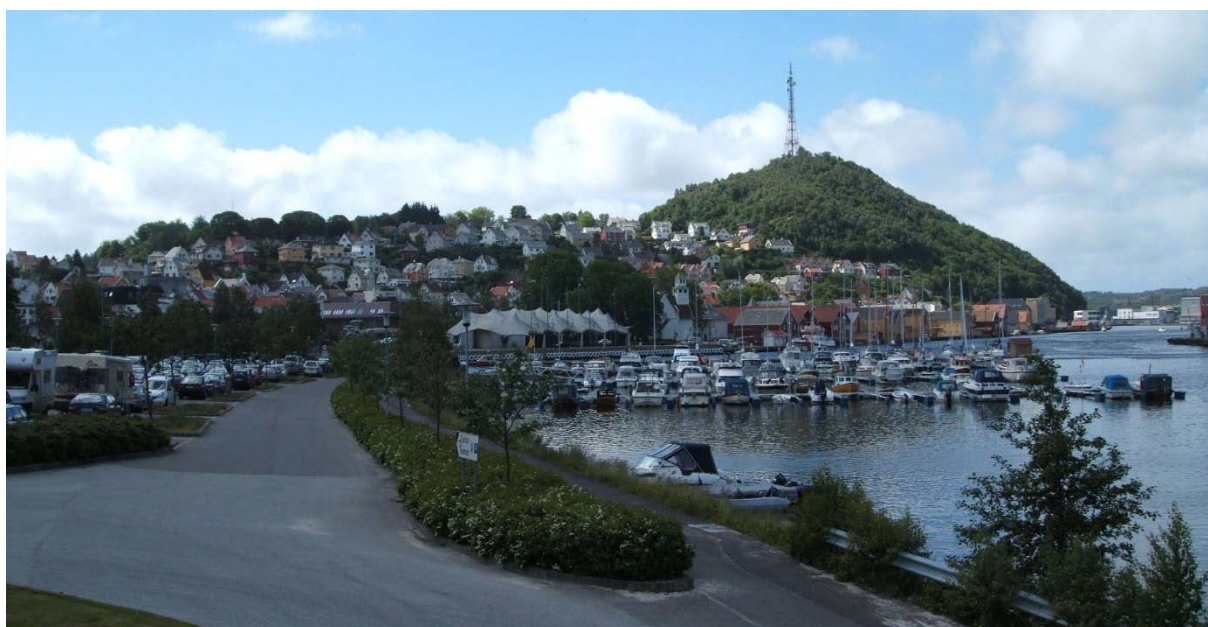


Reguleringsplan – Gruset

Gnr 46 bnr. 372 m.fl
Planprogram



01.02.2012

SAMMENDRAG

Det skal utarbeides reguleringsplan for Gruset i Eigersund kommune, med tanke på hotell, parkering og kollektivløsninger samt småbåthavn. Gruset er et nærliggende åpent område like ved Eigersund bys terskel, ett forrom til sentrum. I dag benyttes området til parkering og kollektive løsninger. Området er et betydningsfullt område for byen og for byens befolkning på grunn av sine siktakser og det åpne rommet mot byfjorden. Likevel er det som følge av politiske målsettinger og ønske åpnet for at det blir bygget et hotell her. Før det skjer må konsekvenser utredes og løsninger begrunnes ut fra at dette er et viktig åpent område. Det er dette arbeidet som nå i gangsettes. I gjennom denne prosessen blir det utarbeidet skisser av et hotell best mulig tilpasset de rammer som prosessen videre gir. Det forutsettes at arbeidet med reguleringsplan inkl. konsekvensutredning er ferdig utarbeidet innen februar 2012.

Plan Vest As

01.02.2012	Planprogram er revidert i samsvar med merknader fra Eigersund kommune 28.11.11 og på bakgrunn av innkomne merknader pr. 01.02.2012.
------------	---

Innhold

1.	BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET	4
1.1.	Innledning:	4
1.2.	Historikk:	4
1.3.	Hensikten med planprogrammet:	4
2.	PLANSTATUS / GJELDENE PLANER	5
2.1.	Planstatus	5
2.2.	Aktuelle rikspolitiske retningslinjer	6
2.3.	Kommunale utredninger	6
3.	PLANPROSESS	6
4.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	7
4.1	Lokalisering	7
4.2	Eiendomsforhold	7
4.3	Bruk av området	8
5.	INTENSJONER / MÅLSETTINGER MED PLANARBEIDET	8
5.1.	Intensjoner	8
5.2.	Problemstillinger og utfordringer	9
5.2.1	Bylandskapet / Landskapsrommet	9
5.2.2	Struktur, typologi og skala	9
5.2.3	Siktlinjer og akser	10
5.2.4	Fortetning på land og i sjø / Parkeringsproblematikk	12
6.	PROGRAM FOR KONSEKVENSVURDERING	12
6.1.	Arbeidsopplegg og metode	12
6.2.	Alternativer som skal utredes.	13
6.3.	Utredningsteama	13
6.3.1	Lokaliseringsfaktor	14
6.3.2	Fortetting	14
6.3.3	Landskap	15
6.3.4	Estetikk og byggeskikk	15
6.3.5	Senterstruktur	16
6.3.6	Utbyggingsrekkefølge	16
6.3.7	Økonomi/ behovsvurderinger	16
6.3.8	Biologisk mangfold	17
6.3.9	Strandsone	17

6.3.10	Fiskeinteresser	17
6.3.11	Vassdragsforvaltning	18
6.3.12	Vannforsyning, avløpsforhold	18
6.3.13	Forurensning (luft, vann, grunn, støy)	19
6.3.14	Enøk/ energiløsninger	19
6.3.15	Kulturminner	20
6.3.16	ROS (Sikkerhet og beredskap)	20
6.3.17	Støy	20
6.3.18	Radon	21
6.3.19	Grunnforhold	21
6.3.20	Infrastruktur	21
6.3.21	Leke og oppholdsareal	21
6.3.22	Områder for allmennheten	22
6.3.23	Utomhusplan	22
6.3.24	Trafikkforhold	22
6.3.25	Parkeringsforhold/kapasitet	23
6.3.26	Trafikkplan / vegutforming	23
6.3.27	Avkjørsler og kryss	23
6.3.28	Trafikksikkerhet	23
6.3.29	Universell utforming	23
6.3.30	Midlertidig løsning, trafikk og parkering under anlegg	24
6.3.31	Renovasjon	24
6.4.	Vedlegg	24

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

1.1. Innledning:

Reguleringsplan for Gruset blir fremmet som privat reguleringsplan (detaljregulering) etter plan og bygningsloven §12-3. Bakgrunnen for planarbeidet er et privat initiativ fra Hospitality Development AS (HD) og NCC for å realisere et hotell på Gruset i sentrum av Egersund.

Planen omfatter eiendom 46/6, 46/372 m.fl., plangrense er vist på vedlagt kart. Del av eiendom 0/0 (umatrikulert grunn) inngår også i planarealet. Tomten for hotellet grenser til nåværende parkeringsplass på Gruset, og ligger delvis på utfylte masser nord for p-plassen og delvis i sjøarealet utenfor.

1.2. Historikk:

Planer om hotell på Gruset har tidligere vært presentert for kommunen, og forslag til reguleringsplan ble senest lagt fram for kommunen medio august 2010, m/konkrete skisser til hotellbygg fra arkitekt. Saken ble ikke realitetsbehandlet, men sendt på høring, med merknadsfrist 25.10.10. Høringsrunden frambrakte en rekke merknader / protester i forhold til byggets størrelse og form. Fylkeskommunen hadde også merknader i forhold til planprosessen, og uttalte at rammene for det videre arbeidet må fastsettes av kommunen, og avklares med tiltakshaver, før planforslaget varsles til offentlige myndigheter.

Tiltakshaverne Hospitality Development AS (HD) og NCC tar til etterretning de merknader som er framkommet til prosessen etter tidligere runde, og er innforstått med å legge forrige plan til side, og gjennomføre en ny planprosess, basert på plan- og bygningsloven og de føringer som kommunen nå har gitt.

Som grunnlag for ny planprosess, er det holdt oppstartmøte med kommunen 05.09.11, der rammene for planarbeidet er diskutert. Ifølge notat fra møtet¹ anbefaler Eigersund kommune oppstart av reguleringsplan med krav om konsekvensutredning.

1.3. Hensikten med planprogrammet:

Krav om planprogram er satt av kommunen med hjemmel i plan- og bygningslovens § 4-1: "... Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. "

Planprogrammet er første ledd for å avklare planprosessen videre, og gjør rede for hotellplanene, mulige utfordringer / konflikter, og inneholder forslag til utredningsprogram som må gjennomføres i planprosessen.

¹ Jf. Referat fra oppstartsmøte 05.09.11 (ref:DKTonheim 13.09.11)

2. PLANSTATUS / GJELDENDE PLANER

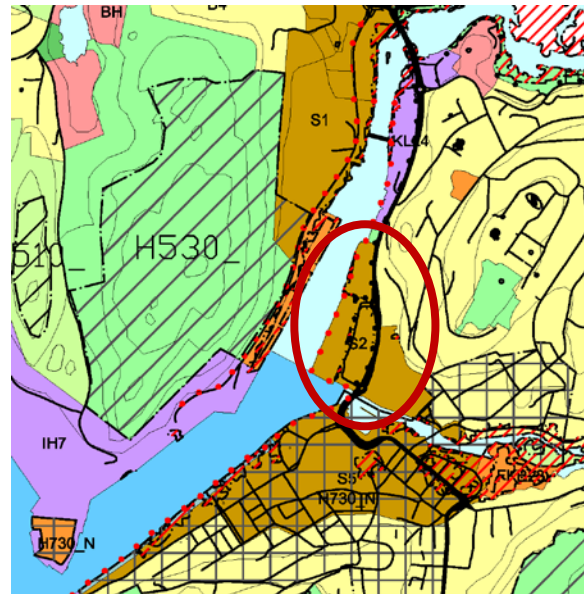
2.1. Planstatus

Kommuneplan:

I gjeldende kommuneplan (vedtak 06.06.11) er området vist som 'Eksisterende sentrumsområde' S1, hvor det er åpnet opp for å etablere hotell, jfr. bestemmelsene. Det er ikke lov å etablere boliger i området. Gruset er også byens langtidsparkering.

I forslag til revidert kommuneplan (2011-2022) er dette videreført, og arealet på Gruset, inkludert et potensielt utfyllt areal i sjø, er vist som Sentrumsområde (S2), dvs. 'bebyggelse med formålene næringsbebyggelse, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og boligbebyggelse*, med tilhørende infrastruktur, herunder grønnstruktur og arealer for lek'.
*Boligbebyggelse er ikke tillatt i område S2.

Det er i forslag til bestemmelser / retningslinjer gitt nærmere føringer for utvikling av sentrumsområdene, bl.a. med hensyn til funksjoner, materialbruk, og plankrav. I kommuneplanforslaget er det også lagt inn gangvei langs strandkanten i Vågen (strandpromenade). Sjøarealet innerst i Vågen (vest for utfyllingsarealet) er vist som friområde i sjø, mens området sør for fyllingskanten er vist som havneområde / småbåthavn.



Reguleringsplan:

Det foreligger 2 reguleringsplaner som helt eller delvis berører planområdet:

- *Reguleringsplan for Gruset – rv.44 mm. (planid. 19910001)*
- *Reguleringsplan for Eikunda og del av Humlestad (2006).*

Reguleringsplan for Gruset fra 1991, som viser arealene mellom vegen og sjøen regulert til byggeområde, parkering mm. Vedtatt reguleringsplan omfatter også parkeringsplassen for Gruset, som nå er opparbeidet. Reguleringsplan for Eikunda berører planområdet i sør (??).

Planforslaget vil samsvare med overordnet plan (kommuneplan). Pga. tiltakets kompleksitet og omfang utløser planen krav om konsekvensutredning.

2.2. Aktuelle rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) er statlige føringer for arealplanlegging. Viktige dokument er:

- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging
- RPR for barn og unges oppvekstmiljø

Det må også tas hensyn til Vegvesenets standard i forhold til Riks- og fylkesveier.

2.3. Kommunale utredninger

I forbindelse med revisjon av kommuneplanen er det utarbeidet en del rapporter som kan være relevant for planen og tilhørende konsekvensutredning. Rapportene kan gi nyttig informasjon om forhold som angår KU-tema. I hvilken grad tiltaket / planen påvirkes av disse utredningsarbeidene, er varierende, og må vurderes i planarbeidet. Aktuelle rapporter er:

- Vurdering av næringsarealer i planperioden
- Delrapport: Havnepromenade og kulturhus i Vågen
- NVE: Flomsonekart – Delprosjekt Egersund
- Asplan Viak: Parkeringsutredning Egersund kommune

3. PLANPROSESS

Oppstartsmøte er avholdt 08.09.11. Varsel om oppstart av planarbeid + framlegging av planprogram gjøres samtidig. Det sendes varselsbrev til naboeiendommer og offentlige myndigheter, i følge liste fra Eigersund kommune. Videre prosess i forhold til formell behandling er skissert i vedlagt oversikt². Denne beskriver de ulike faser under arbeidet, hva som utredes og hvordan materialet presenteres.

Milepæler i prosessen er:

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| • Oppstartmøte | 08.09.2011 |
| • Vedtak av planprogram | des. 2011 |
| • 1. gangs behandling av planforslag | feb. 2012 |
| • Vedtak kommunestyret (målsetting) | apr. 2012* |

** Det tas forbehold om at saksbehandlingstiden i kommunen kan bli noe lengre enn målsatt.*

Det forutsettes at det i planprosessen fram til 1. gangs behandling holdes regelmessige møter med kommunens planmyndigheter. Det er ønskelig med dialog i prosessen for å imøtekomme merknader / synspunkt fra offentlige myndigheter og byens beboere. Behov for allment informasjonsmøte vil bli vurdert underveis i forbindelse med høring. *

² Vedlegg 1 FRAMDRIFT

Varsel om oppstart av planarbeid sendes ut av forslagsstiller samtidig med at forslag til planprogram blir fremmet for kommunen. Varslet inneholder:

- Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet
- Kart med avmerket planavgrensning
- Brev til grunneiere, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

4.1 Lokalisering

Området som er tenkt utnyttet til hotell består dels av utfylte masser nedenfor Jernbanevegen på Gruset og dels av nåværende sjøareal utenfor. Området ligger like nord for småbåthavna ved utløpet av Lundeåna. Tilkomst til området forutsettes løst med adkomstveg fra eksisterende rundkjøring. Det finnes ikke naturlig terreng eller vegetasjon i området, men det er en del tre- og krattvegetasjon i strandkanten. Området grenser til opparbeidet parkanlegg langs kommunal parkeringsplass.



4.2 Eiendomsforhold

Området for hotelltomt (delvis sjøareal) er eid av private eiere og Eigersund kommune. Resterende areal er kommunal grunn eller offentlig veiareal. Eiendomsoversikt vedlegges planen.

Arealbehov og god logistikk innad i bygget og mot leveranser / atkomst er en viktig forutsetning i planleggingen. Hotellets beliggenhet ved sjøen vil søkes utnyttet slik at det kan opparbeides gode uterom i sjøkanten. Strandpromenade med allmenn tilgjengelighet inngår i planene. Det planlegges også innpassing av 3 båtplasser på hotellets areal (utenfor nåværende areal for småbåthavn).

5.2. Problemstillinger og utfordringer

Lokalisering av hotell i sentrum av Egersund kan ha betydning for trafikkforhold, infrastruktur, miljø og forurensing. Plasseringen påvirker også mange visuelt og har konsekvenser for bylandskapet. Det er derfor flere forhold både innenfor samfunns- og miljøtema, som må utredes og konsekvensvurderes.

I innledende møter med kommunen og tiltakshaver har det fra Eigersund kommune sin side påpekt spesielle utfordringer som planen må ta stilling til. Hotellutbygging vil være en forholdsvis stor utbygging i et elles småskala bylandskap, og det er viktig å finne en utbyggingsform som kan passe inn i bylandskapet. I den sammenheng har kommunen bedt tiltakshaver å vurdere hotellutbyggingen i forhold til byens historiske utvikling, landskapsrommet og bystrukturen.

Dette gjelder m.a.

- Fortetting og stedstilpassing
- Hensynet til bylandskapet
- Tilkomst / parkering

5.2.1 *Bylandskapet / Landskapsrommet*

Det naturgitte landskapet i Egersund har vært med å gi premisser for byens utvikling. Tilpasning til landskapet vil også være viktig når det gjelder lokalisering og utforming av et nytt hotellbygg. Det må som del av konsekvensutredningen gis en faglig vurdering av de landskapsmessige og arkitektoniske kriterier man mener by og byrom setter for et hotellbyggs form og volum. Kulturhistoriske føringer må også vurderes og konstateres i konsekvensutredningen.

5.2.2 *Struktur, typologi og skala*

Egersund preges av byens historiske utvikling.

Gamle Egersund (under "mylder" i bildet) vokste fram på 1600 tallet med nåværende kirke reist i 1623 på ruinene av en eldre kirke.

I området langs Vågen, der næringsaktiviteter fra gammelt av er relatert til sjø og fjord, finner vi lamellstrukturene som dominerende, med bygningsretning som lodd på fjordens hovedretning.



Der andre aktiviteter preger områdene, er bygningsstrukturene mer flytende og danner et mylder av tilfeldige retninger. Fabrikbygningene til Egersunds Fayancefabrik nord for Lundeåna har skapt

tyngre og mer monumentale strukturer, og tilgrensende område sør for elva har etter hvert også utviklet seg med noe tyngre bygningsmasse.

På tross av en del 'moderne' bebyggelse, har Egersund fortsatt preg av å være trehusby, med småskala bygningsstruktur. Store næringsbygg er hovedsakelig lokalisert til det ytre havneområdet, Eie- området eller omkring jernbanestasjonen.

Eigersund kommune har i kommuneplanen sett fokus på trehusbyen Egersund, men har samtidig lagt til rette for fortetting og utvikling av ny sentrumsbebyggelse nordover fra den gamle sentrumsbebyggelsen. Hotelltomten ligger innenfor et område som vurderes som potensielt fortettingsareal for sentrum³.

Utfordringen er å finne utbyggingsform som er moderne og likevel kan tilpasses den historiske trehusbyen.

5.2.3 Siktlinjer og akser

Dels for å synliggjøre Egersund by sitt nære forhold til Vågen, og dels for å vise de kulturhistoriske sammenhenger byen står i, er det fra kommunens side fastlagt noen siktlinjer i bylandskapet som ikke bør krysses. Disse linjene er:

- a) Siktlinje fra rundkjøring ved nordre avkjørsel til Gruset og ut Vågen mot Lindøya.
- b) Siktlinje fra Brua ved jernbanestasjonen mot kirka.

Linje A sikrer at trafikanter langs fv. fortsatt har utsikt mot Vågen og deler av det eldre Egersund (langs østsiden av Vågen) idet man kommer inn i den første rundkjøringen ved Gruset. Siktlinjen er lagt mot Lindøya, for å sikre at hele utløpet av Vågen blir synlig sør for linjen.



Siktlinje B sikrer utsikt mot Egersund sentrum og havnen fra hovedinnsfartsåren ved ankomst langs hovedveien fra stasjonen.

Siktlinjen ivaretar utsikt mot Vågen og viktige deler av det eldre Egersund langs østre side av fjorden.



Det må i konsekvensanalysen dokumenteres hvordan utsikten langs veien (mellom brua og Gruset) vil endre seg ved bygging av hotell og parkeringshus. Eksisterende og framtidige utsiktsforhold skal dokumenteres.

³ Jf. rapport om Utviklingsretninger (Asplan Viak)



Egersund:
 Diskuterte og kjende siktlinjer i byen. Siktlinje A: koordinat 1: X 32 5 131 Y 648 32 50
 koordinat 2: X 32 44 38 Y 648 26 56
 Siktlinje B: koordinat 3: X 32 52 03 Y 648 38 39
 koordinat 4: X 32 49 43 Y 648 29 35



Egersund by Siktlinjer i byen		Blatt nr. 1	Prosjekt Føyer hotell 1
Prosjekt nr. S10737	Dato: 31.08.11 (ju)	Skala: 1:4000	Utskrift plan vest Aukning Side 7/3346376 R. 857 3454 5546

Figur 1 Kartbilde som viser siktlinje A (Gruset- Lindøya) og B ('Jernbanebrua' - Kirka)

5.2.4 Fortetning på land og i sjø / Parkeringsproblematikk

Detaljreguleringsplanen som fremmes inneholder i tillegg til hotell, også forslag til nye løsninger for indre del av Gruset. Disse arealene nyttes i dag av brygge/elvekant, noe mindre parkering, bussoppstillingsplass og drosjeholdeplass i tillegg til en stor parkeringsplass. I sjø mot byfjorden ligger båthavna. Denne vil bli omfattet av reguleringsplanen, men berøres bare i mindre grad av tiltaket (hotellet). De tyngste føringer utenom hotell som ligger på Gruset er de politiske vedtak som knytter seg til Gruset. Politiske vedtak rommer både hotell og et av flere fremtidige parkerings - områder ved viktige innfartsveger til Egersund. Viser her til utredninger i revidert kommuneplan og til andre faglige utredninger av dette helt tilbake til 2009. Mer om dette under kap. 7.

Parkeringshus etter to alternativ vil bli vurdert som løsning i tillegg til mer overflateparkering:

Alt. 1: På Gruset.

Alt .2: Parkeringskjeller som del av hotellbygget.

Kombinasjoner mellom alt 1 og 2 blir også vurdert.

Andre viktige temaer som må berøres er fornyet løsning for kollektivtransport, buss og taxi innenfor området.

Det skal ikke etableres andre viktige funksjoner i området enn de som er nevnt.

Under konsekvensvurdering må det gjøres rede for de virkninger endret arealbruk gir for omgivelsene og for inntilliggende boligbebyggelse. Det må menes noe om hotellets fremtidige form og volum og det samme for parkeringshus i to alternativ. Det fremmes derfor som del av KU et arkitektonisk gjennomarbeidet skisseprosjekt av et tilpasset hotellbygg. Dette legges inn i en 3D modell av byrommet/omgivelsene.



6. PROGRAM FOR KONSEKVENSVURDERING

6.1. Arbeidsopplegg og metode

Planen skal utarbeides som områdereguleringsplan med konsekvensutredning. Planarbeidet vil bli presentert med plankart m/ bestemmelse og planbeskrivelse med konsekvensutredning og ROS-analyse. Eventuelle temakart og illustrasjoner (spesifiseres under KU-tema) inngår som vedlegg til planen.

Konsekvensutredningen vil bli integrert i planarbeidet. KU-prosessen vil gå parallelt med planarbeidet og innarbeides i planbeskrivelsen. Konsekvensutredningen skal omfatte tema som er relevant for planbeslutningen.

Det vil bli benyttet temakart og andre typer illustrasjoner der dette kan klargjøre presentasjonen.

Metode for konsekvensvurdering vil variere for de enkelte tema, i forhold til temaets karakter samt på hvilken måte tiltaket innvirker på det enkelte tema og på planutformingen. Som hovedprinsipp vil KU bli gjennomført etter følgende metode:

- Beskrivelse av KU-tema, m/ vektning i forhold til temaets viktighet /relevans for planområdet.
- Vurdering av tiltakets omfang / innvirkning på det enkelte tema.
- Sammenstilling av det enkelte KU-tema sin viktighet /relevans for planen og omfanget av tiltaket.

For enkelte tema vil det være vanskelig å trekke klare konklusjoner med hensyn til konsekvens for tiltaket /planen. KU vil i disse tilfelle bli beskrevet verbalt uten vektning og konklusjon med hensyn til konsekvens.

3D-fremstilling av byrommet. For best mulig å kunne vurdere virkninger av tiltak i byrommet og synliggjøre hvordan hotellbygg og andre elementer påvirker omgivelsene, vil det bli konstruert en 3D-modell av tomten og nære omgivelser, for visualisering av prosjektet. Ved å ta i bruk slike modeller kan en enklere både vurdere, kommunisere og konstatere effekter av tiltak i forhold til bygningsmessig og arkitektonisk tilpassning, og i forhold til tap av sol og utsikt. Datamodellen er bevegelig slik at virkninger kan sees fra ulike sider og med det standpunkt i modellen man ønsker og den samsvarer med det bygge volum som forutsettes bygd.

6.2. Alternativer som skal utredes.

Det vil under planarbeidet vurderes ulike alternativer for utforming av bygningsmassen. Pga spørsmål knyttet til parkering vil det bli fremmet 2 ulike forslag:

- Alt. 1 Hotell + ekstern parkering i parkeringshus på Gruset.
- Alt. 2: Hotell med parkering integrert i bygget.
- Det kan tenkes en kombinasjon av mellomliggende løsninger avhengig av kostnadseffekter og utnyttelse.

0-alternativet vil være en situasjon tilsvarende nå-situasjonen, med den trafikk- og parkeringsløsning som ligger i området i dag.

6.3. Utredningsteama

I etterkant av forhåndskonferansen den 5. september 2011 er det av Egersund kommune satt opp følgende liste over viktige planfaglige obligatoriske tema som må utredes: I det videre materialet presenteres og utdypes temaene og de konkretiseres i forhold til konsekvensutredningen.

I det videre arbeidet kan flere temaer inngå i et større hovedavsnitt fordi de henger sammen eller gir felles virkning.

Flere av teamene ovenfor krever en lett utredning, dels fordi de ikke representerer viktige problemstillinger og dels fordi tiltak ikke har konsekvens. Andre temaer blir viet mer

oppmerksomhet, særlig gjelder dette de temaer som knytter seg til lokaliseringsspørsmålet, som bystruktur, landskapsmessig tilpassing, trafikale spørsmål og Risiko- og sikkerhetsanalyse (ROS).

Temaer:

1	Lokaliseringsfaktorer		16	ROS (Sikkerhet og beredskap)
2	Fortetting og stedstilpassing		17	Støy
3	Landskap		18	Radon
4	Estetikk og byggeskikk		19	Grunnforhold
5	Senterstruktur		20	Infrastruktur
6	Utbyggingsrekkefølge		21	Leke og oppholdsareal
7	Økonomi/ etableringsberettigelse		22	Områder for allmennheten
8	Biologisk mangfold		23	Utomhusplan
9	Strandsone		24	Trafikkforhold
10	Fiskeinteresser		25	Parkeringsforhold/ kapasitet (2 alternativ utr.)
11	Vassdragsforvaltning NVE		26	Veg og trafikkutforming
12	Vannforsyning, avløpsforhold		27	Avkjørslar og kryss
13	Forurensning (luft, vann grunn, støy)		28	Trafikksikkerhet
14	Enøk/ energiløsninger		29	Universell utforming
15	Kulturminner på land og i sjø		30	Andre merknader Samarbeidsavtale pbl § 17.
			31	Midlertidig ordning or trafikkkløsninger og parkering under anlegg

6.3.1 Lokaliseringsfaktor

Fylkesrådmannen foreventer at man utreder konflikter med valgt lokalisering, da særlig av både parkering og hotell på Gruset, og at en belyser mulige alternative lokaliseringer av hotell og/eller offentlig parkeringsplass i andre områder.

Flere av faktorene under dette avsnittet berøres under andre avsnitt der temaene sees i en sammenheng. Viktige lokaliseringsfaktorer er;

- Det beste lokaliseringsalternativet sett i forhold til a) byens behov og b) hotellets behov, velges.
- Hvilke relasjoner vil kunne utvikles mot bydelene og sentrum i særdeleshet når det gjelder supplerende tilbud og tjenestebytte.
- Tilgjengelighet i relasjon til nedsatt orienterings og bevegelses funksjon (kognitiv forståelse og persepsjon) for nærområdet.
- Hvordan påvirkes trafikkbildet/ trafikkstrømmer og trafikkmengde særlig i forhold til Egersund sentrum.
- Konsekvenser for byrommet – tilpassing.
- Konflikter med valgt lokalisering, da særlig av både hotell og parkering på Gruset. Mulige alternative lokaliseringer av hotell eller offentlig parkeringsplass må belyses.
-
-

6.3.2 Fortetting

Temaet “fortetting” angår i denne sammenheng fortetting av sentrumsarealer, og er nært knyttet til temaene estetikk og byggeskikk / senterstruktur og det er en av flere viktige lokaliseringsfaktorer.

Fortetting er et element som må vurderes sammen med byutvikling og senterstruktur. Kommunens generelle fortetningspolitikk ligger til grunn for vurderingene, sammen med generelle betraktninger omkring byutvikling.

I arealvurderinger i forbindelse med kommuneplanen er området mellom Lundeåna og Gruset vurdert som potensielt fortetningsareal (jf. figur) Fortetting må vurderes sammen med tema **Senterstruktur**.

6.3.3 Landskap

Tema landskap omhandler naturgitte og menneskeskapte forhold i våre fysiske omgivelser. Viktige tema for KU er:

- Viktige landskapstrekk
- Retninger i landskapet
- Kontraster
- Skala

I konsekvensvurderingen må vurderes:

Det forutsettes at temaet landskap blir utredet i 2 faser:

- *Som første fase utarbeides en landskapsanalyse som beskriver landskapet i Egersund, med fokus på viktige landskapstrekk og karakteristika i bylandskapet. Landskapsanalysen kan gi premisser for hvordan hotelltomten bør utnyttes, og angi begrensinger og retningslinjer for prosjektet.*
- *I neste fase vil det bli gjort en utredning om hvordan tiltaket (evt. med ulike utbyggingsalternativer) vil påvirke landskapets karakter. Det bør i denne fasen etterstrebes en praktisk tilnærming til temaet, der spørsmålet om tilpasning av nye bygg i bylandskapet står sentralt.*

Eventuelle avbøtende tiltak må vurderes.

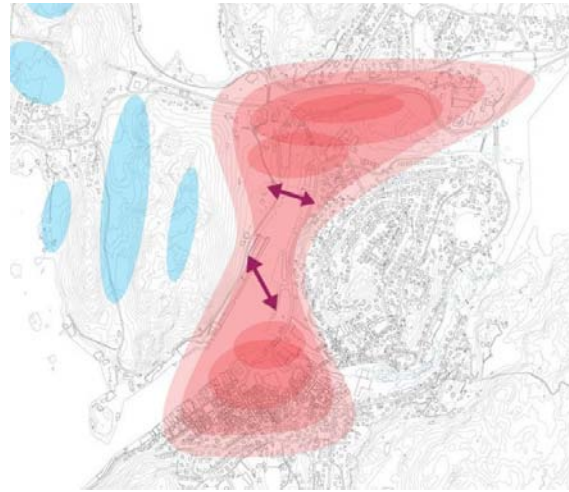
Metode:

Utarbeiding av terrengmodell og perspektivskisser vil være viktige metoder i dette arbeidet. Det må i prosessen vurderes om KU for tema landskap bør inngå i et samlet tema Bystruktur og bylandskap, der også arkitektur, bygningstypologi og senterstruktur inngår.

6.3.4 Estetikk og byggeskikk

Tema estetikk og byggeskikk omhandler flere ulike forhold.

- Arkitektur
- Størrelse / skala
- Siktlinjer
- Fasadeutforming /materialbruk
- Hensyn til omgivelser



Det forutsettes at det i planprosessen gjøres en analyse av bygningstypologi / skala, byutvikling med angivelse av historiske utviklingsretninger. Analysen, som kan danne grunnlag for forståelse av viktige bystrukturer, og gi retninger for videre utvikling.

6.3.5 Senterstruktur

Egersund sentrum ligger i umiddelbar nærhet av hotelltomten. Senterstrukturen er resultat av en historisk prosess, og skyldes både tilfeldige endringer og styrt utvikling. I dag er det kommersielle sentrum i byen knyttet til Vågen og mylderområdet i Haugen. Konsekvensvurdering i forhold til senterstruktur må vurdere om og i hvilken grad plassering av hotell vil endre strukturen i sentrum, med hensyn til handel / service, trafikk og ferdsel.

Tema senterstruktur omhandler m.a.:

- Bygningsstruktur / typologi
- Byggehøyde og tomteutnyttelse
- Bruk av byrom
- Kommunikasjonslinjer

Det forutsettes at det i planprosessen gjøres en analyse av bygningstypologi / skala, byutvikling med angivelse av historiske utviklingsretninger. Analysen, som kan danne grunnlag for forståelse av viktige bystrukturer, og gi retninger for videre utvikling.

Kommunen har en målsetting at all publikumsrettet næring som forretning, offentlig eller privat tjenesteyting osv, bør være lokalisert i sentrum. Store arbeidsplassintensive virksomheter som kontor, bør også være lokalisert i sentrum.

I konsekvensvurderingen må vurderes:

- *Hotellets plassering i forhold til senterfunksjonene.*
- *I hvilken grad hotellet kan påvirke senterstrukturen.*

6.3.6 Utbyggingsrekkefølge

I forbindelse med planer for hotell må det vurderes logiske utbyggingsfaser. Rekkefølgekrav i forhold til tilrettelegging av parkeringsplasser, offentlige uterom og strandsone må også vurderes.

Utbyggingsrekkefølge synes ikke å være et utredningstema i seg selv, men mer en faktor som må vurderes i konsekvensvurdering av forhold som gjelder infrastruktur, senterstruktur, byggeskikk o.a.

6.3.7 Økonomi/behovsvurderinger

Dalane- regionen (Eigersund, Sokndal, Bjerkreim, Lund) har i dag ca 23000 innbyggere. Regionen ligger i søndre del av et av de mest dynamiske næringslivsområdene i Norge, Jæren og Stavanger-regionen. Dalane-regionen har ifølge SSB, i dag 125 hotellrom innen alle kategorier. Dette er en økning fra 2010 på fem rom.

I Egersund by er det pr. dags dato 59 hotellrom og konferansekapasitet på 120 personer i kinooppsett og 130 til bespisning. Fra 2000 har Stavangerregionen hatt en økning av hotellkapasiteten på 40 %. Dalane regionen har ikke hatt en tilsvarende økning.

Gjennom arbeidet med KU vil en så langt mulig sannsynliggjøre behovet for et hotell i Egersund. Og en vil se nærmere på hvilke tilbud byen og regionen har behov for. Det som er mest presserende for regionen å få på plass er et konferansehotell. Men det finnes også andre behov innen hotelltilbudet som bør dekkes. En vil også vurdere lønnsomhet gjennom eksempelvis RevPAR indikatorer⁴ el.l.

6.3.8 Biologisk mangfold

Problemstillinger til biologisk mangfold er kun knyttet til marin biologi. Landarealene består av utfylte masser og har ingen interesse med hensyn til biologisk mangfold. I naturbase.no er det i indre del av Vågen (m.a. sjøarealet utenfor Gruset) registrert rasteområde for toppand.⁵ Hellandsvassdraget er lakseførende vassdrag, og forhold for anadrome fiskearter må belyses.

I konsekvensvurderingen må vurderes:

- *Det forutsettes at vurdering av verdi og eventuelle verneinteresser for sjøområdene gjøres ut fra kjent kunnskap, og at det i forbindelse med planarbeidet ikke vil være nødvendig med nye marinbiologiske undersøkelser i området.*
- *Fagkyndig vurdering knyttet til anadrome fiskearter*

6.3.9 Strandsone

I Kommuneplanens arealdel er det lagt til rette for havnepromenade fra kirka og sørover mot politistasjonen. Dette angår ikke arealet på Gruset, men viser en intensjon om offentlig tilgjengelig strandareal i sentrum. Det er også lagt inn gangvei (strandpromenade) langs Gruset.

Fylkesmannen har varslet innsigelse til eventuelle tiltak som kan bidra til en privatisering av strandsonen. Kai/ strandpromenaden gjennom reguleringsområdet skal fastsettes med en bredde som muliggjør både uteopphold og fredsel for barn, unge, voksne, eldre og funksjonshemmede.

I konsekvensvurderingen må vurderes:

- *KU må dokumentere /vurdere hvordan intensjonen om tilgjengelig strandsone kan ivaretas ved bygging av hotell.*

6.3.10 Fiskeinteresser

I følge Fiskeridirektoratet sin database er det ingen biologiske interesser knyttet til akvakultur, gyteplasser eller fiskeriinteresser i området. Det er imidlertid en stor sjømatbedrift med kai i Egersund, som er avhengig av sjøarealene i Vågen som farled for levering av råvarer. Andre fiskeriinteresser i Vågen knytter seg til hobbyfiske i sjø og elveutløp.

⁴ RevPAR = inntekt per tilgjengelig rom (revenue per available room)

⁵ Område BA00015932 - Forgreining av Svanavågen.

Fiskeridirektoratet (region sør) har i sin uttalelse til plaprogrammet vist til brev datert 1.10.2010. FD legger til grunn at bygging av nytt hotell med tilhørende aktivitet, verken i anleggsfasen eller etter ferdigstillelse, ikke skal bidra til å endre dybde- og strømforhold i indre havn. All eventuell mudring og utfylling i sjø må skje på en slik måte at en sikrer at det ikke dannes nye depoter for muddermasser.

Fiskeridirektoratet bemerker også at reguleringsplanen ikke må bidra til å endre strøm- eller dybdeforhold i havnen, verken i anleggsfasen eller etter ferdigstillelse. Det vil ikke aksepteres om etablert sjømatnæring i havnen får dårligere rammevilkår som følge av bygging av nytt hotell med tilhørende aktivitet. Konsekvenser for strøm og dybdeforhold må derfor vurderes.

I konsekvensvurderingen må vurderes:

- *Tiltakets konsekvenser for strøm- og dybdeforhold i havnen (Vågen).*
- *Interesser knyttet til hobbyfiske må vurderes i forbindelse med tema Områder for allmennheten.*

6.3.11 Vassdragsforvaltning

Temaet omfatter forvaltning av elver og bekker m. tilhørende strandsone. Planområde ligger 350m sør for utløpet av Eieåna. Planen grenser (i sør) også til utløpet av Lundeåna, men vil ikke endre forholdene langs åa. Åene utgjør 2 armer av Hellelandsvassdraget, som har et nedbørsfelt på 243,3 km² (fra 0-960moh). Ovenforliggende partier av vassdraget er regulert gjennom kraftutbygging.

NVE har utarbeidet flomsonekart for Hellelandsvassdraget, og i rapporten Flomsonekart – Delprosjekt Egersund er det utarbeidet prognoser for 10-års / 50-års og 200-årsflom. Rapporten og tilhørende kartmateriale vil utgjøre et grunnlag for konsekvensvurdering. Det må i utredningen holdes tett kontakt med NVE. Flom i kombinasjon med oppstuing av vann, samt framtidig havnivåstigning må utredes av fagkyndig. Flomfare blir også vurdert i forbindelse med ROS-analyse.

Forhold som må vurderes i KU:

- *Ev. flomfare og elvestrømninger som følge av endret elveside*
- *Flom i kombinasjon med oppstuing av vann, samt havnivåstigning*
- *Avløpstekniske forhold knyttet til flomfare*
- *Bruksrettigheter knyttet til vassdraget*
- *Offentlige / allmenne bruksinteresser*

6.3.12 Vannforsyning, avløpsforhold

Ledningsnett for vann, avløp og overvann ligger i grunnen like øst for planområdet. Kapasitet på dette er vurdert av kommunen å være tilfredsstillende, men dette må sjekkes i KU. Pumpeledning for spillvann fra utløpet av Lundeåna krysser vågen mot nordvest, og berører en del av planområdet.

Forhold som må vurderes i KU:

- *Kapasitet på ledningsnett i forhold til ny utbygging*
- *Konsekvenser for eksisterende spillvannsledning*

6.3.13 Forurensning (luft, vann, grunn, støy)

Området innenfor planområdet har i dag ingen virksomhet som medfører forurensning av luft eller vann. Som del av bysentrum, og med nærhet til parkeringsplass og trafikkert hovedinnfartsvei, er området i moderat grad utsatt for luftforurensning fra biltrafikk, og i noen grad fra båttrafikk (nærhet til båthavn).

Det er ingen utslipp fra Gruset som kan påvirke forurensningsgraden i sjøen. Status for havneområdene i Egersund når det gjelder forurensning er undersøkt i egen resipientundersøkelse, som gjelder hele Egersund.

Når det gjelder forurensning av grunn, er dette ikke kjent, og på arealdatabasen AREALIS er det ikke registrert forurenset grunn i området. Men ettersom området består av fyllmasser fra lang tid tilbake, kan området ha potensiale for innhold av forurenset materiale.

Omfang av forurensning, og hvorvidt dette har betydning for planene i området må avklares i forbindelse med reguleringsplan /KU.

Grunnforhold utredes og dokumenteres av fagkyndig, herunder eventuell grunnboring / prøvetaking. Se også pkt. om Grunnforhold.

Støyforurensning omtales som eget punkt nedenfor.

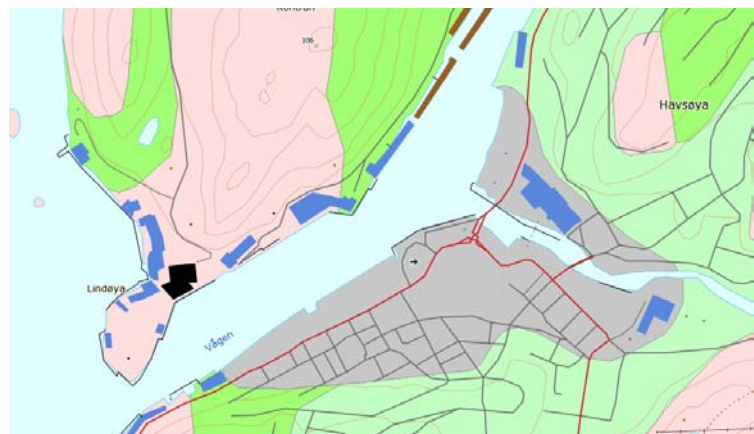
Forhold som må vurderes i KU:

- *Mulighet for /grad av forurenset grunn pga ukjente fyllmasser, og eventuelle konsekvenser for tiltaket.*
- *Konsekvenser av luftforurensning i forhold til bruk av området til hotell / service.*

6.3.14 Enøk/ energiløsninger

Kommunen har gjennom arealplanleggingen ulike virkemidler som kan påvirke energibruk i bygninger. Under planlegging av nye utbyggingsområder kan kommunen blant annet beskrive hvordan energiforsyningen forventes løst.

Den nye plan- og bygningsloven fra 2008 gir kommunene lov til å stille krav om miljøvennlige energiløsninger. I plandelen slås det fast at kommunene kan stille krav til vannbåren varme i nye bygg og anlegg. Kommunene kan pålegge tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg, men dette forutsetter at fjernvarmekonsesjon først er tildelt for det aktuelle området. I § 29-5 stilles det tekniske krav til nye bygg, de må blant annet tilfredsstille krav til energi. Loven gir departementet hjemmel til å gi utfyllende krav til valg av energiløsninger i forskrifter. § 12-7 slår fast at kommunen kan stille krav til rekkefølgen av gjennomføring av tiltak, og at utbyggingen av et område ikke kan finne sted før blant annet energiforsyningen er tilstrekkelig etablert.



Figur 2 Kartet viser fordeling av løsmasser i Egersund sentrum. Grå flater viser fyllmasser.

I dette prosjektet blir energiløsningene gitt preferanse. Det er i utbyggers interesse å gjøre bygget så kostnadseffektivt som råd er og det søkes energiøkonomiske og miljøriktige løsninger. Det er på grunn av nærhet til sjøen nærliggende å tenke seg løsning knyttet til bruk av sjøvann som medium for varmepumpe.

Forhold som må vurderes i KU:

- *Alternative energibærere som supplement til el. Løsninger, herunder bør sjøvarme utredes og vurderes.*

6.3.15 Kulturminner

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet. Området er utfylt areal fra den industrielle perioden og senere, og det forventes ikke at det forefinnes kulturminner innen området på land. Det er potensiale for marine kulturminner i sjø innenfor planområdet (jf. merknad fra RFK)

Dersom planforslaget innebærer utfylling i sjø, må Stavanger Museum gjennomføre en marinarkeologisk undersøkelse for å avklare om fylling i sjø kan komme i konflikt med marine kulturminner.

Forhold som må vurderes i KU:

- *Ved evt. Utfylling må det gjøres undersøkelser av marine kulturminner i området.*

6.3.16 ROS (Sikkerhet og beredskap)

Under dette avsnittet berøres flere tema. Det blir gitt en egen vurdering av ROS som del av KU. Dette gjelder både naturgitte temaer med konsekvens for tiltak i planområdet og eventuell konsekvens som skyldes selve tiltaket. Både alvorlighet ved selve faren og en vurdering av grad av forekomst/hyppighet blir vurdert. Fare kan resultere i tiltak som pålegges gjennom planbestemmelsene.

Forhold som må vurderes i KU:

- *ROS utredes ihh.t forskrift.*

6.3.17 Støy

Trafikkstøy og evt. støy fra båthavna må vurderes. Forskrift om støy T-1442 legges til grunn for støyvurderinger. Det må gjennomføres en støyfaglig utredning for planområdet. Avbøtende tiltak skal sikres i reguleringsbestemmelsene (MO T-1442).

Forhold som må vurderes i KU:

- *Støy vurderes både som påført fra tiltaket og eller som konsekvens fra omgivelsene.*

6.3.18 Radon

Det er ikke registrert radon utover 200 bq/ m³ i området generelt. Men siden området i stor grad består av utfylte løsmasser kjenner en ikke status når det gjelder radon.

Utredes ikke under KU siden det ikke er registrert slik forekomst.

6.3.19 Grunnforhold

Noteby utførte en grunnundersøkelse i området Gruset i 1985, med tanke på bygging av kai. Denne rapporten slår fast at løsmasser i øvre lag i området ikke er bæredyktige for tyngre konstruksjoner. (hotell, parkeringshus etc.) Midtre skift består av silt og løs leire. Fast fjell eller anna stabil steinholdig masse etc. ligger på mellom 13,5 og 17 m dyp. Alle mål tatt innenfor dagens fyllingslinje. Dybde til fjell kan øke noe dess lengre ut i sjø man går.

Det konkluderes allerede nå med at alle konstruksjoner under bygninger pæles til fjell. Flere detaljer omkring dette må vurderes i konsekvensanalysen. Løsmasse forskyving må vurderes i forhold til endrede strømningsforhold pga. inngrep. (pæling o.l.) Grunnforhold må dokumenteres og vurderes av fagkyndige, avbøtende tiltak må vurderes.

Forhold som må vurderes i KU:

- *Rapport som er utarbeidet legges til grunn for videre geotekniske utredninger av byggegrunn for tyngre konstruksjoner under KU.*
- *Løsmasseforskyving og sikring av eksisterende fyllingskant må vurderes*

6.3.20 Infrastruktur

Begrepet *infrastruktur* kan forklares med «det som må være på plass for at noe eller noen skal fungere». I dette tilfelle gjelder infrastruktur både vei-, vann- og kloakknnett, men også servicefunksjoner.

Området har tilfredsstillende infrastruktur når det gjelder vegadkomst og off. ledningsnett. Vegsystem/tilkomstforhold, kollektivnett og ledningsnett omtales nærmere som egne punkt. Infrastruktur som gjelder servicefunksjoner omtales i forbindelse med senterstruktur og det gjelder ordning for renovasjon.

Forhold som må vurderes i KU:

Det forutsettes at de ulike temaer som gjelder infrastruktur utredes i KU, enten som samlepost under Infrastruktur, eller delt på ulike deltema. Se punkt 7.2.12, 7.3.23 og 7.3.24.

6.3.21 Leke og oppholdsareal

Området på Gruset har i dag ingen lekeplasser eller oppholdsfunksjoner for allmennheten, utover å være en del av nærområdet til langtidsparkeringsplassen på Gruset. Krav om leke- og oppholdsareal knyttes generelt til boligområder og offentlige parker. Det skal ikke bygges boliger på Gruset, og det er derfor ikke sett krav til utbygging av leke- og oppholdsareal i kommuneplanen.

I kommuneplanen er det imidlertid vist gangveg langs strandkanten, og det forutsettes at det i forbindelse med hotell-planene blir lagt til rette for offentlig tilgjengelighet langs strandsonen. Dette må ivaretas i reguleringsplanen, men anser ikke å være tema for KU.

Forhold som må vurderes i KU:

Det forutsettes ingen videre utredning av dette temaet i KU, men hensyn til allmennheten med hensyn til tilgjengelighet og oppholdsmuligheter langs strandkanten må dokumenteres i planen.

6.3.22 Områder for allmennheten

Intensjoner om strandpromenade må ivaretas i planen. Se tekst i foregående avsnitt. Innen planområdet er det lite som dekkes av uberørt strandsone. Alt er fyllingsfront. Der imot ledes gående gjennom planområdet og opp langs Lundeåna. Her finne noe uberørt strandsone som må gis tilkomst.

Forhold som må vurderes i KU:

Det forutsettes ingen videre utredning av dette temaet i KU, men hensyn til allmennheten med hensyn til tilgjengelighet og oppholdsmuligheter langs strandkanten må dokumenteres i planen.

6.3.23 Utomhusplan

Som dokumentasjon på at hensyn er ivaretatt skal det utarbeides utomhusplan som del av grunnlagsmateriale for byggesøknad. Planen vil vise i hvilken grad funksjoner og kvalitetshensyn blir ivaretatt. Planen skal være i henhold til TEK10 når det gjelder krav om universell utforming.

Forhold som må vurderes i KU:

Det forutsettes ingen videre utredning av dette temaet i KU, men krav om utomhusplan må fastsettes i reguleringsbestemmelsene.

6.3.24 Trafikkforhold

Veg og trafikale løsninger er viktig tema i planprosessen og konsekvensvurdering. Områdets mange funksjoner som offentlig trafikkareal, parkering, kollektivløsninger, tilkomst til småbåthavn og hotell og andre servicetilbud stiller krav til gode løsninger. I samråd med kommunen er det bestemt at søndre rundkjøring reguleres tilbake til der den ligger i dag. Reguleringsplan må derfor vise dette.

Det må vurderes hvilke trafikale konsekvenser nye tiltak får i området, om dette påvirker bruksmønster for avkjørsler, trafikkretninger mv. Slike vurderinger utføres i samarbeid med St. vegvesen, jfr. St.vv sine håndbøker for utforming.

Forhold som må vurderes i KU:

- trafikkavvikling,
- kapasitet
- trafiksikkerhet

Veg og trafikkarealer må tilrettelegges /planlegges slik at de ivaretar krav til tilkomst for hotell, gode ferdselssoner, parkeringsanlegg, løsninger buss og taxi. Det skal settes fokus på myke trafikanters ferdsel og opphold og krav om universell utforming i området.

6.3.25 Parkeringsforhold/kapasitet

Det er forutsatt at eksisterende parkeringsplass på Gruset skal opprettholdes, og evt. utvides. Kommunens parkeringsutredning for Egersund legges til grunn for disse vurderingene. Viser her både til enkelt utredninger og til revidert kommuneplan. Parkeringsbehov for hotellet må vurderes i forhold til de funksjoner og antall rom som prosjekteres.

Forhold som må vurderes i KU:

Det skal vurderes to alternativ til parkeringsløsninger for hotellet:

- *parkering på egen tomt eller*
- *samlokalisering med offentlig parkering i parkeringshus på Gruset*

6.3.26 Trafikkplan / vegutforming

Forhold som må vurderes i KU:

Blir vurdert under kap. 6.3.24.

6.3.27 Avkjørsler og kryss

Forhold som må vurderes i KU:

Blir vurdert under kap. 6.3.24.

6.3.28 Trafikksikkerhet

Forhold som må vurderes i KU:

Blir vurdert under kap. 6.3.24.

6.3.29 Universell utforming

Universell utforming må ivaretas i planleggingen, både når det gjelder hotellbygg, trafikkarealer og andre utearealer for allmenn tilgjengelighet. TEK 10 må ivaretas. Det må avsettes tilstrekkelig areal til handicap-parkeringsplasser. Alle bygg for publikum og utearealer for allmennheten skal ha særlige krav til universell utforming. Sikkerhet og tilfredsstillende belysning med ledemarkering må også vurderes som del av utformingen.

Forhold som må vurderes i KU:

Universelt utformet løsning må vises i forholde til

- *parkeringsordninger*
- *tilkomst til, – og arrangement i fb. m bruk av kollektivmiddel*
- *tilkomst til hotell*
- *tilkomst til utearealer*

6.3.30 Midlertidig løsning, trafikk og parkering under anlegg

Det må som del av konsekvensutredningen gjennomføres en vurdering av midlertidig ordning for trafikk og parkering i anleggsperioden. Dette må termineres i forhold til utbyggingsrekkefølgen mellom parkering, hotell, brygge/promenade, oppstillingsplass for buss og taxi m.v. Her kan det således være snakk om flere ulike løsninger alt etter hva som bygges ut. Det som må løses i reguleringsplansammenheng er den trafikale situasjonen under bygging av parkeringshus. Dette anses som den mest krevende byggeperioden. Her må en samtidig se nærmere på rekkefølgekrav mellom utbygging anleggsdelene.

6.3.31 Renovasjon

Næringsområder og bedrifter omfattes ikke av kommunal renovasjon. Det må derfor legges til rette ordning både for midlertidig oppbevaring, lagring, transport og videre behandling ev. med sortering som del av løsningen. Hotellvirksomheten må håndtere disse løsningene lokalt. Dette setter krav til romkapasitet, presseutstyr osv og til kjøring. For videre behandling overlates vanligvis dette til entreprenører inne bransjen.

Forhold som må vurderes i KU:

- *Løsningen må utredes i forhold til behov, kapasitet og praktisk løsning/ transport.*

6.4. Vedlegg

- 1) Prosessbeskrivelse
- 2) Oppstartsannonse