



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 19.05.2014
Arkiv: :FA-L12, PL-,
GBR-109/4, PL-
Arkivsaksnr.:
14/94
Journalpostløpenr.:
14/10474

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Dag Kjetil Tonheim
Plansjef
51 46 83 21
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
126/14	Planteknisk utvalg	10.06.2014
049/14	Kommunestyret	16.06.2014

Detaljreguleringsplan for utvidelse av Eigersund næringspark, plan 02 gnr. 109 bnr. 4 mfl. - Eigestad, Helleland - 2. gangsbehandling

Sammendrag:

Planforslag for utvidelse av Eigersund næringspark, plan 02 gnr. 109 bnr. 4 mfl. - Eigestad, Helleland har vært til offentlig ettersyn. Hensikten er å få arealer som er bedre egnet til formålet. Rådmannen vurderer at utvidelsen ikke har vesentlige konsekvenser og viser til at området i sin helhet omfattes av tidligere utført KU for Eigestad næringspark. Rådmannen anbefaler at planen blir lagt vedtatt med de endringene i forhold til skredfare jfr. rapport fra Multiconsult.

Saksgang:

PTU innstiller til kommunestyret som fatter avgjørelse i saken.

Rådmannens forslag til vedtak 19.05.2014:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret:

Forslag til detaljreguleringsplan for utvidelse av Eigersund næringspark, plan 02 gnr. 109 bnr. 4 mfl. - Eigestad, Helleland med kart datert 06.01.14, bestemmelser datert 17.01.14 og "Skredfarevurdering utført av Multiconsult med dokumentkode 217263-RIGberg-NOT-001_rev00" vedtas med følgende endringer i:

Plankart

1. Hensynssone ras inkludert de potensielle utløpsområder for steinsprang/steinskred med høyere risiko enn tillatt blir vist i plankartet jfr. rapport fra Multiconsult.

Bestemmelse:

2. Det foreslås følgende bestemmelse legges til som rekkefølgekrav: "For at området kan benyttes til byggverk og tilhørende uteareal, må risikoreducerende tiltak utføres i tråd med Skredfarevurdering utført av Multiconsult med dokumentkode 217263-RIGberg-NOT-001_rev00 før ferdigattest blir gitt."

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §12.12

10.06.2014 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-126/14 Vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret:

Forslag til detaljreguleringsplan for utvidelse av Egersund næringspark, plan 02 gnr. 109 bnr. 4 mfl. - Eigestad, Helleland med kart datert 06.01.14, bestemmelser datert 17.01.14 og "Skredfarevurdering utført av Multiconsult med dokumentkode 217263-RIGberg-NOT-001_rev00" vedtas med følgende endringer i:

Plankart

- 1. Hensynssone ras inkludert de potensielle utløpsområder for steinsprang/steinskred med høyere risiko enn tillatt blir vist i plankartet jfr. rapport fra Multiconsult.*

Bestemmelse:

- 2. Det foreslås følgende bestemmelse legges til som rekkefølgekrav: "For at området kan benyttes til byggverk og tilhørende uteareal, må risikoreduserende tiltak utføres i tråd med Skredfarevurdering utført av Multiconsult med dokumentkode 217263-RIGberg-NOT-001_rev00 før ferdigattest blir gitt."*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.12

Vedtaket er enstemmig.

16.06.2014 Kommunestyret

Møtebehandling:

Votering:

Planteknisk utvalgs innstilling enstemmig vedtatt.

KS-049/14 Vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for utvidelse av Egersund næringspark, plan 02 gnr. 109 bnr. 4 mfl. - Eigestad, Helleland med kart datert 06.01.14, bestemmelser datert 17.01.14 og "Skredfarevurdering utført av Multiconsult med dokumentkode 217263-RIGberg-NOT-001_rev00" vedtas med følgende endringer i:

Plankart

- 1. Hensynssone ras inkludert de potensielle utløpsområder for steinsprang/steinskred med høyere risiko enn tillatt blir vist i plankartet jfr. rapport fra Multiconsult.*

Bestemmelse:

- 2. Det foreslås følgende bestemmelse legges til som rekkefølgekrav: "For at området kan benyttes til byggverk og tilhørende uteareal, må risikoreduserende tiltak utføres i tråd med Skredfarevurdering utført av Multiconsult med dokumentkode 217263-RIGberg-NOT-001_rev00 før ferdigattest blir gitt."*

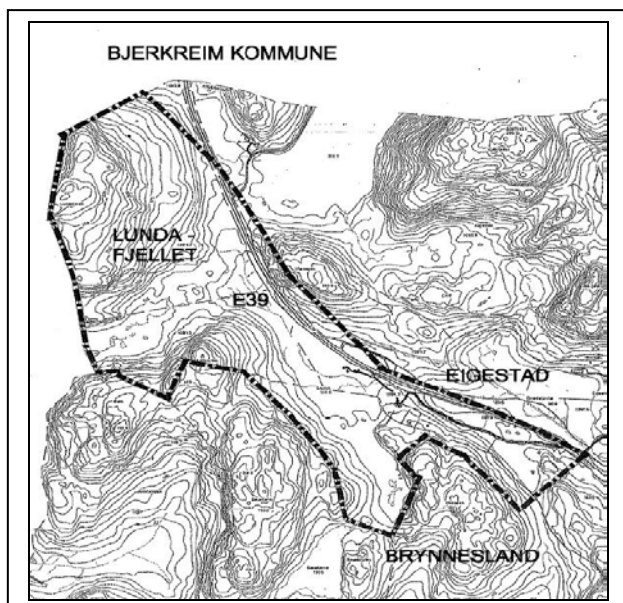
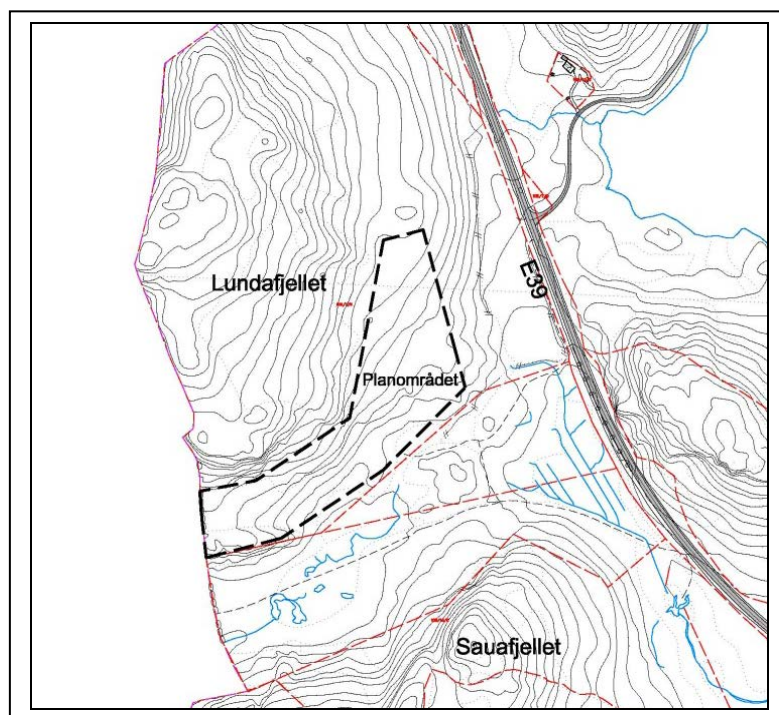
Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:

033/14	Planteknisk utvalg	11.02.2014
--------	--------------------	------------

Detaljreguleringsplan for utvidelse av Egersund næringspark, plan 02 gnr. 109 bnr. 4 mfl. - Eigestad, Helleland - 2. gangsbehandling

Planområdet ligger på Eigestad i Eigersund kommune i tilknytning til regulert næringsområde. Planforslaget tilrettelegger for utbygging av kombinert formål industri og lager. En større næringsaktør har vist interesse for området, men har behov for større tomter enn hva gjeldende reguleringsplan kan tilby. Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av regulert næringsområde for å oppnå hensiktsmessige næringsstomter. Planområdet ligger i samme landskapsrom som regulert næringsområde.



Krav om konsekvensutredning

Kommunen har vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning siden planområdet i sin helhet ble konsekvensutredet i forbindelse med reguleringsplan for industriområde ved Eigestad. Nevnte reguleringsplan omfattet opprinnelig hele Lundafjellet, Lundafjellet inkludert hele planområdet som nå foreslås regulert. Dette ble tatt ut i forkant av andregangsbehandlingen.

Tidligere utredninger har i liten grad avdekket vesentlige utfordringer i området. Utvidelsen av eksisterende næringsområde vil i hovedsak rette seg mot E39 og ligge i samme landskapsrom som regulert industriområde.

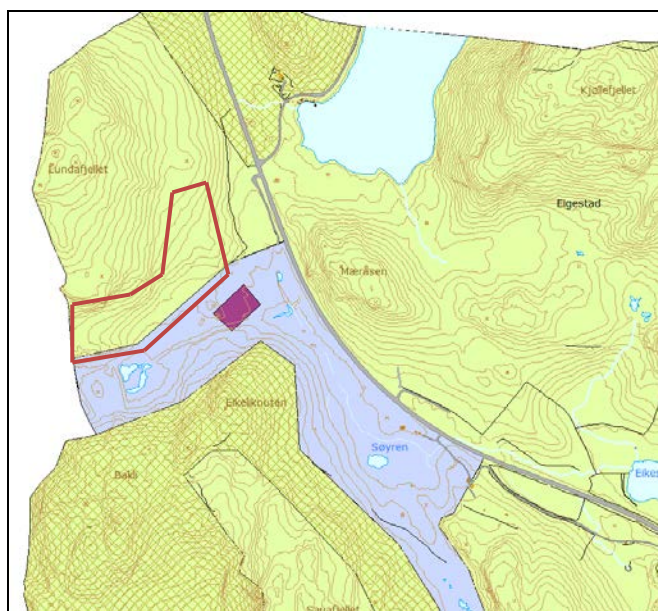
2. PLANSTATUS FOR OMRÅDET

- Fylkesdelplan for areal og transport i Dalane 2005-2015

Planen er et samleddokument for fire regionale areal- og transportplaner, inkludert Transportplan for Dalane. Prinsippet går ut på at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. En av strategiene i planen er å «plassere virksomheter med få arbeidsplasser og/eller med liten tiltrekning av publikum, men med stort transportbehov, ved hovedtransportårer».

- Kommuneplan for Eigersund kommune 2011-2023

Planområdet grenser til regulert industriområde, men er i gjeldende kommuneplan disponert til LNF-områder.



Utsnitt fra Eigersund kommuneplan 2011-2023, omtrentlig planavgrensning er illustrert med rødt.

- Reguleringsplaner

Planområdet er uregulert. Området sør for planområdet er regulert til industri/lager/kontor i plan for industriområde Eigestad.

3. HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Det er sendt ut varsel om høring og offentlig ettersyn til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og kommunens hjemmeside.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Fylkesmannen i Rogaland	<input type="checkbox"/> Merknad	E
2.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Merknad	J
3.	Bjerkreim kommune	<input type="checkbox"/> Merknad	E

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	Fylkesmannen i Rogaland	<input type="checkbox"/> Innsigelse fra NVE gjelder med bakgrunn i at det ikke var gjort en fagkyndig skredfarevurdering, og at sikkerhet mot naturfare ikke kunne dokumenteres.	J Slik rapport er utarbeidet og oversendt til NVE som i brev datert 19.05.2014 frafaller innsigelsen jfr. fremlegg til vedtak som ivaretar de hensynene som fremkommer i "Skredfarevurdering utført av Multiconsult med dokumentkode 217263-RIGberg-NOT-001_rev00"
2.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Ingen merknad.	O Rådmannen tar uttalen til orientering.
3.	Bjerkreim kommune	<input type="checkbox"/> Bjerkreim kommune forutsetter at det oppstartede planarbeidet ikke medfører negativ innvirkning for en evt. fremtidig adkomst til næringsområde i Bjerkreim kommune vai Egersund næringspark.	E Forslag til reguleringsplan legger ikke opp til endring av veistrukturen i gjeldende plan for industriområde Eigestad.

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden og KU/planbeskrivelse innstille på at planen blir vedtatt som fremlagt.

Betydning for Eigersund kommune

Planforslaget tilrettelegger for utbygging av kombinert formål industri og lager. En større næringsaktør har vist interesse for området, men har behov for større tomter enn hva gjeldende reguleringsplan kan tilby. Formålet med planen er derfor å legge til rette for utvidelse av regulert næringsområde for å oppnå hensiktsmessige næringstomter.

Ut fra Eigersund kommune sine egne målsettinger er det av stor samfunnsmessig betydning å få etablert nye industriområder og nye næringer utover de sjø- og fiskerelaterte. Et nytt industriområde med stor størrelse og en lokalisering nær E39 og med således god kommunikasjon til andre destinasjoner i Norge, vil gi mulighet til annen type næring enn de tradisjonelle i Eigersund kommune.

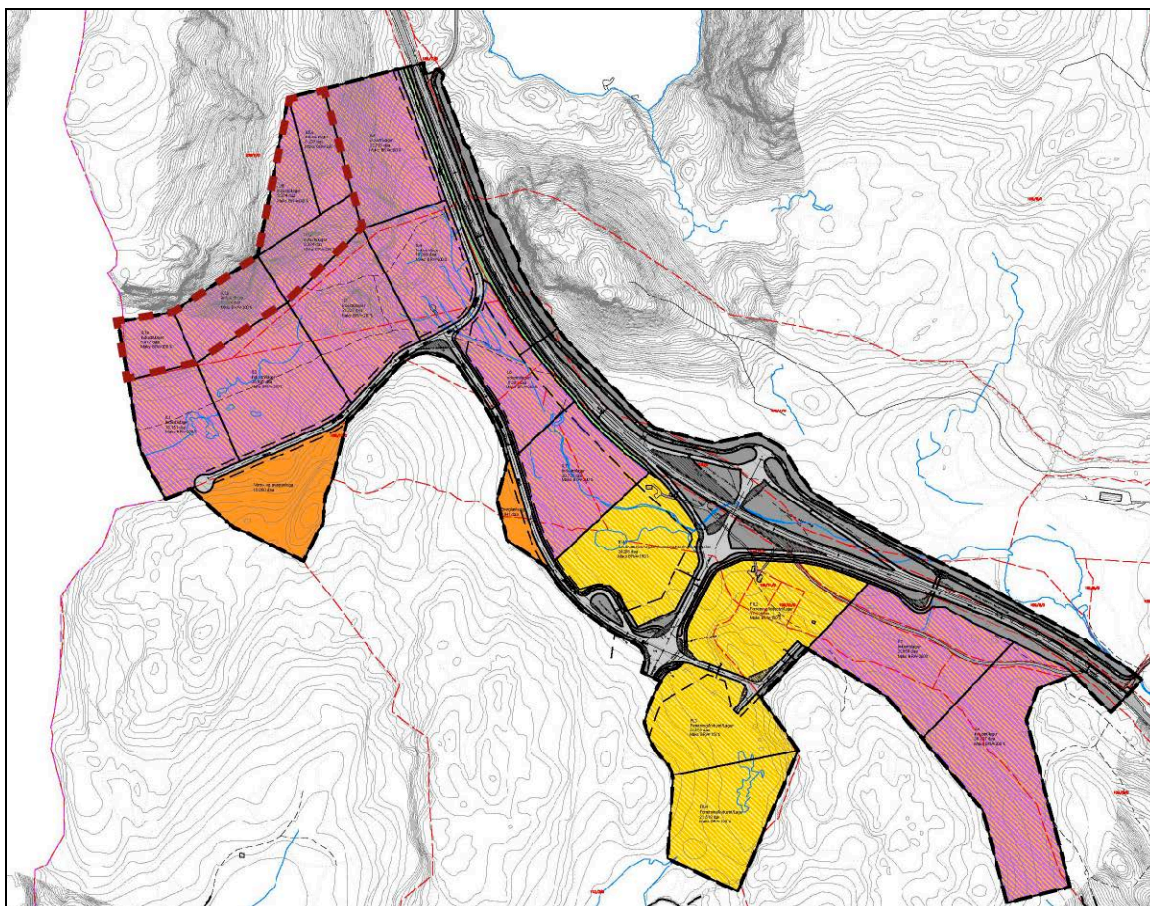
Ikke minst vil industriområdet kunne ha stor betydning for Helleland som tettsted og gi grunnlag for økt bosetting på tettstedet.

4. PRESENTASJON AV REVIDERT PLANOMRÅDE

Planområdet ligger nord for regulert næringsområde i Eigestad, som skal være et nytt næringsområde for Dalane-regionen i lang tid fremover. Regulert næringsområdet er på ca. 450 daa (inkludert veier m.m.).

Formålet med planforslaget er å legge til rette for utvidelse av nevnte industriområdet. Forslag til utvidelse er på ca. 44 daa. Innenfor næringsområdet ønsket det å legge til rette for industri/lager og anlegg inne i Lundefjellet, f.eks. frysehaller.

Illustrasjonen nedenfor viser gjeldende reguleringsplan for industriområde på Eigestad sammen med forslag til utvidelse. Utvidelsen er markert med rød stiplet linje på illustrasjonen.



Illustrasjon av regulert næringsområde og forslag til utvidelse av næringsområdet **(utvidelsen er markert med rød stiplet linje på kartet).**

Planområdet er på ca. 44 dekar fordelt på følgende formål:

Reguleringsformål	Areal (kvm)	BRA (kvm)
Industri/lager	44.000	88.000 m2 (TU 200 prosent)

Bebyggelse og anlegg

- Industri/lager

Planområdet ligger godt plassert for arealintensiv næring som for eksempel lager, logistikk og transport, samt produksjonsrettet virksomhet. Denne typen næring trenger erfaringsmessig en del plass, men har få ansatte per kvadratmeter. Planforslaget legger til rette for kombinert formål, industri og lager. Det tillates etablert fjellhaller.

- Tomteplaner

Innenfor samme formål kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av kommunen. Dette vil skape samme fleksibilitet i planen som tilgrensende plan, noe som er en fordel da området trolig vil bli utbygget over flere år.

- Grad av utnyttning

Største tillatte prosent bruksareal (% BRA) er vist på plankartet. Bruksareal som ligger under terreng regnes ikke med i % BRA. Som grunnlag for beregning av % - BRA benyttes en etasjehøyde på 4,0 meter for industribygg. Det er satt en tomteutnyttelse på maks 200 prosent, det vil si at en kan bygge ut maks. 88.000 m² BRA innenfor planområdet.

Det er satt maks byggehøyde på 20 meter dersom en med illustrasjoner kan vise at byggets høyde ikke vil få en silhuettvirkning mot tilliggende terreng.

For I/L1-a stilles det krav til maksimal byggehøyde til kote +155 meter. Tomten er avgrenset av Lundafjellet i nord i en høyde på +255 meter og Sauafjell i sør med en høyde på +202 meter. Snåra ligger nord for Bryneslandsvatnet. I/L1-a ligger eksponert mot Bjerkreimvassdraget i vest. Kotehøyden på tomten ligger i dag omtrent på kote +150 i gjennomsnitt. Det er funnet at en høyde på maks +155 ikke vil gi uheldig silhuettvirkning. Det er stilt krav i bestemmelsene til at silhuetvirkning må dokumenteres ved søknad om tiltak på tomt I/L1-a.

- Estetikk

Det stilles krav til god estetisk utforming av bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstillende allmenne krav i forhold til seg selv, og bygde omgivelser og det naturlige landskapet. Se egen rapport som er vedlagt.

5. TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

I reguleringsplan for industriområdet Eigestad er det lagt til rette for etablering av nytt planfritt kryss på E-39 med rundkjøringer på hver side av E-39. Krysset skal kunne fungere som starten på ny vegforbindelse til Egersund. Atkomsten til næringsområdet blir fra rundkjøring på sørsiden av E-39. Området som nå reguleres er en utvidelse av regulert næringsområde og vil derfor få adkomst via internt veinett i nevnte plan. Etter hvert som tomtene i de to planene blir detaljert vil det trolig bli etablert interne adkomstveier på de ulike tomtene. I planforslaget er det foreslått rekkefølgekrav om opparbeidelse av nevnte kryss på E-39, tilsvarende som tilgrensende plan.

I planforslaget er det foreslått rekkefølgekrav om opparbeidelse av nevnte undergang med tilhørende gang- og sykkelvei, tilsvarende som tilgrensende plan. I tillegg planlegges det gang- og sykkelvei fra Eigestad til Helleland.

I planforslaget er det foreslått samme parkeringsdekning som tilgrensende plan. Det foreslås en parkeringsdekning på maks 3,5 parkeringsplasser per 100 m² BRA. Minimum 5 prosent av disse plassene skal være avsatt til bevegelsehemmede. Det stilles også krav om 10 prosent overbygget sykkelparkering nær inngangsparti.

En vurderer at dette temaet er tilfredsstillende redegjort for i plan og konsekvensutredning.

5.2 Kollektiv og arbeidsreiser/transport

Reguleringsplan for industriområdet Eigestad legger til rette for bussholdeplass i tilknytting til E-39. Dette vil være med å bedre kollektivtilbudet for næringsområdet. I planforslaget er det foreslått rekkefølgekrav om opparbeidelse av nevnte bussholdeplass, tilsvarende som tilgrensende plan.

En vurderer at dette er tilfredsstillende redegjort for i plan og konsekvensutredning.

5.3 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler		X	1	1	Grønn	Ivaretatt i plan og bestemmelser
Ulykke med gående/syklende		x	1	1	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		x	1	1	Gul	

Det er etablert et gjennomgående gang-/sykkelvegnett fra øst og inn i planområdet. Det er tilrettelagt for undergang under E39 for å gi sikker tilgang for syklende og gående til planområdet. Dette er videreført og ivaretatt i rekkefølgekravene til planen.

5.4 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X		1	1	Grønn	
Avløp	x		1	1	Grønn	

En legger opp til at området skal knyttes til offentlig vann og avløp.

5.5 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm m.m	x		1	1	Grønn	

5.6 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	x		1	1	Grønn	

Er ikke redegjort for, men legger til grunn at dette skjer i tråd bestemmelsene til DIM.

6. UNIVERSELL UTFORMING:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelig/ universell utforming ivretas	x		1	1	Grønn	

I bestemmelsene er det stilt krav om at arbeidsbygninger skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. I tillegg er det stilt krav om at 5 prosent av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

7. BARN OG UNGE

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstillt det krav til barn og unge – lek m.m		X	1	1	Grønn	
Område for idrett/lek		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

8. SIKKERHET OG BEREDSKAP

8.1 Flom

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Hensyn til overvann og lignende er ivaretatt i bestemmelsene jfr. §3.8 Flomfare.

8.2 Støy, støv og lukt

Hendelse/Situasjon	Fare	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
--------------------	------	--------------------	--------------------	------------------

	tilstede?		Sannsynlighet?	Konsekvens		ak
	Ja	Nei				
Støv og støy	x		2	3	Gul	Ikke kjent.

Planområdet er i dag utsatt for støy fra E-39. Det kan dermed være aktuelt med støyskjermingstiltak for nye bygninger innenfor planområdet.

8.3 Ras

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

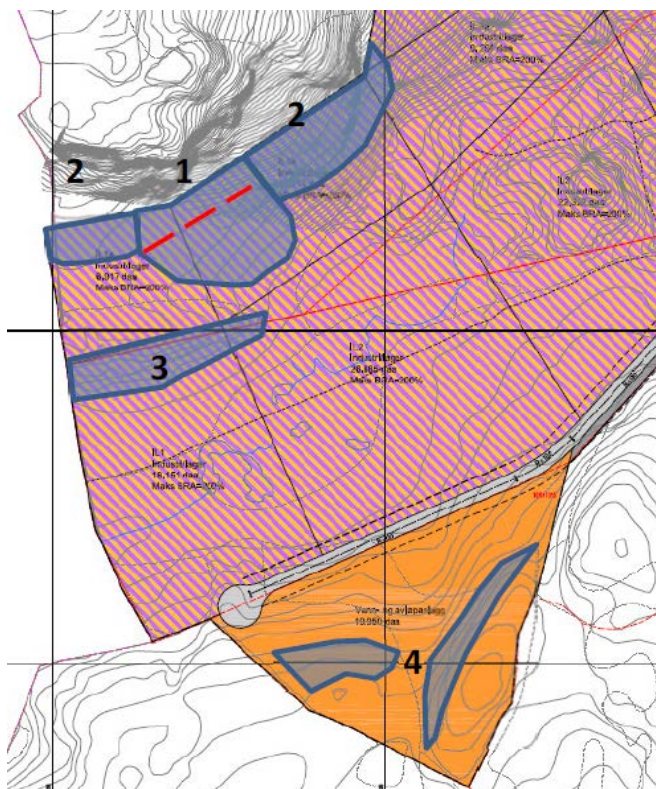
Det er ikke vist i skrednett. Multiconsult AS har utarbeidet en skredfarevurdering og de konkluderer med at basert på observasjoner i feltt, kartgrunnlag og RocFall-profiler, konkluderes det med at risiko for steinsprang/steinskred er større enn kravene i Forskrift om tekniske krav til byggverk. Risikoreduserende tiltak må utføres for å oppfylle kravene til sikkerhet. Aktuelle sikringstiltak er rensk, bolter og oppføring av rasvoll.

Risiko for snøskred vurderes som mindre enn kravene. Det foreslås at hensynssone vises i kartet i tråd med sosi-standard samt at følgende bestemmelse legges til som rekkefølgekrav:

"For at området kan benyttes til byggverk og tilhørende uteareal, må risikoreduserende tiltak utføres i tråd med Skredfarevurdering utført av Multiconsult med dokumentkode 217263-RIGberg-NOT-001_rev00 før ferdigattest blir gitt."

For at områdene merket med blått i figur 8-1 kan benyttes til byggverk og tilhørende uteareal, må risikoreduserende tiltak utføres. Lokalisering av tiltakene vises med nummer 1-4 i kartet:

1. Fysisk sikring i fjellsiden nord for IL1a og IL2a vil kunne være mulig, men vil bli et meget omfattende arbeid og inkludere et stort antall bolter. I tillegg må det store fjellpartiet vist på foto 4 sikres enten med understøp eller overvåkes med målebolter. Det anbefales i stedet en rasvoll nedenfor område 1 vist på figur 8-1. Et forslag til plassering av rasvoll er skissert inn i figur 8-1 og foto 2.
2. Det anbefales sikringstiltak i fjellveggen øst og vest for rasvollen, se foto 2. Det vurderes behov for rensk og bolter, evt. installasjon av wirenett.
3. Det anbefales rensk og bolter i bergskrenten helt vest i IL1, se foto 6, 7 og 8.
4. Det anbefales rensk av blokker i fjellsiden mot Eikeliknuten i området regulert for vann- og avløpsanlegg. Se eksempler på blokker som må renskes ned på foto 10.



8.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		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.

8.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		x			Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold. Ivaretatt av TEK10.

8.6 Høyspent og magnetfelt

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent/magnetfelt		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

8.7 Brann og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass,	x		1	1	Gønn	

radioaktiv)					
-------------	--	--	--	--	--

Ikke kjent med spesielle forhold.

8.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt	x		2	2		Hensyn til E39 er ivaretatt i plan og bestemmelser.
Havn, kaianlegg		x	1	1		
Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF		X	1	1		
Forsyning kraft, vann		X	1	1		
Forsvarsområde/ Tilfluktsrom		X	1	1		

Ikke kjent med spesielle forhold og vurderer at det er ivaretatt i plan og KU.

9. FORURENSNING

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		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	
Forurensning i sjø		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	
Høyspentlinje/EMS/Stråling	x		2	2	Gul	

Ikke kjent med spesielle forhold.

10. VIKTIGE HENSYN OG AREALINTERESSER

10.1 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	1	1	Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder/restriksjonsområder		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora/inngrepstomme områder		X	1	1	Grønn	Eikeskog.
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		X	1	1	Grønn	

Se planbeskrivelsen 6.1.5 der er det vurdert at tap av lokaliteten medfører liten negativ konsekvens.

10.2 Viltområde

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X	2	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.3 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne-/miljø/ SEFRAK		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med kulturminner innforbi området. Fylkeskommunen utførte registreringer innenfor planområdet i 2008 i forbindelse med reguleringsplan for industriområde Eigestad og det ble ikke gjort funn.

10.4 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder m.m.)		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.5 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	1	1	Grønn	

Deler av planområdet er i gjeldende kommuneplan vist som LNF-område. Konflikt med landbruksinteresser av utvidelsen vurderes å være lav.

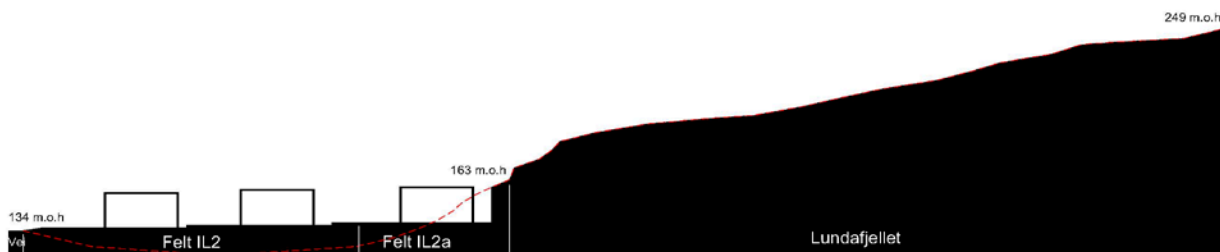
10.6 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	Ivare tatt ??		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskapsvern/estetikk	X		1	1	Grønn	
Vakre landskap	x		1	1	Grønn	

Tiltak i dalbunnen vil bli mindre fremtredende enn tiltak som berører veggene i dalrommet. Dersom Lundafjellet ikke røres vil inngrepene ikke forstyrre de store linjene, og tiltaket vil kun influere et begrenset område. (Kilde: vedlagt landskapsanalyse) For ikke å forstyrre de store linjene i landskapet er derfor avgrensningen til næringsområdet foreslått slik at den følger avgrensningen til landskapsrommet som tilgrensende næringsområde er en del av, se fig. 3.3.

Næringsområdet som foreslås regulert er en utvidelse av et regulert næringsområde, høyder på tomtene osv. må derfor sees i sammenheng med området som allerede er regulert. Snittet nedenfor viser en prinsipp-løsning for en mulig løsning av felt IL2 og IL2a mot Lundafjellet. Her er feltene inndelt i tre næringstomter med en dybde på mellom 90 og 70 meter. Mot Lundafjellet avsluttes næringstomtene med en skjæring og skråning på 1:2 mot Lundafjellet.

Snittet viser bygninger med en høyde på 20 meter (som er maks bygningshøyde). Snittet viser at det vil være en skjæring i bakkant av næringsbebyggelsen, høyden på denne og hvor synlig den vil være er avhengig av bygningsvolumene, tomtehøyder m.m.



Figuren viser et prinsippsnitt gjennom felt IL2 og IL2a.

For I/L1-a stilles det krav til maksimal byggehøyde til kote +155 meter. I/L1-a ligger eksponert mot Bjerkreimvassdraget i vest. Kotehøyden på tomten ligger i dag omtrent på kote + 150 i gjennomsnitt. Det er funnet at en høyde på maks +155 ikke vil gi uheldig silhuettvirkning. Det er stilt krav i bestemmelsene til at silhuettvirkning må dokumenteres ved søknad om tiltak på tomt I/L1-a.

Tiltaket medfører i store trekk at i fremtiden vil naturområdene erstattes av næringsbygg og veiarealer. Da landskapsrommene innenfor planområdet har relativt liten skala, vil et større tiltak innenfor det enkelte landskapsrommet i stor grad påvirke landskapsopplevelsen. På den annen side kan man si at siden landskapsrommene er såpass definerte vil tiltakene i liten grad influere landskapet utenfor.

Tiltaket vil slik det fremkommer vil i liten grad berøre område som vurderes å ha spesielle landskapskvaliteter. Tiltaket vurderes i dette tilfellet å ha små negative konsekvenser i forhold til landskapsbildet og vil kun få lokale virkninger på landskapet. I bestemmelsene er det stilt krav om dokumentasjon av fjernvirkningen av tiltaket skal dokumenteres i form av oppriss, fotomontasje eller lignende ved byggesøknad. I tillegg stilles det krav om at anlegg og bygg skal gis en estetisk tiltalende utforming og være godt tilpasset landskapet.

Konsekvensen av planen er tilfredsstillende redegjort for i plan og planbeskrivelse 6.1.6 samt tidligere utførte KU. En viser til at byggehøyder er vurdert og tilpasset det enkelte delområde jfr. silhuettvirkning.

10.7 Terreng

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terreng	x		1	1	Grønn	Ivaretatt i plan og bestemmelser.

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget jfr. bl.a. planbeskrivelsen 6.1.6.

10.8 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag	x		1	1	Grønn	Ivaretatt i plan og bestemmelser.

Ikke kjent med spesielle forhold jfr. 6.1.5 i planbeskrivelsen og tidligere utført KU.

10.9 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Lokalklima	x		1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.10 Miljøkonsekvenser

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X	1	1	Grønn	Ivaretatt i plan og bestemmelser.

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

11. VURDERING OM PLANEN HAR VESENTLIG KONSEKVENNS 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	1	1	Grønn	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". En viser til at området ligger innforbi et område som det er gjennomført konsekvensutredning for – dette gjelder reguleringsplan for Egersund næringspark, Eigestad og ble vedtatt i 2013. Dette er en utvidelse innforbi det området som allerede er konsekvensutredet og konklusjonene fra denne er innarbeidet i dette planforslaget jfr. bestemmelser, planebeskrivelse og fagrapporter.

Etter en samlet vurdering av konsekvensene er det vurdert at planforslaget er godt tilpasset planområdet, samt lokale, regionale og nasjonale føringer som ligger til grunn for planlegging. Dette resultatet må sees i sammenheng med plankart og andre analyser som er foretatt som en del av planarbeidet.

Rådmannen vurderer derfor at det ikke er nødvendig med en egen KU for denne utvidelsen jfr. at området allerede er fullt ut utredet i KU/planarbeid som ble vedtatt i 2013.

En vurderer at utbyggingsavtale i dette tilfellet vil være svært aktuell og ønskelig fra kommunens side, både da kommunen skal overta store anlegg samt at utbyggingen vil gå over mange år.

12. NATURMANGFOLD

Hendelse/Situasjon	I konflikt med		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

Oppsummering og konklusjon

Rådmannen viser til at dette er en utvidelse av eksisterende reguleringsplan for Egersund næringspark på Eigestad som vil gi mulighet for etablering av funksjonelle og godt arronderede

næringsareal. Industriområde nær E39 vil generere arbeidsplasser utenfor Eigersund sentrum og vil således representere et nytt tyngdepunkt for arbeidsplasser i kommunen. Ikke minst vil industriområdet kunne ha stor betydning for Helleland som tettsted og gi grunnlag for økt bosetting på tettstedet.

Industriområdet ligger med svært god eksponering til E39 og vil være inngangsporten til Eigersund by. Videre er det positivt at en med dette området endelig får begynt på Westlink som er ny hovedforbindelse mellom E39 og Eigersund.

Dersom området blir opparbeidet på en slik måte at en ivaretar estetikk og landskapshensyn, vil dette kunne bli et svært flott og attraktivt industriområde.

Den fremlagte plan redegjør på en tilfredsstillende måte hvilke konsekvenser tiltaket vil ha. Rådmannen vurderer det ikke som nødvendig med en egen konsekvensutredning for denne utvidelsen jfr. at planområdet i sin helhet var en del av konsekvensutredningen i forbindelse med reguleringsplan for industriområde ved Eigestad. Dette vurderes således å være ivaretatt og konklusjonene i denne konsekvensutredningen er også lagt til grunn og innarbeidet i dette planforslaget.

En har hatt et godt samarbeid med tiltakshaver og en vurderer det slik at de viktigste problemstillingene har funnet sin avklaring gjennom planprosessen. Etter en samlet vurdering av det innsendte materialet vil rådmannen anbefale at planen vedtas med de justeringene som fremkommer i fremlegg til vedtak jfr. Skredvurdering utført av Multiconsult. Planen er i utgangspunktet udelt positiv for Eigersund kommune og vil gi store muligheter i fremtiden, men dette forutsetter at en følger opp de hensynene som fremkommer i planebeskrivelse og bestemmelser.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ 0 ~

Alternative løsninger:

Forslag til detaljreguleringsplan for utvidelse av Eigersund næringspark, plan 02 gnr. 109 bnr. 4 mfl. - Eigestad, Helleland med kart datert 06.01.14, bestemmelser datert 17.01.14 vedtas med følgende endringer:

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens §12.12

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
--------	-------------------

334013	Uttalelse til utvidelse av industriområde Eigestad gnr. 109 bnr. 4 og gnr. 112 bnr.2
333364	Detaljreguleringsplan for utvidelse av Egersund næringspark, plan 02 gnr. 109 bnr. 4 mfl. - uttalelse til offentlig ettersyn
329596	Bestemmelser - detaljreguleringsplan for utvidelse av Egersund næringspark plan 02 gnr 109 bnr 4 mfl.pdf
329597	Planbeskrivelse - detaljreguleringsplan for utvidelse av Egersund næringspark plan 02 gnr 109 bnr 4 mfl.pdf
329598	Plankart - detaljreguleringsplan for utvidelse av Egersund næringspark plan 02 gnr 109 bnr 4 mfl.pdf
337330	Samordnet statlig uttalelse - detaljreguleringsplan for utvidelse av Egersund næringspark, Eigestad industriområde gnr. 109 bnr. 4 og gnr. 112 bnr. 2
337331	Uttalelse fra NVE
341935	217263-RIGberg-NOT-001_rev00.pdf
342790	NVE frafaller innsigelse - Detaljreguleringsplan for utvidelse av Egersund næringspark - Plan 02 - GBnr 109/4 med flere - Eigestad - Helleland . NVEs referanse: 200800975-10

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	20.11.2013	Dimensjon Rådgivning AS	Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for industriområde ved Eigestad, langs E39, plan -02
4	I	12.12.2013	Statens vegvesen	Uttalelse - varsel om igangsetting av reguleringsarbeid for industriområde ved Eigestad, langs E39 plan 02
5	I	17.12.2013	Fylkesmannen i Rogaland	Uttalelse til varsel om plan for utvidelse av industriområde Eigestad
2	I	08.01.2014	Dimensjon Rådgivning AS	Foreløpig utkast for diskusjon - reguleringsplan for Eigestad - plan 02
6	I	17.01.2014	Dimensjon Rådgivning AS	Forslag til reguleringsplan for industriområde Eigestad - 02
			Norges vassdrags- og energidirektorat; Mattilsynet; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland;	
7	U	06.03.2014	Dalane energi IKS; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland; Bjerkreim kommune; Statens vegvesen; Eigersund politistasjon; Brannvesenet i Sør Rogaland IKS; Dalane Miljøverk	Høring og offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for utvidelse av Egersund næringspark, plan 02 gnr. 109 bnr. 4 mfl. - Eigestad, Helleland
8	U	06.03.2014	STATENS VEGVESEN REGION VEST; SKOGSELSKAPET I	Høring og offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for utvidelse av Egersund næringspark, plan 02 gnr. 109 bnr. 4 mfl. -

		ROGALAND; LOMELAND ROALD; HETLAND SIGURD; EIKESTEIN OVE; EGERSUND NÆRINGSPARK AS; DET ALMINDELIGE SAMFUND	Eigestad, Helleland	
9	I	24.03.2014	Statens vegvesen	Detaljreguleringsplan for utvidelse av Egersund næringspark, plan 02 gnr. 109 bnr. 4 mfl. - uttalelse til offentlig ettersyn
10	I	28.03.2014	Fylkesmannen i Rogaland	Uttalelse til utvidelse av industriområde Eigestad gnr. 109 bnr. 4 og gnr. 112 bnr.2
12	I	03.04.2014	Fylkesmannen i Rogaland	Samordnet statlig uttalelse - detaljreguleringsplan for utvidelse av Egersund næringspark, Eigestad industriområde gnr. 109 bnr. 4 og gnr. 112 bnr. 2
13	I	16.05.2014	Egersund Næringspark AS	Skredfarevurdering - rapport Multiconsult
14	I	22.05.2014	Norges vassdrags- og energidirektorat	NVE frafaller innsigelse - Detaljreguleringsplan for utvidelse av Egersund næringspark - Plan 02 - GBnr 109/4 med flere - Eigestad - Helleland . NVEs referanse: 200800975-10

Parter i saken:

N	DET ALMINDELIGE SAMFUND	Postboks 437	4379	EGERSUND	
N	EGERSUND NÆRINGSPARK AS	c/o Bertelsen & Garpestad AS, Hovlandsveien 70	4374	EGERSUND	
N	EIKESTEIN OVE	EIGESTADVEIEN 22	4376	HELLELAND	
N	HETLAND SIGURD	EIGESTADVEIEN 11	4376	HELLELAND	
N	LOMELAND ROALD	LOMELANDSVEIEN 45	4376	HELLELAND	
N	SKOGSELSKAPET I ROGALAND	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER	
N	STATENS VEGVESEN REGION VEST	Askedalen 4	6863	LEIKANGER	