



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 20.01.2023  
Arkiv: : FA-L12, GBR-13/69, PL-  
19760001  
Arkivsaksnr.: 22/598  
Journalpostløpenr.: 23/197

Avdeling: Samfunnsutvikling  
Enhet: Plankontor  
Saksbehandler: Annika Hagen  
Stilling: Planrådgiver  
Telefon: 454 65 308  
E-post: Annika Hagen

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
016/23	Planteknisk utvalg	13.02.2023

### Detaljregulering for boliger Sandbakkveien 20 - 1. gangsbehandling

#### Sammendrag:

Eigersund kommune har mottatt forslag til reguleringsendring for detaljregulering Sandbakkveien 20. Planforslaget legger opp til blokkbebyggelse med inntil 6 boenheter og tilhørende parkeringsanlegg og uteareal. Gjeldende plan la opp til 3 eneboliger. Tomten har forbindelse til elva og gir rom for gode felles uteoppholdsareal. Felles parkering er lagt i terrenget og delvis under bakken. Med tanke på planområdets sentrale plassering i Eigersund sentrum anses det som svært positivt at det nå legges opp til fortetting i tråd med kommuneplanens føringer. Det vurderes at planlagt bebyggelse har utforming, høyder og volum som samsvarer med nærområdet, og at planen ellers ivaretar viktige føringer for denne typen reguleringsplaner. Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik planforslaget nå foreligger.

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Sandbakkveien 20 med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 12.12.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

#### Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 13.02.2023

#### PTU - behandling:

Forslag fra Martin Liland (Sosialistisk Venstreparti)  
"Saken sendes byantikvaren før 2.gangs behandling"

---- 0 ----

Det ble foretatt befarung i saken.

---- 0 ---

#### Votering:

Lilands tilleggsforslag falt med 9 stemmer mot 2 stemmer for (SP+SV).  
Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

**PTU-016/23 vedtak:**

*Forslag til detaljregulering for Sandbakkveien 20 med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 12.12.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger.*

*Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.*

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

**Saksgang:**

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

**Alternativt forslag til vedtak:**

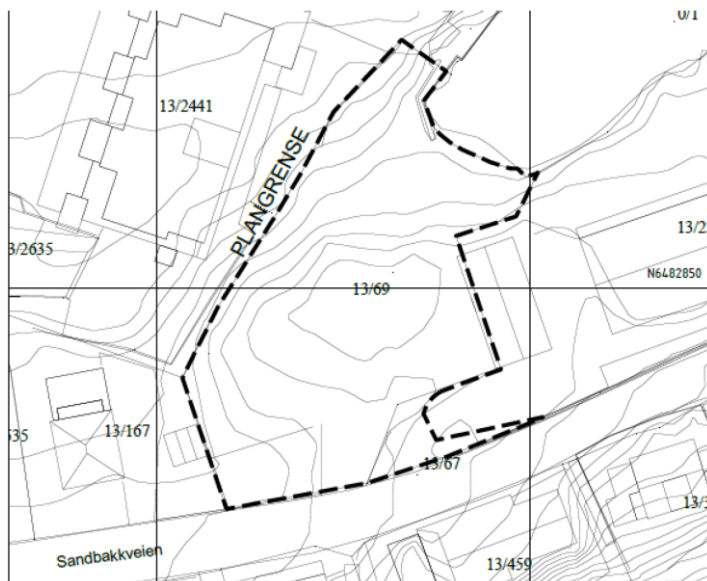
Forslag til detaljregulering for Sandbakkveien 20 med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 12.12.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

- Plankart:
  - 1.
- Bestemmelser
  - 1.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

**Eventuell tidligere politisk behandling:****Detaljregulering for Sandbakkveien 20 – 1. gangsbehandling**

Forslag til detaljregulering for Sandbakkveien 20 fremmes for førstegangsbehandling. Planområdet ligger innenfor den stiplede linjen.



## 2. Planstatus for området

### 2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

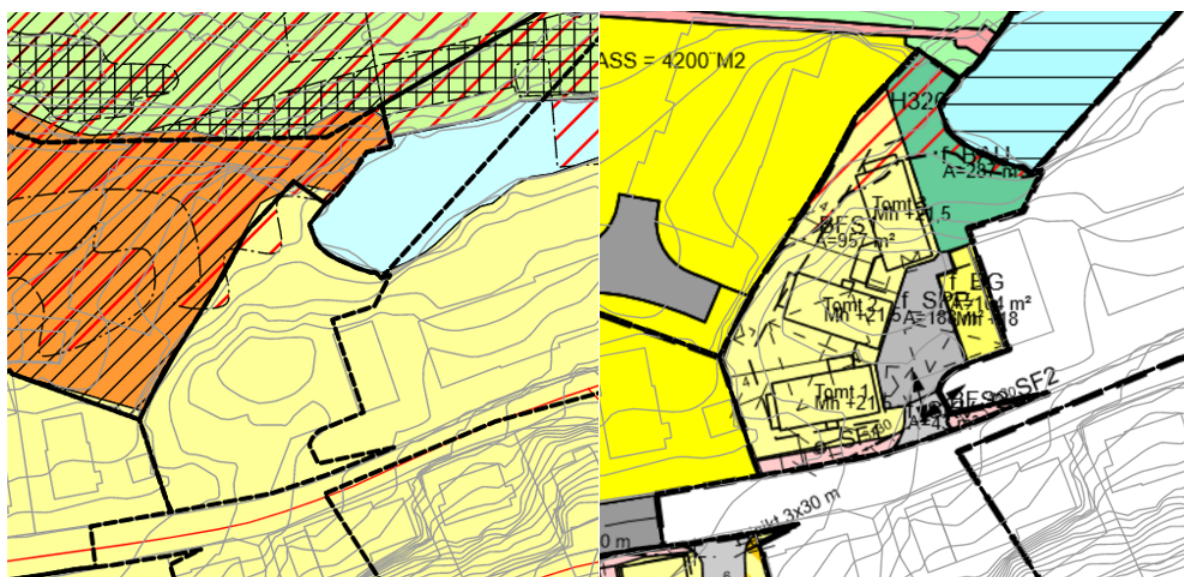
Planområdet er i sin helhet avsatt til boligbebyggelse – nåværende i gjeldende kommuneplan. Hensynssone flomfare går delvis inn på området.

### 2.2 Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for området, 19760001-02 - Detaljregulering Sandbakkveien 20, la opp til 3 eneboliger med felles parkering og felles adkomst med naboeiendom.

Tilgrensende planer:

- 19760001 - Bolig og industriområde i sentrum (2-2)
- 19960003 - Bøckmansbakken (2-14)
- 19760001 - Bolig og industriområde i sentrum (2-2)



Utsnitt av kommuneplanen til venstre, og gjeldende reguleringsplaner til høyre.

## 3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart 07.04.2022 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 plan- og bygningslovens bestemmelser.

Fra	Merknad/ingen merknad	J/N/O/D
<b>Offentlige merknader</b>		
Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	O/J
Rogaland fylkeskommune	Merknad	
NVE	Generelt innspill	
<b>Private merknader</b>		
Jan Kåre Sjøholm		
Åshild G Andersen		

## INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	J/N/O/D	Saksbehandlers vurdering
<b>Offentlige uttaler</b>			
Statsforvalteren i Rogaland	Viser til tidligere uttale til høring av gjeldende plan for området, datert 15.09.2020, samt videre dialog i plansaken. Det ble fremmet innsigelse til planforslaget med bakgrunn i manglende hensyn til klimaendringer i fastsettelse av faresone for flom i planen. Innsigelsen er senere løst etter dialog med kommunen. Vi forutsetter at forholdet ivaretas i reguleringsendringen.	J	Hensynssone for flom og bestemmelser som i gjeldende plan er videreført i reguleringsendringen.
	Områdets sentrale plassering tilsier at utnyttelsen kunne vært høyere enn i gjeldende plan, og parkeringsdekningen lavere. Planinitiativet som følger oppstartsvarselet, indikerer at begge disse innspillene blir fulgt opp i planendringen.	O	Tas til orientering. Boligtettheten er 3,6 boliger per dekar som er under kravet fra regionalplanen. Det vurderes at planforslaget legger opp til en boligtetthet tilpasset prosjektet og nærområdet som består av både boligblokker og eneboliger. Parkeringsdekning er i planforslaget 1,25 per boenhet.
	I planendringen må det sikres tilfredsstillende private og felles uteoppholdsareal med gode solforhold. Det bør også tilrettelegges for noe lekeareal i planområdet.	J	Planen sikrer tilgang til gode private og felles uteoppholdsareal, samt sikrer arealer for lek jf. bestemmelsenes §4.2 b).
	Vi forutsetter ellers at planendringen utarbeides i tråd med overordnede føringer i kommuneplan, regionalplan og relevante statlige planretningslinjer.	O	Tas til orientering.
Rogaland fylkeskommune	Området ligger nært sentrum i Egersund, og økt boligtetthet er i tråd med regionalplan for Dalane. Videre planarbeid må sikre at leilighetsbygg i tilstrekkelig grad kan tilpasses omkringliggende bebyggelse med tanke på utforming og solforhold for egne og naboers utearealer.	J	Boligtettheten i planforslaget er doblet fra 3 til 6. Det vurderes at planlagt bebyggelse har utforming, høyder og volum som samsvarer med nærområdet, og derfor i nødvendig grad har tilpasset seg omkringliggende bebyggelse. Solforhold vurderes å være ivaretatt på en tilfredsstillende måte for både planområdet og naboer, jf. planbeskrivelsens 4.4.2.
	Fylkesdirektøren forutsetter at	J	Planforslaget har totalt 616 m2 avsatt til

	<p>planarbeidet sikrer tilstrekkelig areal til lek og aktivitet for varierte aldersgrupper, i tråd med føringer fra regionalplan for Dalane og kommuneplan for Eigersund. Uteoppholdsareal må sikres gode solforhold.</p> <p>Kart med planavgrensning viser at det er en del høydeforskjell på tomten. Videre planarbeid bør legge til rette for universell adkomst til bebyggelsens inngangsparti og uteområder.</p>	<p>felles uteoppholdsareal. Innenfor BAU skal det avsettes 150m<sup>2</sup> for lek med sandkasse og minimum 3 apparater, jf. bestemmelsenes §4.2 b). BAU skal tilrettelegge for lek og opphold for flere aldersgrupper. Ellers har planområdet et unikt uteareal med tanke på nærhet til elva.</p> <p>J Ivaretas gjennom TEK.</p>
	<p>Det må sikres løsning for overvannshåndtering slik at en unngår fare for skader ved avrenning i situasjoner med ekstremnedbør, jf. Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.</p> <p>Parkering skal løses på egen tomt, fortrinnsvis i fellesanlegg. Områdets sentrale plassering tilsier at det kan legges til rette for en forholdsvis stram parkeringsdekning.</p>	<p>J Rekkefølgekrav §2.1 sikrer at plan for håndtering av overvann skal foreligge og godkjennes ved søknad om tiltak gjennom en VA-rammeplan. I planbeskrivelsens 4.6 er det beskrevet at overvann håndteres lokalt på tomten med infiltrering i grøntareal og/eller ledes til offentlig ledningsnett.</p> <p>J Parkeringskrav følger kommuneplanens føringer for sentrumsområder, og legger opp til 1,25 parkeringsplasser per boenhet.</p>
	<p>Planområdet ligger like utenfor bevaringsområdet i Eigersund sentrum og Riksantikvarens registrerte NBI-område (nasjonal verneinteresse i by), med bl.a. eldre verneverdig industribygg i Spinnerigaten og vernet bebyggelse på andre siden av Lundeåne. Når det nå planlegges for leilighetsbygg med åtte leiligheter i stedet for, er det minst like viktig at ny bebyggelse blir tilpasset omkringliggende terreng og omgivelser, samt gateløpet med bl.a. eldre bebyggelse, når det gjelder volum/høyde, utforming og material-/fargebruk.</p>	<p>J Det vurderes at planlagt bebyggelse har utforming, høyder og volum som samsvarer med nærområdet, og i nødvendig grad har tilpasset seg omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal ha saltak som hovedform, og fasaden skal være tre med innslag av andre materialer, jf. bestemmelsenes §3.2 og §4.1 e). Planlagt bebyggelses høyde er på linje med høyden som tidligere bolighus på tomten. Bebyggelsen er ellers delt opp som gi det et mindre massivt uttrykk.</p>
NVE	<p>Generell veiledning. Viser til kartbasert veileder for reguleringsplan med NVEs fagområder. Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser.</p>	<p>O Tatt til orientering. Rekkefølgekrav §2.1 sikrer at plan for håndtering av overvann skal foreligge og godkjennes ved søknad om tiltak gjennom en VA-rammeplan. I planbeskrivelsens 4.6 er det beskrevet at overvann håndteres lokalt på tomten med infiltrering i grøntareal og/eller ledes til offentlig ledningsnett. Hensynssone for flom og bestemmelser som i gjeldende plan med klimapåslag er videreført i reguleringsendringen. Flom er beskrevet i ROS-analysen. Planområdet ligger under marin grense, men siden massesituasjon på tomten er forandret i nyere tid anses forekomst av marin leire som usannsynlig.</p>

#### Private uttaler

<p>Jan Kåre Sjøholm, på vegne av beboerne i Sandbakkveien 20 G/H/J/K/L</p>	<p>Det er uklart hvor innkjørsel til ny bebyggelse skal være. Nr 20 må ha egen tilkomst til sin eiendom. Plangrensen går inn på 13/2223. Ønsker at plangrensen holdes innenfor 13/69.</p> <p>Stiller spørsmål ved om 1,25 parkeringsplass per boenhet er tilstrekkelig. Det er mange biler parkert langs Sandbakkveien, dette skaper trafikkfarlige situasjoner.</p> <p>Uenig at leilighetsbygg ikke vil skille seg ut i området. Sandbakkveien er fra før et område med småhus og mye eldre hus. Vi ønsker å bevare dette miljøet og syns leilighetsbygg vil skille seg ut og bli dominerende på denne siden av veien.</p> <p>Byggets høyde vil kunne ødelegge det estetiske uttrykket i gaten. Håper bygget blir i samme høyde som eksisterende bygg.</p> <p>Utnyttelsesgrad må følge gjeldende regelverk.</p>	<p>J Det er laget separat adkomst til ny bebyggelse. Eksisterende adkomst til 13/2223 reguleres inn med sideareal. Planlagt bebyggelse ligger innenfor 13/69.</p> <p>O Tas til orientering. Med tanke på områdets sentrale beliggenhet tilsier det at det bør legges opp til en lavere parkeringsdekning.</p> <p>O Tas til orientering. I nærområdet finnes flere småhus, men det ligger også flere leilighetsbygg blandet sammen med småhustypologien.</p> <p>J Byggets høyde er på linje med tidligere bebyggelse.</p> <p>O Tas til orientering. Utnyttelsesgrad fastsettes i detaljregulering. Maks tillatt bebygd areal er 60%.</p>
<p>Åshild G Andersen</p>	<p>Stiller seg bak uttalelse sendt inn av Jan Kåre Sjøholm. Vil be om at tomtegrensen blir akseptert og at det bygges innenfor denne. Vi har allerede ødeleggelse på vår tomt som vi venter skal bli ordnet opp i.</p>	<p>O Tas til orientering. Eksisterende adkomst til 13/2223 reguleres inn med sideareal. Planlagt bebyggelse ligger innenfor 13/69.</p>

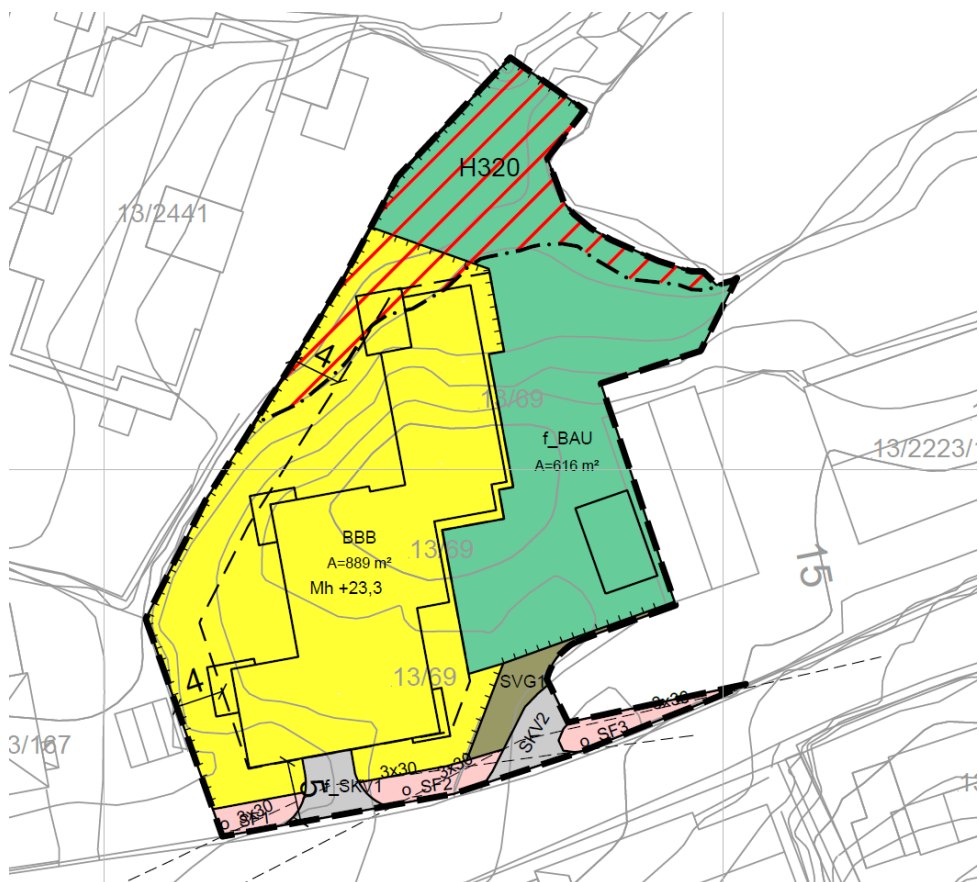
Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

#### 4. Presentasjon av planområdet

Planområdet ligger øst for Egersund sentrum, i nedre del av Sandbakkveien. Planområdet har en sentral beliggenhet med nærhet til Egersund sentrum, jernbanestasjon og attraktivt turområde i Vannbassengane. Planområdet er markert med rød sirkel i kartet under.



## 5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan



### 5.1 Boligbebyggelse

Innenfor formålet BBB kan det oppføres en boligblokk i 3 etasjer med inntil 6 boenheter. Hovedform på tak skal være saltak, og fasaden skal være tre med innslag av andre materialer. Bygningskroppen er delt opp og tilpasset terrenget med parkeringskjeller som har egen adkomst fra Sandbakkveien. Det skal avsettes 1,25 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel per boenhet. Regulerte støttemurer skal ikke overstige 2,5m, og der de er synlige fra veg skal de utføres i naturstein.







### *5.2 Uteoppholdsareal*

Minste tillate uteoppholdsareal per boenhet er 100m<sup>2</sup>. BAU er felles uteoppholdsareal som skal opparbeides parkmessig og tilrettelegges for lek og opphold for flere aldersgrupper, med beplantning, benker og bord, og grillplass. Innenfor BAU skal det avsettes min. 150 m<sup>2</sup> til sandlekeplass med sandkasse og minimum 3 ulike typer utstyr, eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet.

Det kan også oppføres et fellesbygg innenfor BAU, som er vist med omriss i plankartet. Maks BYA er 35 m<sup>2</sup>, og takform skal være saltak med maks mønehøyde 3,7m. Form, farge og materialvalg skal harmonere med hovedbygning.



### *5.3 Samferdselsanlegg*

SKV1 er felles adkomst til planområdet for BBB. SKV2 er privat avkjørsel for sameiet i 13/2223 med sideareal SVG1. SF1-3 er offentlig fortau.

### *5.4 Hensynssoner*

Ved tiltak innenfor flomsone H320 skal det tas hensyn til beregnet flomvannstand ved 200-års flom fra NVE, inkludert 0,3 m sikkerhetsmargin. Alle søknadspliktige tiltak i sikkerhetsklasse for flom F2 skal plasseres over flomsikkerhøyde kote +10,9 inkl. sikkerhetsmargin.

## 6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for at en hendelse skal inntreffe og konsekvens av denne hendelsen og/eller av planen. Dette vil på en bedre måte synliggjøre fare / risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv.

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

Sannsynlighet	Konsekvenser			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	x	x	x	x
3 Sannsynlig	x Grønn	x Gul	x Rød	x
2 Mindre sannsynlig	x	x	x	x
1 Lite sannsynlig	x	x	x	x

- Hendelser som kommer i rødt felt: Tiltak er nødvendig eller så er konfliktnivået for høyt til at tiltaket kan anbefales.
- Hendelser som kommer i gult felt: Tiltak vurderes ut fra forventet kostnad i forhold til nytte, eventuelt er ytterligere utredninger påkrevd.
- Hendelser som kommer i grønt felt: Rimelige tiltak gjennomføres, eventuelt at konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

Selv om man i stor grad benytter samme terminologi som i risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser), er ikke denne gjennomgangen en ROS-analyse i tråd med forskriften.

### 6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	x				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	x				Grønn	
Frisikt	x				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	x				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler		x	1	3	Grønn	
Ulykke med gående/syklende		x	1	1	Grønn	
Andre ulykkespunkter		x	1	1	Grønn	

Byggelinje mot veg		X			Grønn
Kollektivtilbud		X			Grønn

God sikt i avkjørsel og lav hastighet reduserer sannsynlighet for ulykke i av/påkjørsel og med myke trafikanter. Ingen kjente historiske hendelser.

### 6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	
Avløp	X				Grønn	
Overvannshåndtering	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Overvannshåndtering ivaretatt gjennom rekkefølgekrav §2.1.

### 6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm mv.	X				Grønn	

Fremføring av strøm, telefon, bredbånd etc. skal skje via jordkabel.

### 6.1.5 Avfallshåndtering

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.2 Universell utforming:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelighet/ universell utforming ivaretas	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Uteoppholdsareal skal opparbeides parkmessig og tilrettelegges for lek og opphold for flere aldersgrupper, med beplantning, benker og bord, og grillplass. Det skal avsettes min. 150 m2 til sandlekeplass med sandkasse og minimum 3 ulike typer utstyr, eller andre elementer som ivaretar funksjoner for lek og aktivitet.

### 6.4 Sikkerhet og beredskap

#### 6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag	x		2	1	Grønn	

Hensynssone for flom og bestemmelser som i gjeldende plan med klimapåslag er videreført i reguleringsendringen. Flom er beskrevet i ROS-analysen. Ved oversvømmelse i kjeller kan materielle verdier gå tapt, samt medføre skade på byggverk.

#### 6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy	x		1	1	Grønn	Ivarettatt i bestemmelsene.

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		x	1	3	Grønn	
Snø-/isras		x	1	1	Grønn	
Flomras		x	1	3	Grønn	

Planområdet ligger under marin grense, men siden massesituasjon på tomten er forandret i nyere tid anses forekomst av marin leire som usannsynlig.

#### 6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder		x	1	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk felt		x	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antenn mv.)		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Grunnforhold		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

##### 6.6.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag	X				Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Planområdet ligger innenfor 50 meter fra sjø og vassdrag, og legger opp til privat uteoppholdsareal ved vannkanten. Området er allerede utbygd og sterkt privatisert, og anses derfor lite konfliktfullt.

### 6.6.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora		X			Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistart		X			Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	Eksisterende LNFR område inngår i plan.

Ikke kjent med spesielle forhold. Lundeåna er lakseførende, men det planlegges ikke tiltak i vassdrag.

### 6.6.3 Viltområde

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Planområdet ligger i nærhet til Egersund sentrums bevaringsområde, men vurderes å ikke være i konflikt med dette.

### 6.6.5 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder mv.)		X			Grønn	Eksisterende LNFR område inngår i plan.

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk / kjerneområde for jordbruk / skogbruk		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.9 Vegetasjon og markslag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.10 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.11 Miljøkonsekvenser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	
Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn	

Små konsekvenser for naboer.

### 6.6.13 Sol og skygge

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

Det er vist sol- og skyggediagram i planbeskrivelsen 4.4.2.

### 6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.7 Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.8 Naturmangfold

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

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven i planbeskrivelsens 5.4. En samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.

### 6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	X				Grønn	

- Ny bebyggelse skal tilkobles offentlig anlegg. Plan for tilkobling av vann- og avløp skal foreligge ved søknad om tiltak.
- Plan for håndtering av overvann skal foreligge og godkjennes ved søknad om tiltak gjennom en VA-rammeplan.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal vann- og avløpsanlegg være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.
- Felles uteoppholdsareal BAU skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til første boenhet i BBB. Dersom brukstillatelse blir gitt i vinterhalvåret, skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet og ferdigstilt i løpet av påfølgende sommerhalvår.
- Felles avkjørsel SKV1 med tilhørende friskt og felles parkerings- og manøvreringsareal i BBB, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til boenhet i BBB.

## 7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

**Hvordan bidrar denne saken til å realisere vedtatte mål i kommuneplanen:**



Inn under målet om å bli flere i kommunen er det viktig å legge til rette for gode bomiljøer og et bredt spekter av boligtyper. Ved å fortette med kvalitet bidrar prosjektet til at flere kan bo i sentrum, men i et attraktivt boligområde med gode forbindelser til friluftsområder. Det er et mål om å fortette innenfor etablerte sentrumsområder, fremfor å legge til rette for byspredning. For en grønnere byutvikling legger planforslaget opp til en restriktiv parkeringsdekning, men minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Den sentrale beliggenheten gjør det mulig å kunne gå eller sykle til de fleste daglige gjøremålene.

**Næringsfaglige vurderinger ([kommuneplanens mål om økt verdiskapning og flere arbeidsplasser](#)):**

Gode bomiljøer og et bredt spekter av boligtyper i og nær sentrumsområder er viktig for å kunne tiltrekke arbeidstakere til regionen.

## 8. Oppsummering og konklusjon

Etter en samlet gjennomgang vurderes det at planforslaget ivaretar viktige hensyn i denne typen reguleringsplaner, som å tilrettelegge for gode uteoppholdsareal, ivareta hensynet til naboene og omgivelsene, og tilpasning av ny bebyggelse til nærliggende områder og eksisterende terreng. Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen kjente.

**Klima- og miljøkonsekvenser:**

Ingen kjente.

**Folkehelse:**

Ingen kjente konsekvenser.

**Universell utforming:**

Ingen kjente konsekvenser.

## Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

#### Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
1037293	19760001-03 Sandbakkveien 20 Plankart
1037288	19760001-03 Sandbakkveien 20 Bestemmelser
1037292	19760001-03 Sandbakkveien 20 Planbeskrivelse
1037294	19760001-03 Sandbakkveien 20 Risiko- og sårbarhetsanalyse
1037291	19760002-03 Sandbakkveien 20 Innspill til forhåndsvarsling
1037290	19760002-03 Sandbakkveien 20 Forslagsstilleres kommentar til innspill
1037289	19760001-03 Sandbakkveien 20 Varslingsdokumenter og avisannonse