



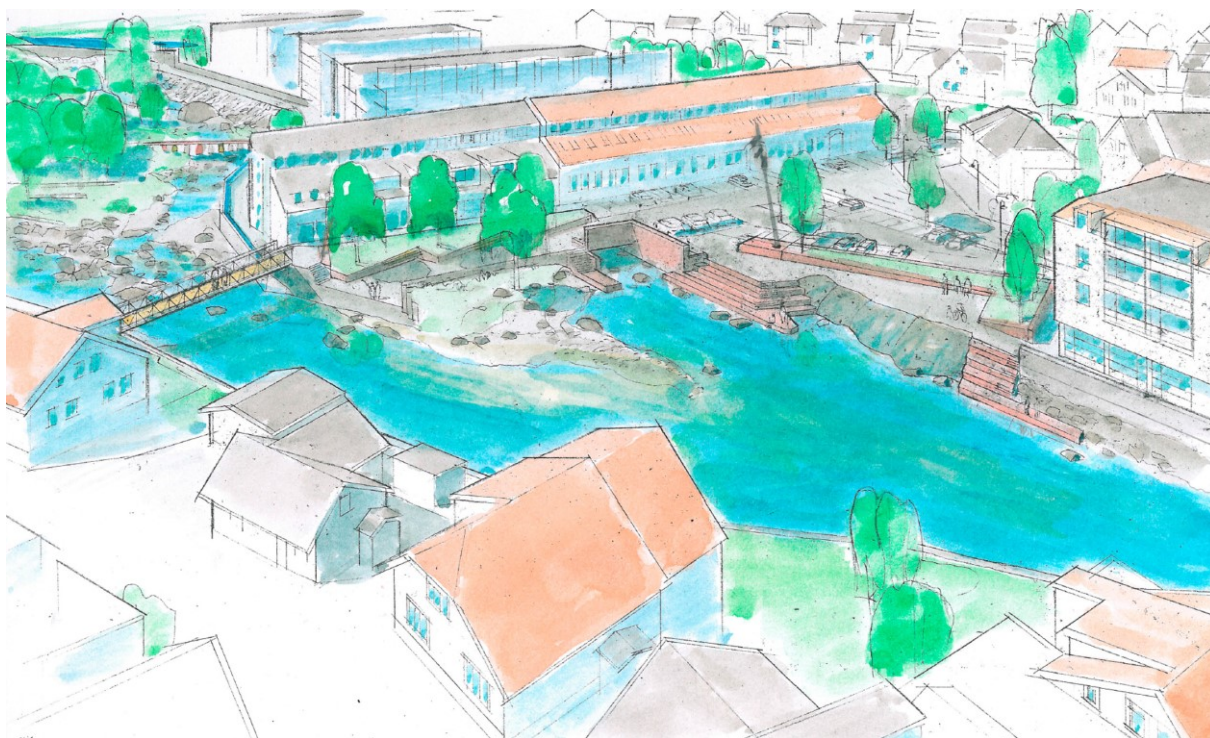
Eigersund kommune

## PLANBESKRIVELSE

for

**Reguleringsplan for nedre del av Lundeåna gnr.46, bnr.31 m.fl.**

**(Damsgård bru – Granholmen)**



---

Beskrivelse er datert:	09.02.18
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	xx.xx.xxxx
Dato for kommunestyres vedtak:	xx.xx.xxxx

---

## **1 Bakgrunn**

### 1.1. Hensikten med planen

Reguleringsendringen skal ivareta flomsikringstiltak, nye parkeringsplasser, gateparkering, samt regulere noen uregulerte områder. Videre skal planen bevare og aktivere Egersund sentrums kulturhistorisk verdifulle bebyggelse samt legge til rette for utvikling av et bymiljø innenfor en ramme der bebyggelsens form og dimensjon blir opprettholdt.

### 1.2. Forslagsstiller, plankonsulent

Eigersund kommune er forslagsstiller og har engasjert Prosjektil Areal AS som plankonsulent.

### 1.3. Konsekvensutredning

Planarbeidet er i hovedsak en oppdatering/ajourføring av gjeldende reguleringsplaner i området. Endringene antas ikke å få vesentlige virkninger for miljø og/eller samfunn.

## **2. Planprosessen**

### 2.1. Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Planoppstart ble varslet ved brev dat.19.05.17 til grunneiere/naboer og myndigheter. Samtidig ble kunngjøring om oppstart inntatt i Dalane Tidende og på kommunens nettside. Varslingsfrist ble fastsatt til 23.06.17. Varslingen er senere blitt supplert med varslingsfrist 01.08.17. Det er innkommet 5 uttalelser fra myndigheter og ett privat innspill, se oversikt med kommentarer i kap.7.

Planen er blitt utarbeidet i samråd med byantikvaren.



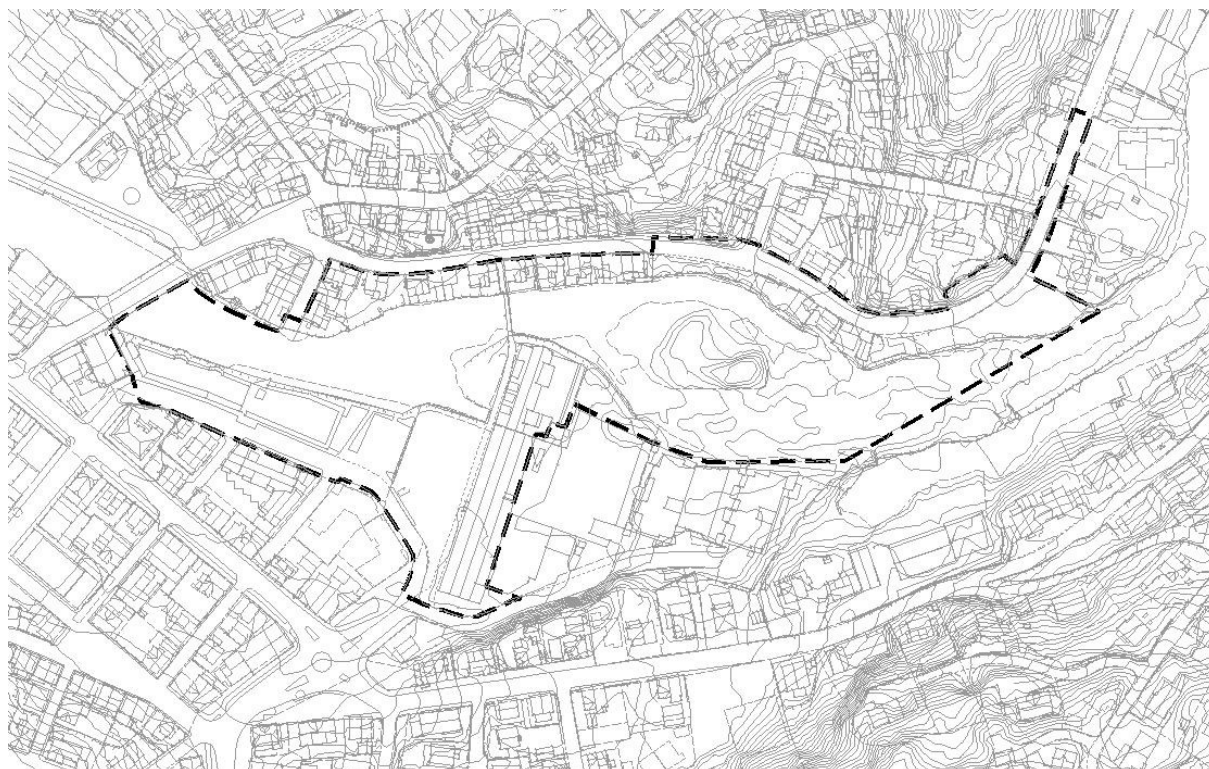


Fig.1 Varset planområde

### 3. Planstatus

#### 3.1 Overordnede planer

- Fylkeskommunale planer vil ikke påvirke oppdatering/ajourføring av de aktuelle reguleringsplaner.
- Kommuneplanens arealdel

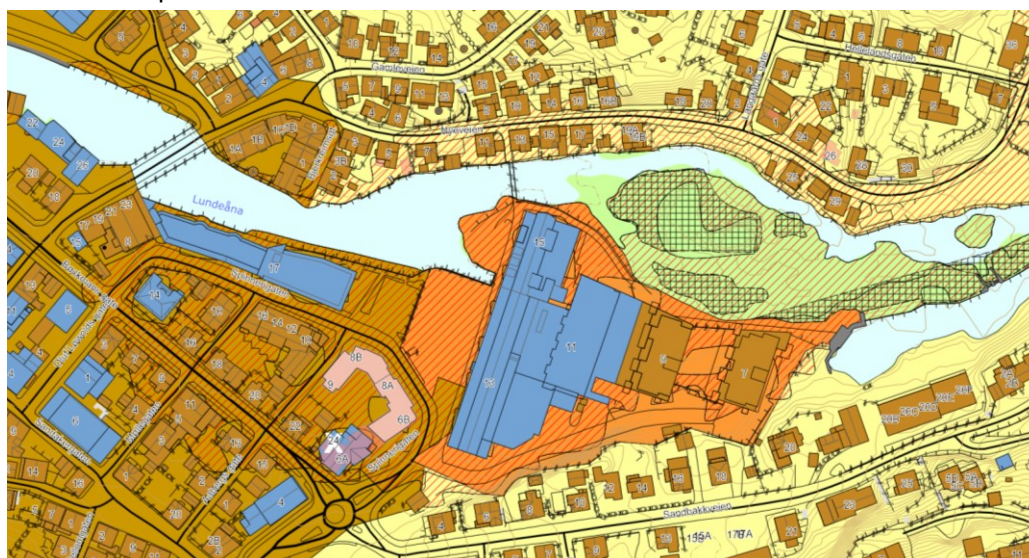


Fig.2 Gjeldende kommuneplan

Kommuneplanen sine føringer til arealbruken er i hovedsak ivaretatt i gjeldende reguleringsplaner.

#### 3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Kommunen har gjennomført et prosjekt med digitalisering av de fleste reguleringsplanene i kommunen. Kun 2 planer som berører planområdet er fortsatt analoge. Det gjelder Damsgård (2-15) fra 2001 og Bolig og industriområde i sentrum (2-2) fra 1976.

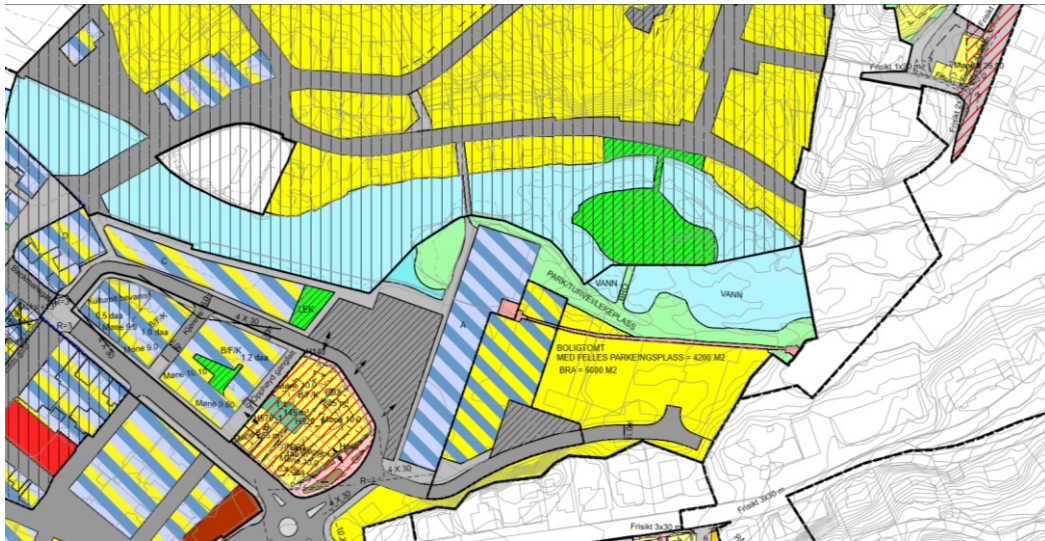


Fig.3 Gjeldende digitale planer i området

#### 4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

##### 4.1. Beliggenhet/areal

Planområdet ligger langs Lundeåna over en strekning på ca. 0,4 km oppstrøms fra Damsgård bru. Lundeåna med arealer på begge sider samt Granholmen, inngår i planområdet. Planen omfatter et samlet areal på 27,26 daa i vann og på land.

##### 4.2. Dagens arealbruk

Arealbruken omfatter boliger, kontor, forretning, veier, grøntarealer og vassdrag.

##### 4.3. Kulturminner og kulturmiljø

Den gamle boligbebyggelsen langs nordsida av Lundeåna er verneverdig med tilhørende vassdragsmiljø.

#### 5. Beskrivelse av planforslaget

##### 5.1. Planlagt arealbruk

Området har slik arealbruk:

Område	Formål	Areal i daa
Bebyggelse og anlegg	Boligbebyggelse	2,68
	Annen særskilt angitt bebyggelse (flomsikringstiltak)	0,10
	Bolig/Forretning/Kontor	3,21
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg	1,96



	Fortau	0,58
	Gatetun	0,16
	Gang- og sykkelvei	0,66
	Gangareal	1,28
	Annen veggrunn – grøntareal	0,04
	Parkering	1,97
	Torg/lek	0,46
Grønnstruktur	Park	3,33
	Park/lek	0,17
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Friluftsområde i sjø og vassdrag	10,66
<b>SUM:</b>		<b>27,26</b>

## 5.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Da denne reguleringsplanen primært innebærer oppdatering/ajourføring av gjeldende reguleringsplaner opp til gjeldende planlov og tegneregler, vil denne planbeskrivelsen innskrenke seg til å omtale nye reguleringsformål og foretatte endringer:

1. Flomsikringsanlegg godkjent av NVE er lagt inn flere plasser.
2. Det er regulert inn gatetun i krysset Nyeveien/Langgaardsgate.
3. Kantsteinsparkering er innregulert på 2 strekninger langs Nyeveien, ved søndre ende av B/F/K 2 og langs søndre fasade av B/F/K 1.
4. Det er regulert inn fortau langs deler av Nyeveien.
5. Det er regulert inn en ny bit gang-/sykkelvei i parkområde på sørsiden av Lundeåna.
6. Det er regulert inn torg/lekeplass der det før var regulert lekeplass.
7. Elvekanten er justert flere steder.
8. Noe av B/F/K 2 er blitt regulert til grøntareal.
9. Trase for gangbro til holme på sørsiden er flyttet noe vestover.
10. Områdene o\_Park12, o\_Park11 med kantsteinsparkering og fortau er boligformål i gjeldende reguleringsplan.
11. O\_Park/Lek er innregulert i tidligere uregulert område.
12. Stor parkeringsplass vest for F/K er delt i to deler f\_P1 og f\_P2.
13. Hensynssone flom er utvidet vesentlig.
14. Boligformål er introdusert i område B/F/K 2 som tidligere var regulert med formål forretning og kontor.

## 5.3. Reguleringsbestemmelser

Bestemmelsene for eldre gjeldende reguleringsplaner er gjennomgått og samordnet til ett felles dokument som gjelder for hele foreslått ny reguleringsplan. Det er introdusert en ny

bestemmelse i § 5.2 for å ivareta flomsikringstiltakene som er lagt inn på plankartet. Arealformålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag» som ikke fantes etter gammel planlov, er introdusert i § 8.

## 6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 6.1. Kulturminner og kulturmiljø

Hensynssone for bevaring kulturmiljø er videreført i foreliggende nye reguleringsplan med de samme vernebestemmelser som i gjeldende planer. Ingen konsekvens.

### 6.2. Forholdet til kravene i Naturmangfoldloven

Vurderinger av naturmangfoldet skal være gjennomført i forbindelse med allerede omsøkte tiltak i og ved elva.

### 6.3. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Med nye grøntområder og nye gangveger langs elva legger planforslaget opp til bedre forhold for rekreasjon. Viser i den sammenheng til innregulerte bruer til Granholmen som vil gjøre holmen tilgjengelig som et parkområde for tur og opphold.

### 6.4. ROS

Det er knyttet en lav risiko til planforslaget, se sjekklister og kommentarer nedenfor.

NATURRISIKO	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utredningspunkt nr/ kommentar
		Ja	Nei	
<b>Skred/ras/ ustabil grunn (snø, is, stein, leire, jord og fjell)</b>	Er området utsatt for snø- eller steinskred		X	
	Er området geoteknisk ustabil? Fare for utglidning?		X	
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø?		X	
<b>Flom</b>	Er området utsatt for flom i elv/bekk, (lukket bekk?)	X		Er kommentert
	Kan drenering føre til oversvømmelser i nedenforliggende områder?		X	
<b>Radon</b>	Er det radon i grunnen?		?	Ivaretas i TEK10
<b>Ekstremvær</b>	Kan området være ekstra eksponert for økende vind/ekstremnedbør som følge av endring i klima?	X		Er kommentert
<b>Lyng/</b>	Vil skogbrann/lyngbrann i området være en		X	

<b>Skogbrann</b>	fare for bebyggelse?			
<b>Regulerte vann</b>	Er det åpent vann i nærheten, med spesiell fare for usikker is eller drukning.	X		Er kommentert
<b>Terrengformasjoner</b>	Finnes det terrengformasjoner som utgjør en <i>spesiell</i> fare (stup etc.)		X	

VIRKSOMHETS RISIKO	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings- punkt nr/ kommentar
		Ja	Nei	
<b>Tidligere bruk</b>	Er området (sjø/land) påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter? <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering?</li> <li>• Militære anlegg, fjellanlegg, piggrådsperringer?</li> <li>• Gruver, åpne sjakter, steintipper etc.?</li> <li>• Landbruk, gartneri</li> </ul>		x	
<b>Virksomheter med fare for brann og eksplosjon</b>	Er nybygging i området uforsvarlig?		X	Nybygging lite aktuelt
	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende anleggs mulighet for videreutvikling?		X	
	Vil nybygging utgjøre en økt brannrisiko for omliggende bebyggelse dersom spredning?		X	Nybygging lite aktuelt
<b>Virksomheter med fare for kjemikalieutslipp eller annen akutt forurensning</b>	Er nybygging i nærheten uforsvarlig?		X	Kulturhistoriske kvaliteter må ivaretas.
	Vil nybygging legge begrensninger på eksisterende virksomhet?		X	
<b>Høyspent</b>	Går det høyspentmaster gjennom området som påvirker området med magnetiske felt?		X	
	Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?			Uaktuelt.



TRAFIKK	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings- pktnr/ kommentar
		Ja	Nei	
<b>Ulykkespunkt</b>	Er det kjente ulykkespunkt på transportsnettet i området?		X	Er kommentert
<b>Farlig gods</b>	Er det transport av farlig gods gjennom området?  Foregår det fylling/tømming av farlig gods i området?		X	
<b>Myke trafikanter</b>	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportsnettet for gående, syklende og kjørende innenfor området?  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Til barnehage/skole</li> <li>• Til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg</li> <li>• Til forretninger</li> <li>• Til busstopp</li> </ul>		X	Er kommentert
<b>Støy og luftforuren- sning</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er området utsatt for støy?</li> <li>• Er området utsatt for luftforurensning?</li> </ul>		X	
<b>Ulykker i nærliggende transportårer</b>	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportsårer (industriforetak med mer) utgjøre en risiko for området?  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hendelser på veg</li> <li>• Hendelser på jernbane</li> <li>• Hendelser på sjø/vann/elv</li> <li>• Hendelser i luften</li> </ul>		X	

SAMFUNNS- SIKKERHET	Forhold som kartlegges	Vurdering		Utrednings- punkt nr/ kommentar
		Ja	Nei	
<b>Kritisk infrastruktur</b>	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		X	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektrisitet</li> <li>• Tele</li> <li>• Vannforsyning</li> <li>• Renovasjon/spillvann</li> <li>• Veier, broer og tunneller (særlig der det ikke er alternativ adkomst)</li> </ul>			
<b>Høyspent</b>	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningssikkerheten i området?		X	
<b>Beredskaps-tiltak</b>	Har området tilstrekkelig brannvannforsyning? (mengde og trykk)		X	
	Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?		X	
<b>Terror og sabotasje</b>	Er det spesiell fare for terror eller kriminalitet i området? (ved plassering av utsatt virksomhet)		X	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er tiltaket i seg selv et sabotasje/terrormål?</li> <li>• Er det ev terrormål i nærheten</li> </ul>		X	

Følgende forhold er avdekket i sjekklisten:

- Flomfare

Reguleringsplanen inneholder flomsikringstiltak som er dimensjonert for 200 års flom. Flomsikringstiltakene er utarbeidet i samarbeid med NVE og godkjent av dem. Når tiltakene er slutført, anses flomfare ivaretatt.

- Ekstremnedbør

Planområdet er neppe mer eksponert for ekstremnedbør enn andre steder i landet vårt, men konsekvensene her vil være større enn mange andre steder pga medfølgende flomfare i elva.

- Åpent vann

Lundeåna i likhet med alt annet åpent vann vil innebære en drukningsfare. En er ikke kjent med spesielle forhold ved Lundeåna som tilsier særskilte tiltak.

- Brannspredning

Gammel trehusbebyggelse som ligger tett, representerer økt risiko for brannspredning. Her har man også et innslag av verneverdig gammel boligbebyggelse. Det bør vurderes behov for eventuelle tiltak her.

- Trafikksikkerhet

Vi er ikke kjent med spesiell høy ulykkesrisiko i dette området. Ingen veier/veianlegg med høy fart inngår i planen. Det oppdaterte plankartet introduserer noen nye mindre strekninger med gang- og sykkelvei langs Nyeveien, hvilket bidrar til bedre trafikksituasjon for myke trafikanter.

## 7. Innkomne innspill ved varsel om oppstart

Uttalelser fra myndigheter	Kommentarer
<p><b><u>21.06.2017 Statens vegvesen</u></b></p> <p>Har ingen vesentlige merknader, men tar forbehold om merknader når planen legges ut til offentlig ettersyn.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>
<p><b><u>22.06.2017 Fylkeskommunens regionalplanavdeling</u></b></p> <p>Man vil legge vekt på at planen utformes slik at flomsikringen så langt det er mulig ikke blir en visuell eller fysisk barriere mot elva, men at det søkes løsninger som gjør elva tilgjengelig ved normal vannføring. Det henvises for øvrig til brever dat.30.06.16 og 04.03.16 der man har uttalt seg om flomsikringstiltakene. Flomsikringstiltak på land og i vann må ta tilbørlig hensyn til det som er formelt vernet, og gis en utforming og materialbruk som er tilpasset og passer inn i bevaringsområdet.</p> <p>Innsendt dispensasjonssøknad vil bli besvart i eget brev.</p> <p>Inngrep i vassdraget i tillegg til reguleringsplan krever konsesjon etter vannressursloven.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>
<p><b><u>26.06.2017 Fylkeskommunens kulturavdeling</u></b></p> <p>Det henvises til brever dat.30.06.16 og 04.03.16 der man har uttalt seg om flomsikringstiltakene i forhold til kulturminner. Flomsikringstiltak på land og i vann må ta tilbørlig hensyn til det som er formelt vernet, og gis en utforming og materialbruk som er tilpasset og passer inn i bevaringsområdet.</p> <p>Sannsynligheten for at planarbeidet er i konflikt med automatisk freda kulturminner tilsier ikke behov for krav om arkeologisk registrering på land. Varslingskrav i forhold til funn må likevel inntas i bestemmelsene.</p> <p>Området er generelt vurdert til å ha et potensiale for funn av hittil ukjente verna skipsfunn og automatisk freda kulturminner i elva. Man ber om å få tilsendt planavgrensningen så man kan vurdere eventuelt behov for arkeologiske undersøkelser og kul-</p>	<p>Det er inntatt et varslingskrav i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Kart som viser planområdet er ettersendt, selv om planavgrensningen var vedlagt oppstartsvarelet.</p>

<p>turminnehensyn som må ivaretas.</p>	
<p><b><u>03.07.2017 Fylkesmannen</u></b></p> <p>Det må foretas vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12, jf. lovens § 7. Konsekvensene av flomsikringstiltaket for naturverdier må utredes. Hensynet til naturmangfoldet må sikres i planbestemmelser som gjelder både under og etter gjennomføring av tiltak.</p> <p>Det må vurderes om tiltaket er konsesjonspliktig i henhold til vannressurslovens § 8. Dersom tiltaket ikke er konsesjonspliktig, skal saken behandles etter lakse- og innlandsfiskekloven med tilhørende forskrift.</p> <p>Man minner om at inngrep i kantsonen langs vassdrag krever søknad om dispensasjon som behandles av fylkesmannen.</p>	<p>Vurderinger av naturmangfoldet skal være gjennomført i forbindelse med allerede omsøkte tiltak i og ved elva. Det er medtatt en reguleringsbestemmelse innunder § 8 for ivaretagelse av naturmangfoldet.</p> <p>NVE vil i sin uttalelse avklare konsesjonsspørsmålet. Dersom tiltaket ikke er konsesjonspliktig, må det fremmes søknad i henhold til lakse- og innlandsfiskekloven.</p> <p>Søknad om dispensasjon for inngrep i kantsonen må fremmes, uavhengig av reguleringsplanen.</p>
<p><b><u>01.09.2017 NVE</u></b></p> <p>Man har følgende innspill til planarbeidet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faresone flom må avmerkes på plankartet som hensynssone.</li> <li>- NVE krever at det må gjennomføres en vurdering og dokumentasjon når det gjelder hvilke konsekvenser tiltak vil ha på motsatt side av elva. Eventuelt kan det vurderes en reguleringsbestemmelse om dette. En hydraulisk beregning vil kunne svare på eventuell erosjonsfare og fare for undergraving av konstruksjoner.</li> <li>- En må greie ut forholdene for naturmangfoldet.</li> <li>- En må vurdere forholdet mellom permanent sikring og sikring med organisatoriske tiltak.</li> <li>- Blir det lagt til rette for tilkomst og bruk av vassdraget?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hensynssoner er inntegnet.</li> <li>- Det er lagt inn en reguleringsbestemmelse som ivaretar dette.</li> <li>- Naturmangfoldet skal ha vært utredet i en tidligere fase, men det legges likevel inn en reguleringsbestemmelse som en ekstra sikkerhet.</li> <li>- Det foreslås en bestemmelse for ivaretagelse av flomsikrings tiltak.</li> <li>- Dette omtales i planbeskrivelsen.</li> </ul>



<p><b>Privat innspill</b></p>	
<p><b><u>13.06.2017 Beboere i Nedre Sandbakkveien og Elverhøyveien</u></b></p> <p>Beboere oppstrøms i forhold til planområdet mener at flomsikringstiltakene kan få konsekvenser for deres eiendommer og mener på det grunnlag at det må foretas en konsekvensutredning. Det nevnes noen sitater fra NVE og rådmannen som de mener understøtter dette.</p> <p>I tillegg mener man at forskrift om konsekvensutredninger gir føringer for krav om KU i dette tilfellet.</p>	<p>Denne delen av Lundeåna er ikke medtatt i planområdet verken på østsiden (bebyggelse i Nedre Sandbakkveien og Elverhøyveien) eller på vestsiden (bebyggelse i Nyeveien).</p> <p>Både avstanden og høydeforskjellen mellom boligene i Nedre Sandbakkveien/Elvehøyveien og flomsikringstiltakene innenfor planområdet tilsier at det er usannsynlig at det ved flom kan bli en oppstuvning av vannmasser fra planområdet helt opp til boligene i Nedre Sandbakkveien og Elverhøyveien på grunn av flomsikringstiltakene i planen.</p> <p>Det bør likevel vurderes om det på elvestrekningen oppstrøms av planområdet, som et eget prosjekt, bør foretas en vurdering av behov for flomsikringstiltak.</p> <p>Henvisningene til forskrift om konsekvensutredninger synes å være feil. Vedlegg II, pkt10 bokstav j nevner kun bygging av erosjonsforebyggende tiltak i forhold til kysten/havet.</p>