



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 18.05.2015
Arkiv: : GBR - 47/26, FA - L12
Arkivsaksnr.: 12/916
Journalpostløpenr.: 15/15019

Avdeling: Sentraladministrasjonen
Enhet: Plankontoret
Saksbehandler: Tonheim, Dag Kjetil
Stilling: Plansjef
Telefon: 51 46 83 21
E-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
122/15	Planteknisk utvalg	09.06.2015

Detaljreguleringsplan og konsekvensutredning for Langholmen gnr. 47 bnr. 26 m.fl.

Sammendrag:

Eigersund kommune har mottatt forslag til detaljreguleringsplan og konsekvensutredning for industri- og havneområde på Langholmen gnr. 47 bnr. 26 mfl. Planen er en oppfølging av vedtatt kommuneplan og vil gi mulighet for over 28000 m2 med næringsbygg med tilhørende funksjoner. Dette vurderes som meget positivt og vil kunne gi rom for mange arbeidsplasser herunder også kompetansearbeidsplasser i nær tilknytning til Eigersund by. Dette vil gi et sentrumsnært og strategisk viktig plassert havne- og industriområde. En legger opp til at det også kan etableres arbeidsplassintensive virksomheter pga. sin nærhet til sentrum. Dette er det siste store næringsarealet på fastlandssiden som har direkte adkomst til sjøen og til riksvegen. Denne type sjørettet næringsareal er sterkt begrenset i fylket, og det vil således være et unikt område som det bør være attraktivt å etablere seg i. Det er utarbeidet en omfattende, grundig og faglig sterk konsekvensutredning med klare anbefalinger når det gjelder avbøtende tiltak i forhold til landskap, gyteområde for torsk o.l. Dette er ikke fulgt opp i planforslaget i tilstrekkelig grad. Rådmannen anbefaler derfor at det legges ut to alternative plankart der det ene alternativet er som innlevert, og det andre der skisserte avbøtende tiltak i kap. 7.11 i KU knyttet til gyteområde for torsk, naboer, småbåter, naboer, estetikk og landskap er innarbeidet. En vil dermed få belyst saken best mulig uten at det går på bekostning av fremdriften av planprosessen. Rådmannen vil med bakgrunn i gjennomgang av planens dokumenter herunder KU, innsendte uttaler m.m. anbefale at planen legges ut til offentlig ettersyn i tråd med fremlegg til vedtak.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan og konsekvensutredning for industri- og havneområde på Langholmen gnr. 47 bnr. 26 mfl. med kart og bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i:

Kart:

1. Planen fremmes i to alternativer - alt. 1 som innlevert og alt. 2 legges inn de foreslåtte avbøtende tiltakene i KU kap. 7.11. Bestemmelsene justeres tilsvarende for alt 2.

Bestemmelser:

2. «Innenfor byggeområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av kommunen. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form. Før fradeling og/eller utbygging i de enkelte delfelt, skal det fremlegges en plan som viser planlagt tomtedeling av hele delfeltet. Ett eller flere av delområdene kan sees under ett dersom dette er formålstjenlig.»
3. «Ved søknad om byggetillatelse skal fasader, snitt og planer vises i plan i målestokk 1:100. Det skal vises fjernvirkning av bebyggelse ved oppriss, perspektiv, fotomontasje eller lignende dokumentasjon. Anlegg og bygninger skal gis en estetisk tiltalende utforming og være godt tilpasset landskapet. Fasade mot sjø skal gis spesiell oppmerksomhet.»
4. «Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal gang- og sykkelveg fra gang- og sykkelveg langs rv.502 fram til og langs industriområdet langs Gamle Eigerøyveien være opparbeidet og godkjent av kommunen.»
5. «Presiseres; Det skal avsettes parkeringsplass for: - minimum 1 bil og 1 sykkel for hver 100 m² BRA til industri, - minimum 0,5 bil og 0,5 sykkel for hver 100 m² BRA lager og havnevirksomhet, - minimum 2 bilparkerings og 2 sykkelparkerings for hver 100 m² BRA til kontorformål.»
6. «Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger.»
7. «Parkeringsplasser tinglyses på tomtene der de er anlagt.»
8. «Virksomhetsstøy skal dokumenteres i forbindelse med søknad om byggetillatelse. I tilknytning til vurdering av virksomhetsstøy, skal også sumvirkning av støy vurderes.»
9. «Tekniske anlegg
 - a.) Tekniske installasjoner for energiforsyning og vann- og avløpshåndtering kan etableres innenfor planområdet.
 - b.) Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler.
 - c.) Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger og lignende kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Tekniske anlegg og mindre tekniske bygg inkl. varmesentral kan plasseres i alle formålsområder uten frisiktsoner. «
10. «Det skal etableres vegbelysning langs Gamle Eigerøyveien i tilknytning til gang og sykkelvegen.»
11. «Området skal være tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp.»
12. «Det stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg.»
13. «Innenfor planområdet skal arbeidsbygninger tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.»
14. «Det skal utarbeides Miljøoppfølgingsplan (MOP) for anleggsperioden som bl.a. omfatter støv og aktuelle tiltak som kan iverksettes for å redusere problematikken om dette skulle oppstå.»
15. «Arbeid må ikke gjennomføres i gyteperioden for torsk og siltgardin bør vurderes for å hindre partikkelforurensning og spredning av miljøgifter.»
16. «Det må før utfylling eller tiltak utarbeides en utfyllende miljøtekniske grunnundersøkelser m/tiltaksplan, også for å finne avgrensninger for hva som er forurensede masser.»

Andre forhold

17. Det må gjøres en nærmere vurdering/beregning av hva utfyllingen i området vil kunne ha for betydning for strømhastighet og manøvrering jfr. forslag til avbøtende tiltak i KU-rapporten før det gis byggetillatelse i området.

18. Det må utarbeides fotomontasjer fra eiendommene langs Gamle Eigerøyveien for å kunne foreta mer konkrete vurderinger av synlighet og visuell dominans. Dette må gjøres før planen legges ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 09.06.2015

PTU - behandling:

BJØRN CARLSEN (H) foreslo:

"Tillegg til rådmannens innstilling under andre forhold:

Før planen legges ut til offentlig ettersyn, utarbeides det snittegninger med påførte kotehøder på ny og eksisterende bygninger. Snitt etableres i de to x akser på området I1, og x aksene i I2."

Det ble foretatt befarings i saken.

---0---

Votering:

Rådmannens innstilling med Carlsens tilleggsforslag enstemmig vedtatt.

PTU-122/15 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan og konsekvensutredning for industri- og havneområde på Langholmen gnr. 47 bnr. 26 mfl. med kart og bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i:

Kart:

1. *Planen fremmes i to alternativer - alt. 1 som innlevert og alt. 2 legges inn de foreslåtte avbøtende tiltakene i KU kap. 7.11. Bestemmelsene justeres tilsvarende for alt 2.*

Bestemmelser:

2. *«Innenfor byggeområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av kommunen. Parsellene skal ha en mest mulig regelmessig form. Før fradeling og/eller utbygging i de enkelte delfelt, skal det fremlegges en plan som viser planlagt tomtedeling av hele delfeltet. Ett eller flere av delområdene kan sees under ett dersom dette er formålstjenlig.»*
3. *«Ved søknad om byggetillatelse skal fasader, snitt og planer vises i plan i målestokk*

- 1:100. Det skal vises fjernvirkning av bebyggelse ved oppriss, perspektiv, fotomontasje eller lignende dokumentasjon. Anlegg og bygninger skal gis en estetisk tiltalende utforming og være godt tilpasset landskapet. Fasade mot sjø skal gis spesiell oppmerksomhet.»
4. «Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal gang- og sykkelveg fra gang- og sykkelveg langs rv.502 fram til og langs industriområdet langs Gamle Eigerøyveien være opparbeidet og godkjent av kommunen.»
 5. «Presiseres; Det skal avsettes parkeringsplass for: - minimum 1 bil og 1 sykkel for hver 100 m² BRA til industri, - minimum 0,5 bil og 0,5 sykkel for hver 100 m² BRA lager og havnevirksomhet, - minimum 2 bilparkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser for hver 100 m² BRA til kontorformål.»
 6. «Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelseshemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger.»
 7. «Parkeringsplasser tinglyses på tomtene der de er anlagt.»
 8. «Virksomhetsstøy skal dokumenteres i forbindelse med søknad om byggetillatelse. I tilknytning til vurdering av virksomhetsstøy, skal også sumvirkning av støy vurderes.»
 9. «Tekniske anlegg
 - a.) Tekniske installasjoner for energiforsyning og vann- og avløpshåndtering kan etableres innenfor planområdet.
 - b.) Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler.
 - c.) Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger og lignende kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Tekniske anlegg og mindre tekniske bygg inkl. varmesentral kan plasseres i alle formålsområder uten frisiktsoner. «
 10. «Det skal etableres vegbelysning langs Gamle Eigerøyveien i tilknytning til gang og sykkelvegen.»
 11. «Området skal være tilknyttet offentlig vannforsyning og avløp.»
 12. «Det stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg.»
 13. «Innenfor planområdet skal arbeidsbygninger tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.»
 14. «Det skal utarbeides Miljøoppfølgingsplan (MOP) for anleggsperioden som bl.a. omfatter støv og aktuelle tiltak som kan iverksettes for å redusere problematikken om dette skulle oppstå.»
 15. «Arbeid må ikke gjennomføres i gyteperioden for torsk og siltgardin bør vurderes for å hindre partikkelforurensning og spredning av miljøgifter.»
 16. «Det må før utfylling eller tiltak utarbeides en utfyllende miljøtekniske grunnundersøkelser m/tiltaksplan, også for å finne avgrensninger for hva som er forurensede masser.»

Andre forhold

17. Det må gjøres en nærmere vurdering/beregning av hva utfyllingen i området vil kunne ha for betydning for strømhastighet og manøvrering jfr. forslag til avbøtende tiltak i KU-rapporten før det gis byggetillatelse i området.
18. Det må utarbeides fotomontasjer fra eiendommene langs Gamle Eigerøyveien for å kunne foreta mer konkrete vurderinger av synlighet og visuell dominans. Dette må gjøres før planen legges ut til offentlig ettersyn.
19. Før planen legges ut til offentlig ettersyn, utarbeides det snittegninger med påførte kotehøder på ny og eksisterende bygninger. Snitt etableres i de to x akser på området I1,

og x aksen i l2.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.10

Vedtaket er enstemmig.

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

Saksgang:

PTU avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ei.

Eventuell tidligere politisk behandling:

**Detaljreguleringsplan og konsekvensutredning for Langholmen gnr. 47 bnr. 26 m.fl. - utvikling av
indutri og havnevirksomhet - 1. gangsbehandling**

1. Innledning og bakgrunn

Reguleringsplan for for industri- og havneområde på Langholmen gnr. 47 bnr. 26 mfl. ligger innenfor firkanten på kartet. Langholmen er i dag anleggsområde med dypvannskai og fastlandsforbindelse og er et strategisk viktig havne og industriområdet siden det ligger på fastlandet og med sin nærhet til sentrum og med god adkomst til riksvegen.



1.1 Krav om konsekvensutredning

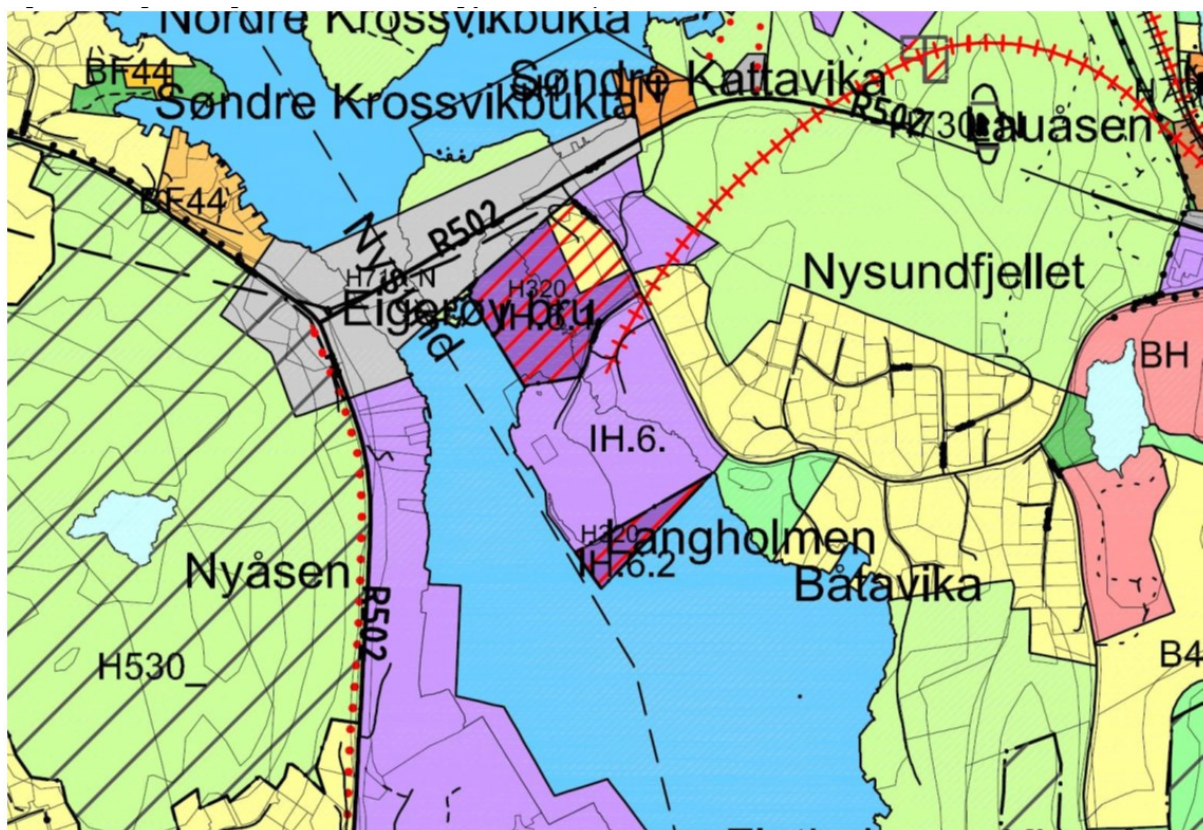
Tiltaket har et omfang som gjør at den må behandles etter forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven. Området er overordnet konfliktavklart i forbindelse med behandling av arealet i kommuneplanen. Tiltaket kommer inn under tiltak i vedlegg I og skal derfor alltid behandles etter forskriften som sier at «Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilfelle formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² eller som omfatter et planområde på mer enn 15 dekar.» Her er det planlagt inntil 53 daa. Industri og havneområde og det er foreslått over 28000 m² bebyggelse.

Den fremlagte konsekvensutredningen er utarbeidet i tråd med forskriften og fremstår som utfyllende og grundig og med klare anbefalinger for avbøtende tiltak.

2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet har ligget i kommuneplanen for Eigersund kommune i flere rullinger som næring, industri og havneformål. I siste rulling for perioden 2011-2022 er planområdet vist som nåværende og framtidig næringsområde, framtidig jernbanespor..



2.2 Gjeldende reguleringsplan

Langholmen har vært regulert til industri siden 1967. 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 Seilsporsenter på Nysundhalsen, Egersund seilforening.

3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og Stavanger Aftenblad.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
	Rogaland fylkeskommune, kultur	Merknad	J
	Rogaland fylkeskommune, regionalplan	Merknad	J
	Fylkesmannen i Rogaland,	Merknad	J
	Statens vegvesen	Merknad	J
	Kystverket	Ingen merknad	O
	Felles brukerutvalg	Ingen merknad	O

Private merknader			
	Egersund seilforening	Merknad	O
	Per Steiner	Merknad	O
	Ebba Helene Jacobsen	Merknad	O
	Gro Haugseng for Aase Vårlid	Merknad	O
	Terje Aarsland	Merknad	O
	Arnhild Haaland	Merknad	O

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler		
Rogaland fylkeskommune, kultur	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 befaringsfor å avklare om planene kommer i konflikt med automatisk freda kulturminner under vann.	O Tar dette til orientering. Stavanger Maritime Museum har imidlertid senere konstatert at dette ikke vil være nødvendig (e-post til Seabrokers 4.10.13).
Rogaland fylkeskommune, regionalplanseksjonen	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	J Dette er i tråd med de føringer som ligger til grunn for at området i kommuneplanen er sikret som industri og havneområde. Det er lagt opp til variert næringsstruktur og en stor bygningsmasse.

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.

er vist i kommuneplanen med tilhørende bestemmelser. Dette er så langt en kan se gjort i vedlagte KU med tilhørende fagrapporter.

Dette er gjort jfr. 9.2 i bestemmelsene samt at det er utarbeidet egen støyrapport.

Forslag til reguleringsplan og KU tar opp dette forholdet og en siterer fra KU; «Bygningene har en tilbaketrukket plassering inn mot land, der terrenget begynner å stige. Lokalisering, retning og høyde på byggene er forholdsvis godt tilpasset terrengformene. De to byggene innenfor felt I2 er planlagt med maks byggehøyde på kote 15, mens maks høyde på de fire byggene i felt I1 er planlagt med kotehøyder fra 12 til 27, etter planbeskrivelsen tilpasset utsikten fra naboer. De tre sørligste byggene i planen synes likevel å være noe i overkant høye i forhold til bakenforliggende bebyggelse. Fotomontasjen i figur 7.9 illustrerer at disse nærmest vil tangere høydenivået til de bakenforliggende bygningene. Også bygningsvolum er noe dårlig tilpasset den stedlige byggetradisjon, som i hovedsak domineres av alminnelige bolighus. Selv om det er eksempler på store næringsbygg i nærområdene, er det likevel

	Avvik fra kommuneplanen, og mangler i planen i forhold til naturmangfold, støy og estetikk, vil kunne gi innsigelse til planen.	noe uheldig å medvirke ytterligere til denne trenden. Store bygningsvolum i en smal og intim landskapskorridor byr også på skalamessige og visuelle utfordringer.» Videre foreslår KU følgende avbøtende tiltak som, ikke er tatt hensyn til av tiltakshaver; Det foreslås å ta felt I2 (nordlig del) ut av planen. Dette vil redusere størrelsen på kaiflaten betydelig. Samtidig vil det åpne opp fjordpassasjen en hel del, slik at ikke fjorden og leia framstår som en sammenhengende smal korridor. (Å ta felt I2 ut av planen vil også ha gunstige virkninger i forhold til andre tema, blant annet gyteområde for kysttorsk, se kap. 9). Dersom felt I2 tas ut av planen, og kun felt I1 bygges ut, vil omfanget av utfylling i sjø, og følgelig størrelsen på kaiarealet, reduseres betydelig. Det blir da også to færre store næringsbygg. Dersom felt I2 tas ut av planen, vil omfanget kunne reduseres til middels negativt, med tilsvarende middels negativ konsekvens – dvs. samme nivå som 0-alternativet. Et annet aktuelt avbøtende tiltak vil være å bryte opp de rette kailinjene noe der dette er mulig. Med noen innsnevring og flere knekkpunkter, vil flaten ikke virke like stor og kunstig. Dersom mulig, bør disse endringene i størst mulig grad ta hensyn til landskapsformene i omgivelsene rundt. En slik tilpasning synes vanskelig gjennomførbart langs sørlig kaifront dersom planen skal ta høyde for etablering av jernbanespor.» Tas til etterretning og viser til at planen holder seg innforbi rammene i kommuneplanen. Byggegrense på 50 meter fra senterlinje på eksisterende bro
Statens Vegvesen	Statens vegvesen stiller krav til at det sikres en byggegrense på 50 meter fra senterlinje	J

	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.	er sikret i plankartet og målsatt.
	Det må gjøres en vurdering av trafikksituasjon for å kartlegge eksisterende belastning på vegnettet, økt belastning som følge av utbyggingen, kjøremønster osv. Avhengig av omfanget av utbyggingen og resultat av trafikkvurderingen, vil ev. tiltak i krysset med rv. 502 bli vurdert.	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. Rådmannen sier seg enig i dette og anbefaler at rekkefølgekravet omfatter gang og sykkelveg til og langs industriområdet og at §10.3 endres tilsvarende til; «Før det kan gis brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet, skal gang- og sykkelveg fra gang- og sykkelveg langs rv.502 fram til og langs industriområdet langs Gamle Eigerøyveien være opparbeidet og godkjent av kommunen.» Det er utarbeidet en trafikkvurdering som vedlegges. Beregningene viser at det ikke vil oppstå noen form for kapasitetsproblem i forbindelse med utbyggingen av området. Det kan oppleves korte perioder med opp til 20 sekunders ventetid for høyresvingende, og opp til 35 sekunder for venstresvingende trafikk ut fra Gamle Eigerøyveien i ettermiddagsrushet. Tilsvarende kølengder er beregnet til ca. 14 m. Det er således ikke spesielle fremkommelighets- eller kapasitetshensyn som tilsier at

		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.	J	det må gjennomføres tiltak i krysset. Like innenfor krysset smalner imidlertid Gamle Eigerøyveien inn, jfr Figur 1. Med en relativt høy tungbilandel til og fra utbyggingsområdet bør man vurdere tiltak for fotgjengere og syklisters langs denne strekningen. I dag må begge disse trafikantergruppene ferdes i veibanen. Selv om andelen er observert som svært lav – jfr Figur 4 – så kan det oppstå potensielt farlige situasjoner. En separat gang-/sykkelvei fra rampen opp mot Eigerøy bru og frem til avkjørsel til utbyggingsområdet ville vært et avbøtende tiltak i så henseende. Dette er vist i planen og lagt inn som rekkefølgetiltak §10.3. Det er lagt inn i bestemmelsenes §10.1.
Kystverket		Det må ikke planlegges begrensninger som kan komme i konflikt med merkesystemet og fremkommeligheten i farleden.	O	Dette er gjennomgått i kap. 15 i KU og denne peker på noen utfordringer i forhold til farled samt avbøtende tiltak uten at disse er innarbeidet i bestemmelsene til planen . Utfylling av viken nord for Langholmen vil føre til ytterligere kanalisering i sundet og trolig også økt strømhastighet. Det anbefales at det gjøres en nærmere vurdering/beregning av hva dette vil kunne ha for betydning for strømhastighet og manøvrering. Det planlagte området vil ifølge tiltakshaver ikke komme i konflikt med merkesystem 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.	J	Det er i planen vist regulert farled, som i dag. Det vil ifølge KU trolig oppstå situasjoner med tidsbegrenset, redusert fremkommelighet i leden når skip skal manøvreres inn til kai jfr. kap 15.3.3. En viser til at planen ikke går lenger ut en gjeldende reguleringsplan. En vil kunne komme tilbake til dette etter høring når Kystverket kommer med sin vurdering . Det er sikret i bestemmelsene at tiltak i sjøen skal godkjennes etter bestemmelsene i havne- og farvannsloven.
Felles brukerutvalg	Ingen merknad		O	Tas til orientering.

Private uttaler

Egersund seilforening	Reguleringsplanes begrensning for Langholmen bør avgrenses til begrensningen til vår plan for Nysundhalsen, slik at disse to planene ikke "overlapper" hverandre.	E	Planavgrensningen er lagt sammenfallende med planavgrensningen til reguleringsplan for Seilsportsenteret. Reguleringsplan for Langholmen overlapper dermed ikke reguleringsplan for Seilsportsenteret. 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.
Per Steiner	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 oppstartning av detaljregulering. Eiendommen vil, i løpet av 2012, bli et legat. Det vil si: eiendommen kan ikke selges. Eiendommens midler skal	O	Dette dreier seg om privatrettslige forhold som bør avklares gjennom dialog mellom partene uavhengig av plansaken.

	disponeres gjennom legatet.		
Ebba Helene Jacobsen	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.	O	Dette kommer inn under privatrettslige forhold. Tiltakshaver opplyser om at oppdragsgiver har vært i kontakt med eierne.
Gro Haugseng for Aase Vårlid	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.	O	Viser til at kommuneplanen viser dette som et område for industri og havneformål og at dette er grunnlaget for den planprosessen som nå er i gang. Endelig vedtatt reguleringsplan vil avklare dette endelig. Ecofact har foretatt observasjoner av flaggermus. Det er få observasjoner, og kun av en vanlig art. Tas til orientering..
Terje Aarsland	Man viser til en hel del skriv som tidligere er sendt kommunen i forbindelse med siste kommuneplanrevisjon. Disse skriven argumenterer omfattende og grundig for momenter som kan anføres mot planene om industriområde på Langholmen med tilhørende havneområde og jernbanespor.	O	Arealspørsmålet ble avklart i forbindelse med kommuneplanprosessen. Det videre arbeid med detaljering i form av reguleringsplan skal nå ta utgangspunkt i vedtatt kommuneplan. Det er ikke grunnlag for "omkamp" om arealbruken i reguleringsfasen.

Arnhild Haaland	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.	O 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. O Plankartet viser et fremtidig utfyllingsområde merket med I2 som vil medføre at en ikke lenger kan ha båter liggende på denne strekningen. Dette arealet er heller ikke regulert eller avsatt til formålet-småbåthavn i reguleringsplan eller kommuneplan. Rådmannen viser til at en har foreslått å legge to alternativer ut til offentlig ettersyn, der det ene medfører at I2 tas helt eller delvis ut av planen.
-----------------	---	---

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn med de endringene som fremkommer i fremlegg til vedtak.

4. BESKRIVELSE av planområdet

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

I den nordøstre delen av området skråner 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 oljetank.

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

Fra planområdet til Eigersund sentrum er det omtrent 2,7 km. Sørvest for planområdet og sørover er det pr. dags dato industriområder med bl.a mekanisk industri.



5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Arealoppstilling for planområdet:

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

5.1 Eksisterende bebyggelse i planen

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. Oljetanken på Langholmen ønskes opprettholdt, mens de andre byggene på Langholmen skal rives.

5.2 Ny bebyggelse i planen

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 to 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. 32 000 m² BRA totalt i hele området.



I tillegg til reguleringsformålet tillates tilhørende kontorer.

I og med at det foreløpig ikke foreligger 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 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.

5.4 Adkomst og parkering

Langholmveien vil fremdeles bli benyttet som adkomst til området. Adkomstveien 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 atkomst fra Gamle Eigerøyvei. Parkering for øvrig skjer på bakkeplan. Maksimal byggehøyde på dette bygget vil være kote 12, som utgjør gesimsen.

5.5 Dypvannskai

Havneområdet vil opparbeides som dypvannskai for inntil 8 meters dyptgående fartøy. 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.

5.6 Jernbanespor

I samsvar med kommuneplanen er det regulert inn et jernbanespor i tunnel fram til området. Dette vil gjøre det mulig å laste om mellom skip og bane. Med sidespor kan Langholmen bli Rogalands eneste jernbanehavn for omlasting av containere bane/sjø.

For å få tilstrekkelig fjelloverdekning munner tunnelen ut i søndre del av planområdet. Jernbanespolet 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.

5.7 Gang-/ sykkelveg og kollektivtrafikk og grønstruktur

Langs Gamle Eigerøyvei er det regulert inn gang- og sykkelvei. Denne er atskilt fra kjøreveien med en 2 meter bred rabatt som annen veigrunn. Det er lagt inn busslomme. Området har kollektivtilbud med buss i Gamle Eigerøyvei. Det vil bli grønstruktur langs Gamle Eigerøyvegen lengst øst i planområdet.

5.9 Oljetank

I dag står det en tank på Langholmen. Det er ønskelig å regulere inn tank også i den nye detaljplanen for området, men ikke nødvendigvis samme sted. Ønsket lokalisering vil bli avklart senere under detaljplanlegging.

6. Teknisk infrastruktur

6.1 Parkering, adkomst, kryss og friskt

En benytter eksisterende adkomst og parkeringsplass som ligger utenfor planområdet.

6.3 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler	x		2	3	Gul	
Ulykke med gående/syklende	x		3	3	Rød	

Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn
Byggelinje mot veg		x	1	1	Gul

Det er utarbeidet egen vurdering jfr. KU– og konsekvensene er innarbeidet herunder krav om opparbeidelse av gang og sykkelveg til og langs planområdet jfr. rekkefølgekrav.

6.4 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	

Området skal knyttetil offentlig vann og avløp jfr. fremlegg til vedtak.

6.5 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	

Skal fremføres i jordkabel jfr. fremlegg til vedtak:

Tekniske anlegg

a.) Tekniske installasjoner for energiforsyning og vann- og avløpshåndtering kan etableres innenfor planområdet.

b.) Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler.

c.) Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger og lignende kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Tekniske anlegg og mindre tekniske bygg inkl. varmesentral kan plasseres i alle formålsområder med unntak av bevaringsområder.

6.6 Avfallshåndtering

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

7. Universell utforming:

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

Ivaretatt jfr. Fremlegg til vedtak.

8. Barn og unge

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

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstiller 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.

9. Sikkerhet og beredskap

9.1 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	

Tiltakshaver har vurdert dette og viser til at forventet havstigning i år 2050 være 27 cm høyere enn i 2000 (usikkerhet: 19 - 41 cm). 100-års stormflo i 2050 er vurdert til 133 cm (usikkerhet: 125 - 147) og i 2100 192 cm (usikkerhet 172 - 227). Planområdet planlegges planert på ca. kt. +4,15, og stormflo vurderes å være uproblematisk, også med tanke oversvømmelser i bygning. En er noe usikker på om dette er tilstrekkelig jfr. kravene i PBL om fagkyndig vurdering og vil komme tilbake til dette ev. etter høringen.

9.2 Støy

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Det er utført støyberegning og egen bestemmelse. Vurderes som ivaretatt.

9.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		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	

Det er ikke vist i skrednett og en er heller ikke kjent med slike forhold fra området.

9.4 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 jfr. ROS.

9.5 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.

9.6 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.

9.7 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, radioaktiv)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold utover at det er planlagt en tank i området – plassering og bruk er ikke fastsatt. Må forholde seg til gjeldende regelverk for denne type tiltak.

9.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	I konflikt med		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		x	1	1		
Havn, kaianlegg	x		2	3	Gul	Se KU
Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF		X	1	1		
Forsyning kraft, vann		X	1	1		
Forsvarsområde/ Tilfluktsrom		X	1	1		

Planen ligger ut mot farled og medfører at det til tider kan bli redusert fremkommelighet, men dette er lik situasjonen i dag slik en vurderer det selv om aktiviteten i fremtiden kan bli høyere enn i dag.

10. Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri	X		2	3	Gul	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurensning i sjø	X		3	3	Rød	
Forurensset grunn	x		3	3	Rød	
Høyspentlinje/EMS/Stråling		X	1	1	Grønn	

Undersøkelsen viser at sedimentene i det aktuelle området er forurensset og oppnår verken «god økologisk» eller «god kjemisk tilstand». Det kan dermed konkluderes med at området har en uønsket miljøtilstand.

Undersøkelser viser at de marine sedimentene som ligger rundt Langholmen er forurensset og at det på land på Langholmen finnes forurensset grunn som følge av industrivirksomhet før og nå. Utbygging av Langholmen i henhold til hovedalternativet, vil medføre at forurensede masser på land må fjernes. I sjøen må det gjøres undervannssprengning og mudring for å oppnå tilstrekkelig dybde ved kai og i farled, og de forurensede mudringsmassene må fjernes. Samtidig må det tilføres rene masser for utfylling av området. I anleggsfasen vil dette medføre stor risiko for spredning av finstoff og forurensede sedimenter.

Utbyggingen vil likevel over tid, når driften er kommet godt i gang, sannsynligvis bidra til en bedret miljøtilstand i fjorden ved Langholmen. Vedvarende bruk av Langholmen slik området og virksomheten er i dag, uten opprensning, vil gi uendret eller forverret miljøtilstand i fjorden.

Det vil alltid være en viss forurensningsrisiko knyttet til drift av havne- og industriområde, men forurensningsrisikoen er vurdert som akseptabel så lenge de nødvendige tiltak utføres og alle myndighetskrav følges opp med gode, systematiske interne rutiner og tiltak. Utbygging av Langholmen for industri, lager og havneformål kan derfor ses på som et positivt tiltak i forurensningsøyemed.

Dette ivaretas gjennom ordinær behandling av søknad om mudring og utfylling med ev. avbøtende tiltak og krav for anleggsperioden. KkU-rapporten anbefaler at det må gjøres en utfyllende miljøtekniske grunnundersøkelser m/tiltaksplan, også for å finne avgrensninger for hva som er forurensede masser og rådmannen legger dette til grunn jfr. fremlegg til vedtak.

11. Viktige hensyn og arealinteresser

11.1 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

Det ligger i 100-m beltet, men er allerede frigitt til industri og havne formål i kommuneplanen. Endringen medfører etablering av belte i form av hensynssone landskap mellom industriområdet og sjø.

11.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora/inngrepssvake områder		X	1	1	Grønn	
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart	x		3	3	Rød	

Området fungerer som gyteområde for torsk. Bestanden av kysttorsk har hatt stor tilbakegang de siste årene og gyteplasser for kysttorsk gis stor verdi. Det er registrert rødlistearter østers (EN) og ål (CR) i planområdet. Planområdet er ikke spesielt viktig for disse to artene, men i henhold til anvendt metodikk, får begge stor verdi. Gyteområde for torsk like ved planområdet, samt bestandene av rødlistearter østers (EN) og ål (CR) i planområdet vurderes alle å ha stor verdi. Tas I2 ut av planene vil negativt omfang og konsekvens reduseres. Vurderingene rundt gyteområde til torsken baserer seg på indirekte virkninger og ikke på direkte arealbeslag. Reduksjon av de indirekte virkningene vil være betydelig ved uttak av I2 og anbefales derfor. Reduksjonen av negative virkninger som følge av det avbøtende tiltaket fanges ikke opp av metodikken, og angitt konsekvens vil likevel bli den samme.

- Generelt må det ved anleggsarbeid og i driftsfase gjennomføres tiltak og beredskapsplaner for å unngå forurensning til luft, vann og jord.
- Under anleggsarbeidet bør det være fokus på å unngå inngrep utover de arealene der inngrepene er uunngåelige.
- Arbeid må ikke gjennomføres i gyteperioden for torsk.
- Siltgardin bør vurderes for å hindre partikkelforurensning og spredning av miljøgifter.

Rådmannen viser til at en i fremlegg til vedtak anbefaler at det legges ut to alternative plankart der de avbøtende tiltakene i KU 7.11 knyttet til dette blir vist for å få belyst saken best mulig og slik at saken kan behandles raskest mulig.

KU-rapporten anbefaler å ta felt I2 ut av planen, da dette vil ha gunstige virkninger i forhold til blant annet gyteområde for kysttorsk. Tas I2 ut av planene vil negativt omfang og konsekvens reduseres. Vurderingene rundt gyteområde til torsken baserer seg på indirekte virkninger og ikke på direkte arealbeslag. Reduksjon av de indirekte virkningene vil være betydelig ved uttak av I2 og anbefales derfor.

11.2 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 noe og det er ikke vist som viltområde i temakart.

11.3 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 jfr. KU og planbeskrivelse. Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivarettatt i planforslaget.

11.4 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	

Det er ikke registrert friluftsinnteresser i dette området.

11.5 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.6 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	I konflikt med		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskapsvern/estetikk		X	1	1	Grønn	
Vakre landskap		X	1	1	Grønn	

Se 11.7.

11.7 Terreng og terrengtilpassning

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

Hovedalternativet medfører altså marginalt større virkningsomfang og konsekvensnivå enn 0-alternativet. Utbygging av området vil gi store visuelle endringer og påvirke opplevelsen av området. Samtidig må dette veies opp mot betydningen av å få realisert et strategisk viktig og

sjøbasert næringsområde som ligger i nærheten av sentrum. Lokalisering, retning og høyde på byggene er forholdsvis godt tilpasset terrengformene. De to byggene innenfor felt I2 er planlagt med maks byggehøyde på kote 15, mens maks høyde på de fire byggene i felt I1 er planlagt med kotehøyder fra 12 til 27, etter planbeskrivelsen tilpasset utsikten fra naboer. De tre sørligste byggene i planen synes likevel å være noe i overkant høye i forhold til bakenforliggende bebyggelse. Fotomontasjen illustrerer at disse nærmest vil tangere høydenivået til de bakenforliggende bygningene. En vil vurdere høyden på nytt etter høringen. Dette vurderes å påvirke nærutsikt, men i mindre grad fjernutsikt for naboene. En vurderer det som viktig å ivareta utsikten, men samtidig må en påregne endring i utsikt når en har et industriområde i forkant. Dette også pga. arealet siden 60-tallet har vært regulert til industri og havn.



Også bygningsvolum er noe dårlig tilpasset den stedlige byggetradisjon jfr. KU, som i hovedsak domineres av alminnelige bolighus. Samtidig vurderer rådmannen det slik at næringsbygg nødvendigvis må ha en størrelse som ivaretar den funksjonen de er tiltenkt og vil derfor måtte skille seg sterkt ifra volum på boligbebyggelsen i området. En må bearbeide fasadene og en vurderer at de innleverte skissene er å regne som skisse over tillatt bygningsvolum og ikke en detaljert utforming av bebyggelsen.



KU anbefaler at felt I2 (nordlig del) tas ut av planen. Dette vil redusere størrelsen på kaiflaten betydelig. Samtidig vil det åpne opp fjordpassasjen en hel del, slik at ikke fjorden og leia framstår som en sammenhengende smal korridor.

11.8 Vegetasjon og markslag

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

	med		Sannsynlighet?	Konsekvens		
	Ja	Nei				
Vegetasjon og markslag		X	1	1	Grønn	Ivaretatt i plan og bestemmelser.

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.9 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.10 Miljøkonsekvenser

Hendelse/Situasjon	Konsekvens for		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser	x		2	2	Gul	

Er redegjort for i KU på en tilfredsstillende måte.

11.11 Forhold til naboer/tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	I konflikt med		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	x		2	3	Gul	
Tilpassning til eksisterende omgivelser		x	1	1	Grønn	

Oppsummert vil (minst) 11 bolighus og fem fritidseiendommer ha direkte utsyn til et stort havne- og næringsområde i deres umiddelbare omgivelser. Ifølge KU vil disse eiendommene kunne bli betydelig visuelt berørt, i en slik grad at det kan oppleves som å være til stor sjenanse og en vesentlig forringelse av deres nærmiljø. Samtidig er det allerede et etablert industriområde som naboene har hatt utsikt til i alle år. Det er viktig for Eigersundsamfunnet å få lagt til rette for ny næringsaktivitet og en viser til at det i hovedsak vil være kontorer i de øvre delen av bebyggelse og som vil være eksponert mot bakenforliggende bebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan er fra 1660.-tallet og har ligget som industri og havneområde siden da og dette burde være en kjent rammebetingelse for de som har bosatt seg i området. At området ikke tidligere er fult bygd ut, kan ikke brukes som et argument mot etablering nå.

KU-rapporten påpeker at for å foreta mer konkrete vurderinger av synlighet og visuell dominans vil det være nødvendig med utarbeiding av en serie med fotomontasjer fra de aktuelle eiendommene. Dette er lagt inn i fremlegg til vedtak.

Også for boligbebyggelse og naboer vil en oppgradering av området ha en viss positiv effekt, da området i dag framstår som rotete, forfallent og uferdig. Dette veier likevel trolig ikke opp for tiltakets omfang.

KU rapporten anbefaler at også for dette temaet vil det mest betydningsfulle tiltaket være å ta felt I2 ut av planen.

11.12 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ulemper		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge		X	1	1	Grønn	

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.

11.12 Havne og farvann

Hendelse/Situasjon	I konflikt med		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Havne- og farvann	x		2	2	Grønn	

Den vestre siden av det planlagte kaianlegget 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, både med tanke på manøvreringsareal og fremkommelighet i farleden. Større skip vil derfor være begrenset til å anløpe den sørvendte og sørvestre delen av kaianlegget. Det vil likevel trolig oppstå situasjoner med tidsbegrenset, redusert fremkommelighet i leden når skip skal manøvreres inn til kai.

Det ligger en grunne, Nyåsflua, sør for Langholmen. Nyåsflua ligger noe uheldig til i forhold til leden og med tanke på manøvrering av store skip som skal anløpe Z-Marines kai på motsatt siden av Langholmen. En utbygging av kaianlegget på Langholmen vil medføre en innsnevring av manøvreringsareal rundt Nyåsflua for dyptgående skip sammenlignet med i dag. Hvorvidt dette vil ha noen praktisk betydning for trafikkavviklingen til og fra kaianleggene på Langholmen og Z-Marine vil framfor alt avhenge av anløpsfrekvensen av store skip. Nyåsflua sør for Langholmen ligger tett opp mot seilingsleden. Med økt trafikk og redusert manøvreringsareal for store skip vurderes denne å kunne utgjøre en viss risiko i forhold til manøvrering. Fjerning av Nyåsflua vil bedre sikkerheten i farvannet.

Anløp av store skip, særlig langs den avsmalnende vestre kaisiden kan føre til at det oppstår situasjoner der fritidsbåter kommer for tett innpå nyttetraffikken. Da større fartøy skyver til side store mengder vann med propellene, selv om det beveger seg sakte eller tilsynelatende ligger i ro, kan dette medføre risiko for kantring eller kraftige sidebevegelser for nærgående småbåter. Anløp og skipstrafikk bør i så stor grad som mulig styres til den sørvendte delen av kaien for å unngå redusert fremkommelighet gjennom Nysundet samt for å redusere risikoen for at det kan oppstå uønskede/farlige situasjoner mellom nyttefartøyer og fritidsbåter.

Utfylling av viken nord for Langholmen vil føre til ytterligere kanalisering i sundet og trolig også økt strømhastighet. Det anbefales at det gjøres en nærmere vurdering/beregning av hva dette vil kunne ha for betydning for strømhastighet og manøvrering.

12. Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt	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". Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Rådmannen vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder i hovedsak innforbi rammene i kommuneplanen jfr. byggeområder.

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

13. Naturmangfold

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

Viser til saksutredningen ovenfor 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 tilsi dette.

14. Oppsummering og konklusjon

Rådmannen vurderer det som positivt at forslag til reguleringsplan med tilhørende KU-rapport er levert inn til behandling. KU-rapporten fremstår som faglig solid med grundige vurderinger og klare anbefalinger i forhold til avbøtende tiltak.

- Langholmen Næringsområde har en svært attraktiv beliggenhet, med direkte adgang til sjø, og en lokalisering tett opp mot Egersund sentrum, men samtidig utenfor sentrum og skjermet fra sentrumsaktivitetene. Videre vil et utbygget Langholmen Næringsområde på 64 dekar være det klart største og mest egnede industri- og havneområdet på landsiden i Egersund. Egersund kommune trenger større havneområder og mer kaikapasitet, så kommunen er også svært interessert i at dette området bygges ut etter planen.
- Videre vil Langholmen Næringsområde trolig være svært attraktivt for eksisterende bedrifter i og rundt Egersund sentrum som ønsker større og mer egnede lokaler. For Egersund som by kan en slik relokalisering være en stor fordel. Flytter sentrumsnære industri- og lagerbedrifter til Langholmen, frigjøres samtidig attraktive arealer i Egersund sentrum for ny boligbygging og moderne sentrumsfunksjoner. Ved en utbygging på Langholmen kan Egersund kommune dermed få gevinster på flere områder, dels en bedre sentrumsutvikling, og dels et etterlengtet nytt havneområde med mer kaikapasitet.
- Blir det etablert god seilingsdybde for større skip, har Langholmen et betydelig potensial som nytt havneområde for Egersund. Detaljreguleringsplanen for området legger bare for området I1 opp til rundt 300 m kaifront med et betydelig lagrings- og transportområde bak. Her kan en ha utelager i den grad det er ønskelig, eller bygge enkle lagerbygg for å ivareta spesielle behov, eller som generelle innelagre.
- En spennende mulighet for havneområdet på Langholmen, er muligheten for en framtidig jernbanetilknytning. Traséen er rundt 1 800 m lang, og avsluttes med en tunnel som munner ut sør på område I1, med forlengelse utover langs kaifronten, slik at det vil kunne bli optimale forhold for lasting og lossing fra skip til bane. Operative havnespor for overføring av gods fra skip til jernbane er i dag mangelvare i Norge, og Langholmen er det

eneste stedet i Rogaland der en slik jernbanetilknytning til en havn er mulig.

Planen er en oppfølging av vedtatt kommuneplan og vil gi mulighet for over 28000 m2 med næringsbygg med tilhørende funksjoner. Dette vurderes som meget positivt og vil kunne gi rom for mange arbeidsplasser herunder også kompetansearbeidsplasser.

Dette vil kunne gi et sentrumsnært og strategisk viktig plassert havne og industriområde. En legger opp til at det også kan etableres arbeidsplassintensive virksomheter pga. sin nærhet til sentrum. Dette er det siste store næringsarealet på fastlandssiden som har direkte adkomst til sjøen og til riksvegen. Denne type sjøretta næringsareal er sterkt begrenset i fylket og det vil således være et unikt område som bør være attraktivt å etablere seg i tilknytning til.

Det er utarbeidet en omfattende og grundig konsekvensutredning med klare anbefalinger når det gjelder avbøtende tiltak i forhold til landskap, gyteområde for torsk o.l. uten at dette vurderes å være fulgt opp i planforslaget i tilstrekkelig grad.

Rådmannen anbefaler derfor at det legges ut to alternative plankart der det ene er som innlevert og det andre med skisserte avbøtende tiltak i 7.11 i KU knyttet til gyteområde for torsk, naboer, småbåter, estetikk og landskap blir innarbeidet. Dermed vil en kunne få belyst saken best mulig uten at det går på bekostning av fremdriften av planprosessen.

Rådmannen vil med bakgrunn i gjennomgang av planens dokumenter herunder KU, innsendte uttaler m.m. anbefale at planen legges ut til offentlig ettersyn i tråd med fremlegg til vedtak.

15. Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Legg inn nye linjer/fjern tomme linjer ved behov. Detaljeringsnivå vil være avhengig av sakstype. Merk at samtlige saker som har økonomiske konsekvenser **skal** forelegges økonomisjefen **før** saken leveres til godkjenning/politisk sekretariat. Tabellene kan kun slettes dersom det er påført at det ikke er noen økonomiske konsekvenser.

Alternative løsninger:

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan og konsekvensutredning for industri- og havneområde på Langholmen gnr. 47 bnr. 26 mfl. med kart og bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
403303	03 - Planbeskrivelse_230415 - Langholmen.docx
403301	02 - Bestemmelser_230415 - Langholmen.doc
403300	01 - Plankart, Langholmen_230415_A1_1-1000_2.pdf
403306	05 - KU Langholmen revidert april 2015.pdf
403305	04 - Sol og skyggeillustrasjoner.pdf
403299	00 - Endringer etter overleveringsmøte.pdf
389994	kamera1.jpeg
389995	kamera2.jpeg
389996	Kamera3.jpeg
389997	Kamera4.jpeg
389998	Kamera5.jpeg
389999	Kamera6.jpeg
390000	Kamera7.jpeg
390001	Mot nordnordøst.jpeg
390002	Mot nordøst 2.jpeg
390003	Mot nordøst.jpeg
390004	Mot sørøst.jpeg
389989	23 - Notat_biologisk_Langholmen.pdf
389985	21 - Fagrapport trafikk.pdf
389984	20 - ROS-analyse.pdf
389986	21 - Kapasitetsberegning trafikk.pdf
389987	22 - Støyvurdering.pdf
389954	08 - Statens vegvesen.pdf
389955	09 - Kystverket.pdf
389956	10 - Rogaland fylkeskommune_Kulturseksjonen.pdf
389957	11 - Rogaland fylkeskommune_Regionalplan.pdf
389958	12 - Fylkesmannen i Rogaland.pdf
389959	13 - Hellvik Hus Hellvik AS.pdf
389960	13 - Hellvik Hus Hellvik AS_2.pdf
389961	14 - Peter Steiner_med vedlegg.pdf
389962	15 - Ebba Helena Jacobsen.pdf
389963	16 - Frank Haugsengen - for Aase Vårlid.pdf
389964	16 - Frank Haugsengen - for Aase Vårlid_vedlegg.pdf
389965	17 - Ad kommuneplan - Protest mot forslag om utvidelse av indusriområde mm.pdf
389966	17 - Ad nabovarsel14.08.08.pdf
389967	17 - E-post fra naboene.pdf
389968	17 - Innspill til kommuneplanen.pdf
389969	17 - Revidering av kommuneplan Eigersund.pdf
389970	17 - Til fylkesmannen 18.10.11, protest mot godkjenning fylling.pdf
389971	17 - Til Pete Seglem 26.09.08.pdf
389972	18 - Arnhild Håland.pdf
389973	19 - Felles brukerutvalget.pdf