

# PLANINITIATIV



## Reguleringsendring Sandbakkveien 4 til kontorbygg Gnr. 13 bnr. 1515 mfl.

EIGERSUND KOMMUNE



Kristiansen & Selmer-Olsen  
Sivilarkitekter

Dato 31.01.2023  
Revidert 23.02.2023  
Vår ref. 02/3314

## Prosjektbeskrivelse

På vegne av forslagsstiller Norrøn Bolig as, oversendes forenklet planinitiativ for reguleringsendring av Sandbakkveien 4, i henhold til *forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 01.01.2018*.

Planinitiativet skal avklare rammer for privat detaljregulering *jfr. Pbl. §12-3*.

Fagkyndig	<b>Firma</b>	Kristiansen & Selmer-Olsen AS
	<b>Kontaktperson</b>	Ragnhild K Tamburstuen
	<b>E-post</b>	<a href="mailto:rkt@arkkso.no">rkt@arkkso.no</a>
	<b>Telefon</b>	911 68 996
Forslagsstiller	<b>Firma/navn</b>	Norrøn Bolig AS
	<b>Kontaktperson</b>	Tor-Inge Larsen
	<b>E-post</b>	<a href="mailto:Tor.inge@norrøn.no">Tor.inge@norrøn.no</a>
	<b>Telefon</b>	907 72 650
Hjemmelshaver	<b>Navn</b>	Tor-Inge Larsen Inge Andreassen
	<b>E-post/telefon</b>	

Etter avtale med Eigersund kommune v/plankontoret er det utarbeidet et forenklet planinitiativ for reguleringsendring av Sandbakkveien 4. Planinitiativet er grunnlagsdokumentet til oppstartsmøtet. Oppstartsmøtet kan medføre endring i forslagene i dette planinitiativet. Oppdaterte føringer og forslag til løsninger for området fastsettes i referat fra oppstartsmøtet.

### Bakgrunnen for endringen

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

### Beskrivelse og vurdering av endring

Det er ønskelig å gå bort fra boligformål på tomten og istedenfor tilrettelegge for næring, fortrinnsvis kontorvirksomhet. Det legges opp til et bygningsvolum med parkeringsanlegg under bakken. Atkomst videreføres iht. gjeldende plan, fra Spinnerigaten. Regulert og opparbeidet fortau langs Spinnerigaten og Sandbakkveien videreføres også i planen.

Tomten vurderes å være bedre egnet for næringsformål enn boligformål, spesielt av hensyn til tomtens beliggenhet ift. trafikk, støy og støv.

Det forutsettes at endringen ikke vil medføre behov for endring i strøm- og VA-anlegg.

Planens avgrensning vil samsvare med gjeldende plan.

## Funksjonell og miljømessig kvalitet

Arealbruk og utnyttelse på tomten vil bli noe forandret som følge av endringen sett i forhold til dagens situasjon og gjeldende reguleringsplan. Tidligere regulert boligbebyggelse erstattes av et næringsbygg med tilhørende parkeringsanlegg i underetasjen. Inn- og utkjøring til parkeringsanlegget er fra Spinnerigaten, likt som i gjeldende plan.

Renovasjonsløsningen på tomten er i dag henteordning for boliger. Endret arealbruk til næringsformål vil medføre behov for annen renovasjonsløsning. Renovasjonsløsning avklares med DIM i det videre planarbeidet.

Hensynet til universell utforming ivaretas i det videre planarbeidet.

## Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Planområdet er i dag regulert til 5 boenheter med tilhørende parkeringsanlegg. Tomtens sentrale beliggenhet gjør den godt egnet for en høy utnyttelse.

Bebyggelsen rundt Sandbakkveien 4 består av mange forskjellige bygningsvolumer og bygningstyper. Langs Sandbakkveien og opp mot Vannbassengane er det i hovedsak eneboliger, gjennomgående små bygningsvolumer med en tradisjonell arkitektur med saltak og trekledning. Det er også innslag av enkelte større bygningsvolumer/leilighetsbygg i området. I området rundt rundkjøringen, langs fylkesveien sørover og langs Spinnerigaten, består bebyggelsen for det meste av store volumer med ulik takform og fasadeuttrykk. På etablert parkeringsareal vis a vis planområdet er det planlagt leilighetsbygg tilsvarende allerede oppførte leilighetsbygg i samme kvartal.



*Figur 1: Illustrasjon som viser planlagt bebyggelse på etablert parkeringsareal vis a vis planområdet. Kilde: Eger Bygg AS*

Planlagt næringsbygg er søkt tilpasset eksisterende bebyggelse med moderne formspråk og oppbrutte volumer. Nedtrapping mot rundkjøring, møneretning og voluminndeling har vært retningsgivende for utforming av bebyggelsen.

Tomtens form og størrelse og krav til friskt i kryss, er lagt til grunn for utforming av bebyggelsen. For tilpasning mot eksisterende bebyggelse og en god utnyttelse av tomten, er bygningsmassen delt opp i 2 volumer bundet sammen med et mellombygg av glass. Møneretning er lagt nord-sør. Dette gir en naturlig nedtrapping, med laveste høyde på fasade mot rundkjøringen. Sammen med en moderne utformet karnapp, bidrar til at bygningsvolumet oppleves som mindre massivt. Bruk av saltak som takform er gjennomgående for god tilpasning til bygningsmassene i omgivelsene rundt. Det legges opp til energieffektive løsninger ved bruk av solceller helintegrert i takflatene. Parkering løses i felles parkeringsanlegg under bakken med innkjøring fra Spinnerigaten. Mens hovedinngang

til næringsbygget blir fra Sandbakkveien. Byggets utforming gir et funksjonelt og estetisk fint utseende, som er godt tilpasset omgivelsene.

Volum, byggehøyder og utnyttelse avklares nærmere i det videre arbeidet med planen, men foreløpige skisser antyder mønehøyde 1,7 meter lavere enn eksisterende bolig.



*Figur 2: Fotoillustrasjon av planlagt næringsbygg, dronefoto tatt sør for Sandbakkveien.*



*Figur 3: Fotoillustrasjon av planlagt næringsbygg, dronefoto tatt sør for Bøckmanns gate.*

Endringen vurderes ikke i vesentlig grad å endre verken trafikksituasjonen eller forholdet til trafiksikkerhet i forhold til gjeldende plan. Plassering av avkjørsel og parkering i byggets underetasje opprettholdes likt som i gjeldende plan. Det er i dag etablert fortau rundt planområdet i Spinnerigaten og Sandbakkveien, som videreføres i planen.

## Plansituasjon og overordna føringer

Planområdet er avsatt til dels boligbebyggelse og dels sentrumsformål i gjeldende kommuneplan. Planendringen samsvarer delvis med arealformål angitt i overordnet plan.

Planområdet er detaljregulert gjennom Endring av reguleringsplan for Bøckmansbakken – boliger Sandbakkveien 4, planID 1996003-09. Endringen ble endelig vedtatt 15.06.2020, og åpnet for konsentrert småhusbebyggelse.

## Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Tomten ligger i nærheten til «NB!-området - kulturmiljøet Egersund sentrum», som er av stor nasjonal interesse jf. Temakart Rogaland. Med bakgrunn i dette ble det i forkant av planinitiativet avholdt et avklaringsmøte med fylkeskommunens kulturavdeling hvor foreløpige skisser ble presentert.

Det er ingen automatisk freda kulturminner, kulturmiljøer eller SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet.

Nordlige deler av planområdet er utsatt for 200 års flom jf. flomsonekart fra NVE. Eksisterende bolighus på tomten ligger på flomsikkerhøyde. Flomsikker byggehøyde inkludert klimapåslag og sikkerhetsmargin er i gjeldende plan angitt til kote + 4,1. Dette videreføres i planendringen.

Planendringen vurderes å få positive konsekvenser når det gjelder hensyn til utsikt og solforhold for nabobebyggelsen. Dette vil bli nærmere utredet i det videre planarbeidet.

## Medvirkning og samarbeid

Medvirkning i plansaker følger av §§ 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i enkelte saker kan det oppstå et behov for ytterligere medvirkning. Dette vil bli vurdert fortløpende i sakens gang.

Følgende varslingsliste foreslås (listen er ikke uttømmende):

- Berørte grunneiere, festere og naboer.
- Egersund kommune (ulike fagetater)
- Statsforvalteren i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune
- Andre fagmyndigheter (iht. kommunes varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (iht. kommunes varslingslister)

Varsel om oppstart av planarbeid sendes digitalt til alle berørte interesser som nevnt ovenfor, samt blir annonsert i Dalane Tidende og på kommunens hjemmeside. Etter oppstart av planarbeid legges det opp til medvirkning gjennom ordinær saksgang. Det søkes samarbeid med interessenter, berørte grunneiere/naboer, fagmyndigheter samt andre fagkyndige ved behov.

## Forskrift om konsekvensutredninger

Forslagstiller vurderer reguleringsendringen til ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Dette begrunnet i at plantiltaket er delvis i tråd med gjeldende kommuneplan og tiltakets omfang vurderes ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Selv om planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning vil det være høyst nødvendig å belyse virkningene av planen, med forslag til eventuelle avbøtende tiltak. Dette gjøres uten å tallfeste eller vekte konsekvenser som i en konsekvensutredning

### **Vedlegg**

- planavgrensning i SOSI og PDF