



Eigersund kommune

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Elgjebakken - Sjukehusveien m.m.



Beskrivelse er datert:	22.11.2017
------------------------	------------

Dato for siste revisjon av beskrivelse:	08.12.2017
---	------------

Dato for kommunestyres vedtak:	
--------------------------------	--

1 Sammendrag

Teigen Holding ønsker å føre opp et nytt næringsbygg i Elganeveien 1 (Dalane Energi) og holder for tiden på med å prosjektere dette, pr. november 2017. Tiltaket forutsetter reguleringsendring, da det skal bygges i høyden og gjeldende planer dessuten er av eldre dato. Formålet er ellers i tråd med gjeldende planer.

2 Bakgrunn

Hensikten med planen er å legge til rette for et nybygg i Elganeveien 1. Forslagsstiller er Teigen Holding og plankonsulent og arkitekt for bygget er Brandsberg-Dahls Arkitekter AS. Berørte eiendommer er 47/90 og 47/239, men også tilliggende områder med eldre regulering opptegnes og oppdateres i ny plan.

Det er varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale med Eigersund kommune. Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

3 Planprosessen

Vanlig planprosess er fulgt iht. lovverk og startpakke. Varsel om planoppstart ble annonsert 30. august 2017 og det kom inn 5 uttalelser, som er kommentert i planbeskrivelsens kap. 10. Utover dette er avholdt et informasjonsmøte med naboer 26. oktober 2017. Det er ikke innkommet skriftlige uttalelser fra naboer, men innspill fra møtet med naboene er så langt det mulig tatt inn i plan- og prosjekteringsprosessen.



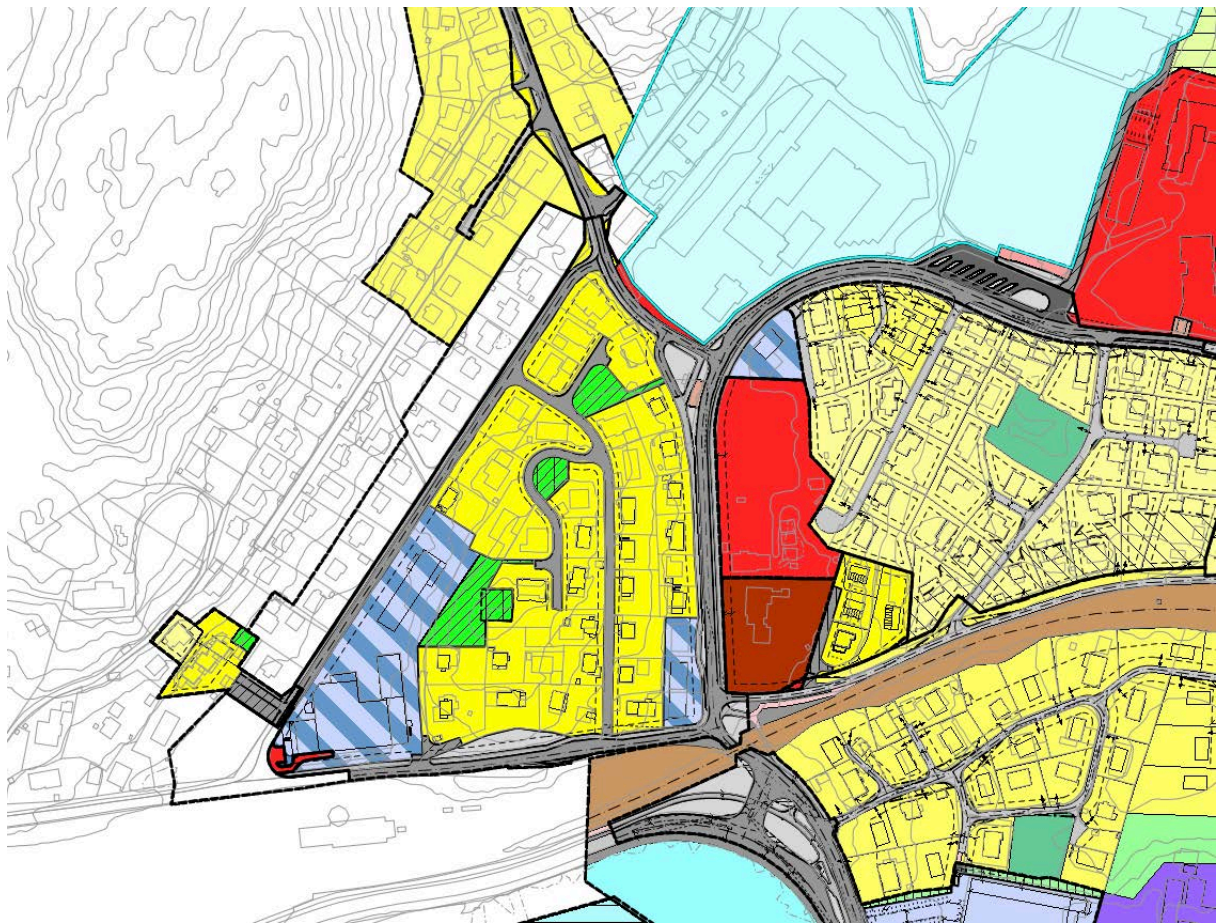
Planområdet sett fra sørøst. Dalane Energis bygg i midten.

4 Planstatus og rammebetingelser

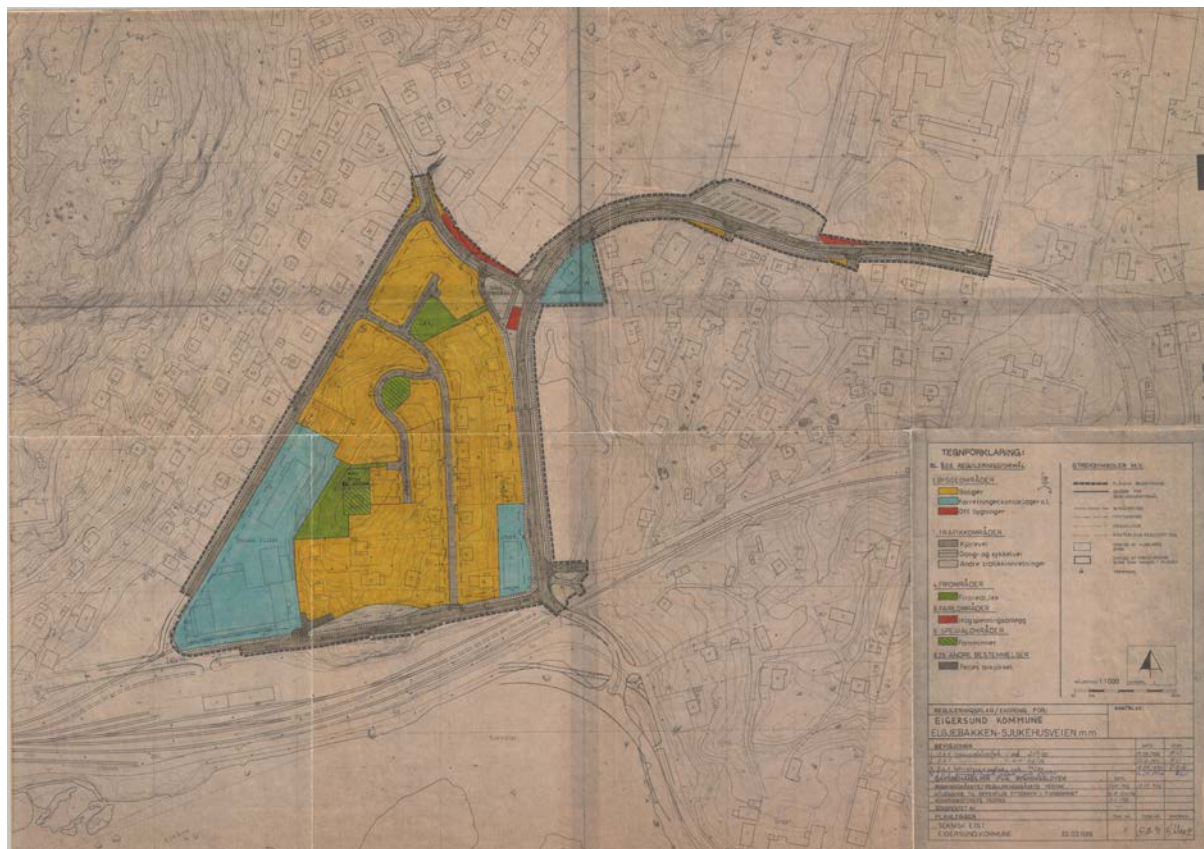
Planområdet er avsatt til boligbebyggelse og næringsvirksomhet i kommuneplanen. Forslag til detaljplan er i tråd med dette. Gjeldende reguleringsplaner i området er av eldre dato og skal opptegnes og oppdateres til dagens standard og lovverk. Det foreligger ingen andre spesielle føringer eller temaplaner for området.

Gjeldende planer for området er:

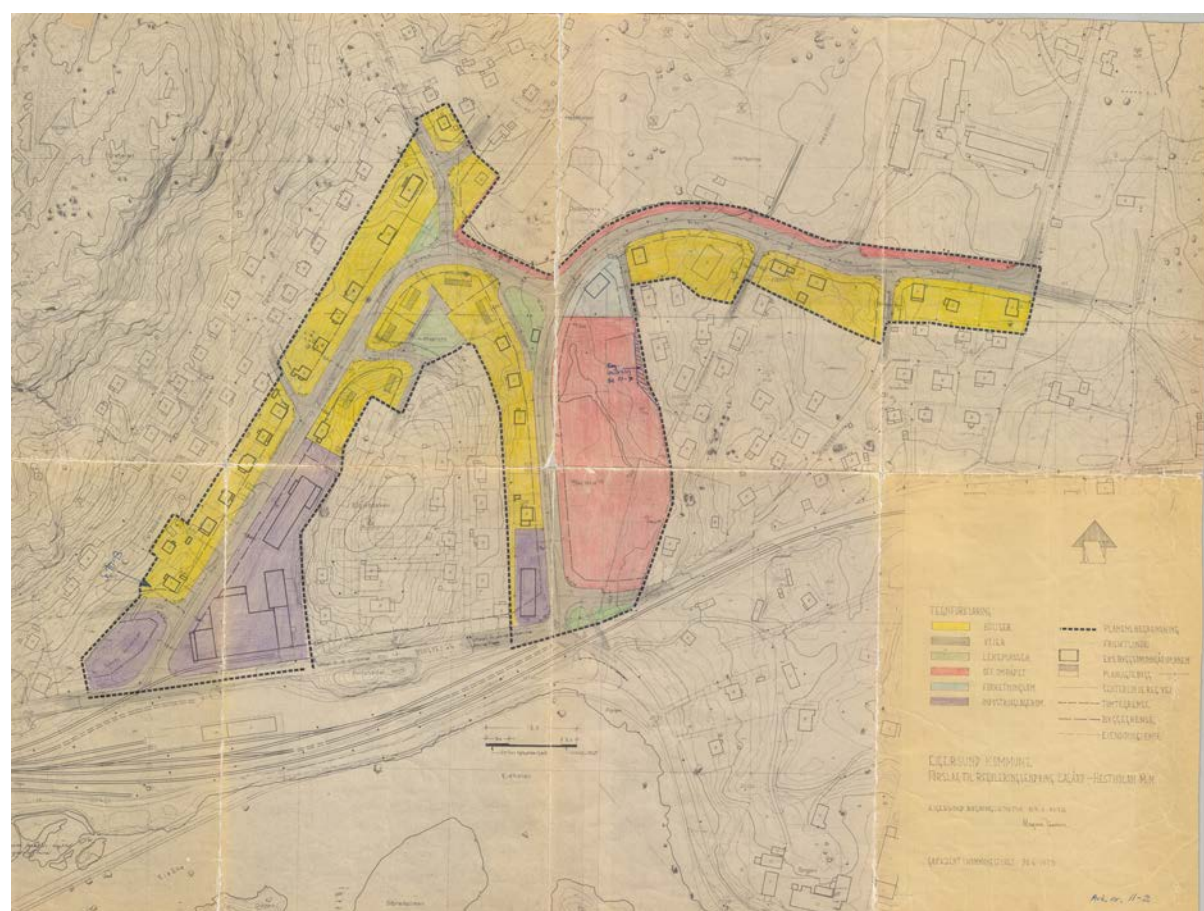
- Reguleringsplan for Elgjebakken - Sjukehusveien m.m. Sist revidert 12.09.96.
- Reguleringsplan for Lagård - Hestholan m.m. Sist revidert 30.04.73.
- Reguleringsendring for gnr/bnr 47/239, 255, 297 og 494 - Egrebakken 10-13. Sist revidert 05.09.05.



Gjeldende reguleringsplaner i området. Kilde: Eigersund kommunes karttjeneste.



Reguleringsplan for Elgjebakken - Sjukehusveien m.m. Vedtatt 1986, sist revidert 1996.



Reguleringsplan for Lagård - Hestholan m.m.. Vedtatt 1973

5 Beskrivelse av planområdet

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger nord for jernbanestasjonen i Egersund, på begge sider av Elganeveien og er begrenset av samme plangrenser som i gjeldende planer. Planområdet er 75,2 daa og Elganeveien 1 utgjør 8,3 daa (11%) av dette. Tomten ligger på fra kote +13 til kote +14.

5.2 Dagens arealbruk

Elganeveien 1 er idag regulert til forretninger, kontor, lager o.l. og øvrige arealer er hovedsaklig boligbebyggelse som skal opprettholdes i ny plan. I tillegg kommer betjenende trafikkarealer og grøntarealer

5.3 Topografi og landskap

Planområdet ligger i et kupert landskap bestående av Skrubbamyrsfjellet, Varden og Elgjebakken som avgrenser området i vest nord og øst. Mot sør avgrenses området av jernbanen og Egersund jernbanestasjon. Området er i hovedsak bebygget med frittliggende boligbebyggelse med innslag av næringsbygg, herunder Dalane Energis bygg i Elganeveien.



Fra Elganeveien mot Elgjebakken. Eksisterende skråning og vegetasjon. Denne opprettholdes i planforslaget som en vegetasjonsskjerm mellom boligfeltet på Elgjebakken og næringsseiendommen i Elganeveien 1.

5.4 Kultur-, natur- og rekreasjonsverdier

Det er ikke registrert bebyggelse eller bygningsmiljøer med ekstraordinær estetisk eller kulturell verdi og området kan anses som et vanlig blandet område, med mulighet for fortetting og fornyelse. Arealene rundt Elganeveien 1 er preget av grå flater og asfalt og opparbeidet til næringstrafikk. En større parkeringsplass for ca. 50 biler ligger vest for krysset Kvidafjellveien / Elganeveien ved adkomsten til området.

Det er registrert fornminner som allerede er fredet iht. kulturminnelov og vernet i gjeldende reguleringsplan. Dette vernet opprettholdes.

Friarealene har akseptabel rekreasjonsverdi pga. terrenget og fungerer som vegetasjonsfelt i området.

5.5 Trafikkforhold

Området har adkomst fra tre kanter, fra Kvidafjellveien i sør som igjen mater Elganeveien i vest og Sjukehusveien i øst. Disse samleveiene omringer området og gir god tilknytning og adkomst videre inn i bebyggelsen. Det er tre bussholdeplasser i området og Egersund jernbanestasjon ligger i 600 m gangavstand. For gående og syklende er situasjonen rundt Dalane Energis bygg noe uavklart, men trafikksystemet ellers fremstår som åpen og oversiktlig.

Fremkommeligheten til og i planområdet er meget god. Det er utført en egen trafikal vurdering av situasjonen av Norconsult som utdyper dette.

5.6 Teknisk infrastruktur

Planområdet er tilknyttet offentlig tekniske anlegg, for vanntilførsel, avløp og strøm. Det antas at disse tilknytningene vil kunne opprettholdes og om nødvendig oppgraderes ved et evt. nybygg i Elganeveien 1.



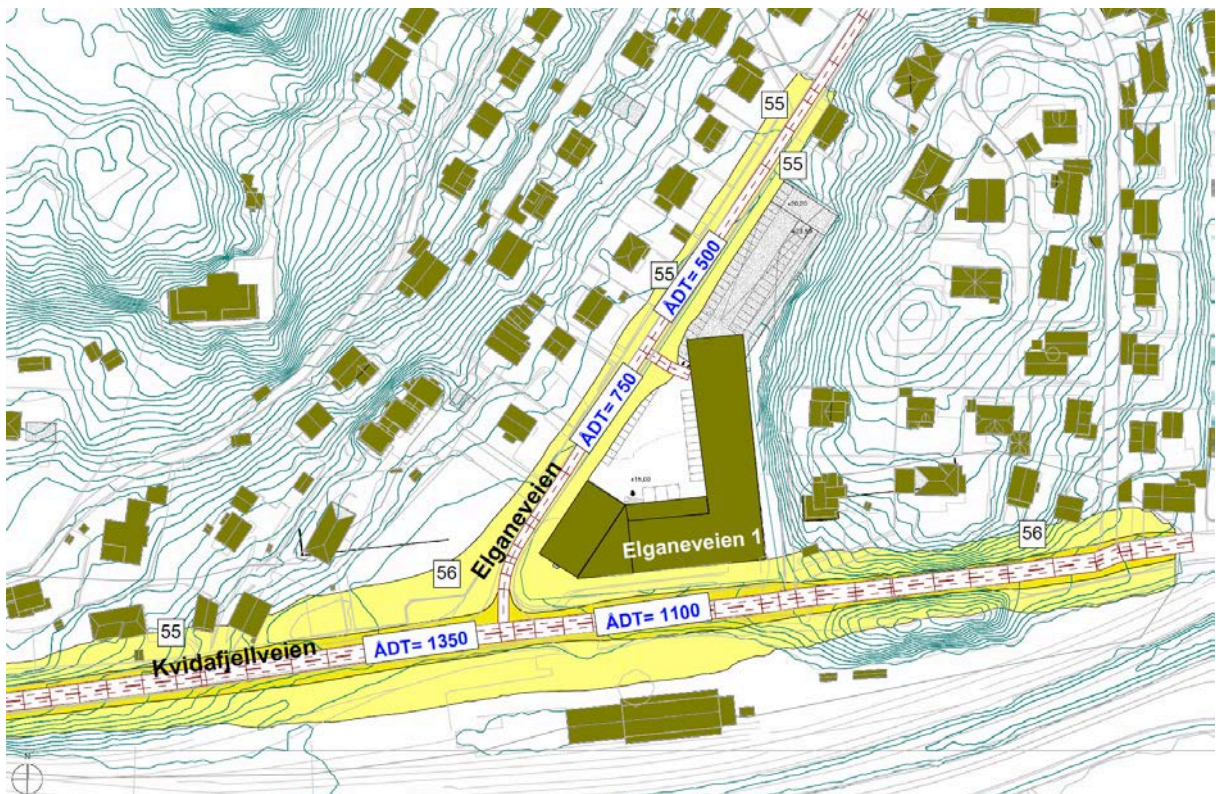
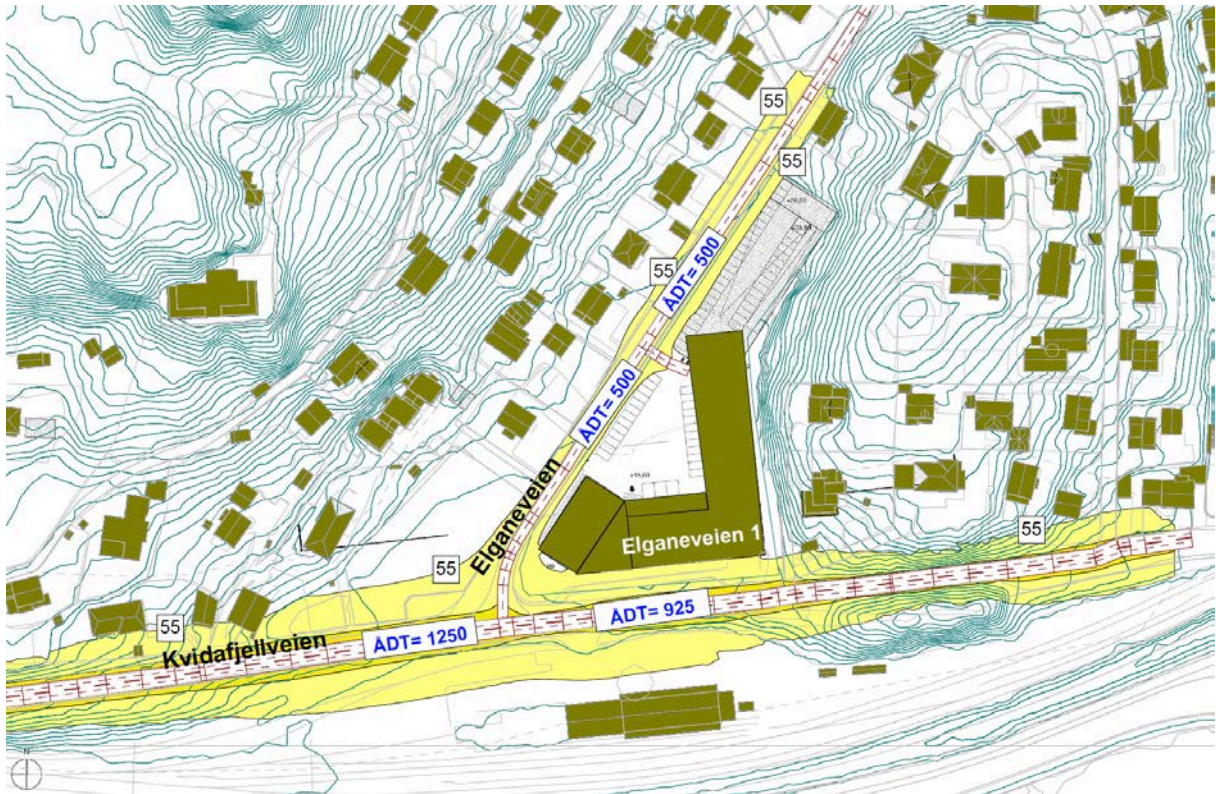
Dalane Energi idag. Elganeveien til venstre og Kvidafjellveien til høyre.

5.7 Grunnforhold

Grunnforhold og rørføringer er ikke undersøkt, men det antas at byggegrunn er stabile masser/grunnfjell på eiendommen Elganeveien 1. Det vil om nødvendig utføres nærmere grunnundersøkelser og kartlegging av tekniske anlegg under detaljprosjekteringen.

5.8 Støy- og støvforhold

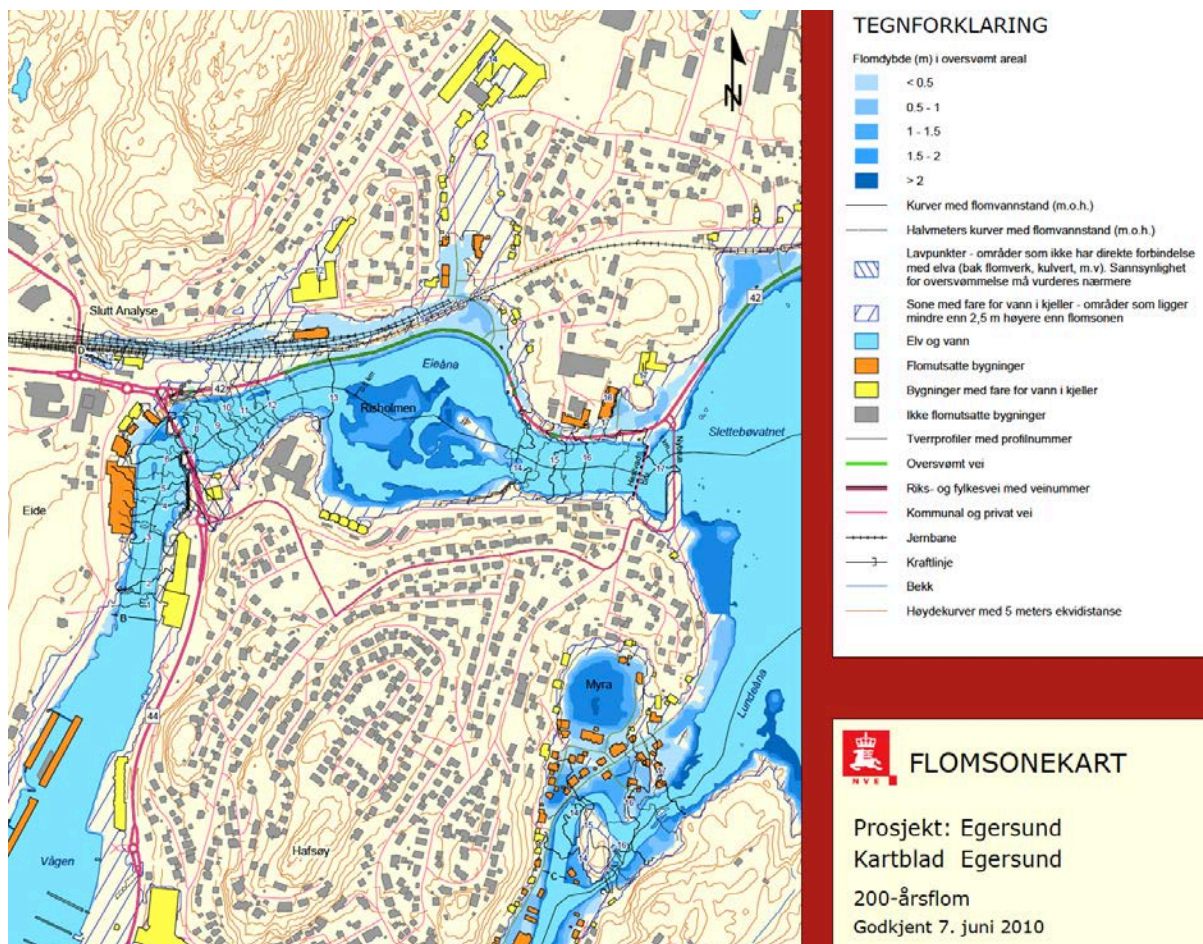
Jernbanen og stasjonsområdet antas å gi noe støy, samt mulig svevestøv fra Krossmoveien Rv 42. Sinus har utarbeidet en «Vurdering av støy fra veitrafikk til/fra planområdet til naboer» som tilsier et støynivå på L_{den} 55.



Støysituasjon før og etter utbygging. Nybygget er simulert i begge situasjoner, men med ulik trafikkbelastning for hhv. før utbygging (øverst) og etter utbygging (nederst). Sinus 2017.

5.9 Risiko- og sårbarhet

Deler av området er flomutsatt, jf. NVEs kartlegging av 200-årsflom utført i 2010. Utover dette er det utført analyse som kartlegger ingen sannsynlige eller svært sannsynlige hendelser og som har alvorlige til svært alvorlige konsekvenser. Det kreves derfor ingen spesiell tiltak med hensyn til risiko- og sårbarhet utover det som normalt ivaretas gjennom lover og forskrifter.



Flomsonekart 200-årsflom. NVE 2010

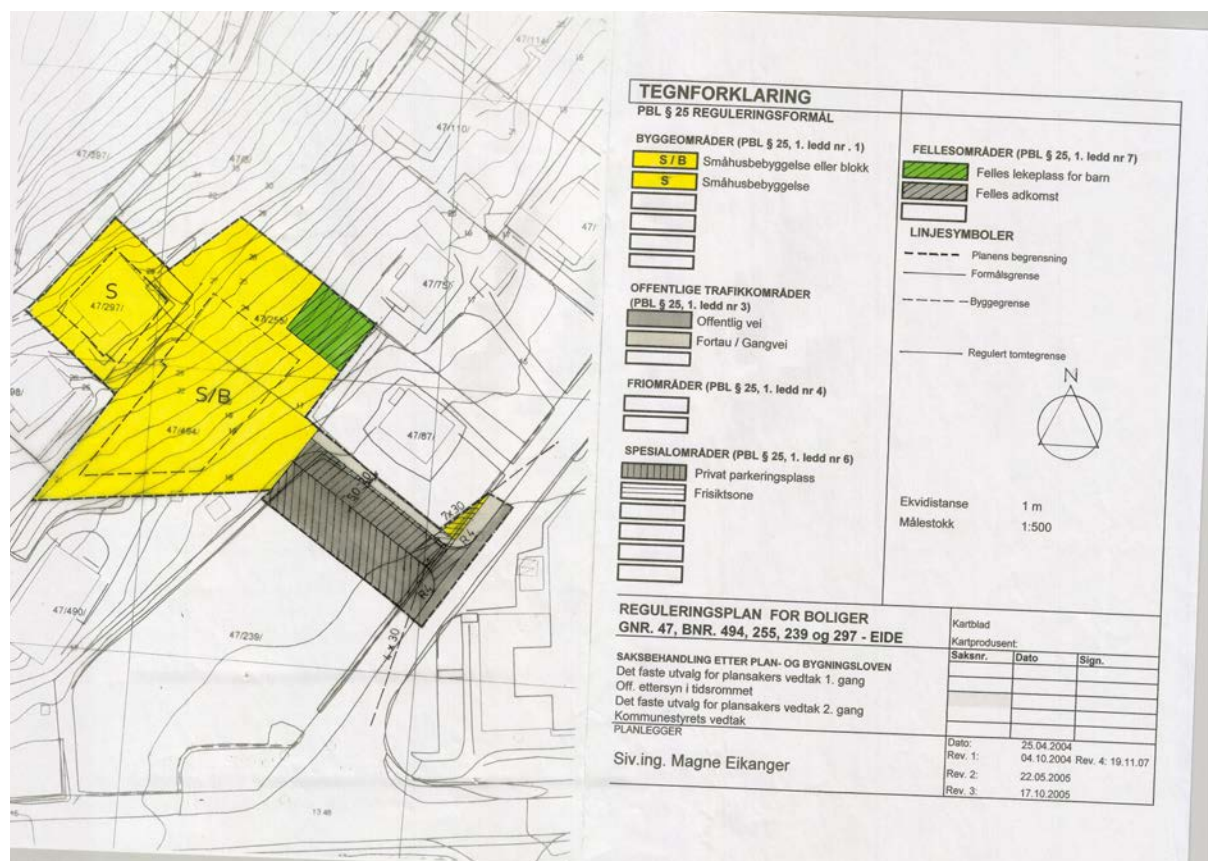
6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

For del av planområdet som omfattes av planlagt tiltak skal det hovedsaklig reguleres for kontor/tjenesteyting samt tilhørende og betjenende trafikkarealer. Disse formålene er i all hovedsak forenelig med overordnede planer. Både med gjeldende kommuneplan som har avsatt området til *næringsvirksomhet* og gjeldende reguleringsplan fra 1986 som regulerer området til *forretning, kontor, lager o.l.* En endring av planunderlaget er konverteringen av 47/239 som idag er regulert til *industri og lagerrom*. Dette endres til *Park*. Dette som en balansering av den økte tomteutnyttelsen på Elganeveien 1 på motsatt side. Det kan som sådan utgjøre et positivt bidrag til nærmiljøet med en grønn lunge i adkomsten til området. For øvrige områder som skal opptegnes foreligger ingen endringer.

Planen er delt opp i 4 bestemmelsesområder, ett for forslagsstillers tomt i Elganeveien 1 (47/90) samt den nye parken på 47/239 (Bestemmelsesområde #1) og ett for hver av de tre eldre reguleringsplanene som inngår i ny plan (Bestemmelsesområde #2, #3 og #4). De tre planene er henholdsvis:

- Elgjebakken - Sjukehusveien m.m.
- Lagård - Hestholan m.m.
- Gnr/bnr 47/239, 255, 297 og 494 - Egrebakken 10-13



Reguleringsplan for boliger gnr/bnr 47/239, 255, 297 og 494. Vedtatt 2004. Sist revidert 19.11.07.

6.2 Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsen er plassert i en vinkel med sider mot jernbanen i sør og Elgjebakken i øst og strekker seg videre nordover med en parkeringsanlegg som ligger parallelt med Elganeveien. Den åpne enden i vinkelen utgjør trekantet torg mot Elganeveien som blir hovedadkomst. På hjørnet Elganeveien / Kvidafjellveien plasseres et volum på 8 etasjer, som trapper seg ned via 6 etasjer til 2 etasjer som blir den generelle høyden på bygget i hele tomtens lengde langs Elganeveien.

6.3 Grad av utnytting

Det tillates inntil 8 300 m² kontor/tjenesteyting. Hele arealet kan nyttes til kontor og inntil 2 500 m² (ca. 30%) kan nyttes til tjenesteyting. Det antas at det ved full utbygging til kontor, maksimalt vil kunne romme 332 arbeidsplasser.

Innenfor formålet tjenesteyting tillates etablert håndverksbedrifter som driver begrenset salgsvirksomhet fra eget lager eller showroom. Dette er virksomheter av typen «grossisthandel» eller «proff-handel», dvs. næringsvirksomheter som ikke primært retter seg mot et allment publikum. Det tillates også virksomheter som driver med offentlig eller privat rådgivning, behandling og trening (f.eks treningsstudio).

Innenfor området kan det oppføres bygninger med maksimale gesimshøyder som vist på plankart. Det tillates trapp- og heistårn med høyde 3,5 m over oppgitte maksimale gesimshøyder.

I tillegg tillates et parkeringsanlegg på inntil 2 600 m². Samlet utnyttelse på tomten (kontor/ tjenesteyting + parkeringsanlegg) tilsvarer en tomteutnyttelse på 131%.

6.4 Parkering

Parkering løses i eget parkeringsanlegg i 2 etasjer og med parkering på tak. Noe gjesteparkering på adkomsttorg, samt kantstensparkerings langs Kvidafjellveien som idag.

	Areal	Arbeids- plasser	min. bilplasser	min. sykkel- plasser
kontor	5 800	232	116	58
tjenesteyting	2 500	50	50	25
sum	8 300	282	166	83

Alternativ med ca. 70% kontor og 30% tjenesteyting. Det er lagt inn 1 arbeidsplass pr. 25 m² for kontor og 1 arbeidsplass pr. 50 m² tjenesteyting, jf.. Vegvesenets håndbok 146 - Trafikkberegninger.

	Areal	Arbeids- plasser	min. bilplasser	min. sykkel- plasser
kontor	8 300	332	166	83
tjenesteyting	0	0	0	0
sum	8 300	332	166	83

Alternativ med 100% kontor.

Totalt er det planlagt 191 parkeringsplasser som er over kommuneplanens minimumskrav. I henhold til denne skal det være 2 biloppstillingsplasser pr. 100 m² kontor. Det er lagt til grunn samme parkeringsdekning for kontor som for tjenesteyting.

Parkeringsdekningen vil være den samme uansett miks kontor/tjenesteyting, men antall arbeidsplasser varierer.

6.5 Tilknytning til infrastruktur

Det planlegges tilknytning til eksisterende tekniske anlegg som i dag, med en eventuell oppgradering av kapasitet etter behov. Dette gjelder både energitilknytning, avfallshåndtering, vanntilførsel og avløp.



Planområdet sett sørvestfra. Gode fremkommelighet til området også kollektivt. Kilde: Google.

6.6 Trafikkløsning

Det etableres ingen nye veier i planforslaget og eksisterende veinett opprettholdes. Elganeveien 1 blir en byggetomt, med krav om opparbeidelse av tilliggende fortausarealer samt universell utforming. Elganeveien blir hovedadkomst til tomten via et adkomsttorg som fordeler all kjøretrafikk, gang- og sykkeltrafikk videre til hovedinngang, av- og påstigning og tilkomst til parkeringsanlegg. Utearealer på tomtene skal opparbeides med kvalitet i materialer, form og farge, samt være universelt utformet.

Eksisterende kjøreadkomst fra Kvidafjellveien i sørøst opprettholdes slik at det vil være mulighet for å nå parkeringsanlegget med gjennomkjøring til adkomsttorget. Varelevering vil skje via denne adkomsten.

Marknad fra Bane NOR er imøtekommet ved at eksisterende adkomst til driftsbygning er tatt inn i reguleringsplanen.

Det er utført en egen trafikal vurdering av situasjonen av Norconsult som er vedlagt planforslaget.

6.7 Miljøoppfølging

For nybygg i Elganeveien 1 iverksettes normale miljøoppfølgingstiltak i både i bygge- og driftsfasen for bygget iht. de krav som til enhver tid gjelder for energibruk, forurensing og avfallshåndtering.

6.8 *Universell utforming*

Som nybygg med arbeidsplasser er det krav om universell utforming i hele bygget iht. gjeldende lover og forskrifter. Utover dette stilles det krav til at utearealer også skal opparbeides iht. krav om universell utforming og ha god kvalitet i materialer, møblering og vegetasjon.

6.9 *Kollektivtilbud*

Området anses å ha god kollektivdekning og dette er medvirkende årsak til at forslagsstiller ønsker å etablere et kontorbygg med ca. 330 arbeidsplasser. Det er nærhet til flere bussholdeplasser og ikke minst Egersund jernbanestasjon som gjør Elganeveien 1 til et målpunkt. Fortetting ved kollektivknutepunkt er i tråd med rikspolitiske retningslinjer om samordnet transport- og arealplanlegging.

6.10 *Uteoppholdsareal*

For Elganeveien skal det etableres to torg som henholdsvis ivaretar adkomstforhold, samt uteplass for kantine på sørvesthjørnet av bygget. I tillegg skal deler av taket fungere som uteoppholdsareal med mulighet for gangadkomst til øvre deler av bygget fra tiliggende parkeringsanlegg og parkeringsplasser på tak.

6.11 *Kulturminner*

Det er registrert to gravrøyser innenfor planområdet som opprettholdes som bevaringsområder. For Elganeveien 1 er det stilt krav til fornminneundersøkelser dersom en i byggefasen skulle påtreffe fredete kulturminner.

6.12 *Risiko og sårbarhet*

Området er flomutsatt. Det er i NVEs kartlegging fra 2010 avmerket en sone som viser fare for vann i kjeller. Denne sonen er vist på plankart som hensynssone og er tilknyttet egen bestemmelse om aktsomhet, kartlegging og dokumentasjon. Flomsonekartet viser også arealer som vil bli oversvømt ved 200-års flom langs Sjukehusveien og i disse er det lagt restriksjoner på bygg- og anleggsvirksomhet, jf.,. kommuneplanens § 3b. Ellers krever detaljreguleringen ingen spesielle tiltak med hensyn til risiko- og sårbarhet utover det som normalt ivaretas gjennom lover og forskrifter.

6.13 *Rekkefølgebestemmelser*

Det er stilles krav til gjennomføring av rekkefølgetiltak. Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og park innenfor bestemmelsesområdet skal være ferdigstilt senest samtidig med at det gis ferdigattest for nybygg.

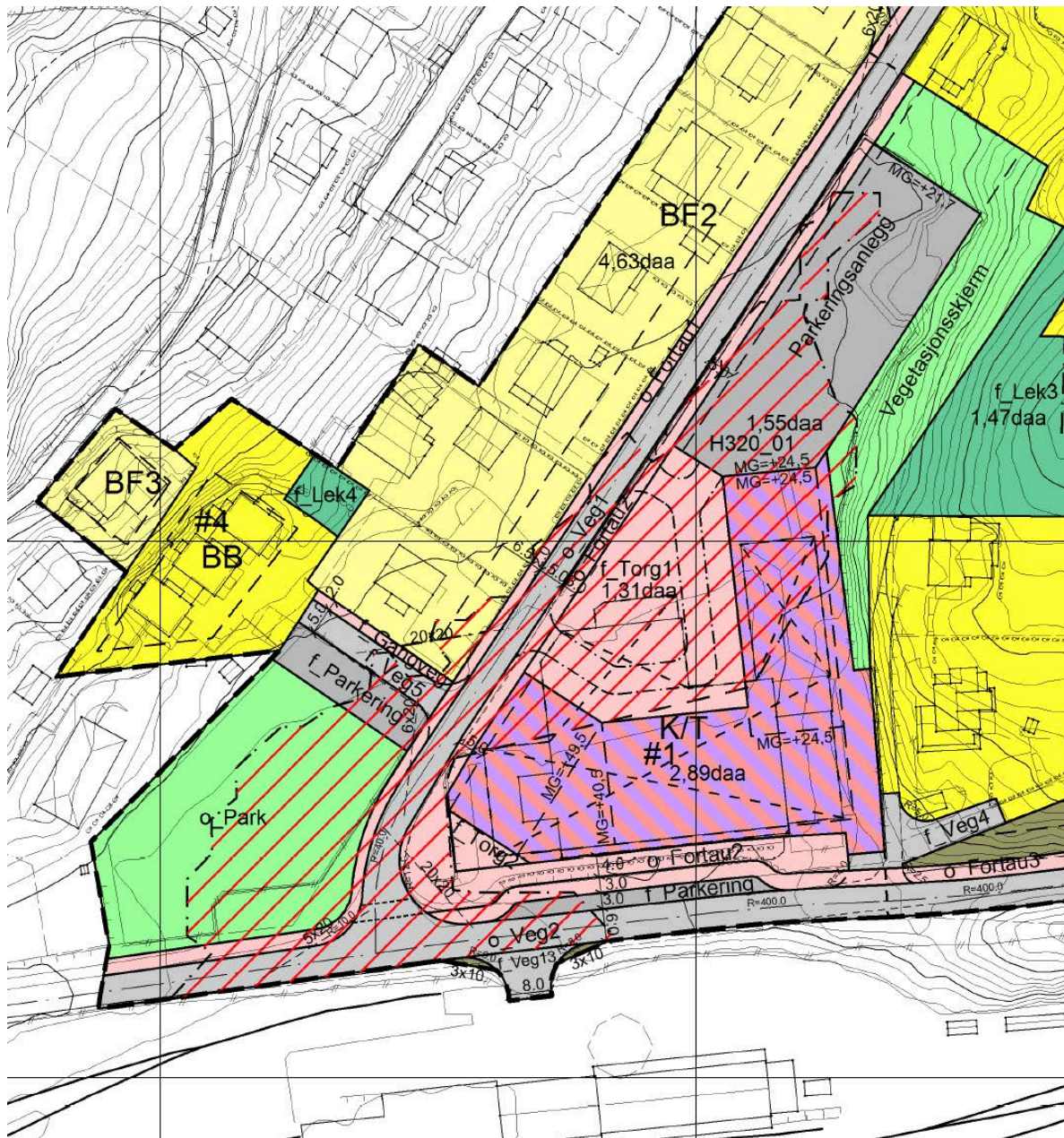
6.14 *Arealregnskap over full utbygging*

	Ved 100/0	ved 70/30
kontor	8 300	5 300
tjenesteyting	0	2 500
parkeringsanlegg	2 600	2 600
sum	10 900	10 900

Med en tomtestørrelse på ca. 8 300 m² gir dette en utnyttelse på ca. 131 % - hvorav 100 % medgår til kontor/ tjenesteyting.

7 Konsekvensutredning

Tiltaket fanges ikke opp av kriteriene i Forskrift om konsekvensutredning, hverken som tiltak som omfattes av forskriften etter kap. 2 og vedlegg I eller som tiltak som skal vurderes etter kap. 3 og vedlegg II.



Utsnitt av reguleringsplan.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer og rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

8.2 Landskap

Planforslaget innebærer et høyhus i 8 etasjer på hjørnet Kvidafjellveien / Elganeveien. Høyden er +49,5 på en tomt som ligger tilnærmet flatt på kote +13 til kote +14. Til sammenlikning er bakenforliggende kolle - Elgjebakken på kote +37. Høyhuset strekker seg derfor 3 etasjer over Elgjebakken og vil antas å påvirke silhuettvirkningen i landskapet. Forslagsstiller er av den oppfatning at dette vil gi en positiv gjenkjennelseseffekt og markering av «hovedinngangen» til Egersund. Høyhuset er trukket lengst vekk fra Elgjebakken og vil på den måten få mindre betydning for solforholdene på Elgjebakken. Samtidig vil noe av utsikten fra Elgjebakken bli berørt av høyhuset, men fordi bygget er tenkt løst så slankt som mulig og plassert ytterst på tomten, lengst vekk fra Elgjebakken, vil denne sektoren være liten i forhold til utsynet en har idag fra Elgjebakken utover Vågen og Egersund by.

8.3 Solforhold

Som høyhus vil bygget kaste lengre skygger enn i dag. Det er likevel tilstrebet å dempe denne effekten ved å utforme bygget er holdt så slankt som mulig for å få ned bredden på slagskyggen. Tiden skyggen bruker gjennom et gitt punkt rundt høyhuset er ca. 3 timer. Høyhuset vil gi noe skygge på de nærmeste eiendommene på motsatt side av Elganeveien på morgenen og formiddagen i vinterhalvåret. Høyhuset er likevel plassert slik at den tar så lite sol som mulig fra omgivelsene på de viktigste tidene av døgnet, når uteoppholdsarealer er i bruk på ettermiddager og kvelder i sommerhalvåret. På disse tidspunktene faller skyggen stort sett over egen tomt og bygg, og berører bare i mindre grad omgivelsene. Solstudier er vedlagt saken i illustrasjonsprosjektet.



Solstudier 21. mars kl. 13 (til venstre) og 21. juni kl. 18 (til høyre). Se illustrasjonsprosjektet for flere tidspunkt.

8.4 Byform og estetikk

Høybygget vil fremstå som et karakterdannende punkthus som vil være synlig fra flere innfallspunkter. Det vil være synlig både fra vei og bane fra vest og øst. Fra sør vil det fremstå som en markering av knutepunktet jernbanen representerer samt de viktige hovedveiene Krossmoveien, Jernbaneveien, Lindøyveien og Jærveien som møtes her.



Fra Egersund jernbanestasjon sett mot planområdet. Et viktig knutepunkt i byen.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planforslaget har ingen konsekvenser for kulturminner, kulturmiljø, fornminner eller annet verneverdige elementer. Vern opprettholdes og styrkes med en ny formulering knyttet opp mot gjeldende lovverk.

8.6 Forholdet til kravene i naturmangfoldloven

Elganeveien 1 er idag allerede fullt utbygget med Dalane Energis bygg og tiltaket har således ingen konsekvenser for naturverdier, biologisk mangfold, vegetasjon, vilt eller andre økologiske funksjoner.

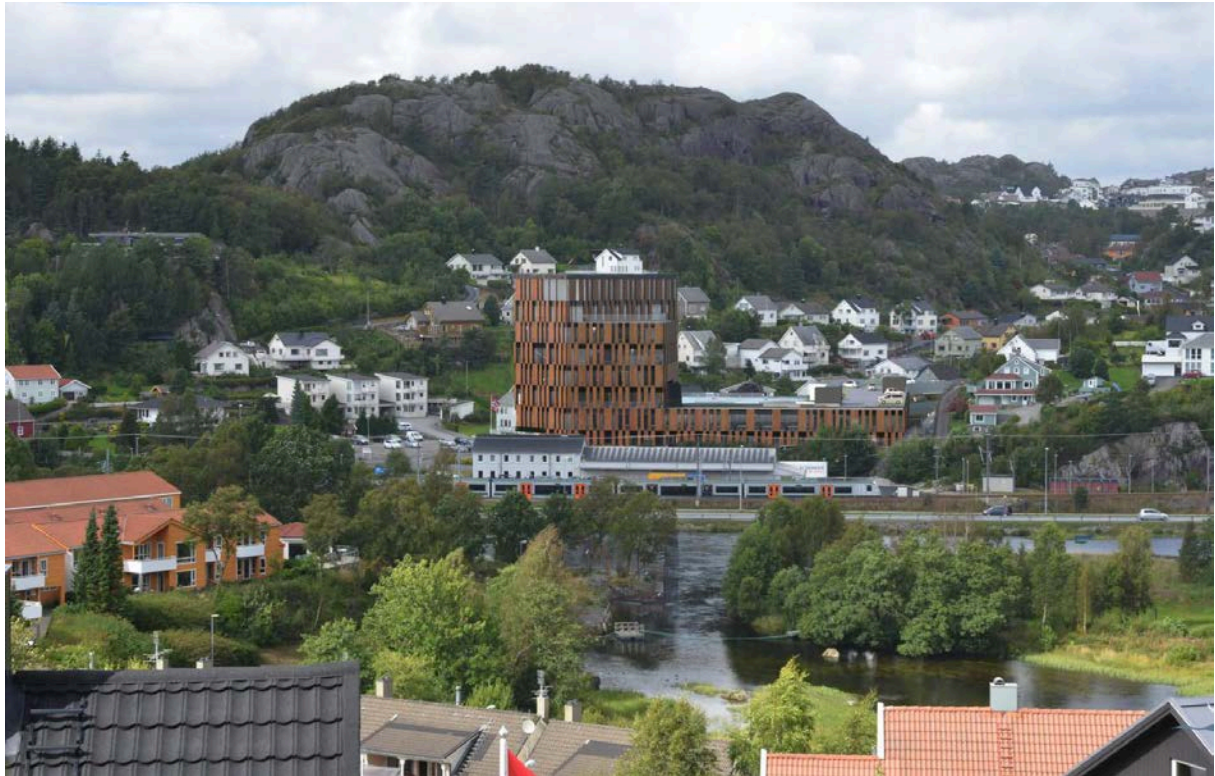
8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Det forventes og ønskes økt trafikk til området. Elganeveien 1 ligger i et knutepunkt og det forventes å gi positive virkninger synergier for arbeidsliv, samordnet areal- og transport og sosialt miljø. Rekreasjonsinteresser er i liten grad berørt, men utearealer og andre ubebygde deler av tomten skal opparbeides universelt og med høy kvalitet. Det forventes at nybygget vil være et aktiverende tilskudd til byen og at det oppleves som et positivt bidrag til lokalmiljøet.

Totalt sett vil rekreasjonsverdien i planområdet øke, ettersom et større parkeringsplass på 1780 m² med plass til 50 biler omreguleres fra industri til park. Konsekvensene for friluftsliv og utendørs aktivitet og opphold vil være positive.

8.8 Trafikk

Etter krav fra kommunens administrasjon er det utført en trafikal vurdering av situasjonen av Norconsult som er vedlagt planforslaget. Denne konkluderer med at vegnettet er planlagt robust nok til å håndtere den nye biltrafikken generert av tiltaket med antall parkeringsplasser som begrensende faktor for andelen biltrafikk fra de ansatte.



Nybygget sett fra sørøst.

8.9 Støy

Planen forventes å øke persontrafikken med ÅDT = 250 biler/døgn forbi de mest utsatte boligene i Eiganeveien. Denne økningen i veitrafikk forventes å øke støyen for boligene langs Eiganeveien for strekningen opp til parkeringshuset, med ca. 1 dB i forhold til dagens situasjon.

For boliger langs Kvidafjellveien er økningen i støy under 1 dB.

Økningen i støy som beregnes ved boliger langs Eiganeveien og Kvidafjellveien er ikke vesentlig og medfører ikke krav om støyskjermingstiltak.

8.10 Barns og unges interesser

Planforslaget vil gi positive konsekvenser for barn og unges, ved at parkeringsplassen på 47/239 omreguleres til park. Dette vil gi muligheter for lek og andre utendørs aktiviteter for beboere og besøkende i alle aldre. I tillegg vil en opprydding av gang- og sykkeltraséer, oppgradering av utearealer med universell utforming gi en høyere grad av trafikksikkerhet langs nybygget i Elganeveien 1.

8.11 Energibehov – energiforbruk

Fortetting og økt utbygging vil naturlig nok gi et større energibehov, og det arbeides nå med hvordan dette skal løses i prosjektet. Det antas å kunne knytte seg til de energianlegg som

allerede er i området. Utover det tilstrebes et miljøriktig kontorbygg som tar sikte på en fremtidsrettet energiløsning med høy gjenvinningsgrad og en god energiklassifisering.

8.12 ROS-analyse

Flomproblematikk er ivarettatt i planforslaget ved at det er vist og regulert hensynssoner iht. flomsonekart fra NVE 2010.

Gjennomført ROS-analyse viser at nybygget i Elganeveien 1 ikke vil forårsake sannsynlige eller svært sannsynlige hendelser og som har alvorlige til svært alvorlige konsekvenser.

8.13 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen. Det er varslet oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

8.14 Konsekvenser for næringsinteresser

Det antas at en etablering av et næringsbygg her vil bety en generell styrking av næringslivet i Egersund og representerer et positivt initiativ i byen.

8.15 Interesse motsetninger

De vesentligste interesse motsetninger vil være knyttet til byggehøyder og effekter for omkringliggende boligmiljø, samt endringer i silhuettforhold opplevd på avstand. Dette er vurdert og dokumentert i vedlagt illustrasjonsmateriale.

Konklusjonen er at volumoppbyggingen gir en god markeringseffekt uten å virke for massiv i landskapet. Silhuetten blir berørt fra flere ståsteder, men dette er også hensikten.



Nybygget (med en alternativ fasadeutforming) sett fra vest.

9 Rikspolitiske retningslinjer

Forslaget er vurdert i forhold til "Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging"

Planforslaget er i tråd med strategier og tiltak i ATPH for utbygging. Planen med arealbruk og formål er vurdert i forhold til senterstruktur, transportsoner, grøntstruktur, tap av naturområder, landbruksområder, biologisk mangfold og virkning på estetiske kvaliteter og for friluftsliv.

Planen legger til rette for en utbygging som fortetting i nær tilknytning til eksisterende transportnett, kollektivtransport og gang- og sykkelveinett.

Forslaget er vurdert i forhold til "Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen". Forslaget anses å være i tråd med disse da det gir høyere rekreasjonsverdi ved å regulere fra parkering til park og større trafiksikkerhet i krysset Kvidafjellveien og Elganeveien.



Nybygget sett fra nord, fra adkomsttorget f_Torg1. Elganeveien og ny park til høyre i bildet.

10 Innkomne innspill

10.1 Liste over innspill

	Fra	Innhold/tema	J/N	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttalelser				
1	Fylkesmannen i Rogaland 18.09.17	☐ Evt. regulering til bolig og butikk er i strid med kommuneplan ☐ Forutsetter samordnet areal- og transportplanlegging ☐ Støyskjerming for å ivareta barn og unges interesser		Det skal ikke være forretning eller boliger her. Krav om støyanalyse eller fysisk skjerming er derfor ikke aktuelt.
2	Bane NOR	☐ Det må tas hensyn til beliggenheten ved jernbanen ☐ Det må utredes støy ☐ Det må planlegges slik at jernbanen nyttes strategisk i tråd med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transport. Det er viktig at det tilrettelegges for høy arealutnyttelse og fortetting rundt Egersund stasjonTilkomst og kryssinger må legges til rette for god tilkomst til kollektiv ☐ Det må ikke gjøres tiltak som begrenser jernbanen arealer og funksjoner. Overvann må håndteres på egen grunn ☐ Bane NORs driftsbygg har hovedadkomst fra Kvidafjellveien og denne forutsettes ikke endret.		Jernbanen tilgrenser planområdet, men vil i liten grad bli direkte, fysisk berørt av detaljreguleringen. Gjeldende byggegrensar opprettholdes og overvann vil bli håndtert i god avstand til jernbanens spor hensettingsområde. Det skal ikke være boliger her. Krav om støyanalyse eller fysisk skjerming er derfor ikke aktuelt. Planforslaget inneholder en økt arealutnyttelse nær knutepunktet Egesund jernbanestasjon og er således i tråd med både rikspolitiske retningslinjer og uttalelsen fra Bane NOR. Eksisterende adkomst er tatt inn i planen for å sikre opprettholdelse av denne.

3	Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen. 29.09.17	❑ To gravrøyser i området som fortsatt må bevares ❑ Medtar forslag til reguleringsformål og bestemmelse for fornminnene:	Fornminnenes vern skal opprettholdes i planen og Rogaland fylkeskommunes forslag til bestemmelser tas inn slik: «Innenfor hensynssonene er det lokaliteter registrert med ID14579 og ID3816 som er fredet i henhold til lov om kulturminner §§ 4 og 6. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysisk inngrep eller terrengbearbeiding innenfor området. Eventuelle tiltak må på forhånd avklares med kulturminneforvaltningen. Slike tiltak bør fremmes som en reguleringsendring».
4	Statens vegvesen, 04.10.17	❑ Ingen merknader	Tas til etterretning
5	Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen 10.10.17	❑ Anbefaler å avvente behandling av kommuneplanen ❑ Åpner for en mindre andel boligformål ❑ Etablering av butikk er mer konfliktfylt enn boliger	Det er ikke aktuelt å avvente en kontinuerlig rulleringsprosess for kommuneplanen. Forslagsstiller forholder seg tro mot gjeldende kommuneplan som har avsatt tomten til næring. Angående butikketablering se kommentar til uttalelse 1.
Private uttalelser			
	Ingen		

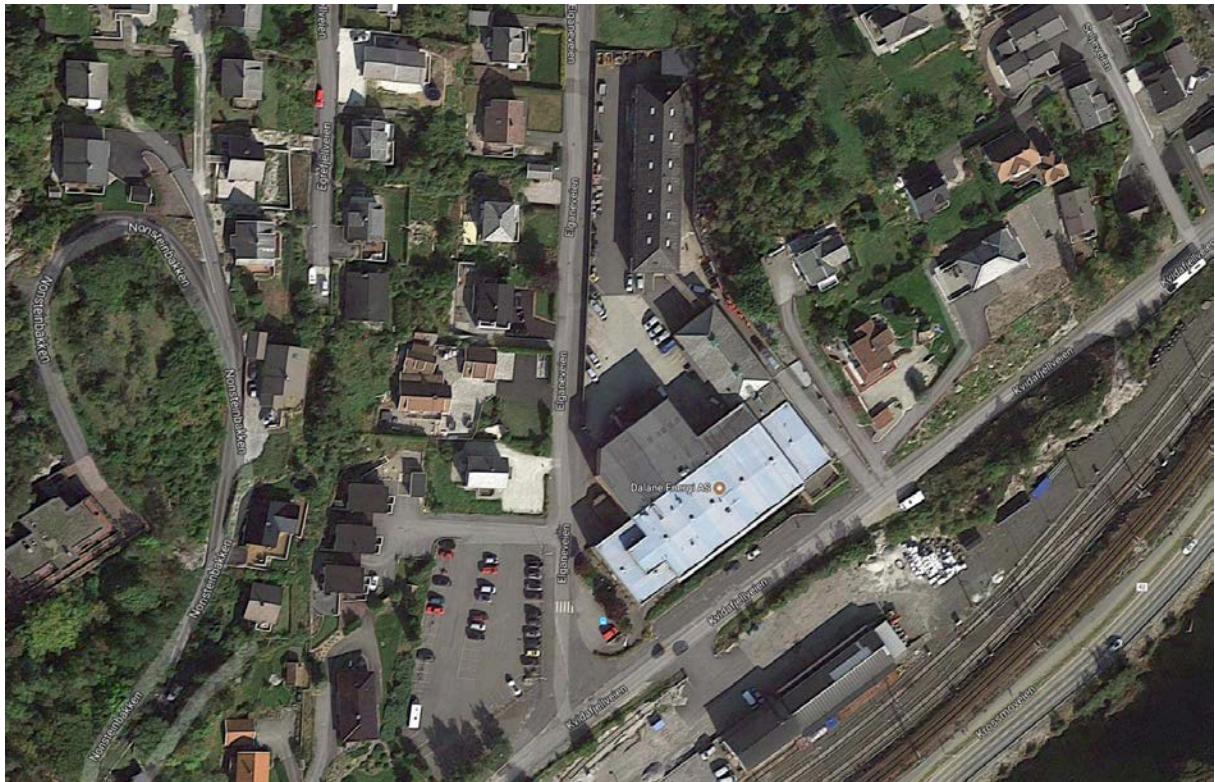
10.2 Konklusjon og oppsummering av innspill

Merknadene går hovedsaklig ut på å henvise til rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, samt å problematisere bolig- og butikketablering i området. Det er ikke gitt varsel om innsigelse i saken, ei heller faglige råd. Vi konkluderer med at det ikke foreligger vesentlige merknader til oppstart av planarbeidet.

11 Avsluttende kommentar

Planforslaget er i tråd med rikspolitiske retningslinjer, overordnede planer og arealformålet i gjeldende regulering. Planforslagets utfordring er byggehøyden på 8 etasjer og her mener forslagsstiller at volumoppbyggingen gir en god markeringseffekt uten å virke for massiv i terrenget. Adkomstsituasjonen og landskapssilhuetten blir berørt fra flere ståsteder, men dette er også hensikten.

Eigersund kommune anmodes om å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.



Utsnitt av ortofoto. Elganeveien og Dalane Energi-bygget i midten. Kilde: Google.