



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 26.06.2018  
Arkiv: : FA - L12, GBR - 13/1515  
Arkivsaksnr.: 17/2338  
Journalpostløpenr.: 18/20592

Avdeling: Sentraladministrasjonen  
Enhet: Plankontoret  
Saksbehandler: Magne Eikanger  
Stilling: Planrådgiver  
Telefon: 51 46 83 24  
E-post: magne.eikanger@eigersund.kommune.no

| Saksnummer | Utvalg             | Møtedato   |
|------------|--------------------|------------|
| 074/19     | Planteknisk utvalg | 28.05.2019 |

### Reguleringsplan til første gangs behandling. Reguleringsplan for Sandbakkveien 4, gnr. 13 bnr 1515 mfl.

#### Sammendrag:

En har mottatt forslag til endring av detaljreguleringsplan for boliger på gnr. 13 bnr. 1515 mfl., Sandbakkveien 4, Sentrum. Endringene sammenlignet med gjeldende reguleringsplan er i hovedsak knyttet til riving av eksisterende enebolig og uthus / garasje og oppføring av en bygning med inntil fem boenheter fordelt på inntil tre etasjer pluss parkeringsareal i underetasjen.

En vurderer at planen ikke ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer det videre slik at man i planen ikke har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og at utbyggingen ikke ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Det er kommet inn tre offentlige eksterne uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsendringen. Alle uttalelsene har merknader til varselet. I tillegg har byantikvaren kommet med en uttalelse.

Rådmannen anbefaler at Planteknisk utvalg vedtar at reguleringsplanen ikke skal legges ut til offentlig ettersyn og høring slik plandokumentene nå foreligger. Begrunnelsen fremkommer i forslaget til vedtak og i saksforelegget.

#### Administrasjonens forslag til vedtak:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for boliger gnr. 13, bnr. 1515 mfl. med bestemmelser datert den 21.08.18, plankart datert den 21.08.18 og planbeskrivelse datert den 21.08.18 legges ikke ut til offentlig ettersyn og sendes ikke på høring.

Begrunnelsen for at Planteknisk utvalg avslår å legge plandokumentene på offentlig ettersyn og høring er at de innsendte plandokumentene legger til rette for en utbygging som ikke er i samsvar med overordnede planer og at en så stor og dominerende bygning, i kombinasjon med de rammene for bygningen som plandokumentene legger opp til, på dette området i for stor grad vil avvike fra øvrig bebyggelse i Sandbakkveien. Selv om de figurene som fremkommer i planbeskrivelsen ikke nødvendigvis er slik en bygning vil ble seende ut, viser figurene at plandokumentene legger til rette for at det kan oppføres en bygning som ikke hører hjemme i dette området.

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

### **Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 28.05.2019**

#### **PTU - behandling:**

Forslag fra Tove Helen Løyning (Arbeiderpartiet)

"Forslag til endring av detaljreguleringsplan for boliger gnr. 13, bnr. 1515 mfl. med bestemmelser datert den 21.08.18, plankart datert den 21.08.18 og planbeskrivelse datert den 21.08.18 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

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

Det ble foretatt befarings i saken.

---- 0 ----

Votering:

Løynings forslag vedtatt med 9 stemmer mot 2 stemmer for administrasjonens innstilling (KRF).

#### **PTU-074/19 vedtak:**

*Forslag til endring av detaljreguleringsplan for boliger gnr. 13, bnr. 1515 mfl. med bestemmelser datert den 21.08.18, plankart datert den 21.08.18 og planbeskrivelse datert den 21.08.18 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.*

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

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider, [www.eigersund.kommune.no](http://www.eigersund.kommune.no) - Politiske saksdokumenter: <http://bit.ly/1IywnuF>  
Velg møtedato, finn saken, velg Gå til arkivsaken.

#### **Saksgang:**

Planteknisk utvalg avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke. Dersom Planteknisk utvalg vedtar at planforslaget ikke skal legges ut til offentlig ettersyn / høring kan avslaget kreves forelagt kommunestyret forutsatt at det konkluderes med at forslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel.

#### **Eventuell tidligere politisk behandling:**

Gjeldende reguleringsplan for Bøckmansbakken ble vedtatt i Kommunestyret den 25.11.96, sak 138/96.

#### **Andre opplysninger / fakta i saken:**

**Detaljreguleringsplan for gnr. 13 bnr. 1515 mfl. – Sandakerveien 4, 1. gangsbehandling**

Plankontoret har mottatt forslag til endring av reguleringsplan for boliger mv. på gnr. 13 bnr. 1515 mfl., Sandbakkveien 4. Det legges opp til riving av eksisterende enebolig og uthus / garasje og oppføring av et boligbygg med inntil fem boenheter.

Planområdet ligger innenfor det stiplede rektangelet vist på kartet:



## 2. Planstatus for området

### 2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er delvis vist som sentrumsområde S5 og delvis som nåværende byggeområde for boliger i gjeldende kommuneplan.



### 2.2 Reguleringsplan

Det er en gjeldende reguleringsplan som dekker deler av det området som den innsendte reguleringsendringen dekker. Selve bolighuset i Sandbakkveien 4 og den nærmeste delen av tomten er ikke dekket av reguleringsplan.



### 3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og oppstart er kunngjort i Dalane Tidende og på kommunens hjemmesider. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

| V.nr                        | Fra  | Innhold/tema | J/N/E/D       |
|-----------------------------|--|--------------|---------------|
| <b>Offentlige merknader</b> |  |              |               |
|                             | Rogaland fylkeskommune, regionplanavdelingen | Merknader    | J / N / E / D |
|                             | Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen     | Merknader    | N / E         |
|                             | Statens vegvesen                             | Merknader    | J             |

#### INNSENDE MERKNADER

| Fra  | Innhold/tema   | Saksbehandlers vurdering  |
|--|--|---|
| <b>Offentlige uttaler</b>                    |  |   |
| Rogaland fylkeskommune, regionplanavdelingen | <ul style="list-style-type: none"> <li>Forutsetter at uteoppholds-areal sikres i tråd med kommuneplanens føringer</li> <li>Positivt at det legges til rette for økt tetthet</li> <li>Støyforhold må sikres både for inne- og uteoppholds-areal</li> <li>Fordel om støyproblema-</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>D · Som det fremkommer i saksforelegget stiller rådmannen spørsmål ved om kravet til uteoppholdsarealer er ivarettatt i plan-dokumentene</li> <li>E</li> <li>J · Tatt til etterretning</li> <li>N</li> </ul> |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· tikken kan løses uten bruk av støyskjermer</li> <li>· Trygge trafikale forhold må vektlegges</li> <li>· Påvirkning på nabo-eiendommer må vektlegges</li> </ul>   | <p>J</p> <p>J</p>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Ivaretatt i plandokumentene. Forutsetter utstrakt bruk av støyskjerming</li> <li>· Det er foreslått støyskjermer mot rundkjøringen og innglassing av verandaer</li> <li>· Ivaretatt i plandokumentene så langt det er mulig</li> <li>· Ivaretatt i plandokumentene</li> </ul> |
| Rogaland fylkeskommune, kulturavdelingen | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Planområdet ligger vis-a-vis område som er regulert til spesialområde / hensyns-sone bevaring. Det ligger også vis-a-vis og grenser til område som er registrert som NBI-område av Riksantikvaren. Det gjelder kvartalet Fv. 44 / Spinneri-gaten og den tidligere fabrikkbygningen</li> <li>· Det må tas særlig hensyn til de ovenfor omtalte forholdene når det gjelder plassering og struktur, skala / volum og utforming / materialbruk i nybygg</li> </ul> | <p>E</p> <p>N</p>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Tatt til etterretning</li> <li>· Etter rådmannens vurdering er ikke dette i tilstrekkelig grad ivaretatt i plandokumentene</li> </ul>   |
| Statens vegvesen                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Alle tiltak som berører Fv. 44 skal dimensjoneres i sam-svar med håndbok N100</li> <li>· Alle planer for tiltak i Fv. 44 skal oversendes Statens vegvesen for gjennomsyn før igangsettingstillatelse blir gitt</li> <li>· Planområdet bør ha en felles atkomst fra Sandakerveien eller Spinnerigaten</li> </ul>  | <p>J</p> <p>J</p> <p>J</p> <p>J</p> <p>J</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Rundkjøringen inngår ikke i planområdet</li> <li>· Er lagt inn i reguleringsbestemmelsene</li> <li>· Planlagt kjøreatkomst fra Spinnerigaten. Gangatkomst fra Sandakerveien</li> </ul>  |

|  |  |   |                             |
|--|--|---|-----------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Avkjørselen må utformes i samsvar med håndbøkene</li> </ul>                     | J | · Ivaretatt i planforslaget |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Avkjørselen må plasseres minst 40 m fra vikelinjen i rundkjøringen</li> </ul>   | J | · Ivaretatt i planforslaget |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Det bør reguleres fortau mot kjørebanelen</li> </ul>                            | J | · Ivaretatt i planforslaget |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Det må reguleres inn inntrukne byggegrenser 25 m x 25 m i krysset</li> </ul>    | J | · Ivaretatt i planforslaget |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· Siktelinjer i kryss og avkjørsler tegnes på og målsettes</li> </ul>             | J | · Ivaretatt i planforslaget |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>· I reguleringsbestemmelsene må det vises til forskrift T-1442 om støy</li> </ul> |   | · Ivaretatt i planforslaget |
|  |  |   | · Ivaretatt i planforslaget |
|  |  |   | · Ivaretatt i planforslaget |

I tillegg er det etter varslingsperioden innhentet synspunkter fra byantikvaren. Hun skriver i en epost den 31.08.18:

*«Det anbefales ikke rivning av dette bygget da det medfører rivning av en bygning som er bidrar til 1920-tallsklassisismen i Egersund og markerer seg tydelig i det omkringliggende bygningsmiljøet. Nytt bygg av skissert størrelse og utforming vil være et tap for den øvrige bebyggelsen og opplevelsen av området.*

*Det er en klar forutsetning ved inngrep i etablerte boligmiljøer at ny bebyggelse viser hensyn til eksisterende volum og størrelser. I dette prosjektet er det vist til nærmeste blokkbebyggelse og bygg i tilsvarende utforming, fremfor å se til det eksisterende gateløpet og terrenget som bygningen plasseres i. Alternativene som presenteres i planbeskrivelsen er alle så dominerende i volum at det er svært lite som oppnås av avdempende tiltak kun ved å bryte ned takflaten. Utstrakt bruk av glassrekkverk forøvrig er et svært uheldig element, da det er strenge restriksjoner på bruk av glassrekkverk i trehusbebyggelsen i den tilgrensende bevaringsplanen.*

*Prosjektet i volum og foreslått utforming bryter sterkt med inntrykket av Egersund by og er ikke en berikelse til nærområdet på samme måten som dagens bebyggelse. Den sentrale og synlige plasseringen fra gatenivå, veg, nærhet til den bevaringsverdige trehusbebyggelsen og 1920-tallsbebyggelsen taler for at prosjektet må reduseres i høyde og volum samt gis en utforming som harmonerer med omgivelsene i større grad enn forelagt forslag.*

*Eksisterende bebyggelse spiller gjennom linjeføring, materialbruk, byggdetaljer og tilpasning til*

*terrenget i langt større grad på lag med dets bygde og naturlige omgivelser enn tilsvarende volumer med et moderne formspråk. Det avdempede uttrykket til den eksisterende bebyggelses formspråk må videreføres fremfor innføring av materialer som glass, stål og fasadeplater og et nytt prosjekt må ha en tydeligere nedtrapping av takhøyden i samsvar med terrenget.*

*Alternativene som foreslås i planbeskrivelse bør reduseres i høyde da eksisterende bygg og foreslått bygg omriss og volumer ikke kan likestilles med tanke på dets forhold til omgivelsene.»*

Rådmannen vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen ikke legges ut til offentlig ettersyn og ikke sendes på høring. Det er rådmannens vurdering at de innsendte plandokumentene legger til rette for en utbygging som ikke er i samsvar med overordnede planer og en så stor og dominerende bygning på dette området vil i for stor grad avvike fra omkringliggende bebyggelse.

#### **4. Presentasjon av planområdet**

Planområdet er lokalisert i området rett øst for Mosbekk plass. Planområdet består i hovedsak av boligformål i kommuneplanen. Deler av planområdet er utsatt for flomfare.

I planområdet er det i dag en boligbygning med tilhørende uthus / garasje.

#### **5. Presentasjon av forslag til reguleringsendring**

Planområdet er om lag 0,9 daa.

##### *5.1 Eksisterende bebyggelse*

Det finnes en boligbygning med tilhørende uthus / garasje i planområdet i dag.

##### *5.2 Planlagte bygninger og endringer*

Det legges opp til at eksisterende bygninger skal rives og at det kan oppføres en boligblokk med inntil fem boenheter i planområdet.

##### *5.3 Trafikkforhold*

Planlagt kjøreatkomst er via Spinnerigaten (armen inn mot blokkene i nr. 7 og 9).

##### *5.4 Støy*

Sinus AS har utført en støyvurdering av planområdet. Konklusjonene i denne er lagt inn i planforslaget. Det er behov for støyskjermingstiltak både i felles og private uteoppholdsarealer.

#### **6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko- og sårbarhetsvurdering**

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for en hendelse og konsekvens av denne 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.

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

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 | 4            | 8                 | 12         | 16               |
| 3 Sannsynlig       | 3 Grønn      | 6 Gul             | 9 Rød      | 12               |
| 2 Lite sannsynlig  | 2            | 4                 | 6          | 8                |
| 1 Usannsynlig      | 1            | 2                 | 3          | 4                |

- 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

Parkeringsløsningen blir parkering i felles anlegg i underetasjen. Det er i reguleringsbestemmelsene § 4.1.g krevd minimum 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet.

Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen.

| 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              |                  |

### 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               |     | 2                  | 3          | Gul                |                  |
| Ulykke med gående/syklende | X               |     | 2                  | 3          | Gul                |                  |
| Andre ulykkespunkter       |                 | X   | 1                  | 1          | Grønn              |                  |

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt? |     | Grov vurdering av: |            | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--------------------|------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
|                    | Ja         | Nei | Sannsynlighet?     | Konsekvens |                    |                  |
| Byggelinje mot veg | X          |     |                    |            | Grønn              |                  |
| Kollektivtilbud    | X          |     |                    |            | Grønn              |                  |



Det er bussholdeplasser på Fv. 44 rett ved planområdet. Planområdet ligger om lag 1,5 km fra jernbanestasjonen.

### 6.1.3 Vann og avløp

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt? |     | Grov vurdering av: |            | Risiko/alvorlighet | Kommentar/<br>Tiltak |
|--------------------|------------|-----|--------------------|------------|--------------------|----------------------|
|                    | Ja         | Nei | Sannsynlighet?     | Konsekvens |                    |                      |
| Vann               | X          |     |                    |            | Grønn              |                      |
| Avløp              | X          |     |                    |            | Grønn              |                      |

Området er / blir tilkoblet til offentlig vann- og avløpsanlegg.

### 6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

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

Kabler og lignende skal legges i bakken.

### 6.1.5 Avfallshåndtering

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

Det er på reguleringsplankartet satt av et område for plassering av søppelsekker / -dunker, med tilhørende bestemmelser i § 4.3.

### 6.2 Universell utforming

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

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK17 gir bestemmelser som angår universell utforming.

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

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

Situasjonen for barn i området vil ikke bli endret som følge av de endringene som nå foreslås. Nærmeste lekeplass blir i Johan Witterupsvei, vel 400 m sør for planområdet. Rådmannen stiller spørsmål ved om kravet til uteoppholdsarealer er ivaretatt i plandokumentene.

### 6.4. Sikkerhet og beredskap

#### 6.4.1 Flom

| Hendelse/Situasjon | Fare til stede? |     | Grov vurdering av: |            | Risiko/alvorlighet | Kommentar/<br>Tiltak |
|--------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|----------------------|
|                    | Ja              | Nei | Sannsynlighet?     | Konsekvens |                    |                      |

|   |   |  |   |   |     |  |
|---|---|--|---|---|-----|--|
| Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag | X |  | 3 | 2 | Gul |  |
|---|---|--|---|---|-----|--|

Pågående flomsikringstiltak forventes å gi redusert flomfare. Uten disse tiltakene er nordre deler av planområdet flomutsatt ved 200 år flom.

#### 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 fra industri     |                 | X   | 1                  | 1          | Grønn              |                  |
| Støy og støv fra vegtrafikken | X               |     | 3                  | 2          | Gul                |                  |

Planområdet er utsatt for støy fra vegtrafikk. Krav i forbindelse med støy er innarbeidet i reguleringsplanbestemmelsene §§ 2.2, 3.2 og 6.2. Sinus AS har utarbeidet en egen støyanalyse.

#### 6.4.3 Ras

| Hendelse/Situasjon | Fare til stede? |     | 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              |                  |

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 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. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskrift TEK17 som ivaretar dette.

#### 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 |                    |                  |
|                    |                 |     |                    |            |                    |                  |

|                                 | 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              |                  |

Ikke kjent med spesielle forhold.

##### 6.6.2 Naturverdier og rødlistert

| 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 rødlistearter |    | X   |                |            | Grønn |  |
| Inngrepsfrie områder                               |    | X   |                |            | Grønn |  |

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 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               |     |                    |            | Gul                |                  |

Planområdet ligger inntil bevaringsområdet og Riksantikvarens NB!-område.

### 6.6.5 Friluftsliv

| Hendelse/Situasjon  | I konflikt med? |     | Grov vurdering av: |            | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|---|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
|   | Ja              | Nei | Sannsynlighet?     | Konsekvens |                    |                  |
| Friluftsliv og rekreasjon (frilufts-områder, LNF-F/N, friområder mv.) |                 | X   |                    |            | Grønn              |                  |

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        | I varetatt? |     | 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? |     | Grovt 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? |     | Grovt 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? |     | Grovt 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? |     | Grovt vurdering av: |            | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--|------------|-----|---------------------|------------|--------------------|------------------|
|  | Ja         | Nei | Sannsynlighet?      | Konsekvens |                    |                  |
| Konsekvenser for naboer                | X          |     |                     |            | Grønn              |                  |
| Tilpasning til eksisterende omgivelser |            | X   |                     |            | Gul                |                  |

Etter rådmannens vurdering er ikke tilpasningen til eksisterende omgivelser tilfredsstillende.

### 6.6.13 Sol og skygge

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

Solforhold på enkelte private uteoppholdsplasser er ikke gode.

### 6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Husabø skole og Husabø ungdomsskole ligger om lag 600 m fra planområdet. Det er også god tilgang på barnehager i rimelig nærhet.

### 6.6.15 Folkehelse

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt? |     | Grovt 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              |                  |

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 hovedsakelig holder seg innenfor rammene i kommuneplanen, men omfanget av bygget er etter rådmannens vurdering for stor.

Rådmannen vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og heller ikke at eventuelle avvik fra kommuneplanen er av en slik karakter at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

## 6.8 Naturmangfold

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

Viser til saksutredningen ovenfor samt innlevert materiale og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven. Det er heller ikke fremkommet uttaler eller andre vurderinger som skulle tilsa dette.

## 6.9 Rekkefølgekrav i planen

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

Det er stilt tre rekkefølgekrav i forslaget til reguleringsbestemmelser § 2. Disse gjelder vann og avløp, støyskjerming og vegvesenets gjennomgang av planer som berører Fv. 44.

## 7. Oppsummering og konklusjon

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen ikke ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer at en i planen ikke har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Rådmannen anbefaler at planen ikke blir lagt ut til offentlig ettersyn / høring slik plandokumentene nå foreligger.

## Administrasjonens vurderinger:

Det har i perioden etter oppstartmøtet den 20.11.17 vært en tett dialog mellom tiltakshaver / planlegger og plankontoret. Fra plankontorets side har man hele tiden signalisert at de bygningene som har vært foreslått har vært for store / dominerende. Planlegger har levert inn flere alternativer. De nå innsendte plandokumentene tilsier fem boenheter på de to eiendommene gnr. 13 bnr. 1515 og 2437 som har et samlet areal på 695 m2.

Rådmannen har særlig lagt vekt på følgende forhold når det anbefales at planen ikke legges ut til offentlig ettersyn og høring:

#### Størrelsen, høyden mv. på den foreslåtte bygningen

Som byantikvaren skriver i sin uttalelse, er det en klar forutsetning ved inngrep i etablerte boligmiljøer at ny bebyggelse viser hensyn til eksisterende volum og størrelser. I dette prosjektet har planlegger vist til tilsvarende utforming på nærmeste blokkbebyggelse og andre bygninger, fremfor å se til det eksisterende gateløpet og terrenget som bygningen plasseres i. Alternativene som presenteres i planbeskrivelsen er alle så dominerende i volum at det er svært lite som oppnås av avdempende tiltak kun ved å bryte ned takflaten. Utstrakt bruk av glassrekkverk forøvrig er et uheldig element, da det er strenge restriksjoner på bruk av glassrekkverk i trehusbebyggelsen i den tilgrensende bevaringsplanen.

Selv om foreslått maksimale høyde i ny bebyggelse (med unntak av trappe-/heishus) ikke blir høyere enn mønehøyden i eksisterende enebolig, vil denne høyden komme mye nærmere rundkjøringen og dermed bli mye mer dominerende sett fra tilgrensende arealer, enn det eksisterende bolighus er.

#### Foreslått bygning vil bryte sterkt med øvrig bebyggelse i Sandbakkveien

Bebyggelsen i Sandbakkveien er i all hovedsak eneboliger i vanlig størrelse, helt til man kommer opp til nr. 19, som ligger tilbaketrukket fra gateløpet.

#### Nærhet til bevaringsområdet

Som fylkeskommunens kulturavdeling skriver i sine merknader til oppstartvarselet, ligger planområdet rett overfor område regulert til spesialområde / hensynssone bevaring. Videre ligger planområdet inntil NB!-område som Riksantikvaren har registrert, dvs. nasjonal verneinteresse i by. NB!-området omfatter bevaringsområdet og kvartalet mellom Fv. 44 Bøckmans gate / Spinnerigaten og den tidligere fabrikkbygningen i Spinnerigaten 13. Ettersom planområdet ligger i randsonen mot NB!-området og bevaringsområdet, må det både etter fylkesrådmannens og rådmannens vurdering tas særlig hensyn til dette i planarbeidet både når det gjelder plassering, struktur, skala, volum og utforming på det nye bygget som skal erstatte dagens enebolig. Begrunnelsen for dette er at man må unngå at ny bebyggelse med tilhørende anlegg fremstår som fremmedelementer nær den vernede og verneverdige bebyggelsen den grenser mot, og på den måten reduserer opplevelses- og bruksverdien som er knyttet til det historiske bymiljøet. Etter rådmannens vurdering har man i planforslaget i for liten grad fulgt opp de signalene som fylkesrådmannen kom med i sin uttalelse til oppstartvarselet.

#### Støy, sol og uteoppholdsareal

I det innsendte planforslaget er det foreslått en høy gjennomsiktig støyskjerm i det felles uteoppholdsarealet mellom planlagt bygning og rundkjøringen / Fv. 44. Ingen av de foreslåtte uteoppholdsarealene har etter rådmannens vurdering god kvalitet. BAU 1 øst for bygningen er 2 m bredt. BAU 2 vest for bygningen er litt over 4 m bredt mellom bygningen / parkeringsplassen og støyskjermen. Ifølge bestemmelser til gjeldende kommuneplan § 1.11 skal ikke areal som er smalere enn 10 m regnes med i uteoppholdsareal. Som det fremkommer flere steder i planbeskrivelsen, er det behov for å glasse inn verandaene som skal være private uteoppholdsarealer av hensyn til støyen fra trafikken.

En særlig utfordring for denne tomten er at trafikkstøyen og sola i stor grad kommer fra samme side. Det medfører at det som skulle vært de beste uteoppholdsarealene er utsatt for trafikkstøy. Solforhold på enkelte private uteoppholdsplasser (på nordfasaden) er ikke gode.

## Universell utforming:

Er ivare tatt gjennom TEK 17.

## Folkehelse:

Planforslaget har ingen vesentlige innvirkninger på folkehelsen.

## Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for Eigersund kommune.

## Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for boliger gnr. 13, bnr. 1515 mfl. med bestemmelser datert den 21.08.18, plankart datert den 21.08.18 og planbeskrivelse datert den 21.08.18 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

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

## Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

### Dokumenter vedlagt saken

| DokID  | Tittel  |
|--------|---|
| 673646 | 1996003-09 Sandbakkveien 4 - Bestemmelser   |
| 673647 | 1996003-09 Sandbakkveien 4 - Plankart   |
| 673648 | 1996003-09 Sandbakkveien 4 - Planbeskrivelse  |
| 673651 | Uttalelse til oppstartvarsel detaljregulering for boliger Sandbakkveien/Bøckmannsbakken 4 gnr. 13 bnr. 1515 m.fl.             |
| 673649 | Detaljregulering - endring av reguleringsplan for Bøckmannsbakken - varsel om oppstart - uttalelse vedr. kulturminner         |
| 673650 | Uttalelse til oppstartsvarelse om detaljregulering - endring av reguleringsplan for Bøckmannsbakken - boliger Sandbakkveien 4 |
| 673656 | SV Sandbakkveien 4  |
| 673960 | 1996003-09 Sandbakkveien 4 - Vedleggsbrev   |
| 673958 | 1996003-09 Sandbakkveien 4 - Vedlegg 1 støyrapport 10902900-0-R01   |