

Planbeskrivelse til detaljregulering for Langholmen, Eigersund

SAKEN GJELDER

Langholmen Eigersund AS ønsker å regulere et område på Langholmen, sør for Eigerøy bru, til industri, lager og havneområde.

GJELDENE PLANER

For området gjelder kommuneplan for Eigersund 2011-2023. I nordøst grenser planområdet til Reguleringsplan for Lauåsen med tilstøtende arealer, mens i sørøst grenser det til Reguleringsplan for gnr. 47 bnr. 50/53, Båtavige. For området i nord gjelder detaljreguleringsplan for Seilsport senter på Nysundhalsen, Eigersund seilforening.

På grunn av bebyggelsens størrelse utløses det krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning, vedlegg 1.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET



Planområdet er på ca. 64 daa, og omfatter eiendommene gnr. 47 bnr. 260, 171, 410, 63, 315, 816 og 26. Området omfatter både en del av fastlandet sør for Eigerøy bru og en holme, Langholmen. En liten bro knytter holmen til fastlandssdelen. I øst grenser planområdet mot Gamle Eigerøyveien.

I den nordøstre delen av området skåner terrenget kraftig med høyeste kote 16 og ned til havnivå. Området består for øvrig av skog med høy og middels bonitet, myr og åpen fastmark, samt eksisterende bebyggelse. Det er ikke kjente kulturminner innenfor planområdet. Deler av området benyttes som rekreasjonsområde med to hytter, ett båthus og småbåthavn/båtplasser. På selve Langholmen er det to næringsbygg og en lagertank.

Sjøområdene mellom Langholmen og fastlandet, både mot nord og øst, er grunne med sjødybder ca.2-3 meter og egner seg derfor godt til utfylling som forutsatt i kommuneplanen.

Fra planområdet til Egersund sentrum er det omtrent 2,7 km. Sørvest for planområdet og sørover er det pr dags dato industriområder.

Fra området til togstasjonen er det i underkant av 2 km Det er en bussholdeplass ved Gamle Eigerøyveien.



BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Konsekvensutredning

I forbindelse med forslag til reguleringsplan for Langholmen, ble det utarbeidet en konsekvensutredning. Formålet med konsekvensutredningen er å kartlegge konsekvenser av å regulere området til industri. Konsekvensutredningen er utført av Ecofact.

Utredningen belyser virkninger for omgivelsene ved gjennomføring av planforslaget. Følgende tema er utredet: Trafikk, landskap, boligbebyggelse og naboer, naturmiljø, kulturminner og kulturmiljø, nærmiljø og friluftsliv, grunnforhold og forurensning, støy, støv, havne- og farvannsinteresser, samfunnsmessige virkninger og risiko. Det ble sett på 2 ulike alternativer; 0-alternativet og hovedalternativet. Hvor 0-alternativet er ingen endring fra dagens situasjon og hovedalternativet er detaljregulering av planområdet til industri. Forhold avdekket i KU er nærmere beskrevet under planens konsekvenser.

Planen tar utgangspunkt i kommuneplanen for Eigersund kommune 2011-2023. På de deler som har sammenfall med reguleringsplan av 1967 og kommuneplanen, er det ikke konflikt. Dette gjelder først og fremst I1. Det ble ved kommuneplanens godkjenning vedtatt at området skulle vises med formål industri, til tross for sterke protester fra naboene.

Planområdet består av flere eiendommer. Innenfor omsøkt planområde finnes det i dag flere bygg, hytter samt småbåtanlegg. Disse skal fjernes i forbindelse med ny plan og nytt utvidet industriområde. Lagertanken på Langholmen ønskes opprettholdt, mens de andre byggene på Langholmen skal rives.

Det søkes nå om å regulere dette området til industri, lager og havneområde. Det omsøkte området er planlagt med 6 bygninger i ulike høyder, hvorav 4 av dem er sammenhengende. Utfylling i sjøområde skal legges på kote 2,3 for sikring mot 100 års stormflo. Planen tar høyde for denne type hendelser og baserer seg på tall hentet fra tabell for Rogaland i «Havnivåstigning – Estimer av framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner», revidert i 2009, der nivået i 2100 er angitt til 2,27 med maksimal sikkerhetsmargin.

Arealoppstilling

Områder	Formål	Areal i dekar
Byggeområder for industri, lager og havnevirksomhet	Kombinert formål	53,2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg, offentlig	0,1
	Kjøreveg, felles	0,5
	Gang- og sykkelveg	0,7
	Annen veggrunn	0,3
	Jernbane	2,0
Grønnstruktur	Grønnstruktur	1,2
Bruk og vern av sjø og vassdrag	Farled	0,8
	Havneområde i sjø	5,1
Totalt:		63,9

Bebyggelse

De planlagte byggene er plassert i området langs Gamle Eigerøyvei og sør og vest for boligeiendommen 47/468. Samtlige bygg er lagt inn mot stigende terreng av hensyn til fjernvirkning og utsikt for naboer. De 2 byggene innenfor felt I2 er planlagt med maks byggehøyde på kote 15. I felt I1 er maks høyde på de fire byggene planlagt med kotehøyder fra 12 til 27 tilpasset utsikt for naboer. Planlagt utnyttning er satt til 60 % BRA, hvilket tilsvarer ca.32000 m² BRA totalt i hele området.

I tillegg til reguleringsformålet tillates tilhørende kontorer.

I og med at man foreløpig ikke har ferdige avtaler med virksomheter i området, er det vanskelig å stipulere antall arbeidsplasser. Det er foreløpig uavklart hvordan arealene vil fordele seg på produksjonslokaler, lager og kontorer.

Varelevering vil skje via store kjøreporter. Byggene langs Gamle Eigerøyvei vil være tilgjengelige for fotgjengere via heis/trappehus både fra Gamle Eigerøyvei og fra nedre nivå. Tilgjengelighet for alle/ universell utforming kan i stor grad oppnås. Sykkelparkering kan etableres både på nedre nivå og øvre nivå.

Innenfor område I1 har utbygger Langholmen Egersund AS hånd om det vesentligste av arealene. I område I2 er en ikke kjent med aktuelle utbyggingsinteresser. Det antas derfor at utbygging her vil utgjøre et senere og mer framtidig byggetrinn. Byggene i I2 vil sannsynligvis kun få atkomst fra nedre nivå.

Sol- og skygge

Planområdet ligger vest for den eksisterende boligbebyggelsen, men byggene som er planlagt, ligger med god avstand til, og lavere enn bakenforliggende bebyggelse. Det blir derfor ingen forringelse av solforhold på utearealene til eksisterende bebyggelse.

Parkering/adkomst

Langholmveien vil fremdeles bli benyttet som adkomst til området. Adkomstvegen reguleres med bredde 6,0 meter. Den får stigningsforhold ca.1:12. Den rettes noe opp med tanke på passasje med truck mellom veien og det nordligste bygget i felt I1. Parkering vil skje på dette byggets tak der det vil være plass til ca. 140 biler. Parkering skjer på kotenivå 10,8 med egen adkomst fra Gamle Eigerøyvei. Parkering for øvrig skjer på bakkeplan. Maksimal byggehøyde på dette bygget vil være kote 12, som utgjør gesimsen.

Gang- og sykkelveger/kollektivtrafikk

Langs Gamle Eigerøyvei er det regulert inn gang- og sykkelveg. Denne er atskilt fra kjørevegen med en 2 meter bred rabatt som annen veggrunn. Det er lagt inn busslomme. Området har kollektivtilbud med buss i Gamle Eigerøyvei.

Grønnstruktur

Mellom gang- og sykkelvegen og planlagt industribygg vil området i hovedsak bli oppfylt. Det oppfylte arealet er regulert som grøntstruktur som kan beplantes slik at man får en trivelig overgang mellom bebygd område og gang- og sykkelvegen.

Trafikkstøy

Før bygging kan igangsettes, skal det dokumenteres at støykrav i henhold til T-1442 er ivaretatt for vedkommende utbygging med tilhørende virksomhet. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Jernbanespor

I samsvar med kommuneplanen er det regulert inn et jernbanespor i tunnel fram til området. For å få tilstrekkelig fjelloverdekning munner tunnelen ut i søndre del av planområdet.

Jernbanesporet er planlagt langs kaikanten slik at lasting/lossing kan skje rasjonelt og effektivt. Langs vestre og søndre del av Langholmen er det innregulert kaifronter med gode dybdeforhold.

Sjøområder

Sjøområdene langs kaiene er regulert som havneområder. En liten del av sjøområdet i nordvest er regulert som farled som forlengelse av tilsvarende formål i naboplanen.

Hensynssoner

Det er lagt inn hensynssoner i tilknytning til frisiktsoner og langs rv.502.

Ledningsanlegg

Området vil bli tilknyttet offentlig ledningsnett for vann og avløp. Overvann går til sjø.

Rekkefølgebestemmelser

Det er foreslått rekkefølgebestemmelser i forhold til opparbeidelse av kryss med rv. 502, gang- og sykkelveg fram til området og opparbeidelse av avkjørsel.

KUNNGJØRING AV PLANOPPSTART

Oppstartsmøte for planarbeidet ble holdt den 03.02.12. Varsel om igangsatt planarbeid ble sendt ut ved brev datert 03.04.12 til grunneiere og aktuelle instanser. Frist for kommentarer ble satt til 16.05.12. Oppstart ble kunngjort i Dalane tidende og på kommunens nettside.

Ved brev dat. 01.06.12 ble det sendt ut nytt begrenset varsel til 3 parter pga behov for justering av plangrense mot nord.

Følgende innspill kom inn i forbindelse med varslingsene:

Brev fra Statens vegvesen, datert 30.04.12:

Statens vegvesen stiller krav til at det sikres en byggegrense på 50 meter fra senterlinje eksisterende bru. Byggegrensen skal målsettes på kartet.

Statens vegvesen viser til et pågående planarbeid i krysset mellom gamle Eigerøyvegen og rv. 502, og forutsetter at opparbeidelsen av krysset, herunder gang- og sykkelveg, ferdigstilles i henhold til godkjente planer før byggetillatelse innenfor området ved Langholmen blir gitt. Det skal fremkomme av bestemmelsene til planen, og klareres med Statens vegvesen.

Statens vegvesen tilrår at det bør vurderes tiltak for å sikre de myke trafikantene langs Gamle Eigerøyvegen i forlengelsen av g/s-veg over Eigerøy bru.

Det må gjøres en vurdering av trafikksituasjon for å kartlegge eksisterende belastning på vegnettet, økt belastning som følge av utbyggingen, kjøremønster osv. Avhenging av omfanget av utbyggingen og resultat av trafikkvurderingen, vil ev. tiltak i krysset med rv. 502 bli vurdert. Statens vegvesen skal sikre kontroll med alle tiltak som berører det overordnede vegnettet. Videre er det også Statens vegvesen som gir brukstillatelse til avkjørsler og kryss på riks- og

fylkesvegnettet. Det samme gjelder søknad om utvidet bruk av eksisterende avkjørsler/kryss. Dette skal sikres gjennom reguleringsbestemmelsene til planen.

Kommentar:

Byggegrense på 50 meter fra senterlinje på eksisterende bro er sikret i plankartet og målsatt. Det er sikret i bestemmelsene at kryss ved rv. 502 med tilhørende gang- og sykkelveg skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før byggetillatelse innenfor planområdet blir gitt. Det er utarbeidet en trafikkvurdering som vedlegges. Det er sikret kontroll/godkjenning v/ Statens Vegvesen i reguleringsbestemmelsene.

Brev fra Kystverket vest, datert 30.04.12:

Det må ikke planlegges begrensninger som kan komme i konflikt med merkesystemet og fremkommeligheten i farleden. Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser, skal godkjennes av havnemyndighet.

Kommentar:

Det planlagte området vil ikke komme i konflikt med merkesystem og fremkommeligheten i farleden. Det er i planen vist regulert farled, som i dag. Det er sikret i bestemmelsene at tiltak i sjøen skal godkjennes etter bestemmelsene i havne- og farvannsloven.

Brev fra Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, datert 20.04.12:

Rogaland fylkeskommune har ingen vesentlige merknader. Stavanger sjøfartsmuseum understreker imidlertid at det er potensial for kulturminner i sjøområdene, og at dersom planen legger opp til inngrep i sjøen, må museet gjennomføre befaring for å avklare om planene kommer i konflikt med automatisk freda kulturminner under vann.

Kommentar:

Det er avklart i e-post datert oktober 2013 fra Stavanger Maritime Museum, at det ikke er nødvendig med marinarkeologiske undersøkelser.

Brev fra Rogaland fylkeskommune, regionalplan, datert 14.05.12:

Da sjøretta næringsareal er sterkt begrenset i fylket, oppfordres det til å prioritere denne typen næringer i området. Det tilrådes at Eigersund kommune og forslagsstiller tilrettelegger for utnyttelse av synergieffekter ved samlokalisering av lignende næringsvirksomheter i klynger. Da området ligger nær sentrum bør det legges til rette for arbeidsplassintensive virksomheter. Det forutsettes at det legges til rette for sykkel som fremkomstmiddel for ansatte ved bedriftene som etablerer seg, både i forhold til trygge adkomstforhold og sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkeringsdekning per 100 m² bør være på samme nivå som parkeringsdekning for bil. Det legges vekt på estetiske løsninger, som ikke forringer verdien av innseilingen til Eigersund nordfra.

Det må gjennomføres en støyfaglig utredning for planområdet.

Det skal gjennomføres en risiko- og sårbarhetsundersøkelse.

Kommentar:

I bestemmelsene er det sikret krav om parkeringsplass for biler og sykler. Det er også lagt vekt på god estetisk utforming av bebyggelsen. Det er gjennomført en støyfaglig utredning som vedlegges. Støykrav er sikret i bestemmelsene.

Det er utarbeidet ROS-analyse som vedlegges.

E-post fra Fylkesmannen i Rogaland, sendt 11.05.12

Reguleringsplanen må utformes i samsvar med kommuneplanen til Eigersund.

Man minner om at planen skal vurderes i forhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldloven §§ 8-12. Det skal til planen gjennomføres konkrete vurderinger/undersøkelser til hver enkelt av nevnte 5 paragrafer, og som skal synliggjøres i planbeskrivelsen eventuelt i bestemmelser/plankart.

Støy er et viktig tema i planen. Både i avgrensning og bestemmelser skal retningslinjene i T-1442 legges til grunn og gis en juridisk binding.

For et slikt næringsområde som baserer seg på en utfylling, vil det være helt vesentlig å vektlegge god landskapstilpasning for fyllingen/landarealet, både i forhold til landskapsform, men og i forhold til omkringliggende bygningsmiljø etc. Det å sikre god estetikk for hele planområdet vil være viktig å sikre i planen. Bygningsmasse og annen opparbeiding på arealet må i form og volum etableres i respekt for omkringliggende miljø.

Avvik fra kommuneplanen, og mangler i planen i forhold til naturmangfold, støy og estetikk, vil kunne gi innsigelse til planen.

Kommentar:

Det vises til konsekvensutredning utarbeidet i forbindelse med regulering av området til industri hvor blant annet temaene landskap, naturmangfold og støy er utredet.

E-poster fra Kaj Waldeland i Hellvik Hus Hellvik AS, sendt 13.04.12 og 16.04.12:

Som prosjektleder for Eigersund Seilforening sitt nye Seilsportanlegg på Nysundhalsen, har han en kommentar til varsel om oppstart. Eigersund Seilforening har utarbeidet reguleringsplan for Nysundhalsen og Kattavika til nytt seilsportsenter. Reguleringsplanens begrensning for Langholmen bør avgrenses til begrensningen til vår plan for Nysundhalsen, slik at disse to planene ikke "overlapper" hverandre.

Ønsker å få tilsendt korrespondanse til naboer i sakens anledning.

Hva er tenkt planbegrensning mot nord (Nysundhalsen)?

Ønsker å få tilsendt et kart som viser tenkt planbegrensning.

Kommentar:

Planavgrensningen er lagt sammenfallende med planavgrensningen til reguleringsplan for Seilsporsenteret. Reguleringsplan for Langholmen overlapper dermed ikke reguleringsplan for Seilsporsenteret.

Det er kommet inn merknader fra berørte naboer i saken, men disse blir ikke besvart direkte.

Merknadene kommenteres i stedet for i planbeskrivelsen.

Seilforeningen har fått tilsendt kart som viser planbegrensningen.

E-post fra Peter Steiner, sendt 11.05.12:

Deres oppdragsgiver eier ca 10 % av industriareal Nybuktens strandlinje.

Eier av gnr. 47 bnr. 63 er positiv til at industriarealet blir utnyttet, men som eier av over 50 % av industriarealets strandlinje, bør investor avklare eierforholdene i Nysundbukten før oppstarting av detaljregulering.

Eiendommen vil, i løpet av 2012, bli et legat. Det vil si: eiendommen kan ikke selges.

Eiendommens midler skal disponeres gjennom legatet.

Kommentar:

Dette dreier seg om privatrettslige forhold som bør avklares gjennom dialog mellom partene uavhengig av plansaken.

Brev fra Ebba Helena Jackobsen , datert 24.06.12:

Nysundbukten er en privat bukt. Derfor er det vassdragslovens bestemmelser som angir grensene.

Jackobsen er positiv til utbygging, men negativ til detaljreguleringsplanen før eiendomsgrensene er oppgått.

Eiendommen gnr. 47 bnr. 63 kan ikke selges. Eiendommen blir dagbokført som et legat hvor inntektene skal fordeles til 3 stk. institusjoner. Legatets eiendommer kan ikke selges. Legatets tomter på Nysundfjellet, Nysundbukten og den 25 meter lange båthavnen kan leies.

Kommentar:

Dette kommer inn under privatrettslige forhold. Oppdragsgiver har vært i kontakt med eierne.

E-post fra Gro og Frank Haugsengen for Aase Vårlid, sendt 08.05.12:

De viser til at fritidsboligen har eksistert siden 1950, og har vanskelig med å forstå hvilket bruksområde eiendommen deres skulle få til industriformål.

De skriver videre at det er observert flaggermus på eiendommen, og viser i denne sammenheng til et utdrag Bonnkonvensjonen og Eurobats, som i korte trekk omhandler vern av flaggermus.

De ber om at det, under reguleringsarbeidet, tas hensyn til saken på en slik måte at forpliktelsene i ovennevnte utdrag blir ivaretatt.

Til slutt viser de til et utdrag av deres og naboenes kommentarer til kommuneplanen.

Kommentar:

Ecofact har foretatt observasjoner av flaggermus. Det er få observasjoner, og kun av en vanlig art. Kommentarer til kommuneplanen er behandlet tidligere.

E-post fra naboene til Langholmen v/Terje Aarsland, sendt 16.05.12:

Man viser til en hel del skriv som tidligere er sendt kommunen i forbindelse med siste kommuneplanrevisjon. Disse skrivene argumenterer omfattende og grundig for momenter som kan anføres mot planene om industriområde på Langholmen med tilhørende havneområde og jernbanespor.

Kommentar:

Kommuneplanprosessen ble gjennomført uten at naboene nådde fram med sin argumentasjon. Det videre arbeid med detaljering i form av reguleringsplan skal nå ta utgangspunkt i vedtatt kommuneplan. Det er ikke grunnlag for "omkamp" om arealbruken nå i reguleringsfasen.

E-post fra Arnhild Håland, sendt 14.06.12

Vedrørende detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for Langholmen, Eigersund kommune – endret plan. Hun protesterer på den justerte plangrensen, også på at hennes eiendom blir omregulert til industri. Hun har bodd på eiendommen siden 1969. I alle år har de hatt båt, og ønsker ikke å bli fratatt muligheten til å komme på sjøen.

Kan ikke se av kartet om man blir sperret inne.

På eiendommen er det båthus og 22 båtplasser som leies ut, og som hun vil miste når eiendommen blir regulert til industri.

Kommentar:

Foreliggende forslag til reguleringsplan forholder seg til kommuneplanen som ikke har tatt hensyn til eksisterende bruk til båthus/båtplasser. Det er først på det tidspunkt reguleringsplanen blir gjennomført for denne delen av planområdet, at eksisterende bruk må opphøre. Forut for dette må det gjennomføres forhandlinger med eierne.

Brev fra Felles Brukerutvalg i Eigersund, datert 30.04.12:

Ingen merknader

PLANENS KONSEKVENSER

Landskapstilpasning

Planforslaget representerer en videreføring av intensjonene i kommuneplanen. Landskapet vil endre karakter ved at Langholmen og arealene på land vil bli nedsprenget til kote 2,3 samtidig med at mellomliggende sjøområde fylles igjen. Fjellskjæringen mot øst vil bli dekket med bebyggelse og blir lite synlig. Inntrykket og synligheten av planlagt ny bebyggelse vil bli betydelig neddempet ved plasseringen inn mot fjellskjæringene og Gamle Eigerøyvei.

I konsekvensutredning står det at lokalisering, retning og høyde er forholdsvis godt tilpasset terrengformene, men de sørligste byggene i planen synes likevel å være noe i overkant høye i forhold til bakenforliggende bebyggelse. Også bygningsvolum er noe dårlig tilpasset den stedlige byggetradisjonen. Store bygningsvolum i en smal og intim landskapskorridor byr også på skalamessige og visuelle utfordringer.

I konsekvensutredning kapittel 7 er landskapstilpasning vurdert både for 0-alternativet og hovedalternativet. 0-alternativet, dvs. en fortsettelse av dagens situasjon, er vurdert til middels negativt omfang og middels negativ konsekvens. Hovedalternativet er vurdert til å medføre middels – stort negativt omfang og tilsvarende middels – stor negativ konsekvens i driftsfasen. Hovedalternativet medfører et marginalt større virkningsomfang og konsekvensnivå enn 0-alternativet.

Som avbøtende tiltak med tanke på landskapstilpasning foreslås det i KU å ta felt I2 ut av planforslaget. Da vil omfanget av kaiarealet reduseres og det blir to færre næringsbygg. Omfanget og konsekvens av planforslaget vil da komme på samme nivå som 0-alternativet.

Med tanke på å oppnå god næringsutnyttelse innenfor planområdet, samtidig som virkningsomfang og konsekvensnivå kun vil bli marginalt lavere, ønsker ikke Langholmen As å ta felt I2 ut av planforslaget. I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav som vil sikre estetisk gode løsninger.

Nærmiljø

Planforslaget innebærer at et stort sjøområde fylles ut og omgjøres til område for industri/lager/havneterminal. Området er planlagt planert på kotenivå 2,3 som ivaretar sikkerhet ved 200 års stormflo. I deler av området må det foretas utsprengning for å komme ned på nivå 2,3. Utsprengte masser vil bli benyttet til utfylling. I tillegg må det tilføres betydelige mengder fyllingsmasser. Man regner med at disse i hovedsak vil bli tilført ved biltransport. Dette vil gi konsekvenser i form av betydelig mengde tungtransport på vegnettet. Hvorvidt masser også vil bli tilført sjøvegen har man i dag ikke oversikt over. Det er område I1 som først vil bli tatt i bruk. Bygninger som er krysset ut på plankartet vil bli fjernet. Det samme vil gjelde eksisterende båthavn for småbåter. Eksisterende lagertank skal bestå.

Konsekvensutredningen foreslår avbøtende tiltak om å fjerne I2. Langholmen AS ønsker ikke å ta felt I2 ut av planforslaget.

Trafikk

Ihht. kapittel 6 «Trafikk» i Konsekvensutredningen vil det ikke oppstå kapasitetsproblemer på vegnettet og da spesielt kryss med rv. 502 i forbindelse med utbygging av planområdet. Ettersom det er en relativt høy andel tungtrafikk i området anbefales det anlagt gang- og sykkelsti langs Gamle Eigerøyveien som et avbøtende tiltak. I tillegg til gang/sykkelveg fra rampen opp mot Eigerøy bru og frem til avkjørsel til utbyggingsområdet. Gang-/sykkelsti langs Gamle Eigerøyveien er ivaretatt i planforslaget, og det er stilt rekkefølgekrav til at det skal opparbeides gang-/sykkelveg fra g/s langs rv. 502 (rampe opp mot Eigerøy bru) frem til industriområdets avkjørsel.

Støy

Det er også vurdert støykonsekvenser i vedlagte foreløpige støynotat fra Sinus. Det indikeres at støygrenser kan bli overskredet på kveld og natt. Det er dermed behov for regulering av driftstid/støykilder og skjerming for å tilfredsstille retningslinjene angitt i T-1442.

Bygningsmassen er planlagt slik at den danner en støyskjerm mot nabobebyggelsen i øst. Mot nabobebyggelsen i vest på Eigerøy er det vanskelig å skjerme, men her er avstanden større. Det må påregnes at et område av denne typen kan gi noe støy. Avbøtende tiltak må vurderes nærmere på grunnlag av støyberegninger basert på konkret utbyggingsprosjekt på det tidspunkt utbyggingen skal realiseres.

Støv

I henhold til kapittel 14 «Støv» i konsekvensutredningen kan noe støvdannelse forekomme på anleggsområder hvor det deponeres stein-, grus- og jordmasser og langs adkomstveg til området. Støvomfanget avhenger blant annet av hvor omfattende anleggsaktiviteten er og type masse som deponeres. Som avbøtende tiltak foreslås det derfor å utarbeide en egen Miljøoppfølgingsplan (MOP) for anleggsperioden. Langholmen AS ønsker ikke krav om utarbeidelse av MOP.

Naturmiljø

Naturmiljø er vurdert både for 0-alternativ og hovedalternativ i konsekvensutredningen kapittel 9. Planområdets landareal er i dag sterkt preget av menneskelige inngrep. 0-alternativet forventes å medføre fortsettelse i forhold til dagens situasjon, og vurderes til intet omfang og ubetydelig konsekvens.

Naturmiljø - terrestrisk del

Hovedalternativet innebærer direkte nedbygging av vegetasjon, men det er ikke registrert verdifull vegetasjon innenfor planområdet. For bergand, fiskemåke og beiteområde for andefugl vurderes konsekvensen til lite negativ, mens for svartand vurderes konsekvensen til middels negativ.

Naturmiljø – marin del

Hovedalternativet innebærer at det blir fylt masser i store deler av planområdet. Arealet avgrenset som gyteområdet for torsk vil ikke bli utfylt, men i de aktuelle utfyllingsområdene vil leveområdene for ål, østers og sjøørret gå tapt. Planområdet utgjør kun en liten del av et større leveområde for disse artene. For rødlisteartene ål og østers er bestanden i planområdet marginal. For torsk vil det antatte gyteområdet bestå, men en utfylling nær området vil få betydning for strømningsforhold og endre konkurranseforhold med andre marine organismer.

Konsekvensen for gyteområde for kysttorsk vurderes til stor negativ. Det foreslås derfor avbøtende tiltak om å ta ut I2 av planen. Langholmen AS ønsker å beholde planen slik som først foreslått, og ikke ta I2 ut av planen.

Boligbebyggelse og naboer

Det er foretatt innmåling av kotehøgder for utsiktstvinder for bolighusene øst for planområdet. Høgden av planlagt bebyggelse er tilpasset disse høgdene slik at den horisontale utsikten fra boligene skal påvirkes negativt i minst mulig grad.

Forholdet til boligbebyggelse og naboer vurderes i kapittel 8 i konsekvensutredningen I innspill fra naboer i varslingsfasen påberoper man seg sjenanse og verdiforringelse av sine boligeiendommer. Konsekvensutredningen sier videre at for boligbebyggelse og naboer vil en oppgradering av planområdet ha en viss positiv effekt, da området i dag er noe «rotete», forfallent og uferdig. Planlagt utbygging vil ikke føre til en forringelse av solforhold på utearealene til eksisterende bebyggelse. Foreslått avbøtende tiltak er å ta felt I2 ut av planområdet. Langholmen AS ønsker ikke å ta I2 ut av planen.

Energi

Det er foreløpig ikke tatt stilling til energibehov og løsninger for energi da det ennå ikke er avklart hvilke typer virksomhet som vil etablere seg i området.

Kulturminner og kulturmiljø

I henhold til konsekvensutredning kapittel 10 medfører tiltaket ingen konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.

Nærmiljø og friluftsliv

Deler av området vil ved utbygging miste sin verdi som rekreasjonsområde. Barn og unges interesser blir ikke ivaretatt ved denne etableringen. Det bør tvert imot av sikkerhetsårsaker iverksettes tiltak slik at området ikke blir benyttet av barn/unge.

Grunnforhold og forurensning

I henhold til konsekvensutredning kapittel 12 «Grunnforhold og forurensning» er det gjort undersøkelser som viser at de marine sedimentene som ligger rundt Langholmen, er forurenset. På land på Langholmen finnes det forurenset grunn som følge av industrivirksomhet før og nå. Konsekvensutredningen sier videre at utbygging i henhold til hovedalternativet vil medføre at

forurensede masser på land og forurensede mudringsmasser under vann må fjernes. Dette utgjør stor risiko for spredning av finstoff og forurensede sedimenter.

Det må gjøres tiltak for å nå miljømålet som er «god økologisk» og «god kjemisk» tilstand. Vedvarende bruk av Langholmen slik området er i dag vil gi uendret eller forverret miljøtilstand i sundet. I henhold til konsekvensutredningen er forurensningsrisikoen vurdert som akseptabel så lenge nødvendige tiltak utføres. Med utgangspunkt i temaet grunnforhold og forurensning vurderes utbygging av Langholmen som et positivt tiltak.

Forslagsstiller foreslår at forurensede masser på land og i vann kan tildekkes.

Havne – og farvannsinteresser

Havne- og farvannsinteresser er beskrevet i kapittel 15 i konsekvensutredningen.

Den vestre siden av det planlagte kaiområdet vil vende mot et smalt parti av den nordlige innseilingen til Egersund. Dette vil legge begrensninger på hvor store båter som kan manøvrere inn til kai. Anløp av store skip kan føre til at det oppstår situasjoner der fritidsbåter kommer for tett innpå nyttrafikken.

Det er i konsekvensutredningen foreslått avbøtende tiltak under temaet Havne- og farvannsinteresser. Det gjøres ikke endringer i bestemmelsene i henhold til dette, men tas til etterretning.

Samfunnsmessige virkninger

Samfunnsmessige virkninger er utredet i kapittel 16 «Samfunnsmessige virkninger». Temaet som utredes er hvilken samfunnsmessig betydning det har at tiltaket gjennomføres, og konsekvenser av at det ikke gjennomføres. I henhold til kapitlet er kommunen interessert i at området bebygges. Sett fra samfunnsmessig ståsted er næringsområdet et område med potensiale for havneformål og mer kaikapasitet. Området vil trolig være attraktivt for bedrifter i og rundt Egersund som ønsker større og mer egnede lokaler. Flytter sentrumsnære industri- og lager bedrifter til Langholmen, frigjøres samtidig attraktive arealer i Egersund sentrum. En bygningsmasse på 11 på 25 000 – 30 000 m² BRA gir imidlertid rom for mange bedrifter og et stort potensiale for industri-, lager- og kontorarbeidsplasser.

Hvilke havneaktiviteter som kan være aktuelle på Langholmen er det foreløpig ikke mulig å si noe konkret om. Eierne ønsker, i følge kap. 16 i KU, å undersøke mulighetene for mindre lager- og forsyningsaktiviteter i forbindelse med seismikk og leteboring sør i Nordsjøen.

Risikoanalyse

Det er i forbindelse med utarbeidelse av konsekvensutredningen utarbeidet en ROS-analyse. I konklusjonen i konsekvensutredningen kapittel 17 «Risikoanalyse» vurderes risikoen som akseptabel da potensielle uønskede hendelser for mennesker, ytre miljø og 3. part har

lav/akseptabel eller betydelig risiko. For hendelser som havner i ALARP-området (gult område i risikomatriksen) med betydelig risiko, må risikoreducerende tiltak vurderes.

Generelt

Her får man etablert et stort og godt industriområde som gir mulighet for sjøverts trafikk i et skjermet og godt område for havneformål. Samtidig legges det til rette for jernbanespor ned til havneområdet. Området er således skreddersydd i forhold til å få godstrafikk bort fra veier og over på båt og jernbane. Det gir store miljøgevinster og også forbedret trafikksikkerhet på vegnettet.

Giennomførbarhet

En kan ikke se at reguleringen vil få økonomiske konsekvenser for kommunen. For utbygger vil det bli en betydelig kostnad å tilrettelegge området, både med det store omfanget av massetilførsel og de pålagte rekkefølgekrav. Prosjektet er likevel vurdert som lønnsomt totalt sett. Området vil bli tilrettelagt i byggetrinn der område I1 vil utgjøre 1.bygetrinn.

Stavanger, 23.04.15