

# Planinitiativ

(Jf. pbl § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter pbl, og prop. 149 L)

**Planinitiativ for** Gnr/bnr 43/446 / Fabrikkgaten 2, 4370 Egersund

Utarbeidet av Mad arkitekter

Datert 30.09.2021

## Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Mad Stavanger
	Kontaktperson	Espen Vik
	E-post	<a href="mailto:ev@mad.no">ev@mad.no</a>
	Telefon	48404827
Forlagstiller	Firma	Coop Økonom SA
	Kontaktperson	Jon Brakestad
	E-post	<a href="mailto:Jon.brakestad@coop.no">Jon.brakestad@coop.no</a>
	Telefon	90517432
Hjemmelshaver	Navn	Coop Økonom SA
	E-post / Telefon	<a href="mailto:Jon.brakestad@coop.no">Jon.brakestad@coop.no</a>

## Informasjon om planinitiativet

Jf. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering § 1.

### 1 Formålet med planen (Jf. § 1 andre ledd bokstav a)

Formålet med planen er å utvide eksisterende næringsareal i kjøpesenteret Amfi Eikunda. Nye arealer utvides på eksisterende parkeringsareal. Hensikten er å knytte senteret nærmere Egersund sentrum, samt etablere aktive fasader og utadrettet virksomhet mot elva og sentrum. I planen inngår også opparbeiding av areal ved elvebredden for å øke kvalitet og brukbarhet av områdene. Det ønskes at det vurderes at prosjektet kan gjennomføres som en mindre reguleringsendring.

### 2 Planområdet og omgivelsene (Jf. § 1 andre ledd bokstav b)

#### Planavgrensning og lokalisering

Planens avgrensning er innenfor eiendom Gnr/bnr 43/446. Den er også avgrenset av eksisterende plan 20050004 Eikunda (1-19). Området er i forlengelse av Egersund sentrum, nord for Lundeånå. Fv44 grenser til planområdet i vest.

### Beskrivelse av planområdet

Planområdet inneholder i dag kjøpesenter med dagligvareforretning og detaljhandel. Kjøpesenter og tilhørende bygninger inneholder også bibliotek, ungdomsklubb, lydstudio og Fayancemuseum. Bygningsmassen er satt sammen av flere bygninger fra flere perioder. I tilknytning senteret er det parkeringsplass og varelevering med adkomst fra fv44. Det er også gjennomgangstrafikk fra fv44 til Fabrikkplassen. Nærområdet består av sentrumsstruktur og trehusbebyggelse sør og øst for planområdet. Nord for planområdet ligger nyere boligområder, disse ligger vesentlig høyere i terreng enn planområdet. Vest for planområdet er fv44 og parkeringsarealer, Gruset.

## **3 Plansituasjon og føringer** (Jf. § 1 andre ledd bokstav g)

### Ev. forholdet til overordna planer og føringer

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging, vedtatt 14. mai 2019, viser til FNs bærekraftsmål som grunnlag i samfunns- og arealplanleggingen. Det legges vekt på følgende utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn.
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning.
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn.
- Å skape et trygt samfunn for alle.

Det forventes at det legges til rette for bærekraftig areal- og transportplanlegging med vekst og utvikling i kompakte, attraktive og klart avgrensede byområder. Styrket knutepunktutvikling er en målsetning. Det forventes høy arealutnyttelse gjennom fortetting og transformasjon. Bolig, service, handel og andre arbeidsplasser forventes lokalisert sammen med knutepunktene. Dette skal bidra til levende byområder og økt bruk av kollektiv, sykkel og gange.

Følgende statlige planretningslinjer (SPR'er) kan være av relevans for planen:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) Formålet er å bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014) Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009) Retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Virkemidler og tiltak innarbeides i kommune(del)plan.

Regionalplan for Dalane 2019-2030 ble vedtatt 11. juni 2019. Planen gir retningslinjer for samordnet arealbruk og transport i Dalane-kommunene. Et av seks delmål i planen er at By- og tettstedsentrene er attraktive som møteplasser, utgjør knutepunkter for bolig- og næringsetablering, og tilbyr et bredt spekter av varer, tjenester og funksjoner. Noen av grepen regionalplanen legger vekt på er:

- Lokalisere handel i by- og tettstedsentrum
- Stimulere til by- og tettstedsutvikling, fortetting og flere møteplasser
- Utforme parkeringsløsninger som styrker by- og tettstedsutviklingen
- Lokalisere rett virksomhet på rett sted, etter ABC-prinsippet om lokalisering av virksomheter

Egersund er regionsenter i Dalane, og skal derfor prioriteres med tanke på plassering og fortetting av arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter og det skal være en høy arealutnyttelse.

#### Forholdet til kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet en del av sentrumsformålet S1. Her inngår handel og tjenesteyting. + Det er kun i S1 og S2 det er tillatt å etablere kjøpesenter. Det tillates etablert eller utvidet handelsvirksomhet innenfor rammer angitt for det enkelte området.

#### Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Planområdet inngår i detaljreguleringsplan 20050004 Eikunda (1-19) vedtatt 5.9.2005. Planområdet er regulert til Forretning/Kontor/allmennyttige formål.

Felt FK1 tillater 5800 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor

Felt F1 tillater 5600 m<sup>2</sup> BRA forretning

Felt FKA1, FKA2 og FKA3 tillater 11500 m<sup>2</sup> BRA forretning/Kontor/allmennyttige formål. Se vedlagt dokument med mulighetsstudie og sammenligning med eks. reg.plan.

#### Forholdet til eventuelt pågående planarbeid

Det er varslet oppstart i plan 19910001-03 Detaljregulering/reguleringsendring for Feyer Brygge, gnr. 46, bnr. 1062 m.fl. Formålet med planen er å endre gjeldende reguleringsformål fra hotell til bolig og forretning, samt mulig tilrettelegging for bro over Vågen.

#### **4 Kort presentasjon av prosjektet/planidéen** (Jf. § 1 andre ledd bokstav c, d og e)

Prosjektet er en utvidelse av eksisterende kjøpesenter for å etablere et bedre og mer tilgjengelig inngangsparti i senteret og utadrettede funksjoner mot sentrum og Lundeånå. Samtidig vil prosjektet redusere gjennomfartstrafikk foran Amfi Eikunda og opparbeide utearealer inkl. kaikanten mot elva, for å øke tilgjengelighet og kvalitet på nærliggende uteareal. Dette vil også legg til rette for mulig utendørs servering. Det nye bygningsvolumet inngår i eksisterende bygningskompleks og tar med seg fasademotiv og farge fra den eldste delen av eksisterende senter. Se også vedlagt dokument med mulighetsstudie.

## **5 Virkninger på omgivelsene** (Jf. § 1 andre ledd bokstav b og f)

Prosjektet vil redusere trafikk foran senteret som i dag fungerer som en barriere mellom byen og senteret. Utvidelsen vil også gi flere arealer med utadrettet virksomhet mot byen, som vil redusere den opplevde avstanden mellom by og senter og på den måte knytte disse sammen.

## **6 Samfunnssikkerhet – risiko og sårbarhet** (Jf. § 1 andre ledd bokstav i)

Sikring i forbindelse med flom bør avklares i planarbeidet.

## **7 Konsekvensutredning** (Jf. § 1 andre ledd bokstav l)

Forslagstiller sin vurdering er at det ikke er krav til planprogram og KU i denne planen.

## **8 Planprosessen og samarbeid/medvirkning** (Jf. § 1 andre ledd bokstav h, j og k)

Andre interesser som berøres av planen er nabotomter og gjenboereiendommer. De påvirkes hovedsakelig i form av ny bebyggelse og i den grad dette oppleves som en sjenanse.

Følgende offentlige organer og andre interessenter anses som særlig relevante:

- Kommunen
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Fylkesmannen
- Fylkeskommunen
- Statens vegvesen
- Andre fagmyndigheter (i henhold til kommunens varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingslister)

Varsel om oppstart sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Det varsles i en lokalavis. Varselet kunngjøres også på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig.

## **Vedlegg**

Vedlegg til planinitiativet:

1. 211001\_Mulighetstudie og eksisterende regulering