstegangsbehandling. I gjeldende reguleringsplan 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 boligetterterspørselen ikke svarer til den tillatte utbyggingen. Tomten har en sentrumsnær beliggenhet, men er nokså utsatt for trafikkstøy og trafikk støv. En mener derfor at tomten er bedre egnet for næringsformål enn boligformål.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsendring fra bolig til kontor gnr. 13 bnr. 1515, Sandbakkeveien 4 med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 05.09.2023 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de nå foreligger.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 20.11.2023

PTU - behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

PTU-095/23 vedtak:

Forslag til reguleringsendring fra bolig til kontor gnr. 13 bnr. 1515, Sandbakkeveien 4 med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 05.09.2023 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de nå foreligger.

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

Vedtaket er enstemmig.

Saksgang:

Planteknisk utvalg avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsendring fra bolig til kontor gnr. 13 bnr. 1515, Sandbakkeveien 4 med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 05.09.2023 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer:

I reguleringsbestemmelsene

1.

I reguleringsplankartet

2.

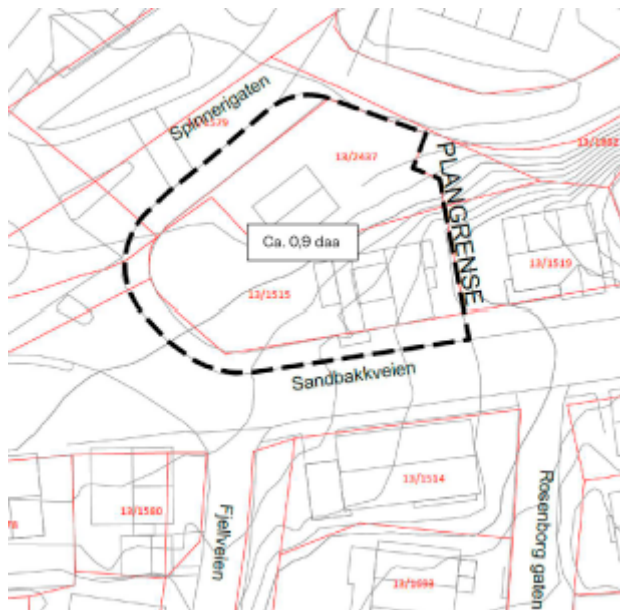
Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningsloven §12-12.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsendring fra bolig til kontor gnr. 13 bnr. 1515, Sandbakkveien 4. - 1 gangsbehandling

Eigersund kommune fremmer med dette forslag til reguleringsendring fra bolig til kontor gnr. 13 bnr. 1515 til førstegangsbehandling. Hensikten med planen er å omregulere tomte fra boligformål til næringsformål.

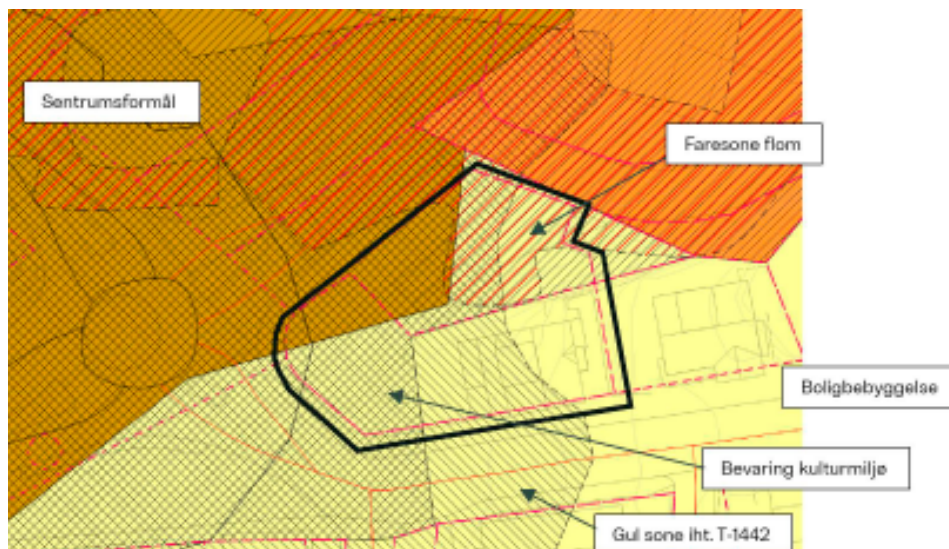
Planområdet ligger innenfor den stiplede linjen i bilder under.



2. Planstatus for området

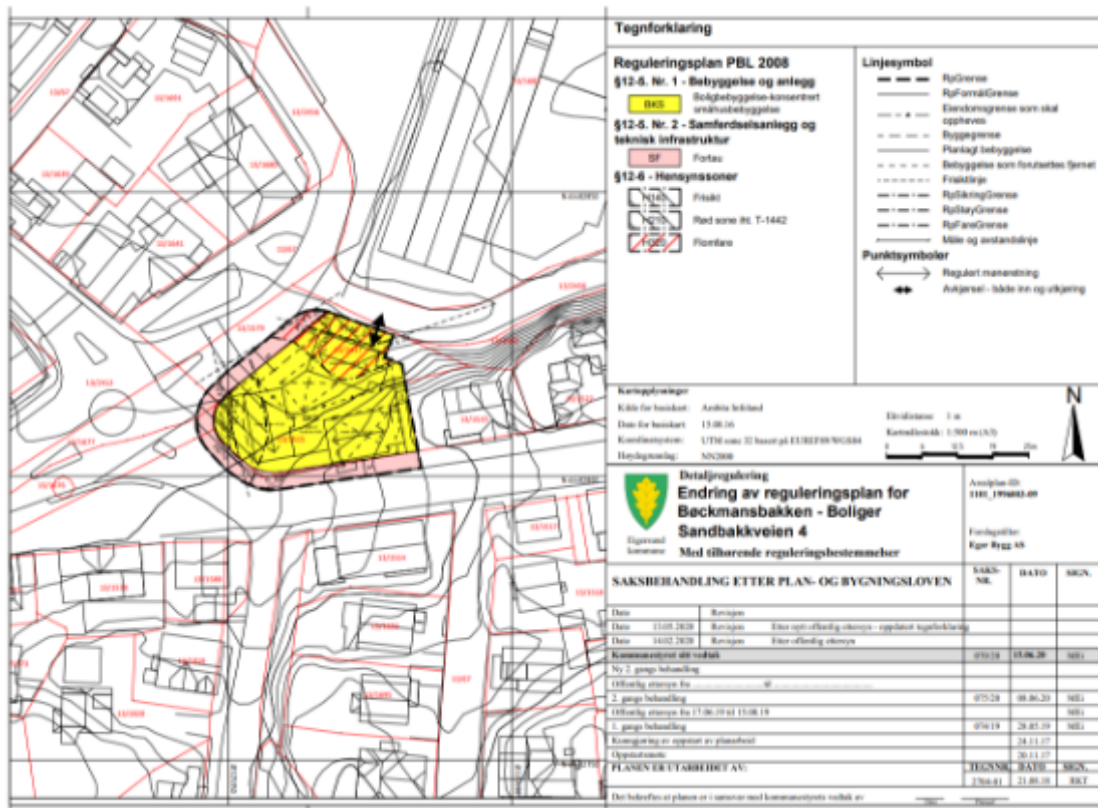
2.1 Kommuneplan

I kommuneplanen for Eigersund 2018-2030 er planområdet avsatt til dels nåværende boligbebyggelse og dels sentrumsformål, S1.



2.2 Reguleringsplan

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



3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart 23.02.2023 til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter, lagt ut på kommunens hjemmesider 27.02.2023 og kunngjort i Dalane Tidende 28.02.2023. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan og bygningslovens bestemmelser.

Offentlige merknader

V.nr.	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
1.	Norges vassdrags- og energidirektorat	Merknad	J/J/J
2.	Rogaland Fylkeskommune	Merknad	J/J
3.	Rogaland Fylkeskommune – seksjon kulturarv	Merknad	O/N/N/N/J/J
4.	Statsforvalteren	Merknad	J/J/O

INNSENDE MERKNADER

Offentlige merknader

V.nr.	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D	Saksbehandlers vurdering
	Norges vassdrags- og energidirektorat	Planområdet ligger under marin grense og innenfor flomsone for 200-års om (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	J	Tiltakshavers vurdering: 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.

		<p>til å håndtere vannet , samt avklare om utbyggingen vil påvirke avrenningen fra overfor liggende og nedenforliggende areal. Det bør i utgangspunktet ikke bygges i flomveiene, ev. bør disse legges om som fortsatt åpne flomveier.</p>		<p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.</p>
2.	Rogaland Fylkeskommune	<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. konflikter med miljøverdier.</p>	J	<p>Tiltakshavers vurdering: 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>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.</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>	J	<p>Tiltakshavers vurdering: Det er gjennomført en trafikkanalyse som belyser endringene i trafikkbildet som følge av endret formål. Endringene vil medføre økt trafikk, da spesielt på dagtid. Økningen er imidlertid liten og vil ikke ha betydelige konsekvenser for det øvrige veinettet.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.</p>
3.	Rogaland Fylkeskommune – seksjon kulturarv	<p>Anser eiendommen som godt egnet til næringsformål. Ingen</p>	O	<p>Tiltakshavers vurdering: Innspillet tas til etterretning.</p>

		innvendinger mot ønsket om formålsendring.		Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.
		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.	N	Tiltakshavers vurdering: Det er ikke ønskelig å legge til rette for boliger. Det vil da være nødvendig å illustrere begge løsninger 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. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.
		Anbefaler å detaljregulere før det tegnes prosjekt. Dette for å se tomtens beskaffenhet og hva miljøet omkring eiendommen kan tåle av utbygging. Kommentarer til tidligere fremlagte skisser: Det stilles spørsmålstegn til byggets møneregning. Gavlene blir dominerende slik de er foreslått og glassfasadene er fremmede i et omkringliggende bygningsmiljø.	N	Tiltakshavers vurdering: Tomtens beskaffenhet og omkringliggende bygningsmiljø er hensyntatt i utforming av prosjektet. Oppbrutte bygningsvolum, materialbruk og saltak gjenspeiler bygningsmiljø i nærområdet. Bygget er gitt en moderne utforming innenfor tradisjonelle rammer. Saksbehandler er enig i at gavlene kan virke mer dominerende slik det er foreslått, samtidig er det en varierende utforming i nærområdet. Som tiltakshaver skriver i planbeskrivelsen, vil foreslått retning på mønet og karnappen de har tilføydd kunne være med å dempe inntrykket ut mot krysset. En registrer at høyde og volum er større enn eksisterende

				bebyggelse. Det er derfor viktig at det gjøres tiltak som beplantning rundt bygget for å trekke ned høyden på bygget.
		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.	N	<p>Tiltakshavers vurdering: 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 det skape en aktiv fasade mot byen. Det er utarbeidet visualiseringer sett fra gateplan.</p> <p>Saksbehandler skulle gjerne sett at adkomsten var ut mot krysset, men en ser at en på grunn av utformingen av terrenget og universell utforming har valgt den mest naturlige løsningen.</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.	J	<p>Tiltakshavers vurdering: Det skal etableres grøntrabatt mellom fortauet og bygget som beplantes for å tone ned parkeringskjelleren.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering, grøntrabatt er sikret i §4.1 h, men vil etter høring drøfte med tiltakshaver om en kan spesifisere ytterligere i bestemmelsene for å sikre parkeringskjelleren beplantes med høy nok beplantning til at den vil myke opp uttrykket.</p>
		Positivt med variasjon i bygningskroppen, 2	J	Tiltakshavers vurdering: Oppdeling i volumer er

		nesten separate volum, sikres i planens bestemmelser.		sikret i fellesbestemmelsen §3.2. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.
4.	Statsforvalteren i Rogaland	Henviser til regionalplan 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.	J	Tiltakshavers vurdering: Innspillet tas til etterretning Krav til parkeringsdekning for bil er noe redusert ift. overordnet plan, mens det er lagt inn noe høyere krav til sykkelparkering. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.
		Viser til krav om utarbeidelse av ROS-analyse.	J	Tiltakshavers vurdering: Det blir utarbeidet ROS-analyse. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.
		Ingen vesentlige merknader utover dette.	O	Saksbehandler tar det til orientering.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet er lokalisert i østlig del av Egersund sentrum, i nedre del av Sandbakkveien ved rundkjøringen som forgrener seg til Bøckmannsgate, Spinnerigaten og Sokndalsveien. Totalt utgjør planområdet et areal på om lag 0,9 daa.

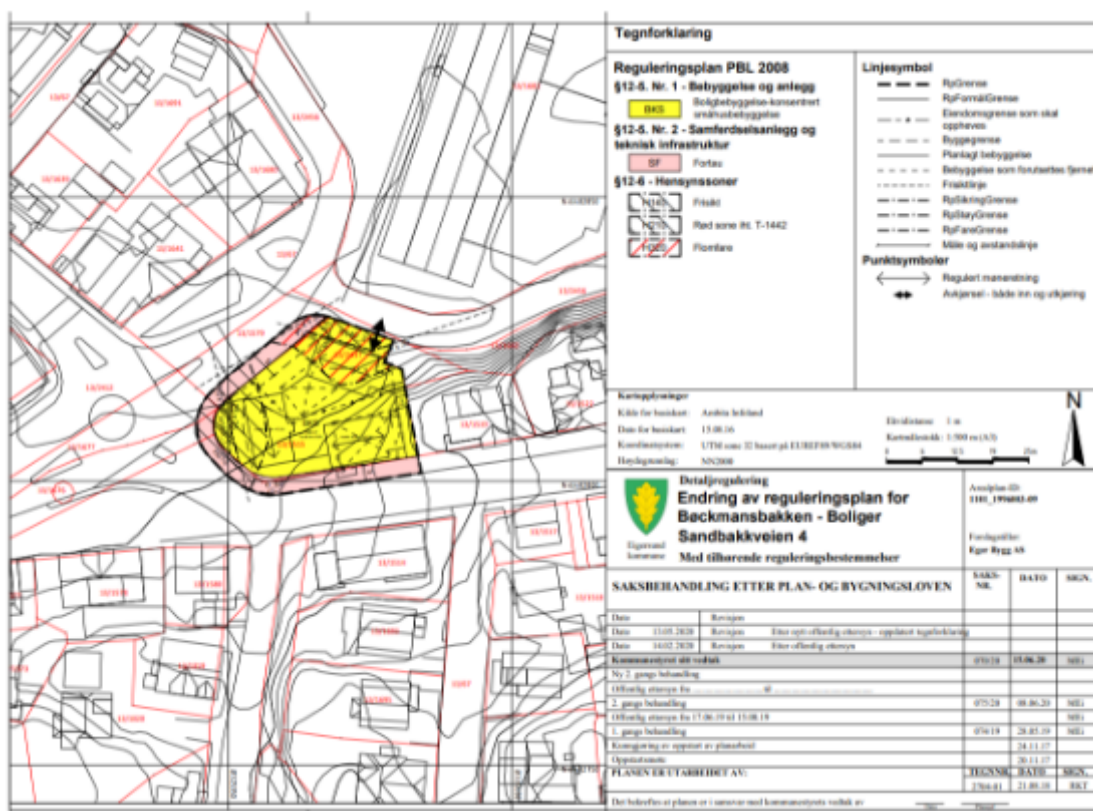


Planområdet har en sentrumsnær beliggenhet og omfatter eiendommene gnr. 13 bnr. 1579 og 67. Det består i dag av en enebolig med tilhørende uthus og hage. Uthuset ligger på eget bruksnummer og har avkjørsel fra Spinnerigaten.

Omsøkt tomt stiger mot øst med en høydeforskjell på ca. 6 meter fra høyeste til laveste punkt på tomta.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Formålet med planen er ifølge planbeskrivelsen å regulere om tomta fra boligformål til næringsformål. I gjeldende reguleringsplan er tomta regulert til boligformål med 5 boenheter. Det har i ettertid vist seg å bli utfordrende å realisere tiltakene som er hjemlet i gjeldende plan, da boligetterspørselen ikke svarer til den tillatte utbyggingen. Tomten har en sentrumsnær beliggenhet, men er nokså utsatt for trafikkstøy og trafikk støv. Det vurderes med dette at tomta 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.

5.1 Bebyggelse

Arealbruken i området består i hovedsak av boligbebyggelse og ulike type næring 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.

Eksisterende bebyggelse på tomta rives som følge av planen, og erstattes av ett større

bygningvolum med parkeringsanlegg i sokkeletasjen.

Det tillates etablering av forretning, kontor og tjenesteyting. Håndverksbedrifter og mindre verksted som ikke medfører forurensning eller miljømessige ulemper tillates. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene, men hvor 1 og 2 etasje tillates utkraget utover byggegrensene 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. Utnyttelsesgraden beregnes ut fra areal avsatt til kontor, forretning og tjenesteyting, som utgjør 688 m². Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA = 80%.

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. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige kote +15,7, mønet på eksisterende bolig er på kote +17.

Parkering og renovasjon løses i byggets sokkel etasje.

Mellom fortau i Spinnerigaten og bygget skal det etableres grønntabatt med beplantning som vil bidra til å dempe det estetiske uttrykket av parkeringskjelleren.



5.2 Ute og oppholdsareal

Hovedinngangen til bygget vil være fra sør. Her har en tilrettelagt for et solrikt gårdsrom skjermet for støy.

Bestemmelsene åpner også for takterrasse på flate tak.



5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Planforslaget vil ikke medføre endringer i overordnet veinett i området. Planområdet vil ha adkomst fra Spinnerigaten og Sandbakkveien, som begge er kommunale gater. Bøckmansgate og Sokndalsveien er fylkesvei.

Etablerte offentlige fortau, o_FO:

- o_FO – omfatter eksisterende offentlig fortau langs Sandbakkveien og Spinnerigaten.

Det er god framkommelighet for både bil, sykkel og gange i området.

Atkomst vil være fra Spinnerigaten nord på tomta, tilnærmet likt plassert som dagens kjøreatkomst til eksisterende garasje.

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. En legger i planforslaget opp til en lavere parkeringsdekning for bil enn kravet i kommuneplanen, og økt dekning for sykkelparkering.

Begrunnelsen er at planområdet har nærhet til sentrum, gode kollektivtilbud og godt etablerte gang- og sykkelforbindelser. Parkering for bil løses i sokkeletasje. Sykkelparkering løses dels i parkeringsetasjen med mulighet for ladestasjon, samt ved hovedinngangen til bygget.

5.4 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 tomta er målsatt til 4x20 meter. Frisikt i avkjørsel fra felles parkeringsanlegg er målsatt til 4x20 meter.

Rød støysone iht. T-1442 H210

Omfatter sone med støy over 65 dB Lden fra veitrafikk. Innenfor rød støysone skal det på fasade med støyfølsomt bruksformål, dokumenteres at støynivået ikke overstiger grenseverdier for støy iht. tabell 3 i T-1442.

Flomfare H320

Faresone for flom omfatter beregnet flomvannstand ved 200 års flom fra NVE. Inkludert 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.

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	x	x	x	x
3 Sannsynlig	x Grønn	x Gul	x Rød	x
2 Mindre sannsynlig	x	x	x	x
1 Lite sannsynlig	x	x	x	x

- 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?		Grovt 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	

Planforslaget legger opp til en lavere parkeringsdekning for bil enn kravet i kommuneplanen da det ligger nært sentrum, har god kollektiv dekning og gode gang- og sykkelforbindelser mot sentrum. Til gjengjeld har en økt

sykkelparkeringen fra 2,0 i kommuneplanen – 2,5 parkeringsplasser for sykkel pr. 100 m² BRA i gjeldende plan. En vurderer det derfor til at parkeringsdekningen er ivaretatt.

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	2	Grønn	Ivaretatt i gjeldende plan
Ulykke med gående/syklende	X		1	2	Grønn	Ivaretatt i gjeldende plan
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg					Grønn	Bygge linje mot veg vil vurderes etter høring når regional og lokal veimyndighet har fått uttalt seg.
Kollektivtilbud		X			Grønn	

Nytt næringsbygg vil gi en økt ÅDT på 100 bilturer per dag. Endring fra bolig til næringsvirksomhet utgjør mindre enn 1 % økning i biltrafikk. Regulert og opparbeidet fortau langs Spinnerigaten og Sandbakkveien skal videreføres i planen. Det er gangfelt over de mest trafikkerte veiene, og en liten økning av biler og gående vil ikke påvirke trafikksikkerheten.

Frisiktsoner er sikret i plankartet med tilhørende bestemmelser.

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	Bestemmelsene §3.3
Overvannshåndtering	X				Grønn	Bestemmelsene §3.10

Overvannshåndteringen skal løses lokalt ved infiltrasjon og fordrøyning. Det er satt dokumentasjonskrav til løsninger ved søknad om tiltak og rekkefølgekrav til gjennomføring av tiltak. En planlegger et fordrøyningsmagasin på 6,6 m² med strupet utløp på 9,2 l/s til kommunalt nett for nedbør til og med 20 års nedbørsintensitet. Eksisterende stikk for overvann ligger for høyt i forhold til planlagt bebyggelse. Det anlegges derfor ny stikkledning med kapasitet til å håndtere 9,2 l/s fra planområdet til påkobling til kommunalt nett mot nord.

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	Bestemmelsene §3.3

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	

Skal løses internt i byggets sokkeletasje i del av felles lager.

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	

Hovedinngangen har trinnfri adkomst fra fortau i Sandbakkveien. Bygget planlegges med heis.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Planområdet berører ikke områder som har vært eller er brukt som leke- eller oppholdsområde for barn og unge.

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		3	2	Grønn	Ivaretatt i bestemmelsen

Flomtiltak er utført av Eigersund kommune. Disse vil dempe og minimere følgene av en 200 års flom for bebyggelse i planområdet. Flomsikker høyde er fastsatt til kote +4.1 inkl. 0,3 m sikkerhetsmargin, sikkerhetsklasse F2.

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	Ivaretatt i plankartet og bestemmelsene §6.2.

Aralet er utsatt for støv og støy fra veitrafikk. Arealer nærmest rundkjøring ligger innenfor rød støysone.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	Ivaretatt i bestemmelsene §3.10

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er sannsynlig at området blir eksponert for ekstremnedbør som følge av endring i klima. Overvannshåndteringen løses lokalt. Harde flater planlegges med helning til fordrøynings- og infiltrasjonsanlegg.

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	Lav-moderat

Deler av området er usikker aktsomhet. TEK17 sikrer radonforebyggende tiltak i prosjektering og utførelse slik at innstrømming av radon begrenses til 200 BQ/m³.

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	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antennar mv.)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold, det går ikke høyspentmaster gjennom planområdet eller jordkabler som påvirker området med magnetisk felt.

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, området rundt er regulert til bolig og sentrumsformål.

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. Tema-kart Rogaland oppgir at det meste av tomten er dekket av fyllmasser (antropogent materiale). Området ligger under marin grense. Det er synlig berg i grensen til Sandbakkveien 6 og dermed sannsynlig at man finner berg ved utgraving av tomten.

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. Planområdet ligger like ved Fv44 og vil være noe utsatt for luftforurensning fra biler. Planendringen vil ikke risikobildet for luftforurensning eller svevestøv.

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	
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	
Inngrepstomme 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	

Temakart-Rogaland oppgir ingen automatisk fredete eller nyere kulturminner innenfor planområdet, men planområdet ligger i randsonen til riksantikvarens NB! – område for Egersund sentrum.

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, regulert til bolig i gjeldende plan.

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. Bygget er prøvd å tilpasses omgivelsene på best mulig måte, men med et moderne uttrykk.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

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. Tiltaket vil gi noe mer trafikk i området, men trafikkøkningen vurderes å være begrenset og vil ikke medføre noen betydelige konsekvenser for det øvrige veinettet.

Tomtens form og størrelse, samt krav til friskt i rundkjøring, er lagt til grunn for utforming og plassering av bygningen.

Møne er lagt i nordvest-sørøstlig retning for at laveste høyde på fasaden skal 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. Tre vil være et gjennomgående materiale som det er i resten av Egersund sentrum.

6.6.13 Sol og skygge

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

Ikke kjent med spesielle forhold. 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. Dette gjelder spesielt vår- og høstjevndøgn.

Det planlagte tiltaket vil ikke forverre solforholdene på uteoppholdsarealene i Sandbakkveien 6 i forhold til dagens situasjon da planlagt bebyggelse er noe lavere enn eksisterende bolig på tomte. Det vil bli noe skygge på nordlige deler av naboens tomt ved høstjevndøgn, men siden dette er en skråning som ikke blir benyttet til uteopphold, vurderes dette ikke til å medføre ulemper for naboer. Ved midtsommer vil solforholdene på privat uteplass bli bedre enn dagens situasjon.

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	Ivare-tatt?		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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.8 Naturmangfold

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Følgende rekkefølgekrav er lagt inn i reguleringsbestemmelsene, §2:

- 2.1.1 - Før igangsettingstillatelse kan gis skal teknisk plan for vann- og avløp, herunder detaljprosjektering av fordrøyningsmagasin, stikkledninger, flomveier og plassering av sluker innenfor planområdet, godkjennes av Eigersund kommune.
- 2.1.2 - Før det gis igangsettingstillatelse skal alle planer for tiltak som berører fylkesvei 44 oversendes Rogaland fylkeskommune for gjennomsyn.
- 2.2.1 – Før det kan gis brukstillatelse skal o_FO være ferdig opparbeidet.
- 2.2.2 – Før det kan gis brukstillatelse skal vann- og avløpsanlegg være opparbeidet etter godkjente tekniske planer, jfr. §2.1.1.

7. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne typen reguleringsplaner. Det er kommet frem til en hensiktsmessig løsning der kommuneplanens føringer delvis blir fulgt opp om da kun deler av planområdet ligger innenfor sentrumsformål og resterende areal er avsatt til boligformål.

En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper, der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Planområdet er tidligere regulert til boligformål med 5 boenheter, dette har i ettertid vist seg å være et utfordrende tiltak å gjennomføre, da boligetterspørselen ikke svarer til den tillatte utbyggingen.

Med beliggenhet tett opptil fv.44 og tett opptil sentrum vurderer en at tomten til å være bedre egnet til næringsformål enn boligformål. Moderne arkitektur med store vindusflater vil kunne gjøre at bygget oppleves transparent og gir lys og liv ut i gatene og rundt tomten, som vil være med på å skape et aktivt sentrum. Bruk av saltak som takform, oppbrutte bygningsvolumer og at materialbruken i hovedsak skal være tre gjør at bygget tilpasses omgivelsene rundt, bygget er gitt en moderne utforming innenfor tradisjonelle rammer.

En registrer at høyde og volum er større enn eksisterende bebyggelse. Gavlene kan virke dominerende slik det er foreslått ut mot Spinnerigaten, i nord-sør retning, samtidig er det en varierende møneretning på eksisterende bebyggelse i området. Foreslått retning på mønet og karnappen tiltakshaver har tilføyd vil være med å dempe inntrykket ut mot rundkjøringen. Det er derfor viktig at det gjøres tiltak som beplantning rundt bygget for å trekke høyden på bygget ned.

Saksbehandler vil komme tilbake til følgende forhold etter høring:

- Byggegrense mot vei – En har åpnet for at byggets fasade i 1. og 2. etasje mot Spinnerigaten tillates utkraget utover byggegrensen iht. omriss av planlagt bebyggelse i bestemmelsene. Saksbehandler vil ta en vurdering av dette etter at regional og lokal veimyndighet har fått anledning til å uttale seg under høringen.
- Fasademateriale skal hovedsakelig være tre med innslag av andre materialer – En ønsker ikke å åpne opp for alle slags typer materialer, men holde seg mest mulig til det som preger omgivelsene. Dette vil dempe inntrykket av bygget og bevare trehus bebyggelsen i byen. Saksbehandler ønsker derfor å drøfte dette videre med tiltakshaver etter høringen hvordan en best mulig kan ivareta dette i bestemmelsene.
- Fargevalg – Vil være med å dempe inntrykket av bygget og at det glir inn med omgivelsene. Det er derfor ønskelig å legge til et tillegg i bestemmelsene som sier noe om fargevalg. Dette vil drøftes med tiltakshaver etter høring.
- Synlige deler av parkeringskjeller – §4.1 h sikrer at areal mellom fortau i Spinnerigaten og synlige deler av parkeringskjelleren, skal opparbeides som grøntrabatt og beplantes. Saksbehandler vil etter høring drøfte med tiltakshaver et tillegg i bestemmelsene som sikrer at beplantningen er høy nok til at den vil dekke de synlige delene av parkeringskjelleren for å myke opp inntrykket.

Kommunedirektøren anbefaler at planen blir vedtatt slik den foreligger, men at en etter høring vil ta en ny vurdering av byggegrense mot vei, fasademateriale, fargevalg og beplantning foran parkeringskjelleren.

Økonomiske konsekvenser:

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Hvordan bidrar denne saken til å realisere [vedtatte mål](#) i [kommuneplanen](#):

Eigersund kommune ønsker å være en kommune som dyrker kultur for verdiskapning og samarbeid mellom kommune og næringsliv, en ønsker å være en næringsaktiv kommune både som samfunnsutvikler og tilrettelegger for eksisterende og nye næringer. Nyetableringer i form av bygg skal tilføre urbane kvaliteter, ikke utfordre dem. Nybygget etableres i et område som egner seg lite, på grunn av dens beliggenhet tett opptil fv.44, til boligbebyggelse. Bygget fyller store deler av tomten og er plassert tett på Spinnerigaten og Sandbakkveien, noe som forsterker og viderefører disse gateløpene. Bygget 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. Moderne arkitektur med store vindusflater gir ikke bare gode lys- og arbeidsforhold, men gjør også at bygget oppleves transparent og gir lys og liv ut til gatene rundt tomten. En vurderer det derfor til at bygget vil være med å utvikle de urbane kvalitetene og skape et aktivt sentrum, samtidig som en tar vare på den historiske trehusbyen ved å tilpasse seg bygningsmassenes omgivelser i form, skala og at tre vil bli brukt som gjennomgående materiale på bygget.

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

Reguleringsendringen vil føre til at kontorvirksomhet flyttes nærmere sentrum. Dette vil gi økt verdiskapning ved å åpne for flere arbeidsplasser nært sentrum. Ved å forflytte eksisterende kontorvirksomhet vil en frigjøre areal andre steder for andre virksomheter.

Klima- og miljøkonsekvenser:

Folkehelse:

Universell utforming:

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
1101093	1996003-10 Reguleringsendring Sandbakkveien 4 - Plankart
1101091	1996003-10 Reguleringsendring Sandbakkveien 4 - Bestemmelser
1101092	1996003-10 Reguleringsendring Sandbakkveien 4 - Planbeskrivelse
1101096	1996003-10 Reguleringsendring Sandbakkveien 4 - Vedlegg - Risiko-og sårbarhetsanalyse
1101097	1996003-10 Reguleringsendring Sandbakkveien 4 - Vedlegg - Trafikkanalyse

1101095	1996003-10 Reguleringsendring Sandbakkveien 4 - Vedlegg - OV og flomvurderinger
1101094	1996003-10 Reguleringsendring Sandbakkveien 4 - Vedlegg - Merknader til planvarsel