

Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Strandgaten 32
4400 FLEKKEFJORD

Vår dato: 27.03.2023

Vår ref.: 201906439-6 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.: 3314/01

Saksbehandler: Turid Bakken

Pedersen, 22959767, tba@nve.no

NVEs innspill - Varsel om oppstart av planarbeid - Reguleringsendring for Sandbakkveien 4 til kontorbygg. Eigersund kommune

Vi viser til brev datert 23.02.2023. Saken gjelder varsel om oppstart av arbeid med reguleringsendring Sandbakkveien 4 til kontorbygg. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for næring på eiendommene gnr. 13 bnr. 1515, 2437.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVEs konkrete innspill

Planområdet ligger under marin grense og innenfor en flomsone som viser 200-årsflom (uten klimapåslag) (NVEAtlas). Overvann bør også drøftes for planområdet.

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra naturfarer som flom, skred, overvann og erosjon. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Pbl. setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 utdyper dette. Fare knyttet til flom, skred, overvann og erosjon må vurderes og avklares som en del av planarbeidet.

Det fremgår av rundskriv H-5/18 [Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling](#), Kommunal- og moderniseringsdepartementet (s. 12) at forholdet til sikkerhet må være avklart på siste plannivå og ikke utsettes til byggesak.



Flom

Deler av planområdet ligger i flomsonen for en 200-årsflom. I følge pbl § 3-1 første ledd bokstav g) er det en planoppgave å tilpasse tiltaket til forventede klimaendringer. Ifølge [SPR Klimatilpasning](#) er de fylkesvise klimaprofilene en viktig del av kunnskapsgrunnlaget i arbeidet med klimatilpasning. I innledningen til TEK17 kap. 7 med veiledning står det at «Plan- og bygningsloven med forskrifter skal bidra til at nye bygninger og konstruksjoner tilpasses et endret klima». I TEK17 kap. 7 er det også henvisning til de fylkesvise klimaprofilene.

[Den fylkesvise klimaprofilen for Rogaland](#) viser et anbefalt klimapåslag på 20 % for flomsonekartet i Egersund, dvs 20 % øke i vannføringen.

Reell flomfare må avklares og det må tas hensyn til forventede klimaendringer. Kommunen må ta stilling til sikkerhetsklasse for tiltaket. Se TEK17 § 7-2 for hvilken sikkerhetsklasse tiltak faller inn i.

Vi viser til [NVEs retningslinjer 2/2011 Flaum og skredfare i arealplaner](#) for mer informasjon om videre fremgangsmåte, og [NVE Veileder 3/2023: Sikkerhet mot flom. Utredning av flomfare i reguleringsplan og byggesak](#)

Kvikkleire

Planområdet ligger under marin grense. I planen må den reelle faren for skred utredes og sikkerheten ivaretas jf. plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning. [NVEs kvikkleireveileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred](#) utdyper veiledningen til TEK17 § 7-3 når det gjelder kvikkleireskredfare, og forutsettes lagt til grunn i planarbeidet. Dersom det avdekkes behov for evt. risikoreduserende tiltak må dette tas inn i planen.

Overvann

Det er en planoppgave å sørge for en helhetlig forvaltning av vannets kretsløp og å gjøre tilpasning til forventede klimaendringer, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 3-1, første ledd bokstav i) og g). Helhetlig forvaltning forutsetter at utbygging tar hensyn til og tilpasser seg nedbørfeltet kapasitet til å infiltrere, fordrøye og lede vekk vann. Vannet må få plass og det er viktig å spille på lag med de naturlige forholdene på stedet.

For de aktuelle arealene er det viktig å kartlegge og ha oversikt over hvor overvannet renner. Ta vare på areal som naturlig er godt egnet til infiltrasjon, fordrøyning og trygg bortledning i størst mulig grad før tiltak etableres. Planen må sette av nok sammenhengende areal til å håndtere vannet samt avklare om utbyggingen vil påvirke avrenningen for ovenforliggende og nedenforliggende areal.

I utgangspunktet bør det ikke bygges i flomveiene, evt. bør de legges om som fortsatt åpne flomveier.



[Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#) må ligge til grunn for planarbeidet. Ifølge SPR Klimatilpasning, kap. 4.3 skal det begrunnes dersom naturbaserte løsninger velges bort: «*Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.*»

Flomveier bør merkes av i plankartet med arealformål, evt. hensynsone og tilknyttes bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot fare for flom og skade fra overvann.

Vi viser til [NVEs nye overvannsveileder](#), spesielt kap. 4.5 om hvordan overvann kan innarbeides i reguleringsplaner.

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

NVEs oppfølging av planarbeidet

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Turid Bakken Pedersen
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.



Mottakere:

Kristiansen & Selmer-Olsen AS

Kopimottakere:

Ragnhild Tamburstuen
STATSFORVALTAREN I ROGALAND
EIGERSUND KOMMUNE
Norrøn Bolig AS - Tor-Inge Larsen

KRISTIANSEN & SELMER-OLSEN AS

Strandgaten 32

4400 FLEKKEFJORD

Deres referanse:

02/3314Dato: **24.03.2023**Saksnr.: **2023/20998**Dok.nr.: **3**

Saksbehandler:

Knut Thorkildsen

Slettebak

**Eigersund kommune - gnr. 13, bnr. 1515 m.fl. - endring av
detaljreguleringsplan - planID 1996003 - Sandbakkveien 4 - varsel
om oppstart**

Rogaland fylkeskommune har mottatt varsel om oppstart av reguleringsendring for Sandbakkveien 4 i Eigersund kommune. Vi gjør oppmerksom på at det i denne saken vil komme eget brev fra kulturavdelingen angående nyere tids kulturminner.

Tomten er i gjeldende reguleringsplan regulert til boligformål med 5 boenheter, men foreslås nå omregulert til næringsformål.

Plan og miljøhensyn

På grunn av stor saksmengde er vi en periode nødt til å gi tilbakemeldinger av overordnet karakter i en del saker.

I det videre arbeidet med planen forutsetter vi at Regionalplan for Dalane legges til grunn. Det forutsettes at planen legger føringer som sikrer lokalisering av virksomheter i tråd med næringskategoriseringen i regionalplanen. Arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter skal lokaliseres i sentrumsområder, mens arbeidsplasser med lavt antall ansatte og besøkende kan lokaliseres mindre sentralt. Arealer må utnyttes godt, innenfor den kategori de hører til.

Vi forutsetter at arbeidet med planen søker å redusere eventuell konflikt med miljøverdier.

Samferdselstekniske hensyn

Ifølge varselbrevet datert 23.02.2023 utløser ikke planforslaget krav om konsekvensutredning, men det må likevel gjøres en trafikkvurdering som en del av reguleringsarbeidet. Det blir trolig mer trafikk fra planområdet når formålet endres fra bolig til næring. Vurderingen må bla. omfatte opplysninger om trafikkmengder fra området, trafiksikkerhet, fremkommelighet, konsekvenser for det offentlige veinettet og eventuelle behov for veiutbedringer.

Hilsen

Fay Veronika Kristensen
faglederKnut Thorkildsen Slettebak
seniorrådgiver



Rogaland
fylkeskommune

Kopi til:
Eigersund kommune
Statsforvalteren i Rogaland

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.

KRISTIANSEN & SELMER-OLSEN AS

Strandgaten 32

4400 FLEKKEFJORD

Deres referanse:

02/3314Dato: **11.04.2023**Saksnr.: **2023/20998**Dok.nr.: **8**

Saksbehandler:

Agnethe Berger

Øvrebekk

**Eigersund kommune - gnr 13 bnr 1515 mfl - reguleringsendring -
planID 1996003 - Sandbakkveien 4 - uttalelse til oppstartsvarsel**

Vi viser til brev mottatt 24.02.2023, med svarfrist 28.03.2023. På grunn av sykdom kommer denne uttalelsen dessverre for sent. Uttalelsen er i stor grad en gjentakelse av det som ble sagt på møtet som ble avholdt før varsel om oppstart ble sendt ut, og det er sånn sett ikke ny informasjon i brevet. Vi beklager forsinkelsen.

Formålsendring

Kulturavdelingen anser eiendommen som godt egnet til næringsformål. Det er næringsformål i flere bygg i umiddelbar nærhet, og nærhet til vei med mye trafikk og støy gjør eiendommen mindre velegnet til boligformål. Særlig gjelder dette den nordvestlige delen av eiendommen. Vi har altså ingen innvendinger mot ønsket om formålsendring. For at eiendommen skal reguleres mer fleksibelt, ble det i møtet foreslått et kombinert formål med næring og bolig, noe det ikke var ønske om fra arkitekt. Vi minner om at kombinert formål kan *åpne* for begge funksjoner, men ikke *kreve* begge funksjoner.

Prosjektet

På generell basis anbefaler vi å detaljregulere før man tegner et prosjekt. Dette for å se hva tomtens beskaffenhet er, og hva miljøet omkring eiendommen kan tåle av utbygging. Når tiltakshaver i denne saken har fremlagt tegninger av et ønsket bygg, virker det allikevel nødvendig å kommentere disse.

I møtet ble det stilt spørsmålstegn til byggets møneretning. Gavlene blir dominerende slik de er foreslått nå, og glassfasadene er fremmede i det omkringliggende bygningsmiljøet.

Innkjøring til parkeringskjeller ble diskutert og vurdert som hensiktsmessig, både av trafikale og terrengmessige grunner. Inngangen til bygget er derimot plassert et stykke opp i Sandbakkveien, vekk fra den fasaden som henvender seg mot byen. Valg av plassering for inngangspartiet ble blant annet begrunnet med solforhold, og at det blir en lun og solrik plass foran inngangen. Dette kan absolutt ha verdi, men det er synd at det går på bekostning av en

imøtekommende fasade mot byen. Det bør som et minimum sikres i bestemmelsene at synlige deler av parkeringskjelleren får en estetisk utforming, og eventuelt at det sikres beplantning for å myke opp uttrykket.

Vi anbefaler at det vurderes om det kan lages en adkomst fra Spinnerigaten/rundkjøringen, for å gjøre fasaden aktiv ut mot byen. I videre prosjektering ber vi om at visualiseringer også viser prosjektet sett fra gateplan.

Volum

Variasjonen i bygningskroppen, som fremstår som to nesten separate volum, ble fremhevet som positivt av fylkeskommunen i møtet. Oppdeling av volum var også en viktig del av foregående planprosess. Dette ønsker vi at blir tatt med i utforming av bestemmelsene, slik at volumene innenfor planområdet tilpasser seg den omkringliggende, oppbrutte bebyggelsesstrukturen.

Hilsen
Lars Riese
fagleder

Agnethe Berger Øvrebekk
rådgiver

Kopi til:
Eigersund kommune

Vedlegg:

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.



KRISTIANSEN & SELMER-OLSEN AS
Strandgaten 32
4400 FLEKKEFJORD
Att.Kristin Løland

Kontakt saksbehandler

Aurora Skimmeland, 51568708

Uttale- oppstart - reguleringsplan - Eigersund 13/1515 m.fl. - reguleringsendring Sandbakkveien 4 til kontorbygg - planID 1996003-10

Vi viser til oversendelse fra forslagsstiller Kristiansen & Selmer-Olsen AS, datert 24.02.2023.

Saken gjelder

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

Vår vurdering

Planområdet er avsatt til dels boligbebyggelse og dels sentrumsformål i gjeldende kommuneplan. Planendringen samsvarer delvis med arealformål angitt i overordnet plan. Videre er omkring- liggende bebyggelse kontor, forsamlingslokale og sentrumsbebyggelse, i tillegg til boliger.

I Regionalplan for Dalane står det følgende om parkering i tettstedsutviklingen: *Et høyt biltall innebærer et stort behov for parkeringsareal. Til nå har det vært vanlig i arealplanleggingen at parkering tilknyttet virksomheter og funksjoner er dimensjonert hver for seg. Dette innebærer at mye areal med sentral plassering blir brukt til biloppstilling som sjelden blir nyttet fullt ut. Dette har gitt oppstykkede sentrums- områder og gjør det vanskeligere å utvikle gode møteplasser. I tillegg inviterer ikke slik arealbruk til å gå eller sykle, og heller ikke til opphold i særlig grad. Det gir også dårlig samfunns- og privatøkonomi å bruke verdifulle sentrumsarealer til parkering. For å få til en bedre utnyttelse av verdifullt sentrumsareal er det nødvendig med flere grep og tiltak, blant annet å:*

- opprettholde kvartalsstruktur og møteplasser for mennesker i by- og tettstedstrukturen
- øke sykkelparkeringen
- legge til rette for fellesparkering for biler
- detaljere arealbruken gjennom kommunale parkeringsstrategier.



Vi vil på bakgrunn av det ovenstående oppfordre til at det avsettes nok areal til sykkelparkering, og at det vurderes om noe av parkeringsarealet kan brukes som kontor. Dette i tråd med føringene i regionalplanen.

Vi viser til krav om utarbeidelse av ROS-analyse i alle planer som legger til rette for utbygging, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Iht. referat fra oppstartsmøtet vil flom, overvann og grunnforhold være blant de aktuelle temaene å vurdere i ROS-analysen.

Vi har ellers ikke vesentlige merknader til at det planlegges videre for endring av planen, men forutsetter at kommunen holder seg til retningslinjene i kommuneplanen og Regionalplan for Dalane i den videre planlegging.

Med hilsen

Marita Skorpe Falnes (e.f.)
plankoordinator

Aurora Skimmeland
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Eigersund kommune

Rogaland fylkeskommune

Postboks 580

Postboks 130

4379

4001

Eigersund

Stavanger