



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 31.10.2012
Arkiv: :PL-19910001,
FA-L12, GBR-46/372
Arkivsaksnr.:
07/3208
Journalpostl penr.:
12/27779

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Dag Kjetil Tonheim
Plansjef
51 46 83 21
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
178/12	Planteknisk utvalg	20.11.2012

Reguleringsplan og konsekvensutredning for hotell, parkeringsanlegg m.m. på Gruset gnr. 46 bnr. 372 m.fl. - 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Eigersund kommune har mottatt forslag til reguleringsendring for hotell på Gruset. Planen legger opp til å etablere et hotell på inntil 10 000 m2 og med en maksimal byggehøyde tilsvarende 5 etg. på det høyeste. Videre skisserer planen at det kan etableres et nytt parkeringshus delvis under eksisterende parkeringsplass på Gruset. Det legges også opp til store endringer i tilknytning til kollektivterminal, kjøremønster m.m. I utgangspunktet vurderer rådmannen at det er positivt for Eigersund at det kan etableres et nytt hotell i byen da dette er i tråd med kommunestyrets tidligere vedtak. Samtidig er det viktig at dette skjer på en slik måte at en sikrer viktige siktsoner og opplevelsen av Eigersund by. Dette gjelder særlig når en kommer ned Jernbaneveien.

Rådmannen vurderer at planen kan legges ut til offentlig ettersyn med de endringene som fremkommer i fremlegg til vedtak, men der en vil vurdere en del forhold på nytt etter høring. Dette er en av de mest sentrale tomtene i Eigersund og lokalisering og utformingen vil være avgjørende for hvordan en vil oppleve Eigersund i fremtiden. Det er derfor viktig å gjøre grundige vurderinger og legge vekt på det som fremkommer i den videre planprosessen. Rådmannen anbefaler at planforslaget med KU blir lagt ut til offentlig ettersyn n r endringene som fremkommer i fremlegg til vedtak er innarbeidet/gjennomført.

Saksgang:

PTU fatter vedtak om planen skal ut på høring eller ei.

Rådmannens forslag til vedtak 31.10.2012:

Forslag til reguleringsplan og konsekvensutredning for hotell, parkeringsanlegg m.m. på Gruset gnr. 46 bnr. 372 m.fl legges ut til offentlig ettersyn n r følgende endringer er gjennomført:

Kart

1. Hotellets grunnform og lamellstruktur vises i plankartet som planlagt bebyggelse og maksimal cotehøyde påføres.
2. Tittelfelt påføres skille mellom o-offentlig vei og f-felles vei.
3. Tekst "Parkeringsplan" tas vekk i P1.
4. Det må skilles klart mellom hva som er gangveger og hva som er gang- og sykkelveger i planen og disse må gis feltnavn.
5. Nummerering av delområder endres i tråd med bestemmelser sist revidert 30.10.12.

Bestemmelser

6. Bestemmelser datert 24.04.12 sist revidert 30.05.12 erstattes av bestemmelser sist revidert 30.10.12.

Forhold som må utredes før plan og KU legges ut til offentlig ettersyn:

7. Konsekvens for anadrome fiskearter må utredes av fagkyndig jfr. at dette ligger til lakseførende vassdrag.
8. Parkeringsanlegg i planområdet skal sikres i henholdt til sikkerhetsklasse F2 jfr. NVEs retningslinjer nr. 1/2008 Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag og dette må utredes samt avbøtende tiltak skal skisseres og ev. bestemmelser må innarbeides.
9. De trafikale konsekvensene, herunder trafikksikkerhet, i forhold til midlertidig adkomst, parkering, trafikkavvikling, myke trafikanter m.m må vurderes.
10. Det må vurderes om gang og sykkelveg mellom terminalbygg og jernbanebruen kan flyttes lenger ut og vekk ifra bussoppstillingsplassene.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10

20.11.2012 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

- ASTRID H. ROBERTSON (H) stilte spørsmål om sin habilitet da hun eier båt plass på flytebrygge i det regulerte området, jf. fv. § 6, 2.ledd. Utvalget fant ikke Robertson inhabil i saken, og hun tok sete igjen.

---- 0 ----

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo slikt fellesforslag (H + AP):

"Nye punkt i rådmannens innstilling – kart:

1. Det legges ut alternativt kart 1 til parkering (to plan under bakkenivå)
2. Det legges ut alternativt kart 2 til parkering (ett plan under bakkenivå og ett over bakkenivå)

Endring i reguleringsbestemmelsene:

§ 2 Formål

- **Område for bygg og anlegg (pbl § 12-5.1)**
 - Hotell og overnatting
 - **Sentrumsområde**
- **Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 12-5.6)**
 - Ferdsel i sjø og vassdrag
 - **Småbåthavn Midlertidig småbåthavn**

§ 3 Felles bestemmelser

- 3.1 Ved alle bygge- og anleggsarbeid skal det tas mest mulig hensyn til terreng **og vegetasjon.**
- 3.2 Bygninger og omgivelser skal gis en tiltalende utforming. **som er tilpasset tilliggende bebyggelse og anlegg der det tas hensyn til eksisterende bygninger og materialbruk i området.** Utvendige anlegg på den ubebygde delen av tomta, så som dekke, kanter, møblering og utsmykking, skal gis en høyverdig utforming og utførelse sammen med ikke bebygde areal.

- 3.3 Universell utforming skal legges til grunn ved opparbeidelse av bygninger, utomhusanlegg, adkomst og parkering innenfor planområdet. For hotell skal omfang av universell utforming utgjøre en naturlig andel av romløsningen, mens alle fellespublikumsarealer skal være tilrettelagt. Universell utforming skal dokumenteres ved søknad om tiltak ved plantegninger og utomhusplan. ~~5 % av parkeringsplassene skal være dimensjonert/reservert for bevegelsehemmede.~~ For kollektivterminal, holdeplass for buss, parkeringshus og promenader og gangareal skal Håndbok 017 Veg- og gateutforming legges til grunn for universell utforming.

Det skal anordnes HC plasser tilsvarende 5% av P plassene i nytt P Hus. Plassene skal opparbeides slik at de kan nyttes som 2.- to vanlige p plasser når der ikke er behov for så mange HC plasser i anlegget.

§ 4 Områder for bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr 1)

- 4.3 Ventilasjonsbygg og heishus med tilhørende anlegg skal ikke dominere takflaten. Maks høyde på slike anlegg settes til 3,0 m over kote 22. Samlet areal skal ikke overstige 2 % av hotellets samlede takflate. ~~Konstruksjonen skal ha grå kledning.~~
- 4.5 Hotellbyggets grunnform og lamellstruktur skal legges til grunn for videre prosjektering slik det er utformet i skisseprosjekt i vedlagt detaljregulering / KU, men mindre variasjoner tillates. Slike avvik skal godkjennes ved rammetillatelse. ~~Kledningsmateriale skal i hovedsak bestå av treverk, stål og glass.~~
- 4.7 Innen formålet kan det legges til rette for et mindre antall båtplasser. Båtplassene skal ikke overskride 80 m². Bryggekant skal ha samme utforming som bryggekant for øvrig.
- 4.8 Parkering skal enten legges til egen tomt eller til inntil liggende parkeringsanlegg og sikres gjennom utbyggingsavtale jfr. Pbl § 17 jfr. bestemmelsene § 8.
Parkeringsbehovet er sett til følgende:
- Parkeringsfaktor pr. rom overnatting er sett til 0,6
- Parkeringsfaktor pr tilsett til stede (vakt) er sett til 0,5
- Parkeringsfaktor pr flersengs rom ut over 2 er sett til 1,0
Det skal avsettes plass til sykkelparkering for minimum 20 enheter.
~~Det er ikke tillatt med frikjøp av parkeringsplasser.~~
Område H kan frikjøpe plasser av Eigersund Kommune inntil 40% av behovet/kravet i område. P plassene kan frikjøpes til markedspris. (bygge kost for tilsvarende P Hus i Rogaland den dag hotellet blir realisert)
Eigersund kommune sin normalpris for frikjøp av p plasser, kan ikke nyttes i denne plan
- 4.9 Det er ikke tillatt å etablere aktivitet i strid med formålet med planen herunder etablering av leiligheter, boliger m.m. Det er ikke tillatt å seksjonere deler av hotellet.
- 4.10 Sentrumsområde.

Innen området kan det ankes og festes konstruksjoner og anlegg for småbåthavn. Før nye tiltak kan iverksettes må det utarbeides byggeplan i min M = 1:500 for området som skal godkjennes av Eigersund kommune. Planen skal vise plassering av brygger og utriggere samt vise hvordan disse er forankret i land og i sjø. Videre skal planen vise belysning og redningsutstyr og hvordan parkeringsbehovet er tenkt løst. Parkeringsbehovet settes 0,25p / båt plasser.

Innenfor område S kan der anlegges midlertidig småbåthavn i sjø, uten noen form for annen bebyggelse på området. Småbåthavnen er midlertidig og kan sis opp med 12 måneders varsel fra Eigersund Kommune dersom området skal nyttes til annet formål slik planen viser. Denne planen legger ikke opp til noen form for bebyggelse i området.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.4 Kollektivterminal -K1 og K2

Områder avsatt til kollektivterminal (K1) og holdeplasser skal nyttes til ~~oppstilling av og påstigning~~ av buss og ~~drosjer~~. Anlegg skal opparbeides og utrustes med venteskur, ledelinjer og belysning i samsvar med til enhver tid gjeldende veinormal og i overensstemmelse med forskrift om universell utforming.

Innen området K2 kan det føres opp bygning med BYA maks ~~460~~ 100 m2. Maks byggehøyde til gesims er sett til 3,3 m. Bygningen kan inneholde venterom for publikum, sosiale rom for sjåfør, toalettavdeling og kiosk/ informasjonsvirksomhet. ~~Bygningen skal ha flatt tak og gis en god arkitektonisk utforming.~~

5.4a Parkeringsanlegg o_P-1

I område kan det kan føres opp parkeringsanlegg i 3 plan. Merket ~~omriss i reguleringsplan med eget areal pr p etasje på plankart, dette~~ angir mulig omfang av parkeringskjeller mellom kt. -1,9 og kt.+3,5 for topp dekke. Innkjørsel skal tilrettelegges innen område P1. Antall HC plasser skal være som ~~fastsatt i § 2.3 3.3.~~ Rekkverk skal være transparent og ha en enkel form. ~~Ramper for gangtrafikk skal være universelt utformet fra under etg. 1 (kt+0,8) og opp til bakkenivå.~~ Anlegget skal gis en god arkitektonisk utforming. Det skal legges vekt på en god parkmessig opparbeiding av tiliggende arealer. Anlegget skal sikres god belysning og forskriftsmessig ventilasjon. ~~Der skal monteres heis og trapp i henhold til forskrifter.~~

B Parkeringsanlegg o_P-1 alternativ 2 i høringen

I område kan det kan føres opp parkeringsanlegg i 3 plan. (1. under bakken 1. på bakkeplan og 1. over bakken) Merket med eget areal pr p etasje på plankart, dette angir mulig omfang av parkeringskjeller mellom kt. +0,6 og kt.+ 6,0 for topp dekke. Innkjørsel skal tilrettelegges innen område P1. Antall HC plasser skal være som i § 3.3. Rekkverk skal være transparent og ha en enkel form. Anlegget skal gis en god arkitektonisk utforming. Det skal legges vekt på en god parkmessig opparbeiding av tiliggende arealer. Anlegget skal sikres god belysning og forskriftsmessig ventilasjon. Der skal monteres Heis og trapp i henhold til forskrifter.

5.5 Parkeringsplass på grunn o_P-2

~~Dedikerte oppstillingsplasser for drosjer kan tillates i område o_P-2.
Plassering og antall plasser fastsettes av Eigersund kommune ved egen avtale.
Område P -2 innarbeides i P-1~~

5.7 Gang og sykkelvei o_GS1 og o_GS2

Det skal etableres offentlig gang og sykkelvei med minimums bredde på 3 meter som vist på plankart. ~~Det opparbeides S (sykkelvei) kun mot RV 44.~~

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

8.3 Igangsettingstillatelse for hotell i område H kan ikke gis ~~før der er inngått en skriftlig avtale med Eigersund kommune om hvorledes kostnadene til opparbeidelse av følgene o_Veg-01 er opparbeidet i henhold til detaljreguleringen samt~~ og annen infrastruktur som gang- og sykkelvei o_GS1 og o_GS2, ~~bussholdeplass, venterom~~, gangvei, promenade m.m skal finansieres.

- Punkt 5. Endres til: Nummerering av delområder endres i tråd med bestemmelser sist revidert ~~30.10.12~~ **vedtatt av Planteknisk utvalg i vedtak av 20.11.2012.**
- Bestemmelser datert 24.04.12 sist revidert 30.05.12 erstattes av bestemmelser sist revidert ~~30.10.12~~. **vedtatt av Planteknisk utvalg i vedtak av 20.11.2012.”**
- Nytt punkt i rådmannens innstilling (under forhold som må utredes før plan og KU legges ut til offentlig ettersyn):
 - **I henhold til vedtak i PTU 20.11.2012 oppjusteres 3D-illustrasjoner og kart i henhold til vedtak.**

Votering:

Fellesforslag fra AP+H (kart alt.1) enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling til kart.

Fellesforslag fra AP+H (kart alt.2) enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling til kart.

Rådmannens innstilling (reguleringsbestemmelser) § 1, § 2 (kulepunkt 2,4,5 og 6) § 3 (punkt 3.4, 3.5 og 3.6), § 4 (punkt 4.1, 4.2, 4.4 og 4.6), § 5 (punkt 5.1, 5.2, 5.3, 5.8 og 5.9), § 6 (punkt 6.2), § 7, § 8 (punkt 8.1, 8.2, 8.4, 8.5 og 8.6) og § 9 enstemmig vedtatt.

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 2 (kulepunkt 1) enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling § 2 (kulepunkt 1).

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 2 (kulepunkt 3) enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling § 2 (kulepunkt 3).

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 3 (punkt 3.1) vedtatt med 8 stemmer mot 3 stemmer for rådmannens innstilling § 3 (punkt 3.1) (KRF+V).

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 3 (punkt 3.2) vedtatt med 8 stemmer mot 3 stemmer for rådmannens innstilling § 3 (punkt 3.2) (KRF+V)

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 3 (punkt 3.3) enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling § 3 (punkt 3.3).

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 4 (punkt 4.3) vedtatt med 8 stemmer mot 3 stemmer for rådmannens innstilling § 4 (punkt 4.3) (KRF+V)

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 4 (punkt 4.5) vedtatt med 8 stemmer mot 3 stemmer for rådmannens innstilling § 4 (punkt 4.5) (KRF+V)

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 4 (punkt 4.7) enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling § 4 (punkt 4.7).

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 4 (punkt 4.8) enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling § 4 (punkt 4.8).

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 4 (**nytt** punkt 4.9) vedtatt med 10 stemmer mot 1 stemme (SP).

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 5 (punkt 5.4) vedtatt med 10 stemmer mot 1 stemme for rådmannens innstilling § 5 (punkt 5.4) (V).

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 5 (punkt 5.4.a) enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling § 5 (punkt 5.4.a).

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 5 (**nytt** punkt 5.4.b) vedtatt med 8 stemmer mot 3 stemmer (KRF+V).

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 5 (punkt 5.5) enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling § 5 (punkt 5.5).

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 5 (punkt 5.7) enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling § 5 (punkt 5.7).

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 6 (1.avsnitt punkt 6.1) **utgår** enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling § 6 (1.avsnitt punkt 6.1).

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 6 (2.avsnitt punkt 6.1) **flyttes til punkt 4.10** enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling § 6 (2.avsnitt punkt 6.2).

Fellesforslag fra AP+H (reguleringsbestemmelser) § 8 (punkt 8.3) enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling § 8 (punkt 8.3).

Rådmannens innstilling (kart) punkt 1, 2, 3 og 4 enstemmig vedtatt.

Fellesforslag fra AP+H (kart) endring i punkt 5 enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling punkt 5.

Fellesforslag fra AP+H (bestemmelser) endring i punkt 6 enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling punkt 6.

Fellesforslag fra AP+H (forhold som må utredes før plan og KU legges ut til off. ettersyn) punkt 7 - 10 enstemmig vedtatt.

Fellesforslag fra AP+H nytt punkt 11 (forhold som må utredes før plan og KU legges ut til off. ettersyn) enstemmig vedtatt.

PTU-178/12 Vedtak:

Forslag til reguleringsplan og konsekvensutredning for hotell, parkeringsanlegg m.m. på Gruset gnr. 46 bnr. 372 m.fl legges ut til offentlig ettersyn når følgende endringer er gjennomført:

Kart

1. *Hotellets grunnform og lamellstruktur vises i plankartet som planlagt bebyggelse og maksimal cotehøyde påføres.*
2. *Tittelfelt påføres skille mellom o-offentlig vei og f-felles vei.*
3. *Tekst "Parkering to-plan" tas vekk i P1.*
4. *Det må skilles klart mellom hva som er gangveger og hva som er gang- og sykkelveger i planen og disse må gis feltnavn.*
5. *Nummerering av delområder endres i tråd med bestemmelser **vedtatt av Planteknisk utvalg i vedtak av 20.11.2012.***
6. *Det legges ut alternativt kart 1 til parkering (to plan under bakkenivå)*

7. Det legges ut alternativ kart 2 til parkering (ett plan under bakkenivå og ett over bakkenivå)

Bestemmelser

8. Bestemmelser datert 24.04.12 sist revidert 30.05.12 erstattes av bestemmelser **vedtatt av Planteknisk utvalg i vedtak av 20.11.2012.**

Forhold som må utredes før plan og KU legges ut til offentlig ettersyn:

9. Konsekvens for anadrome fiskearter må utredes av fagkyndig jfr. at dette ligger til lakseførende vassdrag.
10. Parkeringsanlegg i planområdet skal sikres i henholdt til sikkerhetsklasse F2 jfr. NVEs retningslinjer nr. 1/2008 Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag og dette må utredes samt avbøtende tiltak skal skisseres og ev. bestemmelser må innarbeides.
11. De trafikale konsekvensene, herunder trafiksikkerhet, i forhold til midlertidig adkomst, parkering, trafikkavvikling, myke trafikanter m.m må vurderes.
12. Det må vurderes om gang og sykkelveg mellom terminalbygg og jernbanebruen kan flyttes lenger ut og vekk ifra bussoppstillingsplassene.
13. **I henhold til vedtak i PTU 20.11.2012 oppjusteres 3D-illustrasjoner og kart i henhold til vedtak.**

Endring i reguleringsbestemmelsene:

§ 2 Formål

- **Område for bygg og anlegg (pbl § 12-5.1)**
 - Hotell og overnatting
 - ~~Sentrumsområde~~
- **Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 12-5.6)**
 - Ferdsl i sjø og vassdrag
 - ~~Småbåthavn Midlertidig småbåthavn~~

§ 3 Felles bestemmelser

- 3.1 Ved alle bygge- og anleggsarbeid skal det tas mest mulig hensyn til terreng ~~og vegetasjon.~~
- 3.2 Bygninger og omgivelser skal gis en tiltalende utforming. ~~som er tilpasset tilliggende bebyggelse og anlegg der det tas hensyn til eksisterende bygninger og materialbruk i området.~~ Utvendige anlegg på den ubebygde delen av tomta, så som dekke, kanter, møblering og utsmykking, skal gis en høyverdig utforming og utførelse sammen med ikke bebygd areal.
- 3.3 Universell utforming skal legges til grunn ved opparbeidelse av bygninger, utomhusanlegg, adkomst og parkering innenfor planområdet. For hotell skal omfang av universell utforming utgjøre en naturlig andel av romløsningen, mens alle fellespublikumsarealer skal være tilrettelagt. Universell utforming skal dokumenteres ved søknad om tiltak ved plantegninger og utomhusplan. ~~5% av parkeringsplassene skal være dimensjonert/reservert for~~

~~bevegelseshemmede.~~ For kollektivterminal, holdeplass for buss, parkeringshus og promenader og gangareal skal Håndbok 017 Veg- og gateutforming legges til grunn for universell utforming.

~~Det skal anordnes HC plasser tilsvarende 5% av P plassene i nytt P Hus. Plassene skal opparbeides slik at de kan nyttes som 2.- to vanlige p plasser når det ikke er behov for så mange HC plasser i anlegget.~~

§ 4 Områder for bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr 1)

- 4.3 Ventilasjonsbygg og heishus med tilhørende anlegg skal ikke dominere takflaten. Maks høyde på slike anlegg settes til 3,0 m over kote 22. Samlet areal skal ikke overstige 2 % av hotellets samlede takflate. ~~Konstruksjonen skal ha grå-klødning.~~
- 4.5 Hotellbyggets grunnform og lamellstruktur skal legges til grunn for videre prosjektering slik det er utformet i skisseprosjekt i vedlagt detaljregulering / KU, men mindre variasjoner tillates. Slike avvik skal godkjennes ved rammetillatelse. ~~Klædningsmateriale skal i hovedsak bestå av treverk, stål og glass.~~
- 4.7 ~~Innen formålet kan det legges til rette for et mindre antall båtplasser. Båtplassene skal ikke overskride 80 m². Bryggekant skal ha samme utforming som bryggekant for øvrig.~~
- 4.8 Parkering skal enten legges til egen tomt eller til inntil liggende parkeringsanlegg og sikres gjennom utbyggingsavtale jfr. Pbl § 17 jfr. bestemmelsene § 8.
Parkeringsbehovet er sett til følgende:
- Parkeringsfaktor pr. rom overnatting er sett til 0,6
- Parkeringsfaktor pr tilsett til stede (vakt) er sett til 0,5
- Parkeringsfaktor pr flersengs rom ut over 2 er sett til 1,0
Det skal avsettes plass til sykkelparkering for minimum 20 enheter.
- ~~Det er ikke tillatt med frikjøp av parkeringsplasser.
Område H kan frikjøpe plasser av Eigersund Kommune inntil 40% av behovet/kravet i område. P plassene kan frikjøpes til markedspris. (bygge kost for tilsvarende P Hus i Rogaland den dag hotellet blir realisert) Eigersund kommune sin normalpris for frikjøp av p plasser, kan ikke nyttes i denne plan~~
- 4.9 ~~Det er ikke tillatt å etablere aktivitet i strid med formålet med planen herunder etablering av leiligheter, boliger m.m. Det er ikke tillatt å seksjonere deler av hotellet.~~
- 4.10 Sentrumsområde.**
~~Innen området kan det ankres og festes konstruksjoner og anlegg for småbåthavn. Før nye tiltak kan iverksettes må det utarbeides byggeplan i min M = 1:500 for området som skal godkjennes av Eigersund kommune. Planen skal vise plassering av brygger og utriggere samt vise hvordan disse er forankret i land og i sjø. Videre skal planen vise belysning og redningsutstyr og hvordan parkeringsbehovet er tenkt løst. Parkeringsbehovet settes 0,25p/ båtplasser.~~

Innenfor område S kan der anlegges midlertidig småbåthavn i sjø, uten noen form for annen bebyggelse på området. Småbåthavnen er midlertidig og kan sis opp med 12 måneders varsel fra Eigersund Kommune dersom området skal nyttes til annet formål slik planen viser. Denne planen legger ikke opp til noen form for bebyggelse i området.

§ 5 Samferdsel og teknisk infrastruktur

5.4 Kollektivterminal -K1 og K2

Områder avsatt til kollektivterminal (K1) og holdeplasser skal nyttes til **oppstilling av og påstigning** av buss og **drosjer**. Anlegg skal opparbeides og utrustes med venteskur, ledelinjer og belysning i samsvar med til enhver tid gjeldende veinormal og i overensstemmelse med forskrift om universell utforming.

Innen området K2 kan det føres opp bygning med BYA maks ~~160~~ 100 m². Maks byggehøyde til gesims er sett til 3,3 m. Bygningen kan inneholde venterom for publikum, sosiale rom for sjåførere, toalettavdeling og kiosk/ informasjonsvirksomhet. **Bygningen skal ha flatt tak og gis en god arkitektonisk utforming.**

5.4a Parkeringsanlegg o_P-1

I område kan det kan føres opp parkeringsanlegg i 3 plan. Merket **omriss i reguleringsplan med eget areal pr p etasje på plankart, dette** angir mulig omfang av parkeringskjeller mellom kt. -1,9 og kt. +3,5 for topp dekke. Innkjørsel skal tilrettelegges innen område P1. Antall HC plasser skal være som **fastsatt** i § 2.3 3.3. Rekkverk skal være transparent og ha en enkel form. **Ramper for gangtrafikk skal være universelt utformet fra under etg. -1 (kt.+0,8) og opp til bakkenivå.** Anlegget skal gis en god arkitektonisk utforming. Det skal legges vekt på en god parkmessig opparbeiding av tilliggende arealer. Anlegget skal sikres god belysning og forskriftsmessig ventilasjon. **Der skal monteres heis og trapp i henhold til forskrifter.**

B Parkeringsanlegg o_P-1 alternativ 2 i høringen

I område kan det kan føres opp parkeringsanlegg i 3 plan. (1. under bakken 1. på bakkeplan og 1. over bakken) Merket med eget areal pr p etasje på plankart, dette angir mulig omfang av parkeringskjeller mellom kt. +0,6 og kt. + 6,0 for topp dekke. Innkjørsel skal tilrettelegges innen område P1. Antall HC plasser skal være som i § 3.3. Rekkverk skal være transparent og ha en enkel form. Anlegget skal gis en god arkitektonisk utforming. Det skal legges vekt på en god parkmessig opparbeiding av tilliggende arealer. Anlegget skal sikres god belysning og forskriftsmessig ventilasjon. Der skal monteres Heis og trapp i henhold til forskrifter.

~~5.5 Parkeringsplass på grunn o_P-2~~

~~Dedikerte oppstillingsplasser for drosjer kan tillates i område o_P-2. Plassering og antall plasser fastsettes av Eigersund kommune ved egen avtale.~~

Område P -2 innarbeides i P-1

5.7 Gang og sykkelvei o_GS1 og o_GS2

Det skal etableres offentlig gang og sykkelvei med minimums bredde på 3 meter som vist på plankart. *Det opparbeides S (sykkelvei) kun mot RV 44.*

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

- 8.3 Igangsettingstillatelse for hotell i område H kan ikke gis *før der er inngått en skriftlig avtale med Eigersund kommune om hvorledes kostnadene til opparbeidelse av følgene e_Veg-01 er opparbeidet i henhold til detaljreguleringen samt og annen infrastruktur som gang- og sykkelvei o_GS1 og o_GS2, ~~bussholdeplass, venterom~~, gangvei, promenade m.m skal finansieres.*

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.10

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

Eventuell tidligere politisk behandling:

M-035/08 Vedtak:

Saken sendes tilbakesendes til administrasjonen (tiltakshaver) for utrening av følgende punkter:

1. Det lages fotomontasjer fra gateplan og oversiktsbilder som viser fasader og volum.
2. Max kotehøyde 25.
3. Parkeringsanlegg legges på topp, kote 3,4 ved innkjøring. Reduseres ned til kote 2,8 ved taxi.
4. Gatebilde ønskes beholdt som i dag.

Vedtaket er enstemmig.

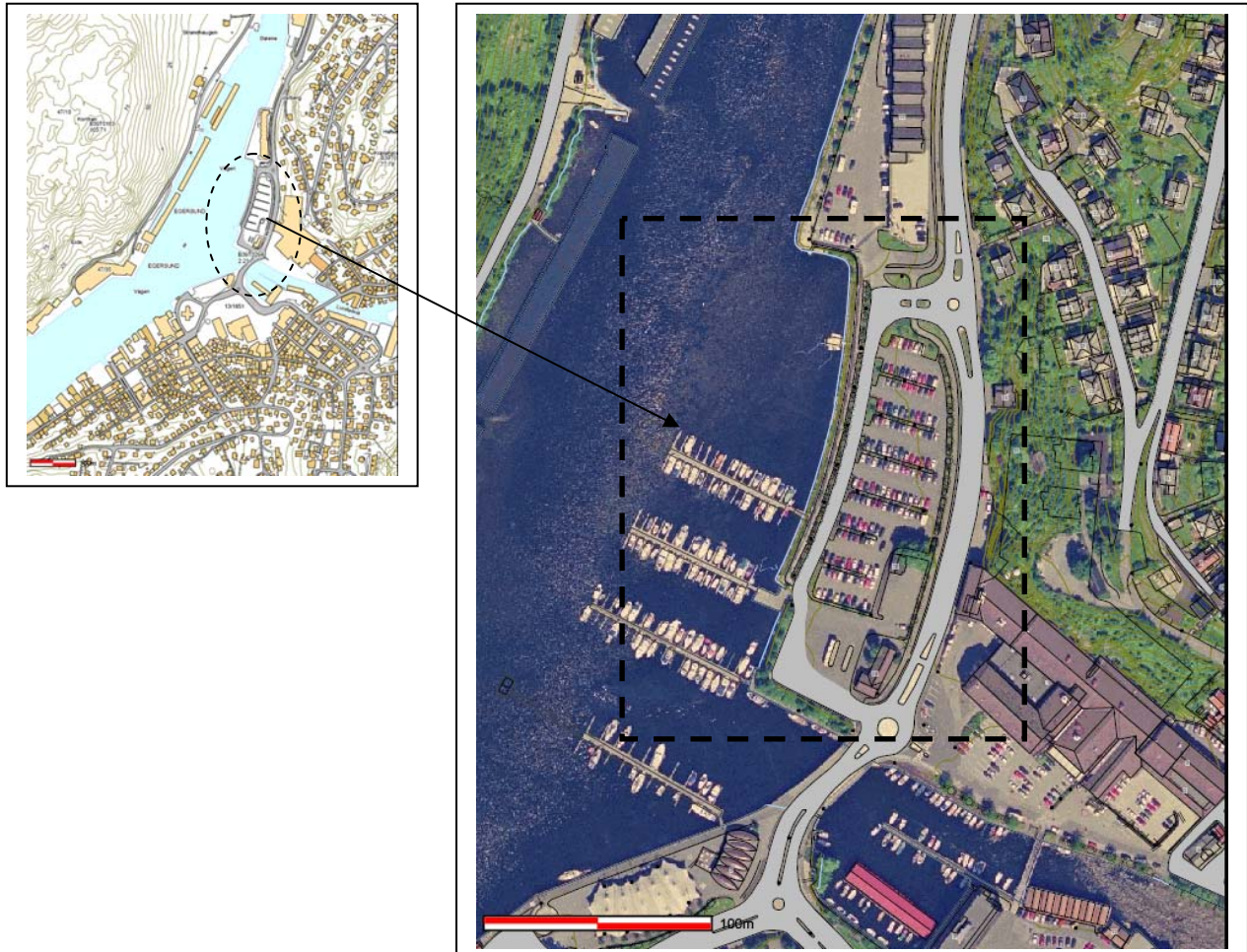
Saksbehandlers merknader i forhold til det foreliggende forslaget:

5. Det er laget 3D modell som gjør det mulig å vise hotellet fra alle mulige vinkler og steder.
6. Max kotehøyde er 22.
7. Parkeringsanlegg er foreslått lagt på topp, kote 3,5 ved innkjøring. Er ikke foreslått nedtrappet så langt en kan se.
8. Gatebilde ønskes beholdt som i dag – avhenger av kotehøyde på garasjeanlegg..

Reguleringsplan og konsekvensutredning for hotell, parkeringsanlegg m.m. på Gruset gnr. 46 bnr. 372 m.fl. - 1. gangsbehandling

1. INNLEDNING OG BAKGRUNN

Regulering av området som omfatter gnr. 46 bnr. 372 mfl. og omfatter området Gruset:



Det aktuelle området ligger innenfor avmerket område på kartet.

I forbindelse med plankontorets gjennomgang av planen har en gått gjennom kjente tema og foretatt ROS/KU vurdering knyttet til disse. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart m.m. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet og omgivelsene, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv konsekvenser for og konsekvenser av planen). Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

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

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Lite sannsynlig				
1. Usannsynlig				

Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig eller gjør konfliktnivået for høyt til at det kan legges inn i kommuneplanen.

Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte ev. ytterligere utredninger er påkrevd.

Hendelser i grønne felt: Rimelige tiltak gjennomføres ev. konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller det ikke er konflikt i særlig grad.

En har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølgekrav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, ev. vurderer en at det er for konfliktfyllt og det blir ikke lagt inn i kommuneplanen. Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene ev. at det ikke legges inn.

2. PLANSTATUS FOR OMRÅDET

Kommuneplan for Eigersund kommune og reguleringsplan

Området ble lagt inn i ved revideringen av kommuneplan for Eigersund kommune som ble vedtatt av kommunestyret i 2003 og er vist som et fremtidig sentrumsområde.



Videre står det i forhold til senterområdene at disse skal ha en blandet bruk som byggeområder for forretning, kontor, offentlig bebyggelse, boliger og annet som bør lokaliseres i sentrum av tettstedene. Detaljhandel skal i hovedsak etableres i tilknytning til disse.

Sentrumsområdene S1-S3 skal utformes med tre som viktig element i kombinasjon med andre moderne materialer som stål, glass og betong jfr. videreutvikling av trehusbyen Eigersund.

Kartet viser området og reguleringsplanen holder seg stort sett innforbi det som er avsatt i kommuneplanen som S2.

Det foreligger 2 reguleringsplaner som helt eller delvis berører planområdet:

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

3. VARSEL OM REGULERING OG KU - PLANPROGRAM

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og kommunens hjemmeside. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med bestemmelsene i PBL.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Rogaland fylkeskommune, kultur	<input type="checkbox"/> Merknad	E
2.	Kystverket Vest	<input type="checkbox"/> Merknad	E
3.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Merknad	E/J
4.	NVE – Norges Vassdrag og	<input type="checkbox"/> Merknad	E

	energidirektorat		
5.	ROM	<input type="checkbox"/> Merknad	O
6.	Fiskeridirektoratet	<input type="checkbox"/> Merknad	E
7.	Fiskarlaget Vest	<input type="checkbox"/> Merknad	E
8.	Felles Brukerutvalg	<input type="checkbox"/> MERkand	J
9.	BR-representanten	<input type="checkbox"/>	J
Private merknader			
10.	Eigersund & Helleland Elveeigarlag SA v/Ståle Svalestad	<input type="checkbox"/> Merknad	O
11.	Gruset Båttforening	<input type="checkbox"/> Merknad	O
12.	Div. naboer Humlestad/Havsøyområdet	<input type="checkbox"/> Merknad	O
13.	Hans Kristian Mong	<input type="checkbox"/> Merknad	E

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	Rogaland fylkeskommune, kultur	<input type="checkbox"/> Peker på at en endring som legger til rette for både hotellbygging og offentlig parkering i et så betydningsfullt område for Egersund vil være konfliktfylt. <input type="checkbox"/> Kan bli aktuelt å fremme innsigelse til planforslaget dersom reg.planen for hotell på Gruset ikke tar tilbørlig hensyn til den vernede trehusbyen med fredet kirke som har nasjonal verneverdi. <input type="checkbox"/> Det forutsettes planløsninger som sikrer tilgjengelighet for allmennheten, gode passasjer for fotgjengere og syklistene og attraktive byrom med funksjonsblanding, aktive fasader, møteplasser og estetisk utforming. F.r.mannen vil for øvrig understreke at en regulering som begrenser allmennhetens muligheter til å ferdes og/eller oppholde seg i strandsonen (kai/strandpromenade), evt reduserer attraktiviteten i denne, vil kunne danne grunnlag for innsigelse fra Rogaland f.kom.	E Rådmannen tar uttalen til etterretning. E Rådmannen tar uttalen til etterretning. E En viser til at det foreliggende planforslaget sikrer gangforbindelse i form av havnepromenade gjennom planområdet. Ved hotellet er det vist både mulighet å gå på utsiden av hotellet eller langs landsiden av hotellet. Dette skal være ferdselsareal som skal være åpne for allmenn ferdsel. Se også bestemmelsene som klart sier at allmenn ferdsel skal ligge mellom hotellet og sjøen.
2.	Kystverket Vest	<input type="checkbox"/> Dersom utfylling i sjø forutsettes det at konsekvensene for sjø/elv utredes når det gjelder	E Rådmannen tar uttalen til orientering og viser her til vurdering fra tiltakshaver i planbeskrivelse/KU som besvarer dette.

		<p>innvirkning på bunnforhold, masseforskyvning og evt endring av strømforhold i området. Kystverket har mudret i havnebassenget lengre ut i indre havn. Må sikres at det ikke planlegges tiltak innenfor planomr. Som kan forringe dybde- eller strømforhold i indre havn.</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Må tas med i reg.bestemmelsene at tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet. □ 	J	Dette er tatt med i bestemmelsene jfr. fremlegg til vedtak.
3.	Statens vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> □ Viser til tidligere uttalelse, brev av 11.10.10. Legger stor vekt på at de trafikale konsekvensene av reguleringsformålet utredes grundig i KU. Områdets tilknytning til og utforming av buss-stoppesteder, gang- og sykkelvegssystemet m.m. må beskrives. Det bør redegjøres for hvordan et slikt behov, inkludert snumulighet, skal dekkes. □ Forutsetter at MDs rundskriv T-1442 "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" legges til grunn i det videre planarbeidet. Tiltakshaver må sikre at støysitasjonen kartlegges og utredes langs fv.44 før det blir gitt byggetillatelse. I reg.bestemmelsen for plan.omr. skal det vises til T-1442 . □ Det må tas med i bestemmelsene at tekniske planer som berører fv. 44 skal godkjennes av St.v.v. før byggetillatelse kan gis. □ Viser til Fylkesdelplan for universell utforming som gir føringer for planarb., samt Håndbok 278. 	E E J E	<p>Rådmannen viser til at ÅDT på Jernbaneveien er på om lag 15000 og at dette gjør at de trafikale konsekvensene er viktig å få utredet. De omtalte temaene er redegjort for i planbeskrivelse/KU.</p> <p>Er redegjort for i planbeskrivelse/KU der hensynet er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.</p> <p>Tiltakshaver har foreslått en slik bestemmelse i §6.2, men SVV må vurdere om denne er hensiktsmessig. Denne vil endres dersom SVV ber om det etter høring.</p> <p>Rådmannen tar dette til etterretning og viser til plan og bestemmelser.</p>
4.	NVE – Norges Vassdrag og energidirektorat	<ul style="list-style-type: none"> □ NVE vil i det videre arbeidet ha fokus på grunnforhold, evt. ustabile masser og om tiltaket vil ha konsekvenser for flomforholdene i Lundeåna og Eieåna. □ "2-2011 Flaum og skredfare 	E	Rådmannen viser til at området utenfor hotellet skal vises som friluftsområde i sjø jfr. at en her også må ta hensyn til strømningsforhold og mulighet for isgang. Rådmannen legger opp til at dette skal vurderes av tiltakshavere før

		<p>i arealplaner” gir god veiledning på hvordan temaene kan utredes i reg.plan. Viser også til flomsonekart for Eigersund,, www.nve.no Og rapport ”Havnivåstigning” som finnes på www.dsb.no.</p> <p><input type="checkbox"/> Valg av byggehøgde mot sjø må også vurderes i forhold til hvilken bølgepåvirkning som kan komme i tillegg til de beregnede stormfloverdier.</p>	<p>planen blir lagt ut til offentlig ettersyn. Dersom dette blir gjort under høringen, vil dette bety at planen må ut til nytt offentlig ettersyn og en vurderer det riktig at all informasjon blir gjort tilgjengelig i tilknytning til høringen.</p> <p>E Dette er redegjort for i forbindelse med planbeskrivelse/KU.</p>
5.	ROM	<p><input type="checkbox"/> Positiv til de foreslåtte endringene. Rom Eiendom har en eiendom innenfor det aktuelle reg.området som E. kom. leier og det kunne vært interessant dersom denne eiendommen også kunne vært en del av utviklingsprosjektet. Stiller seg positiv til et evt fremtidig samarbeid og evt medvirkning i prosjektet.</p>	<p>O Rådmannen tar utalen til orientering.</p>
6.	Fiskeridirektoratet Region sør	<p><input type="checkbox"/> Viser til tidligere sendt merknad i brev til Eigersund kom. Av 01.10.11. Fiskeridirektoratet, reg. sør, er ikke i tilstrekkelig grad kjent med om de aktuelle tiltakene i sjø/elveutløp er av et slikt omfang at det vil kunne endre strøm- og dybdeforhold i havnen, eller om man kan gjøre regning med at rammevilkårene for driften av sjømatvirksomheten i havnen vil kunne endres som følge av reg.planen. F.dir., reg. sør, vil på denne bakgrunn av be om at overstående skal være tema i konsekvensutredningen. F.dir., reg. sør, vil ikke kunne akseptere forslag til reg.plan som vil kunne bidra til å endre (forverre) strøm- og dybdeforhold i havnen, verken i anleggsfasen eller etter ferdigstillelse og vil heller ikke kunne akseptere at etablert sjømatnæring i havnen skal få dårligere rammevilkår som følge av reg.planen.</p>	<p>E Rådmannen tar dette til etterretning og viser til at tiltakshaver skriver <i>”Tiltaket ligger innenfor kommuneplanens Formålsbegrensing” og at ”Det er forutsett å Ikke fylle i sjø, men å fundamentere på søyler mot fast grunn, dette gir minimal påvirkning av strømningsforholdene.”</i></p>
7.	Fiskarlaget Vest	<p><input type="checkbox"/> Generelt vil en bemerke at områder nyttet brukt til fiskeri blir presset frå fleire hold Det</p>	<p>E Rådmannen viser til at dette er vurdert og tatt opp i planbeskrivelse/KU. Tiltakshaver skriver følgende;</p>

		er derfor viktig at fiskeri- /gyteområdene og lignende blir ivaretatt. Vil bemerke at det må sendes med et oversiktskart som viser omsøkt område.		<p><i>"Grunnforholdene tilsier at det ikke foreligger spesielle interessante funn mht. marinbiologi. Hellelandsvassdraget er lakseførende vassdrag og forhold for anadrome fiskearter. Med de løsningsprinsipper som er forutsett for utbygging er det ikke ventet at dette vil påvirke fiskebestanden med gyteplass i elver og vassdrag."</i></p> <p>Konsekvenser for marinbiologi er i KU satt til: Ubetydelig – liten negativ konsekvens.</p>
8.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ber om at universell utforming ivaretas i forhold til gjeldende lover og retningslinjer. Her under at det også avsettes tilstrekkelig med handikap parkeringsplasser.	J	Dette er ivaretatt i planforslaget på en tilfredsstillende måte.
9.	BR-representanten	<input type="checkbox"/> Forutsetter at gangveg langs sjøen videreføres.	J	Dette er ivaretatt i planforslaget på en tilfredsstillende måte.
Private uttaler				
10.	Eigersund & Helleland Elveeigarlag SA v/Ståle Svalestad	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O	Rådmannen tar uttalen til orientering.
11.	Gruset Båtforening	<input type="checkbox"/> Vil gjerne at utbygger samarbeider med Gruset Båtforening vedrørende plassering. <input type="checkbox"/> Skulle hotell på Gruset berøre båtplassene ber en om at alle kostnader i den forbindelse i sin helhet blir dekket av utbygger.	O	Rådmannen tar dette til orientering og viser til at det er positivt at båtforeningen ønsker et samarbeid i forhold til dette. O Rådmannen tar uttalen til orientering og viser til at dette er av privatrettslig karakter.
12.	Div. naboer Humlestad/Havsøyomr ådet	<input type="checkbox"/> Viser til skriv av 13.10.10. Foreslår ellers at evt. bygg oppføres på Eie-/Kontrasiden og at Gruset får status som bypark.	O	Rådmannen tar uttalen til orientering. Viser her til vedtatt kommuneplan for området. Når det gjelder de andre forholdene knyttet til siktlinjer og lignende er dette noe som er redegjort for i planbeskrivelsen/KU.
13.	Hans Kristian Mong	<input type="checkbox"/> Bør være målsetting å beholde innsyn til havnen. Bebyggelse må trekkes så langt opp mot Perrongen som mulig. Bebyggelse bør gli mest mulig inn i området og ikke dominere. Parkering må opprettholdes eller utvides på området.	E	Rådmannen viser til at siktsoner har vært sentrale for endelig plassering av hotellet. I utgangspunktet skulle hotellet ligge ved bussholdeplassen på Gruset og ville dermed tatt all utsikt mot vågen, kirka og sjøhusrekka. 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 skal krysses. Disse er ivaretatt i det foreliggende planforslaget. Den lokaliseringen som her er valgt ivaretar både en viktig siktlinje fra

			rundkjøring ved nordre avkjørsel til Gruset og ut Vågen mot Lindøya. Videre ivaretar den en annen siktilinje som er blitt aktuell etter at en skoget langs elva, fra broen ved jernbanestasjonen mot kirken.
--	--	--	--

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden innstille på at planen blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn med følgende endringer:

Kart

1. Hotellets grunnform og lamellstruktur vises i plankartet som planlagt bebyggelse og maksimal cotehøyde påføres.
2. Tittelfelt påføres skille mellom o-offentlig vei og f-felles vei.
3. Tekst "Parkering to-plan" tas vekk i P1.
4. Det må skilles klart mellom hva som er gangveger og hva som er gang- og sykkelveger i planen og disse må gis feltnavn.
5. Nummerering av delområder endres i tråd med bestemmelser datert 30.10.12.

Bestemmelser

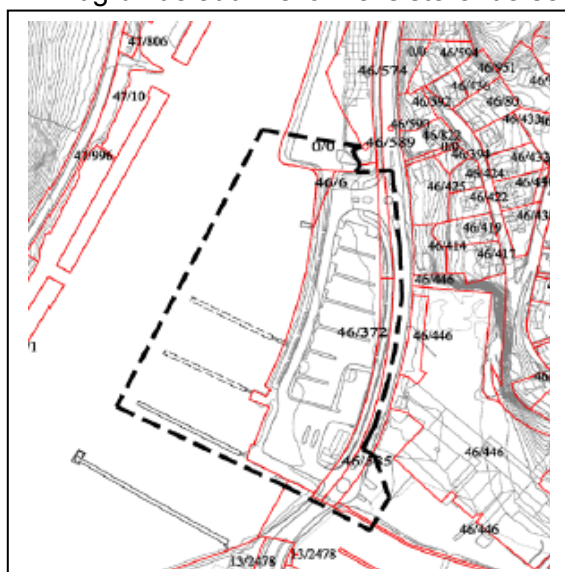
6. Bestemmelser datert 24.04.12 sist revidert 30.05.12 erstattes av bestemmelser sist revidert 30.10.12.

Forhold som må utredes før plan og KU legges ut til offentlig ettersyn:

7. Konsekvens for anadrome fiskearter må utredes av fagkyndig jfr. at dette ligger til lakseførende vassdrag.
8. Parkeringsanlegg i planområdet skal sikres i henholdt til sikkerhetsklasse F2 jfr. NVEs retningslinjer nr. 1/2008 Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag og dette må utredes samt avbøtende tiltak skal skisseres og ev. bestemmelser må innarbeides.
9. De trafikale konsekvensene, herunder trafiksikkerhet, i forhold til midlertidig adkomst, parkering, trafikkavvikling, myke trafikanter m.m må vurderes.
10. Det må vurderes om gang og sykkelveg mellom terminalbygg og jernbanebruen kan flyttes lenger ut og vekk ifra bussoppstillingsplassene.

4. PRESENTASJON AV PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter kanskje den mest sentrale tomten i Egersund by, og som er helt sentral i dannelsen av hvilke førsteintrykk en får av sentrum. Dette er en tomt som er et viktig bindeledd mellom eksisterende sentrum med bevaringsverdig bebyggelse og det "nye" sentrum på Ege som tenkes utbygd med mere moderne trehusbebyggelse.



Området avgrenses av Rv 44 i øst, og av elven i vest. Videre mot avkjørsel fra rundkjøring i nord og broen i sør. Området dekker 31 daa. Området nyttes i dag til parkerings - plass, og til stasjon for busser og taxi. Langs sjøkanten og mot elven er det småbåthavn med bryggefeste.

Gruset er et sentralt knutepunkt i nordlige del av Egersund sentrum. Gruset har mange sentrale funksjoner både som lokal rutebilstasjon, taxisentral og småbåthavn. Området for hotelltomt (delvis sjøareal) er eid av private eiere og

Eigersund kommune. Resterende areal er kommunal grunn eller offentlig veiareal.

Gruset består av gamle fyllmasser. Det finnes ikke naturlig terreng eller vegetasjon i området for hotelltomten, men det er en del tre og krattvegetasjon langs fyllingskanten i strandsonen.

Planområdet omfatter også opparbeidet parkanlegg langs kommunal parkeringsplass. Området nærmest bryggekannten er delvis parkmessig opparbeidet med brygge mot Eieåna. Det er i dag ca. 140 parkeringsplasser på Gruset.

I sjø ligger 3 brygger for småbåthavnen med plass til 98 båtplasser. Båtplassene tilhører Gruset båtforening.

Planområdet har adkomst til Fv. 44 som er en sterkt trafikkert veg og er hovedadkomsten til byens sentrum. Denne har en ÅDT på om lag 12000, men kan være så høy som 15000.

Deler av området er nyttet til lokal bussterminal/rutebilstasjon. Denne er lokalisert i den søndre enden av Gruset i nær tilknytning til parkeringsplassen og taxi sentralen. Et bygg i tilknytning til terminalen blir nyttet til venteværelse med toalettfasiliteter, turistinfo og pauserom for bussjåførene.

Samlet daglig trafikk til og fra området på mellom 750 - 1100 kjt/d.

5. PRESENTASJON AV FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

En skal gjennom planen avklare ny utbygging i området både når det gjelder omfang og lokalisering samt løse tilhørende funksjoner dvs. parkering, atkomst og lignende.

Rådmannen har i sin saksutredning lagt avgjørende vekt på å ta hensyn til de moment som er kommet i forbindelse med oppstart og saksbehandling og som er sentrale for opplevelsen av Egersund by, men på en slik måte at intensjonen med planen kan gjennomføres på en tilfredsstillende måte.

Det er bl.a. lagt noen grunnleggende føringer til grunn for struktur og typologi som en vurderer er viktig i forhold til å kunne ivareta og oppleve det karakteristiske ved Egersund og som tiltakshaver har lagt til grunn:

1. Offentlige og sosiale arenaer har vokst frem som en del av byens utvikling. Dette må videreføres med nye uterom og promenader inn i vår tids bebyggelse.
2. Nyere bygningers volum og skala må ikke sprengte den målestokk som preger byens samlede bebyggelse. Likevel må det være slik at visse typer bygg ikles den monumentalitet og skala som bygningen fortjener og som er riktig i den sammenheng det funksjonelt og arkitektonisk står det må legges vekt på at Egersund også skal preges av vår tids arkitektur men uten å skjule sitt opphav og kulturhistoriske arv.
3. Materialbruk må avspeile byens bygningskulturhistoriske sammenheng men settes inn i en moderne tid.
4. Byen har en kvadratisk gatestruktur i nyere tids bykjerne men også et gatemønster innrettet etter eldre tids myldrestruktur. Bygninger i front er i hovedsak orientert mot fjord og våg enten langsgående eller i lamellstruktur. Selv om dette ikke karakteriserer bebyggelsen nord for Lundeåna i samme grad, er likevel sjøhusstilen med lameller mot våg typisk for Egersunds bygningstypologi. Denne byggemåten bryter ned volumer samtidig som det gir en fleksibel innordning og luft og gløtt mellom bygningene.
5. Bygninger på og ved Gruset må underordne seg siktlinjer A og B
 - Siktlinje A) fra rundkjøring ved nordre avkjørsel til Gruset og ut Vågen mot Lindøya.
 - Siktlinje B) fra broen ved jernbanestasjonen mot kirken.

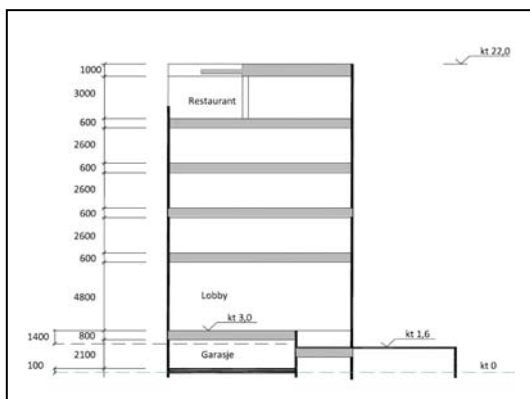
Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge areal for hotell på Gruset samt å løse tilkomst,

gangarealer og en samordnet parkeringsløsning. Videre skal funksjoner for buss og taxi innenfor planområdet ivaretas innen de rammer som Eigersund kommune har gitt.

5.1 Bebyggelse og anlegg

• Areal for hotell

Reguleringsplanen viser en løsning til hotellbygg med 3 bygningsvolum, hvor to på inntil 5 etasjer og en på inntil 4 etg. Bygningsvolumene bindes sammen av lavere mellombygg i 2 etasjer over gateplan. Bygningen har en lamellstruktur der 2 bygningskropper har retning mot



vest/nord-vest, mens den sydligste bygningskroppen vender mer utover mot Vågen og har retning mot sørvest. Det forutsettes i planen at denne lamellen løftes opp, og at det legges til rette for passasje under. På den måten oppstår det et tjenlig uterom som strandpromenaden fra utløpet av Eieåna forbindes med og som fortsetter gjennom området «bygget» og videre nordover langs Eieåna. I reguleringsbestemmelsene § 3.2 er dette området sikret allmenn tilgjengelighet. Gangsonen forbindes med gangveier nord for planområdet.

Modellen som er bygd opp er først og fremst en volum- og strukturstudie, en ren konseptuel form uten detaljer. Disse blir lagt til grunn for videre detaljplanlegging. I den grad detaljer er vist er det mest for å uttrykke, a) modernitet b) vertikalitet. Så blir det opp til prosjekterende arkitekt å føre konseptet videre innenfor gitte reguleringsmessige rammer jfr. bestemmelsene.

Tiltakshaver grunngir valget av arkitektoniske uttrykket med grunnlag i de føringer og konklusjoner som er gitt i forstudie, av bygningstilpassing, samt i henhold til de rammer som kommuneplanbestemmelsene gir.

- Løsningen går klar begge siktaksene, særlig akse B fra jernbanebroen mot kirken, med god margin, noe fylkesrådmannen er særlig opptatt av.
- Videre gir denne løsningen åpninger mellom lamellene med fjordgløtt sett fra

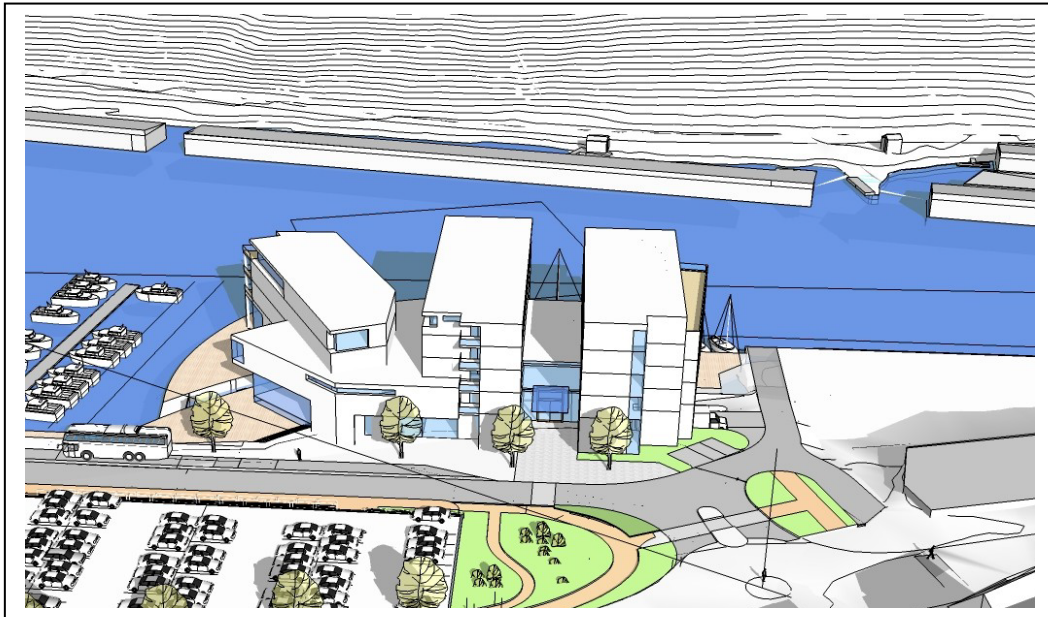


bebyggelsen bak hotellet.

- Videre er det viktig av løsningen ikke berører båthavna vesentlig.

Det forutsettes ført opp et bygg i 5 etg med total høyde til kt. 22.0. Dette samsvarer ca. med høyden for boligblokkene ved Eikunda. Maks byggehøyde settes til kt. 22,0 (5 etg) for midtre og nordre lamell og kt.18,5 (4 etg) for søndre lamell.

Av hensyn til havstigning og fare for vannstuing i fjordsystemet, legges nivå for gulv hovedplan på kote 3. Likevel er det slik at utvendig oppholdssone med promenade legges på et lavere nivå til ca. kt. 1,2 -1,6 for å oppnå en viktig kontakt med sjøen.



Fullt utbygd kan en slik hotell-løsning inneholde i underkant av 10 000 m² BRA – eller ca 170 rom. Dette dekker behovet også på noe lengre sikt. Å utforme bygget slik at det kan skapes god uterom er sett på som en viktig forutsetning. Område og promenade vil være et godt supplement til Egersunds befolkning og kan nyttes til opphold og uteservering sammen med hotellets gjester. Hotell med plattform bygges på en søylekonstruksjon fundamentert og forankret på fjell. (ikke fylling) Nåværende fyllingskant ordnes og stabiliseres før området lukkes.

Dersom det bygges garasjekjeller i underetasjen vil dette tangere eller ligge litt lavere enn kt. 0, noe som vil kunne føre til en noe mindre god sirkulasjon i vannmassene. Gjennom uterommet kan det føres en kanal som både er et hyggelig innslag i områdets utforming samtidig som det også er med å gi en bedre sirkulasjon gjennom området. Hotellbygget ligger fritt og vil ikke være sikthindrende for bakenforliggende område øverst ved Kråkefjell. Det vil derimot hindre noe utsikt fra bygninger som ligger lavere og like bak hotellet.

En vurderer det som sentralt at en slik ny bygningsmasse bør spille på lag med eksisterende bygningsmiljø i Egersund, uten å nødvendigvis kopiere den gamle byggeskikken i dette området som ikke tidligere har vært bebygd. Nye bygg bør likevel avspeile Egersund by sin rytme, skala, karakteristikk og historie gjerne på en ny og innovativ måte.

På Gruset vurderes det å være rom for å tolke både nåtid og fortid. Hovedretninger mot sjøfront, samt typologien og skalaen som byen per i dag representerer må ivaretas/ tolkes på en kvalitativ god måte.

• Parkeringsanlegg

Parkering er en utfordring i Egersund og aktiviteter som genererer behov for økt antall parkeringsplasser må påregne å måtte løse dette. Utgangspunktet at nytt hotell gis en parkeringsdekning på 0,6/rom, samt 0,5 plass/ansatt vakthavende. Videre forutsettes egen oppstillingsplass for kjøretøy ved varemottak. HC dimensjoneres til 5 % av antall plasser.

Det finnes ikke mulighet for frikjøp av parkeringsplasser ved eller i Egersund sentrum, og dette er signalisert til tiltakshaver som en av rammebetingelsene. Utgangspunktet er at det i dag er om lag 140 p-plasser på Gruset.

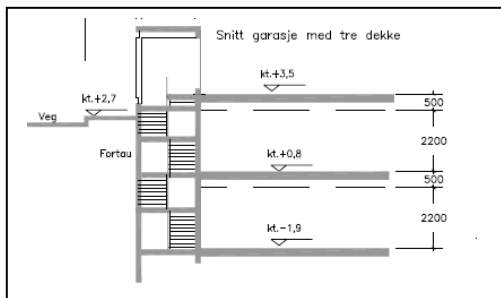


Det er skissert to alternative parkeringsløsninger på henholdsvis 250 og 320 p-plasser. Dette medfører henholdsvis en økning på 110 og 180 p-plasser i forhold til dagens situasjon.

1. Ny parkeringsordning med P-hus i 2 etasjer med 218 plasser sammen med parkeringsgarasje ved hotellet + 32 = 250 plasser.
2. Ny parkeringsordning med P-hus i 3 etasjer med 320 plasser.

Hotellet har behov for inntil 98 p-plasser inkl. 5 HC-plasser av disse. Dette gir samtidig mulighet

for å forbedre parkeringsdekningen for langtidsparkering i sentrum som i seg selv vil være positivt. Utfordringen er at nye parkeringsplasser er svært kostbare, uten at det tas stilling til dette i denne saken. Planen viser en mulighet!



Tiltakshaver har henført at parkeringsanlegget kan oppføres i sikkerhetsklasse F1, men rådmannen viser til at garasjeanlegg er spesifikt nevnt under sikkerhetsklasse F2 i NVEs retningslinjer nr. 1/2008 Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag. Rådmannen legger derfor dette til grunn. Dette betyr et sikkerhetsnivå på 1/200 år og som derfor skal legges til grunn ved planlegging og dimensjonering.

Dette er innarbeidet i fremlegg til vedtak.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur



• Veg – Fv 44

Planen medfører ingen endringer for fv.44, men det er planlagt og tilrettelagt en langsgående parkering for av/påstigning for inntil 3 biler i tilknytning til rutebilstasjonen. Plassene er kun tiltenkt kortere stopp og det bør ikke være tillatt å parkere mer enn 5 - 10 minutter om gangen. Rådmannen viser til at denne ligger svært nært inntil rundkjøringen og kan skape farlige situasjoner. En vil ev. komme tilbake til dette når Statens Vegvesen har uttalt seg. Denne regnes ikke som del av parkeringsdekningen i sentrum.

En viser til at tiltakshaver ikke har fremlagt planene i forhold til Fv. 42 for Statens Vegvesen. Rådmannen vil derfor være tydelig på at en vil kunne justere planen i tråd med de føringer

som ev. vil fremkomme ifra Statens Vegvesen. Fremkommelighet og trafikkflyt på Jernbaveien er svært viktig for Egersund sentrum og alle de som bruker den vær dag. Det er derfor viktig at de endringene som blir vedtatt ivaretar dette hensynet.

Dette fører til at gang/sykkelveg flyttes vestover langs med parkeringsplassen. Arealene mellom gang/sykkelveg og kjørebane bør gis en tiltalende form og sikthindrende tiltak skal unngås.

Følgende dimensjonering er lagt til grunn:

- Gatestandard for fv.44 og 50km/t gir siktkrav på 45 m i kryss og 50 m for rundkjøringer.
- Langsgående parkering skal dimensjoneres etter Hb017, med lengde pr P-plass på 6,5 m og bredde 2,0 m og 0,5 m buffersone mot riksvegen.
- Gang/sykkelvegen er planlagt med 3 m bredde, tilsvarende dagens løsning.

• Veg – interne veier, avkjørsler, gangveger

Den interne adkomstvegen som går i ytterkant av området, mellom søndre og nordre rundkjøring, er flyttet østover i planområdet, dette for å gi plass til hotellet. Det medfører at vegen frem mot nordre rundkjøring også endres noe i forhold til dagens situasjon. Ny løsning er vist i illustrasjonsplan. Avkjørsel til Perrongen er noe justert pga. av disse endringene. Spøringskurve for lastebil er ivare tatt med hensyn til adkomst til østre/øvre nivå ved Perrongen. Utover dette er det 2 avkjørsler til parkeringsplassen/anlegget. Hotellet får 2 adkomster fra felles kjøreveg i nord.

Gs-vegen langs fv.44 er noe justert, men dens overordnede funksjon er ivare tatt som et gjennomgående gang- og sykkeltilbud. Utover dette er det planlagt fortauløsning rundt parkeringsgarasjen. Fortauet skal lede gående fra parkeringshuset til hotellet, promenaden/småbåthavnen eller til gang/sykkelveg langs fv.44 mot sentrum. Det er planlagt 2 opphevede gangfelt mellom hotellet og parkeringsanlegget, dette for å fremheve at kjøring skal skje på de myke trafikantenes premisser. Fartsgrensen langs denne interne vegen bør skiltes 30 km/t.

Promenaden fortsetter inn i hotelltomten og går over i de integrerte løsningene for området, og skal være tilgjengelig for allmennheten.



Rådmannen viser til at en stiller seg noe spørrende til utformingen av krysningpunktet mellom terminalbygget og brua. Denne er plassert omtrent rett foran bussoppstillingsplass og vil kunne skape farlige situasjoner speislet for syklister som kommer nedover jernbaveien. En bør før planen legges ut til offentlig ettersyn få vurdert om det er mulig å flytte denne lenger ut slik som i dag. Dette vil også gi en bedre

linjeføring på gang og sykkelvegen.

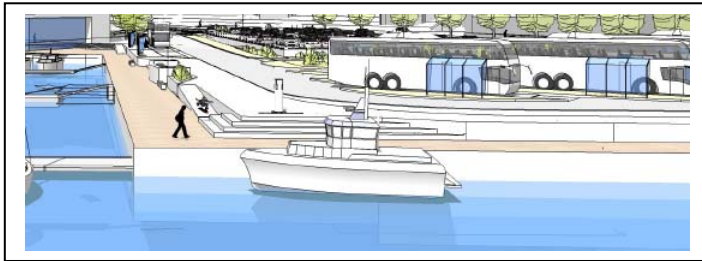
Følgende dimensjonering er lagt til grunn:

- Gatestandard med fartsgrense 30 km/t, ÅDT 0 -4000 kjt/d og andel tunge > 100 innebærer vegbredde 6,5 m, og min. 2,5 m fortau bredde.
- Gangareal/promenade er dimensjonert med 4 m bredde.
- Adkomster dimensjoneres jf. Hb139.

- **Promenade og område for allmennheten**

Gjennom kommuneplanen ønsker kommunen å legge til rette for offentlig tilgjengelig strandareal i sentrum. Og dette er bl.a. gjort gjennom å legge inn strandpromenade.

Kommunedelplan for Egersund by viser en fremtidig gangforbindelse langs havnen som



strekker seg oppover mot Ege. Denne er forutsatt lagt mellom ev. et nytt hotell og sjøen.

Dette er fulgt opp i planen ved at det er innregulert gangpromenade gjennom planområdet. Promenaden fortsetter inn i hotelltomten og går over i de integrerte løsningene for

området, og skal være tilgjengelig for allmennheten. Hensynet til oppholdssoner og møteplasser langs strandkanten er innarbeidet i planforslaget.

Hele strekningen fra sentrum og til Eie vil dermed være omfattet av sammenhengende reguleringsplan for slik gangforbindelse gjennom denne planen.



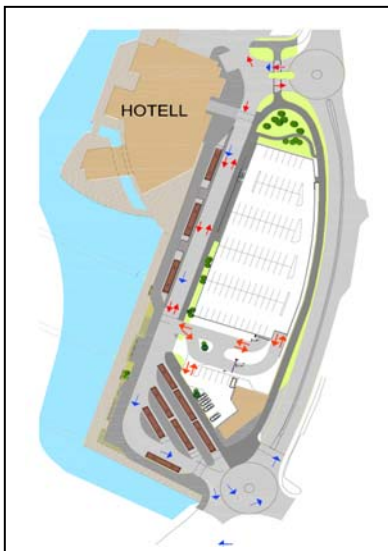
I planen er det vist større områder langs sjøen som gangareal og dette har en bredde som gjør det mulig å få til en flott utforming og som også kan gi mulighet for opphold og rekreasjon.

- **Fremtidig ønsket kjøremønster**

Reguleringsplanen forutsetter omlegging av dagens kjøremønster jfr. planbeskrivelse og KU.

Busser og annen større nyttetraffic kjører inn i nordre rundkjøring og ut i søndre.

All annen trafikk kjører inn og ut i nordre rundkjøring.



Kjøremønster til parkeringshuset bør organiseres slik at all inn- og utkjøring til og fra parkeringsanlegget går langs den samme innkjørsel.

Trafikk til og fra de to nederste etg. går via en av rampene.

Trafikk til og fra topp etg. går fra rampe nr. 2, begge fra samme side og inn og ut samme avkjørsel. I denne avkjørselen er det også foreslått anlagt en rundkjøring. Dette er for personbiler med behov for å snu for så å kjøre ut i nordre rundkjøring mot fv.44.

- **Kollektivknutepunkt/turistinformasjon**

Reguleringsplanen skisserer en fremtidig løsning i forhold til kollektiv og taxi i området. Utgangspunktet er parkeringsplassen skal utvides, og løsningene for buss og taxi er derfor vurdert på nytt. Ønske om større effektivitet, mindre forsinkelser for kollektivtrafikken og samlokalisering av buss og taxi er premisser som ble lagt til grunn for arbeidet.

Følgende krav er lagt til grunn for kollektivterminalen/taxi:

- Dimensjonering for fremtidig bussterminal er basert på dagens behov for oppstillingsplasser og dimensjonerende lengde på 15,0 m pr buss.
- Terminalen må romme min. 6 bussavganger samtidig.
- Det må være plass til min. 3 p-plasser for busser som ikke er i rute eller turistbusser på området. Disse er utformet som langsgående busslommer og dimensjoneres etter Hb232 sine krav til lengde og bredde. Dvs. lengde pr buss er 20 m med 10 m tilleggsareal for inn og utkjøring, samlet lengde blir da 70 m for 3 busser. Bredde er satt til 3 m samt 1 m som buffer mellom kjøreveg og oppstillingsplass mht. bagasjehåndtering.
- Oppstillingsplassene for taxi bør være 3 m bred, videre må det tilrettelegges for minimum 2 HC plasser, bredde 3,6 m.

Kjøreretning for buss er foreslått endret sammenlignet med dagens situasjon, med kjøring til terminalen fra nordre rundkjøring og ut i den søndre rundkjøringen. Samtidig reguleres det inn forbud mot gjennomkjøring av annen trafikk enn kollektivtrafikken. Å snu kjøreretning innebærer at dagens venteværelse må saneres og flyttes som følge av krav til sikt i kryssområdet.



Ulike løsninger for oppstillingsstrukturer er vurdert, men med utgangspunkt i arealets størrelse og form anses lamelloppstilling som den mest arealeffektive i forhold til dimensjoneringsbehovet.

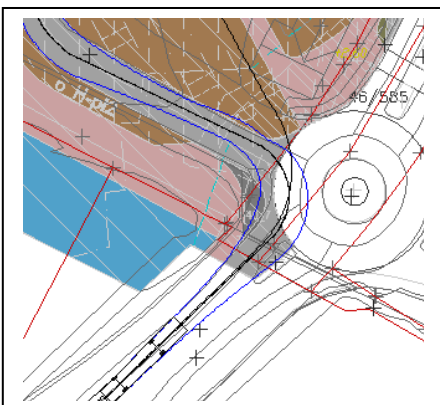
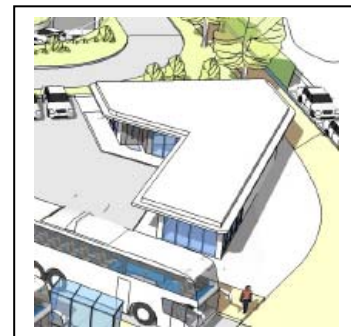
For busser som ikke er i rute som turistbusser/busser til

hotellet, er det tilrettelagt parkeringsplasser for inn til 3 busser parallelt med P-plassen ut mot småbåthavnen strandpromenaden. Disse er ikke ment for langvarig parkering.

Taxisentralen er tenkt regulert til off. parkeringsplass. Etter avtale med Eigersund kommune kan taxiselskapet få tildelt det antall plasser de blir enige med Eigersund kommune om.

Venterom/pauserom er foreslått samlet til ett nytt bygg som huser pauserom både for taxiselskapet, busselskap og venteværelse for kollektivreisende.

I sør medfører endret kjøreretning at sporingsarealet ut på fv.44 i retning sør, utvides med et overkjørbart areal for buss som ikke er del av kjørebane eller gang/sykkelveg. Det er viktig å gi dette en form og en overflate som ikke assosieres med gang/sykkelveg men som ivaretar rundkjøringens avgrensning, samtidig som det gir bussene mulighet til å komme ut fra terminalområdet. Løsningen slik den er vist er dimensjonert med tanke på 15,0 m lange busser.



For å få tilstrekkelig sporingskurve viser planen en mulighet for å utvide rabatten og flytte skiltet sørover og dette blir dermed en del av tiltakene i planen.

• Båthavn

Båtanlegg: flytebyggenes plassering er beholdt tilnærmet lik dagens eksisterende situasjon. I tillegg er det lagt inn

mulighet for båt plass for 3 båter ved grense i nordre ende av hotellbygning.

Bryggefront er forutsett lagt på kt. 1,5 – 1,6. Dette letter tilkomst til båtbyggene. Feste for bryggene fastsettes ikke i reguleringsplan, dette tilpasses etter behov, men det settes krav til utforming og sikkerhet ved konstruksjonene. Arealmessig vil bruk av sjøarealet som båthavn ikke bli vesentlig endret som følge av utbyggingen, men bryggefeste må tilpasse seg de nye løsningene og innseilingen til bryggeplass nærmest hotellet er gjort noe trangere.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

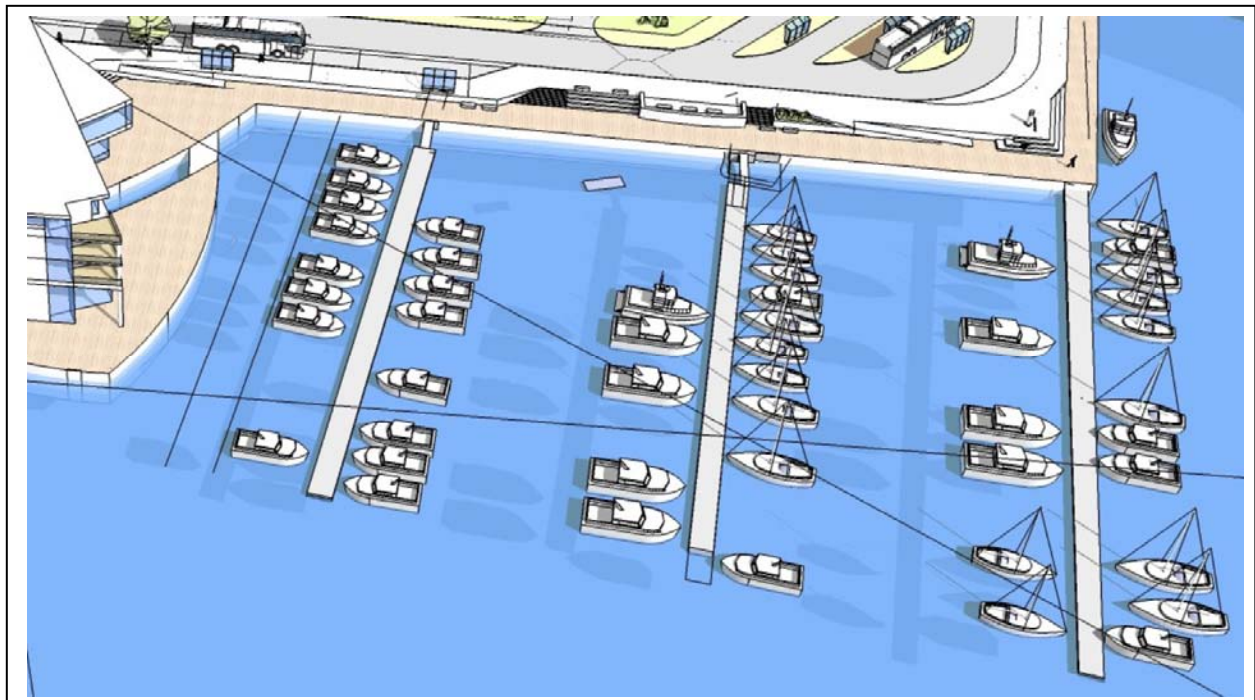
• Ferdsel i sjø og vassdrag

Planområdet berører 330 m strandsone, av dette er 40 m langs Lundeåna (ovenfor brua), og 290 m langs sjø i Vågen. Tiltaket berører strandsonen kun i nordlig del av planområdet. Kaiarealet langs Lundeåna vil forbli uendret. Strandkanten videre inn mot hotellet er berørt av tiltaket, ved at promenade inn mot hotellet er foreslått anlagt.

Det forutsettes at strandpromenaden videreføres forbi hotellet og opp langs elveløpet Eieåna. Arealene ut mot småbåthavna er i planen gitt en parkmessig opparbeiding. Hensynet til oppholdssoner og møteplasser langs strandkanten er innarbeidet i planforslaget.

Utbygging av hotellet kan endre strandlinjens karakter, men ikke hindre eller umuliggjøre ferdsel og opphold i strandsonen. Som vist i tiltakene er det lagt vekt på gode felles uterom og alminnelig ferdsel ved og langs hotellet.

Samlet legger planen opp til en styrking av tilgjengeligheten av området langs sjøen og muligheten for å kunne oppholde seg på denne strekningen slik rådmannen vurderer det.



Siktsoner

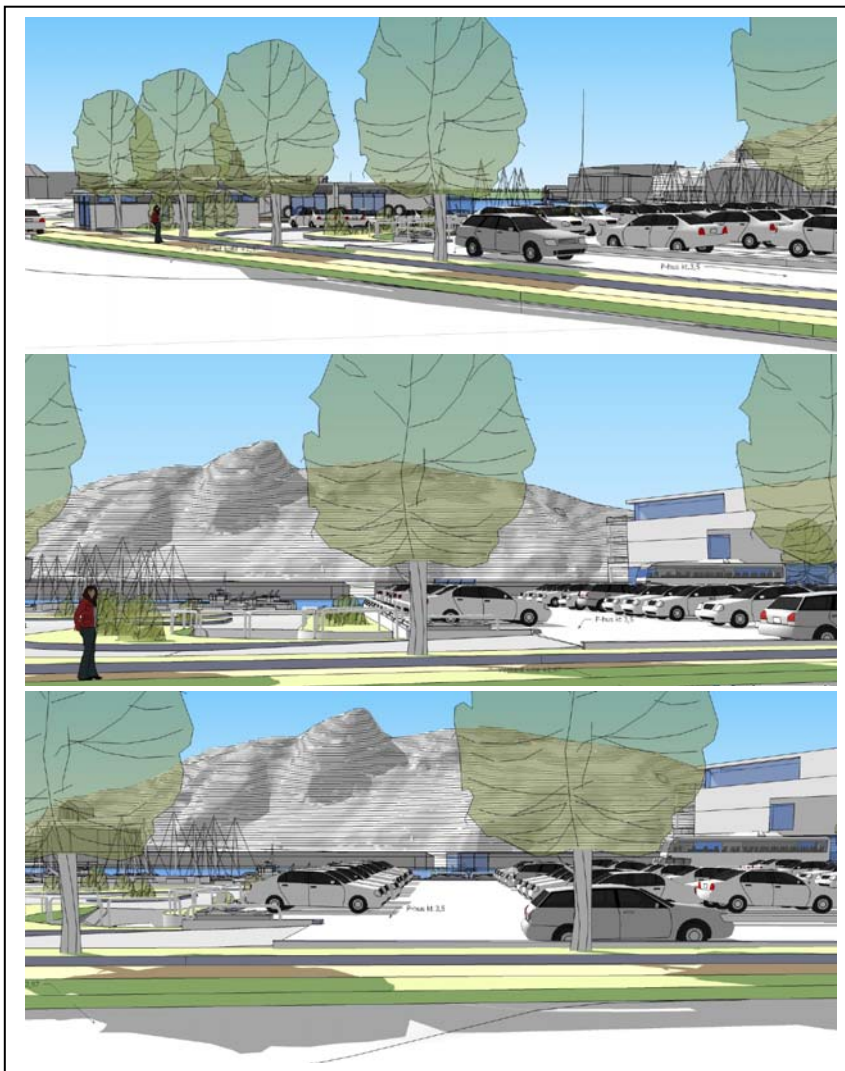
Gruset er et sentralt område som for å synliggjøre og sikre Egersund by sitt nære forhold til Vågen, og dels for å vise de kulturhistoriske sammenhenger byen står i, er det fra kommunens side fastlagt noen siktlinjer i bylandskapet som ikke må krysses.

Disse linjene er:

- Siktlinje A) fra rundkjøring ved nordre avkjørsel til Gruset og ut Vågen mot Lindøya.
- Siktlinje B) fra broen ved jernbanestasjonen mot kirken.

Linje A) sikrer at trafikanter langs fv.44 fortsatt har utsikt mot Vågen og deler av det eldre Egersund (langs østsiden av Vågen) i det man kommer inn mot Egersund sentrum.

Siktlinje B) sikrer utsikt mot Egersund sentrum med kirken og havnen fra hovedinnfartsåren ved ankomst langs hovedveien fra jernbanestasjonen.



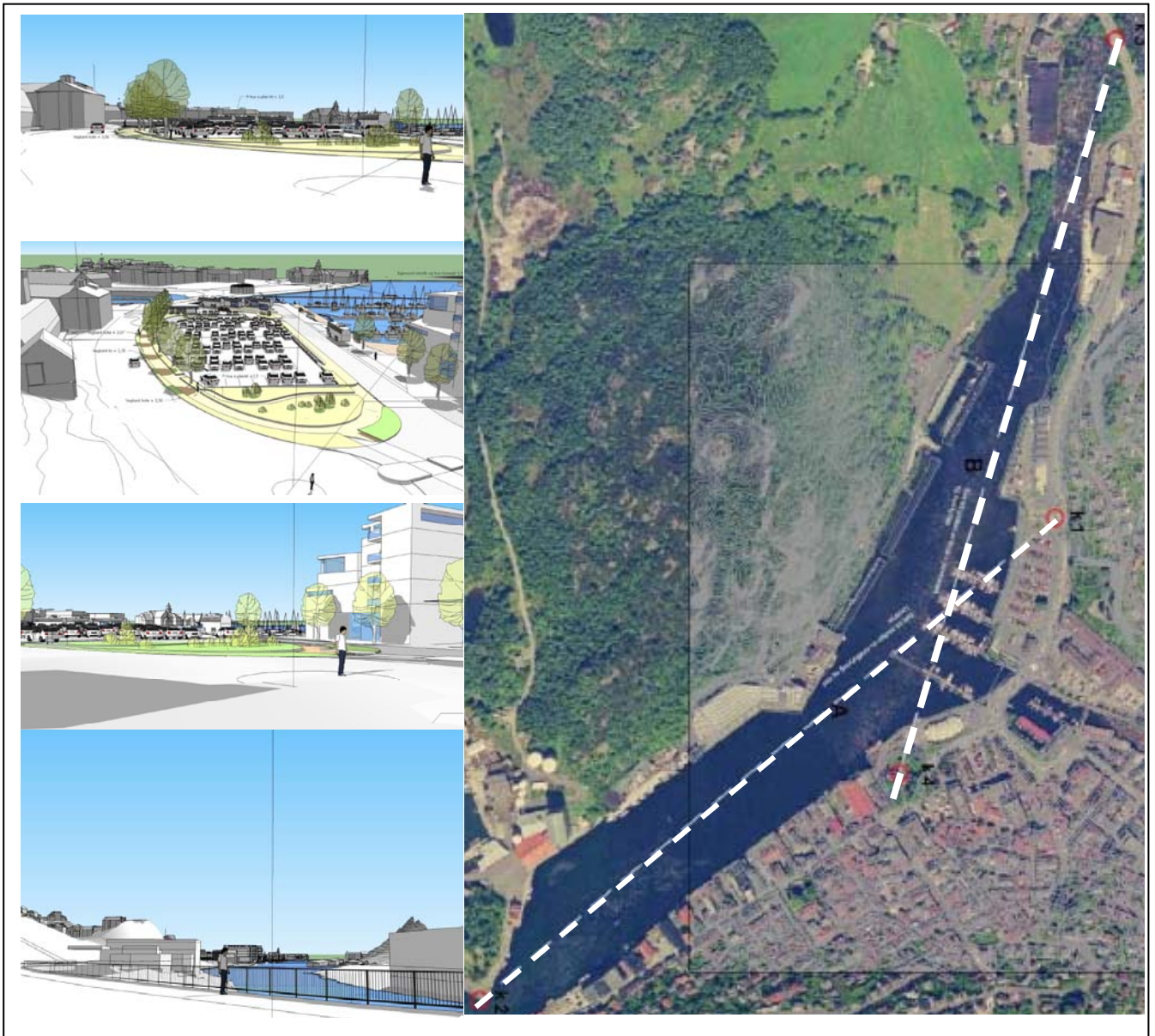
Det har vært sentralt at ny bebyggelse lokaliseres slik at de må underordne seg de omtalte siktlinjer A og B.

Det har vært sentralt for å finne en plassering som ivaretok viktige siktsoner for å beholde en samlet opplevelsen av de sentrale identitetsskapende elementene i Egersund by; vågen, sjøhusrekken, kirka, trehusbebyggelsen og Varberg.

Samtidig måtte dette være en plassering som bidrar til at det støtter opp om en positiv sentrumsutvikling og bidrar positivt til kundegrnlaget til et nytt hotell. I dag er situasjonen slik at når en kommer til rundkjøringen ved Perrogen, åpner landskapet seg og en ser alle de identitetsskapende elementene på en gang.

I de første diskusjonene var hotellet plassert på tvers ved rutebilstasjonen og/eller ut i sjøen. Dette ville tatt vekk muligheten til å oppleve mange av de sentrale landskapselementene som til sammen er Egersund by. Dette ville gjelde vågen, sjøhusrekken, kirka og trehusbebyggelsen.

En vurderer at siktaksene er ivaretatt i det foreliggende planforslaget.



5.4 Rekkefølge for utbygging

Rådmannen vurderer at rekkefølgen på et slikt prosjekt bør være som følger for å sikre seg at de offentlige interessene blir ivaretatt:

1. Omlegging av midlertidig veg - og kollektivplass, bygging av midlertidig parkeringsplass
2. Bygging av parkeringsanlegg/garasje og nye tilkomstveier ved hotellet
3. Bygging av ny kollektivplass for busser og taxi
4. Bygging av strandpromenade/ byrom
5. Bygging av hotell

5.5 Gjennomgang av bestemmelsene

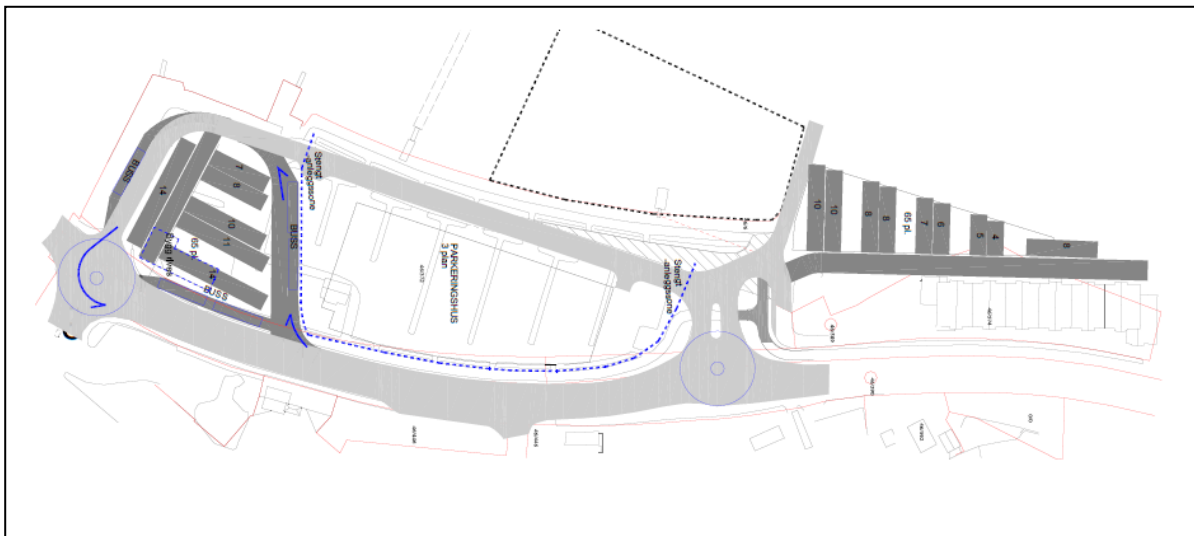
Det har vært nødvendig å gå grundig gjennom bestemmelsene for å forsikre seg om at disse er klare og entydige, da de er svært omfattende og komplekse.

En har med bakgrunn i dette sett seg nødt til å presisere og tydeliggjøre disse både når det gjelder struktur og formuleringer, men særlig når det gjelder rekkefølgekrav. På bakgrunn av dette anbefaler en at bestemmelser datert 24.04.12 sist revidert 30.05.12 erstattes av bestemmelser datert 30.10.12.

5.6 Midlertidig løsning for bussoppstilling og parkering under anlegg

Tiltakshaver har skissert en løsning som vil være svært krevende å få til å fungere og som vil kunne påvirke trafikkavviklingen på Jernbanen samt forholdene for myke trafikanter.

Den medfører at nåværende bygg for taxi og først rives. Det opparbeides så ny midlertidig avkjørsel fra fv.44. Det opparbeides 5 nye oppstillingsplasser for buss, hvorav 2 av disse langs fv.44. Det fremkommer ikke hva dette vil medføre for gang og sykkelvegen gjennom området som er hovedgangaksen mellom byen og stasjonen. Det tilrettelegges 90 midlertidig parkeringsplasser der 65 p. legges til søre del av Gruset og 25 ved Perrongen inkl. oppstillingsplass for taxi.



Rådmannen vurderer at de trafikale konsekvensene herunder trafiksikkerhet i forhold til midlertidig adkomst, parkering m.m. ikke er tilstrekkelig vurdert og vil be om at dette må gjøres før planen legges ut til offentlig ettersyn. Ikke minst er dette viktig da det er hovedgangaksen mellom sentrum og stasjonen og benyttes både av gående og syklende.

6. VURDERING AV KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

En benytter eksisterende adkomst og parkeringsplass som ligger utenfor planområdet.

6.3 Trafiksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler	x		3	3	Gul	Ivaretatt i plan og bestemmelser
Ulykke med gående/syklende	X		3	3	Gul	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Møteulykker	x		3	4	Rød	

Er ivaretatt i planbeskrivelse og KU.

6.4 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Kan	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak

	ivaretas?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	ak
	Ja	Nei				
Vann	X		1	1	Grønn	
Avløp	x		1	1	Grønn	

Dette er ivaretatt i området jfr. offentlig vann og avløp. Berørt ledningsnett må som del av tiltaket legges om og tilpasses ny situasjon.

6.5 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Kan ivaretas?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tilt ak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm m.m	X		1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold, men legger til grunn av dette legges i kabel.

6.6 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Kan ivaretas?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tilt ak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	x		1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

7. UNIVERSELL UTFORMING:

Hendelse/Situasjon	Kan ivaretas?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tilt ak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelig/universell utforming ivaretas	X		1	1	Grønn	

Universelt utformet løsning i medhold av forskriftskrav forutsettes for disse tiltakene:

- *Parkeringsordninger ved tilrettelegging HC, ledelinjer og lys og ramper ev. heis fra parkeringshus.*
- *Tilkomst til, – og arrangement i fb. med bruk av kollektivmiddel i form av riktig dimensjonering, krav til videre utforming av ledelinjer og detaljer mv.*
- *ilkomst til hotell ved trappeløst inngangsparti og ramper mellom de ulike utvendige nivåer.*
- *Tilkomst til andre utearealer ved trappefriløsninger som alternativ.*

8. BARN OG UNGE

Hendelse/Situasjon	Kan ivaretas?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tilt ak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstiller det krav til barn og unge – lek m.m	X		1	1	Grønn	
Område for idrett/lek	x		1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9. SIKKERHET OG BEREDSKAP

Tiltakshaver har gjennomført ROS vurdering og det foreliggende er delvis basert på denne vurderingen samt egne vurddringer basert på lokalkunnskap og kjente kilder.

9.1 Flom og høy vannstand

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tilt ak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom/stormflo/høy	x		3	3	Rød	Sikkerhetskla

vannstand/bølgeslag						sse for garasjeanlegg m.m
---------------------	--	--	--	--	--	---------------------------

Sikkerhetsklasse F1 er valgt av tiltakshaver, men rådmannen viser her til at dette kun kan gjelde mindre garasjer. Sikkerhetsklasse F2 omfatter garasjeanlegg og krever sikkerhet for gjentakintervall på 1/200 år. Dette da bl.a. de økonomiske konsekvensene kan bli meget store. Rådmannen legger til grunn at sikkerhetsklasse F1 legges til grunn for videre prosjektering og dimensjonering av garasjeanlegget.

Konsekvenser for flomfare/stormflo): Betydelig – Middels stor negativ konsekvens.

Som avbøtende tiltak foreslås:

- Det må sikres at tilkomstveier er farbare under flom.
- Bygning med tilhørende installasjoner skal konstrueres, dimensjoneres og formes slik at den tåler oversvømmelse i underetasje.
- Alle installasjoner som ikke tåler vann, må bygges i flomsikker høyde.
- Avløp: For å unngå flomskade må dreneringen til bygget ligge slik at avløpet også fungerer
- under flom.

9.2 Støy

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støy og støv	x		3	2	Gul	Ikke kjent.

Ivaretatt i planene jfr. planbeskrivelse/KU. I følge forskriftene er hotellvirksomhet ikke støyfølsomme bygg. Før videre prosjektering bør det utføres støymålinger som grunnlag for valg av løsninger.

9.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		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	

Det er ikke vist i skrednett og en er heller ikke kjent med slike forhold fra området.

9.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		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 planen på en tilfredsstillende måte..

9.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		x			Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6 Høyspent og magnetfelt

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent/magnetfelt		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7 Brann og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold jfr. ROS.

9.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt	x		2	3		
Havn, kaianlegg	x		2	3		
Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF		X	1	1		
Forsyning kraft, vann		X	1	1		
Forsvarsområde/ Tilfluktsrom		X	1	1		

Er ikke kjent med andre forhold enn det som er pekt på i ROS vurdering.

9.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Grunnforhold	x		3	3	Rød	

I flg. ny geologisk undersøkelse fra mars 2012 stadfestes tidligere funn når det gjelder dybde og massesammensetting, Jfr. Kap. 6.3.2 ovenfor. Konklusjonen er at det av tekniske og økonomiske grunner ikke bør forankres et kjellernivå i pelsystemet under hotellets hovedplan på kote 3. Det skal ikke fylles i dette området. Det bygges en ordinær kaikonstruksjon på ca 70 – 80 peler, deretter bygges hotellet på denne flaten. Prinsippet er ordinært i byggeteknisk forstand. For parkeringskjeller må det spuntes i tillegg til peling for å hindre inntrenging av vann. Massene under parkeringskjeller er ikke stabile, det må påregnes noe oppdrift/flyt-tendens. Underetasje må sikres teknisk løsning for drenering. Bryggekant under promenade må peles og forankres. Alle fyllingskanter mot sjø som ved tiltaket skjules av nye konstruksjoner må sikres mot sig/erosjon.

Forutsatt tilrådd løsning har tiltaket ikke negative konsekvenser.

10. FORURENSNING

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		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	

Forurensning i sjø	x		3	2	Gul	
Forurenset grunn	x		3	2	Gul	
Høyspentlinje/EMS/Stråling		X	1	1	Grønn	

Selv om massene i grunnen under parkeringshus er lettere forurenset vil det kunne oppstå en fare for påvirkning og spredning i forbindelse med oppgraving og transport. Dette forebygges ved sikker transport og at det ikke foregår avrenning i stor grad fra eksponerte masser.

Som avbøtende tiltak foreslås fra tiltakshaver og vil bli vurdert innarbeidet i bestemmelsen:

- Det monteres silskjørt i sjø utenfor anleggsområdet i forbindelse med peling for byggetomt for hotell og promenade/brygge.
- Deponering av masser fra parkeringsgarasje skal godkjennes særskilt.
- Støyforurensning vurderes mot tekniske krav i flg. forskrift T 1442/ TEK-10 etter bestemmelsene.

11. VIKTIGE HENSYN OG AREALINTERESSER

11.1 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	2	1	Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder/restriksjonsområder		X	1	1	Grønn	

Det ligger i 100-m beltet, men er allerede frigitt til sentrumsformål gjennom kommunedelplanen for Egersund by. Utbygging av hotellet kan endre strandlinjens karakter, men ikke hindre eller umuliggjøre ferdsel og opphold i strandsonen. Som vist i tiltakene er det lagt vekt på gode felles uterom og alminnelig ferdsel ved og langs hotellet.

Samlet legger planen opp til en betydelig styrking av tilgjengeligheten og muligheten for å kunne oppholde seg på denne strekningen slik rådmannen vurderer det.

11.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora/inngrepsfrie områder		X	1	1	Grønn	Eikeskog.
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.2 Viltområde

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X	2	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.3 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		x	1	1	Grønn	
----------------------------	--	---	---	---	-------	--

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.4 Friluftsliv og rekreasjon

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder m.m.)		x	1	1	Grønn	

Er ikke kjent med andre forhold enn det som er pekt på i ROS vurdering – fare for å falle i vannet fra promenade. Reguleringsplanen vil bidra til å tilrettelegge for økt bruk av området og gjøre en ny del av sentrum tilgjengelig for alle.

11.5 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	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.6 Landskap, estetikk og senterstruktur

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskap/estetikk		X	1	1	Grønn	
Vakre landskap	x		3	2	Gul	
Senterstruktur		x	1	1	Grønn	

Som grunnlag for konsekvensvurderingen er det utarbeidet en landskapsanalyse for Egersund som beskriver landskapet i Egersund, med fokus på viktige landskapstrekk og karakteristika i bylandskapet. Landskapsanalysen er med å gi premisser for hvordan byrommet skal utvikles og hotell utformes/lokaliseres. Og det settes begrensninger og gis retningslinjer for prosjektet.

Tiltakshaver skriver bl.a. følgende:

"I forhold til overordnede landskapshensyn, har planen ivaretatt de fastlagte siktlinjer mot byen og mot Vågen. Hotellet er lokalisert i overgangen mellom Havsøy og Vågen, der den bratte fjellsida møter fjorden, og det er lagt vekt på å få en god fasade mot sjøen. Lamellstrukturen bidrar også til at sikten mot sjøen fra eksisterende bebyggelse på Havsøy blir relativt sett best mulig ivaretatt. Retningen på bygningsvolumene avviker noe fra eksisterende bebyggelse (AMFI Eikunda, Perrongen), men følger retningen på strandlinjen (fellesnevner).

Når det gjelder bevaring av natur- og kulturlandskap, representerer planen ingen konflikter. Jf. KU for tema landskap. Hensyn til byggeskikk ivaretas best ved å skape et moderne bygg med god arkitektur samtidig som det holdes noe avstand til den vernede bybebyggelsen i sentrum. I forhold til estetikk og byggeskikk vil det ikke være ønskelig å kopiere byggestilen fra trehusbyen eller fra Eikunda, men å etablere et moderne bygg, med en utforming som kan harmonere med omgivelsene, og som reflekterer at Egersund by går videre inn i fremtiden som en moderne by, men likevel bevisst sine historiske røtter og tør minne om det. Hotellet som er foreslått er i en skala som ikke er i konflikt med tilliggende bebyggelse (Eikunda/ Amfi mfl.), men som kan binde sammen bebyggelsen nord for Lundeåna. Videre må alle de nye elementene i det nye byrommet Gruset ha evne til å bære med seg de

nødvendige kvaliteter inn i en ny og utvidet senterstruktur, slik kommuneplanen legger opp til.”

Som det fremkommer av landskapsanalysen gir ikke landskapsrommet i seg selv føringer for bygningers form og struktur, ifølge tiltakshaver, derimot spiller enkelt elementer i landskapet som eksempelvis fjorden en viss rolle på nye elementers retninger. Dersom de vurderinger som er utført som referert tidligere i kap 5. legges til grunn også for nye tiltak i byrommet Gruset vil dette ikke ha negative konsekvenser for landskap og byarkitektur ifølge KU.

Området inngår i rapporten Vakre landskap og ligger der et område som omfattes av Egersund sentrum og betegnes som et område av nasjonal betydning. Her påpekes det at ny bebyggelse må få den form og de dimensjoner som tradisjonene krever samt ivareta viktige grøntstrukturer. Samtidig er dette et område som har vært regulert for utbygging i mange år og den nye planen vil konsentrere denne til den nordlige delen av området. En viser her til planbeskrivelse og KU.

Planen vil ha positiv konsekvens i forhold til senterstruktur, ved at vedtatte utviklingsretninger for sentrum blir fulgt.

11.7 Terreng og terrengtilpassning

Hendelse/Situasjon	Konsekvenser for?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terreng		X	1	1	Grønn	

Viser her til kommentar under 11.6.

11.8 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	Konsekvenser for?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X	1	1	Grønn	.

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.9 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	Konsekvenser for?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Lokalklima		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.10 Miljøkonsekvenser

Hendelse/Situasjon	Konsekvenser for?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X	2	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold utover det som fremkommer i pla/KU.

11.11 Forhold til naboer/tilpassning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	I konflikt	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	ak
	Ja	Nei				
Konsekvenser for naboer	x		3	2	Gul	

Tiltaket vil ta deler av utsikten for boligbebyggelsen bakkenfor, særlig mot Kontrari, men i mye mindre grad utover vågen som er den sentrale utsiktsretningen. Vil i liten grad berøre sol og skygge utfra vedlagte diagram i planbeskrivelse/KU.

11.12 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Energiløsninger		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold jfr. planbeskrivelse og KU

11.13 Enøk/energiløsninger

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold jfr. planbeskrivelse og KU

12. VURDERING OM PLANEN HAR VESENTLIG KONSEKVENNS FOR MILJØ OG SAMFUNN / UTBYGGINGSAVTALE

Hendelse/Situasjon	Vesentlig konsekvens?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn	x		3	3	Rød	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Rådmannen vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder i hovedsak innforbi rammene i kommuneplanen jfr. byggeområder, men at samlet omfang medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Foreliggende planforslag har konsekvensutredning og så langt en kan se er denne utarbeidet i tråd med vedtatt planprogram.

13. NATURMANGFOLD

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		X	1	1	Grønn	

Viser til saksutredningen ovenfor og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven. Landområdet for tiltak består av utfylte masser og har ingen interesse med hensyn til biologisk mangfold. Bruk av arealet kan derimot spare inngrep i andre mer verdifulle arealer. Det er heller ikke fremkommet uttaler eller andre vurderinger som skulle tilsa dette.

14. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen med KU i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale i forhold til de problemstillingene som må ivaretas i reguleringsplanen.

Det er utarbeidet en meget god dokumentasjon på hvorledes hovedgrepene i tilknytning til utforming av Gruset er tenkt. Dette gjelder for eksempel hotellbygg og hovedstruktur og lamellløsning vil fremstå sammen med omkringliggende bebyggelse. Dette gir alle en god mulighet for å danne seg en mening om hva en synes om prosjektet.

Etablering av en bygningsmasse i dette området med inntil 10 000 m² er krevende og vil medføre synlige og varige endringer i bybildet. Videre vil etablering av parkeringsløsningen binde opp bruken av Gruset i fremtiden, men samtidig gi mulighet for nye parkeringsplasser i senrum. Samtidig er dette i tråd med kommunestyrets vedtak og vil kunne bidra positivt når det gjelder næringsutvikling og tilrettelegge for allmennhetenes bruk av området.

Samtidig er det viktig å påpeke at hotellet har hatt en lang ferd fra den første plasseringen ved bussterminalen, til nå å ende opp helt nord i området ved Perrongen. Dette gir en betydelig bedre lokalisering enn der det tidligere har vært forsøkt langt. Et hotell av denne størrelsen vil i en by med småskala bebyggelse måtte oppleves som stort. Det er derfor viktig at den nye bebyggelsen brytes opp og der en benytter bl.a. lamellstrukturer for å oppnå dette.

Det er utført et meget omfattende arbeid, ikke minst i å etablere gode 3D-modeller som gir grunnlag for vurdering av volum, høyder, plassering i forhold til andre element.

Rådmannen vurderer at de viktigste forholdene er vurdert og omtalt i planforslaget/KU og vil derfor etter en samlet vurdering anbefale at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn når punktene i fremlegg til vedtak er fulgt opp av tiltakshaver.

Økonomiske konsekvenser:

Saken er forelagt økonomisjefen i kommunen som i forhold til de økonomiske vurderingene som er gjort i planbeskrivelsen/KU uttaler følgende;

"Oversendt skisse mht. utgifter må deles inn i tre aktører, som omfatter:

- 1. Utbygger*
- 2. Eigersund kommune*
- 3. Andre private og lokalt næringsliv*

De utgifter som er skissert er knyttet opp mot at ett nytt hotell utløser andre forhold. Det første forhold en da må stille er hvor mye en privat aktør kan forvente at andre skal bidra med for å realisere sitt prosjekt? I gitte situasjoner har Eigersund kommune vært med på å legge forhold til rett for bla. næringsetablering. Ett eksempel på dette er tilføring av vann og avløp til en konkret tomt. Dette var tilfelle for bla. næringsetablering på Gamle Eigerøy-vei for en del år siden. Samtidig er det da grunn til å påpeke at en samtidig med dette da fikk til en nødvendig renovering av vann- og avløpsledningene til hele dette området, som omfattet en rekke private hus og annen industri. Videre har det blitt stadig vanligere at utbyggere må dekke alle utgifter knyttet opp mot nødvendige endringer og utbygging av all infrastruktur til de områdene som skal opparbeides. Dette gjelder for et stort flertall av kommuner inkludert Eigersund kommune (hvor vi kan trekke frem utbyggingen på Hestnes som ett eksempel). Ut fra dette er det rådmannens klare konklusjon at det utbygger som må dekke de utgifter som kommer knyttet opp mot omsøkt prosjekt.

Hvis en videre går inn på enkelt forhold så må en stille spørsmål om en kan forvente at lokalt næringsliv skal bidra økonomisk til for eksempel en promenade for helt eller delvis en ny næringslivsaktør? En viser her til det arbeidet som pågår med å realisere en havnepromenade. Slik sett bør en heller arbeide for å realisere denne. En viser videre til at næringslivsaktørene i Eigersund kommune ikke er en ensartet gruppe - også økonomisk sett.

Når det gjelder det offentlige sitt bidrag er dette ene og alene Eigersund kommune som part. Basert på de tall som er skissert, snakker vi om et kommunalt bidrag tilsvarende 60 millioner kroner. Hvis dette skal lånefinansieres snakker vi her om 2,4 millioner kroner i årlige finansutgifter. Dette er det IKKE økonomisk rom for i økonomiplanen til Eigersund kommune! Hvis dette skal finansieres så må det gå på bekostning av tilsvarende kutt innenfor viktige tjenesteområder – som i utgangspunkt trenger / ønsker mer penger. Vi snakker da om kutt innenfor skole og/eller helse- og omsorgstjenester. En viser videre til at 60 millioner kroner tilsvarer minst et halvt nytt sykehjemskompleks på Lagård (som en ikke har funnet rom for å realisere). Vil det videre være rett – rent tjenstemessig – å foreta driftsreduksjoner innenfor tjenesteproduksjonen for å realisere ett kommunalt bidrag på 60 millioner kroner? Rådmannen mener at svaret på dette er entydig nei.

Det blir videre feil å øke skatteanslaget knyttet opp mot et nytt hotell – som kan/vil genererer økt antall arbeidsplasser. Før hotellet er realisert og en ser hvilke konsekvenser dette kan få må en ikke legge inn urealistiske og ikke-dokumenterbare forventninger/anslag. En viser til at et nytt hotell kan få konsekvenser for eksisterende virksomheter og at det ikke er gitt at ansatte ved en virksomhet bor i Eigersund kommune.

Hvis Eigersund kommune skulle vært med på en slik investering så måtte dette blitt finansiert med parkeringsavgifter. Så er spørsmålet om dette er en realistisk nettoinntekt (etter at utgifter knyttet opp mot parkeringskontroller er dekket)? Basert på erfaringer fra andre kommuner på vår størrelse så kan det holde hardt. Det neste spørsmålet er om det blir rett å belaste innbyggerne med parkeringsgebyr fordi det skal bygges ett nytt hotell på Gruset? Også på dette mener rådmannen at svaret er nei. Rådmannen er klar over at vi har utfordringer knyttet opp mot parkering i Eigersund – noe som omfatter flere forhold, men de tiltak som er skissert i denne sak er knyttet opp mot realisering av et nytt hotell og hva dette vil utløse av behov for parkeringsplasser.

Konklusjonen til rådmannen – innenfor det økonomiske området – er derfor:

- Eigersund kommune har ikke satt av midler til en stor kommunal andel.
- Det foreligger ikke økonomisk handlingsrom for å bidra økonomisk.
- Eigersund kommune kan ikke bidra med de økonomiske beløp som planen omfatter – uten at dette går på bekostning av annen kommunal tjenesteproduksjon innenfor skole og/eller helse/omsorg. Det er helt feil å prioritere parkering foran tjenesteproduksjon.
- Det er ikke rett å innføre parkeringsgebyr for innbyggerne, fordi dette blir en forutsetning for å realisere ett nytt hotell.
- Det er tiltakshaver som må dekke alle utgifter knyttet opp mot realisering av ett hotell – dette inkluderer både omlegging av offentlig vei, parkering og alternativ parkeringsplasser i byggeperiode (som ikke er med i oppsettet).”

DRIFTSMESSIGE FORHOLD	INNEVÆRENDE ÅR	NESTE ÅR	ÅR 3
SUM			
INVESTERINGSMESSIGE FORHOLD	INNEVÆRENDE ÅR	NESTE ÅR	ÅR 3
SUM			

~ 0 ~

Alternative løsninger:

Forslag til reguleringsplan og konsekvensutredning for hotell, parkeringsanlegg m.m. på Gruset gnr. 46 bnr. 372 m.fl legges ut til offentlig ettersyn når følgende endringer er gjennomført:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
251913	Gruset bestemmelser sist revidert 30.10.12.doc
251270	Samla merknader.pdf
232687	Oversending av plandok - endelig - signert.pdf
232688	Plandokument med vedlegg - samlet.pdf
232689	T_regplan-5.pdf
222002	Reguleringsplan for Gruset - uttalelse planprogram
232690	VEDLEGG 1 - 9.pdf

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
12	I	22.10.2007	Planvest AS	Snitt 1-A4
11	I	22.10.2007	Planvest AS	Snitt 2-A4
10	I	22.10.2007	Planvest AS	Snitt 3-A4
9	I	22.10.2007	Planvest AS	Snitt-4-A4
8	I	22.10.2007	Planvest AS	Perspektiv-bygg-siktakse
7	I	22.10.2007	PlanvestAS	Perspektiv-p-plass
13	I	22.10.2007	Planvest AS	Reguleringsplankart 1-1000
6	I	31.10.2007	Planvest AS	Snitt -5-A4Gruset
5	I	31.10.2007	Planvest AS	Illustrasjon Gruset okt 07
4	I	31.10.2007	Plan Vest AS	Illustrasjon hotell Gruset panorama okt 07
3	I	31.10.2007	Plan Vest AS	Planbeskrivelse 311007
14	I	16.11.2007	Planvest AS	Volum hotell 161107
1	I	21.11.2007	Plan Vest AS	Vedrørende merknad fra NVE
			Terje Havsø; TEIGEN FRODE; STATENS VEGVESEN REGION VE; SKEIE JOHANNES INGE; REKI AS; Plan Vest AS; PERRONGEN EIENDOM AS; NORGES STATSBANER BA; NILSEN THOR INGVALD; LARSEN ROY GEO; KVASSHEIM KRISTIAN; JØRGENSEN EVA TONE;	
15	U	05.02.2008		Varsel om befaring - Reguleringsplan for hotell, parkering m.m. på Gruset - 1. gangsbehandling

			IMMERSTEIN ANNE BERIT; FJELD MARTA; EIGERSUND KOMMUNE; DAVANGER RANDI; DAVANGER GUDRUN BODIL OVER; COOP EIKUNDA BA; BERENTSEN ODDVAR; BERENTSEN ELI SLEVELAND Adv. Svein Erling Jensen for Anna Berg;	
16	U	08.02.2008	Jonas Havsø; Olav Havsø; Terje Havsø	Varsel om befaringsplan - Reguleringsplan for hotell, parkering m.m. på Gruset - 1. gangsbehandling
17	U	25.02.2008	Plan Vest AS	Oversending av vedtak for oppfølging Gruset
18	I	27.08.2008	Terje Havsø; Olav Havsø	VS: Gruset - rettigheter i sjøtilhørende gnr. 46/6
19	I	07.01.2009	Adv. Kjell Holst Sæther	Forhandlinger vedr. spørsmål om å overta rettigheter/eiendom på Gruset - Anna Havsø
22	I	29.01.2009	Dag Holmen	Gruset - rettigheter i sjø
20	I	05.02.2009	Adv. Kjell Holst Sæther	Forhandlinger vedr. spørsmål om å overta rettigheter/eiendom på gruset - formentlig gnr. 46 bnr. 372
21	I	09.02.2009	Adv. Kjell Holst Sæther	Forhandlinger om overtakelse av areal gnr. 46 bnr. 372 - Perrongen på Gruset
24	I	15.04.2009	Dag Holmen	Feyer Hotell, illustrasjoner
23	I	14.05.2009	Adv. Kjell Holst Sæther	Vedr. mulig salg av eiendom og strandrettigheter til Eigersund kommune
26	U	11.12.2009	Plan Vest AS	Tilbakemelding og oppfølging av MU vedtak - reguleringsplan for Gruset
25	I	18.12.2009	Miljøutvalget	Arbeidsutvalg for Feyer Hotell
27	I	13.08.2010	Planvest AS	Forespørsel om reguleringsendring - rammer for utbygging av hotell på Gruset (byggehøyder, utnyttelse m.m.)
30	I	01.09.2010	Plan Vest AS	Forespørsel - illustrasjoner for hotell, Gruset
28	U	06.09.2010	33 mottakere...	Forespørsel om reguleringsendring på Gruset - rammer for hotell med tilhørende aktivitet
29	U	06.09.2010	73 mottakere...	Forespørsel om reguleringsendring på Gruset - rammer for hotell med tilhørende aktivitet
31	I	14.09.2010	Plan Vest AS	Illustrasjoner hotell på Gruset
44	I	20.09.2010	Solveig Aamodt; Jorunn Hovland	Kommentar til reguleringsendring på hotell på Gruset - Egersund
32	U	20.09.2010	Rogaland Kollektivtrafikk FKF; Veolia Transport Sør AS	Forespørsel om etablering av hotell, endring av trafikkområder m.m. på Gruset
33	U	20.09.2010	Egersund Taxisentral BA; Dalane Taxitransport AS	Forespørsel om etablering av hotell, endring av trafikkområder m.m. på Gruset
36	I	22.09.2010	Coop Økonom	Uttalelse - reguleringsendring Gruset - rammer for hotell med tilhørende aktivitet
35	I	23.09.2010	Norges vassdrag- og energidirektorat	Kommentarer til forespørsel om reguleringsendring på Gruset

38	I	24.09.2010	Rogaland fylkeskommune	Reguleringsendring Gruset - ber om forlenget frist for uttalelse
41	I	29.09.2010	Jorunn og Roy Larsen	Merknader til hotellplaner på Gruset
43	I	29.09.2010	Kystverket	Uttalelse - forespørsel om reguleringsendring Gruset, rammer for hotell med tilhørende aktivitet
40	U	30.09.2010	Björg Marie Svanes; Gudveig Hetland	Forespørsel om reguleringsendring på Gruset - rammer for hotell med
45	I	01.10.2010	Fiskeridirektoratet	Uttalelse - forespørsel om reguleringsendring Gruset, rammer for hotell med tilhørende aktivitet
46	I	01.10.2010	Planvest AS	Fotomontasje Feyer - Gruset
42	I	01.10.2010	Erlend A. Lorentzen	Innspill - Prosjekterte Feyer Hotell
47	I	02.10.2010	Anne Karin Nilsen	Merknader til reguleringsendring på Gruset
48	I	11.10.2010	Judith Sæstad Pedersen og Kåre Pedersen	Ang. reguleringsendring på Gruset - nytt hotell
49	I	11.10.2010	Statens vegvesen	Uttalelse - reguleringsplan for Gruset
50	I	11.10.2010	Egersund Taxisentral BA	Vedr. forespørsel om etablering av hotell på Gruset
53	I	13.10.2010	Beboere Humlestad/Havsø og Eie/ Lindøyveien	Momenter og ankepunkter i forbindelse med reguleringsendringer på Gruset - rammer for hotell med tilhørende aktivitet
51	U	18.10.2010	Egersund og Helleland Elveeigarlag. BA	Forespørsel om etablering av hotell, endring av trafikkområder m.m. på Gruset (sendt kun på epost)
52	I	19.10.2010	Egil H. Lynau	Vedr. hotellplanene på Gruset i Egersund
55	I	20.10.2010	Eigersund og Helleland Elveeigarlag BA	Uttalelse vedr. etablering av hotell, endring av trafikkområder m.m. på Gruset
58	I	20.10.2010	Rogaland Fylkeskommune	Uttalelse reguleringsplan for Gruset
54	I	20.10.2010	Signe Aastad; Karen Feyling Thorsen; Liv Thoma; Elisabeth Zeiler; Solveig Drage; Willy Zeiler	Vedr. reguleringsendringer på Gruset - underskriftskampanje mot oppføring av hotell på Gruset
56	I	20.10.2010	Erlend Astad Lorentzen	Vedr. reguleringsendringer på Gruset - underskriftskampanje mot oppføring av hotell på Gruset
57	X	21.10.2010	Dag Kjetil Tonheim	Uttalelse fra miljøavdelingen reguleringsplan for Gruset
59	I	22.10.2010	Ottar Vedelden	Helhetlig utviklingsplan hotell Gruset
60	I	22.10.2010	Dalane Folkemuseum	Uttalelse - forespørsel om reguleringsendring gruset gnr. 46 bnr. 372 - rammer for hotell med tilhørende
62	I	01.11.2010	Kontrollutvalget	Habilitetsspørsmål når miljøutvalget nedsetter et underutvalget som deltar i utfoming av konkret bygg
61	U	01.11.2010	Kommunerevisjonen	Oversendelse av kontrollutvalgets vedtak vedr. habilitet i forbindelse med håndtering av byggesak for nytt hotell på Gruset
63	I	02.11.2010	Rogaland Revisjon IKS	Spørsmål om habilitet - nedsatt underutvalg av miljøstyret som deltar i utformingen av konkret bygg,
65	I	15.11.2010	John A. Gaitanakis	Hotell Gruset - uttalelse
64	U	21.11.2010	Plan Vest AS	Reguleringsplan for Gruset - oversending av uttaler i forbindelse med forespørsel om

66	I	20.09.2011	Plan Vest as	regulering. Ny planprosess - hotell Gruset
67	I	20.09.2011	Plan Vest AS	Angående forespørsel - Hotell Gruset
68	I	22.09.2011	Plan Vest AS	Prosjektplan fra tiltakshaver - hotell på Gruset
70	I	16.11.2011	Plan Vest AS	Vedr. regulering Gruset og planer for hotell
71	I	28.11.2011	Plan Vest AS	Endring av reguleringsplan for Gruset - Fv 44 mm. gnr. 46 bnr. 6 og 372 m.fl. med planprogram (KU)
75	I	03.01.2012	Statens vegvesen	Uttalelse til nytt varsel om planoppstart - endring av reguleringsplan for Gruset gnr. 46 bnr. 372 m.fl
72	I	10.01.2012	Fiskarlaget Vest	Uttalelse vedr. reguleringsplan Gruset gnr. 46 bnr. 6 og 372
76	I	11.01.2012	Rogaland fylkeskommune	Vedr. endring av reguleringsplan Gruset
74	I	11.01.2012	Barnas representant i plansaker	Uttalelse vedr. reguleringsplan for Gruset
73	X	11.01.2012	Plan Vest AS	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. endring av reguleringsplan for Gruset
77	I	12.01.2012	Fiskeridirektoratet	Vedr. reguleringsendring på Gruset - rammer for hotell med tilhørende aktivitet - endring av reguleringsplan
79	I	13.01.2012	Kystverket	Uttale til forslag til endring av reguleringsplan for Gruset gnr/bnr 46/6 og 372 m.fl
78	I	20.01.2012	Rogaland fylkeskommune	Reguleringsendring med planprogram gnr. 46, bnr. 372 - Gruset
83	I	21.03.2012	Gruset Båtforening	Uttalelse planprogram - reguleringsplan for Gruset
81	I	21.03.2012	Alf Sverre Andersen m.fl.	Uttalelse planprogram - reguleringsplan for Gruset
82	I	21.03.2012	Eigersund - Helleland Elveeigarlag	Uttalelse planprogram Gruset
84	I	21.03.2012	Hans Kristian Mong	Uttalelse planprogram - reguleringsplan for Gruset
85	I	21.03.2012	Norges vassdrags- og energidirektorat	Reguleringsplan for Gruset - uttalelse planprogram
80	U	22.03.2012	Plan Vest AS	Reguleringsplan for Gruset - fastsetting av planprogram
86	I	12.04.2012	Plan Vest AS	Vedtatt planprogram - reguleringsplan for Gruset gnr. 46 bnr. 372 m.fl.
87	I	12.04.2012	Plan Vest AS	Gruset - referat 15.02.12
88	U	29.05.2012	Knut Plan Vest AS v/ Vikestrand	Gjennomgang av rekkefølgekrav m.m. - føringer for bestemmelser
89	I	03.06.2012	Plan Vest AS	Forslag til reguleringsplan for hotell, parkering m.m. på Gruset gnr. 46 bnr. 372 m.fl.
90	I	28.10.2012	Plan Vest AS	Reguleringsplan for Gruset gnr. 46 bnr. 372 m.fl. - samla merknader

Parter i saken:

	Adv. Svein Erling Jensen for Anna Berg	PB 362	4379	EGERSUND	

N	ANDERSEN ALF S FEYLING	HUMLESTADGATEN 29	4370	EGERSUND	
N	ANDERSEN GUSTAV INGEMAN				
N	AURDAL KRISTIN	VISTELEET 5	4070	RANDABERG	
N	BERENTSEN ELI SLEVELAND	HUMLESTADGATEN 22	4370	EGERSUND	
N	BERENTSEN ODDVAR	HUMLESTADGATEN 22	4370	EGERSUND	
N	BERG ANNA HAFSØ	APT. CORREOS NO 119,03580 ALFAZ DEL PI			
N	BIRKELAND TORDIS MARIE	HAFSØYVEIEN 13	4370	EGERSUND	
	Bjørg Marie Svanes	Humlestadgaten 18- leilighet 508	4370	EGERSUND	
N	BUGGE OLSEN BJØRG REIDUN	HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	COOP EIKUNDA BA	POSTBOKS 175	4379	EGERSUND	
N	COOP ØKONOM BA	Postboks 3144 Hillevåg	4095	STAVANGER	
N	DAVANGER GUDRUN BODIL OVER	BLEIKERHAUGEN 55	1387	ASKER	
N	DAVANGER RANDI	ASKERVEIEN 20 A	1384	ASKER	
N	DYRSAND ODD EGIL	HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	EGELAND GRETHE S	KARJOLVEIEN 2	4376	HELLELAND	
N	EGELAND ØYSTEIN	KARJOLVEIEN 2	4376	HELLELAND	
N	EIGERSUND KOMMUNE	POSTBOKS 580	4379	EGERSUND	
N	ESPELAND NILS ARILD	BUEN 2	4318	SANDNES	
N	FISKETJØN BRIT TONE	HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	FISKETJØN LEIF SIGURD	HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	FJELD MARTA	GULLKROKEN 7	377		
	Gudveig Hetland	Humlestadgaten 18- leilighet 507	4370	EGERSUND	
N	HADLAND SOLVEIG S HETLAND	LEILIGHET 502,HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	HAVSØ JONAS	NYVOLLSVEIEN 1	4370	EGERSUND	
N	HAVSØ OLAV	HAFSØYVEIEN 48	4370	EGERSUND	
N	HELLAND HANS	HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	HENRIKSEN GERD ODDNY	MJÅSUNDVEIEN 23	4375	HELLVIK	
N	HENRIKSEN ØYSTEIN	MJÅSUNDVEIEN 23	4375	HELLVIK	
N	HESTNES DAGMAR KARLSEN	HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	HESTNES JOHN MAGNE	HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	HOVLAND ELSA	HUMLESTADGATEN 30	4370	EGERSUND	
N	HOVLAND JORUNN	MADLANDSDALEN 11	4370	EGERSUND	

	ALISE				
N	HOVLAND ODD REIDAR	HUMLESTADGATEN 30	4370	EGERSUND	
N	IMMERSTEIN ANNE BERIT	KJERJANESVEIEN 8	4370	EGERSUND	
N	IVERSEN GUNNAR	VISTELEET 5	4070	RANDABERG	
	Jonas Havsø		4370	EGERSUND	
N	JØRGENSEN EVA TONE	HUMLESTADGATEN 20	4370	EGERSUND	
N	JØRUM MAGNE OTTAR	HUMLESTADGATEN 32	4370	EGERSUND	
N	KVASSHEIM KRISTIAN	HUMLESTADGATEN 26	4370	EGERSUND	
N	LANDBØ NILS ODDVAR	HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	LARSEN ROY GEO	JERNBANEVEIEN 15	4370	EGERSUND	
N	LUNDEBREKKE AUD SONJA	HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	MÆHLE HELENE	HUMLESTADGATEN 25	4370	EGERSUND	
N	MÆHLE JAN OVE	HUMLESTADGATEN 25	4370	EGERSUND	
N	NESSE ASTRID LØVOLD	BUEN 2	4318	SANDNES	
N	NILSEN ANNE KARIN	HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	NILSEN THOR INGVALD	BRUVIKSVEIEN 18	4370	EGERSUND	
N	NORGES STATSBANER BA	PRINSENSGT. 7-9	152		
	Olav Havsø		4370	EGERSUND	
N	OPDAL JACOB ARE	HUMLESTADGATEN 17	4370	EGERSUND	
N	PEDERSEN JUDITH SÆSTAD	HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	PEDERSEN KÅRE MAGNE	HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	PERRONGEN EIENDOM AS	VESTRE GATE 1	4370	EGERSUND	
	Plan Vest AS	PB 667	5404	STORD	
N	REKI AS	SANDAKERGATEN 4	4370	EGERSUND	
N	SALVESEN KÅRE MAGNE	HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	SEGLEM DAGNY GERD	HAFSØYVEIEN 15	4370	EGERSUND	
N	SEGLEM EINAR	MIDBRØDVEIEN 18	4370	EGERSUND	
N	SEGLEM IRENE	MIDBRØDVEIEN 18	4370	EGERSUND	
N	SIREVÅG JOSTEIN	HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	SKEIE JOHANNES INGE	GAMLE PRESTEGÅRDSVEI 2	4370	EGERSUND	
N	STATENS VEGVESEN	POSTBOKS 8142 DEP	33		
N	STATENS VEGVESEN REGION VE	ASKEDALEN 4	6863	LEIKANGER	
N	STRØM THOR HENNING	HUMLESTADGATEN 21	4370	EGERSUND	

N	SVALESTAD BIRGIT MARIE	HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	SVALESTAD STEINAR	HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
	Terje Havsø	Ognaveien 9	4370	EGERSUND	
N	TJÅLAND ELISABETH	GAMLE PRESTEGÅRDSVEI 10	4370	EGERSUND	
N	TJÅLAND KÅRE	GAMLE PRESTEGÅRDSVEI 10	4370	EGERSUND	
N	TORGENSEN ODD EIRIK	HUMLESTADGATEN 19	4370	EGERSUND	
N	VESHOVDA ASLAUG	LEILIGHET 306,HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	VESHOVDE TORBJØRN	LEILIGHET 306,HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	AAMODT SOLVEIG	TOFTELANDSVEIEN 36	4640	SØGNE	
N	AARSTAD GUNVOR MARGRETHE	LEILIGHET 504,HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND	