



Eigersund kommune

Planbeskrivelse, mindre reguleringsendring for «Havn- og næringsområde Kaupanes»

Plan-ID:	20150003-04
Oppdragsgiver:	Prima Protein AS



Rev.	Dato	Beskrivelse	Ant.sider	Utarb.av	Kontr.av	Godkj.av
0	18.12.19	Forslag til endring	10	WK	TS	TS

Innholdsfortegnelse

1	Oversikt	3
1.1	Om oppdraget	3
1.2	Kommuneplanen for Eigersund kommune	4
1.3	Gjeldende plan	5
2	Planbeskrivelse	6
2.1	Endringer	6
2.2	Bakgrunn for endringer	7
2.3	Aktuelle tilleggsendringer	7
2.4	Konsekvens	9
2.4.1	Naboer	9
2.4.2	Naturmangfold	10
2.4.3	Universell utforming	10
2.4.4	Barn og unges interesser	10
3	Vedlegg	10

1 Oversikt

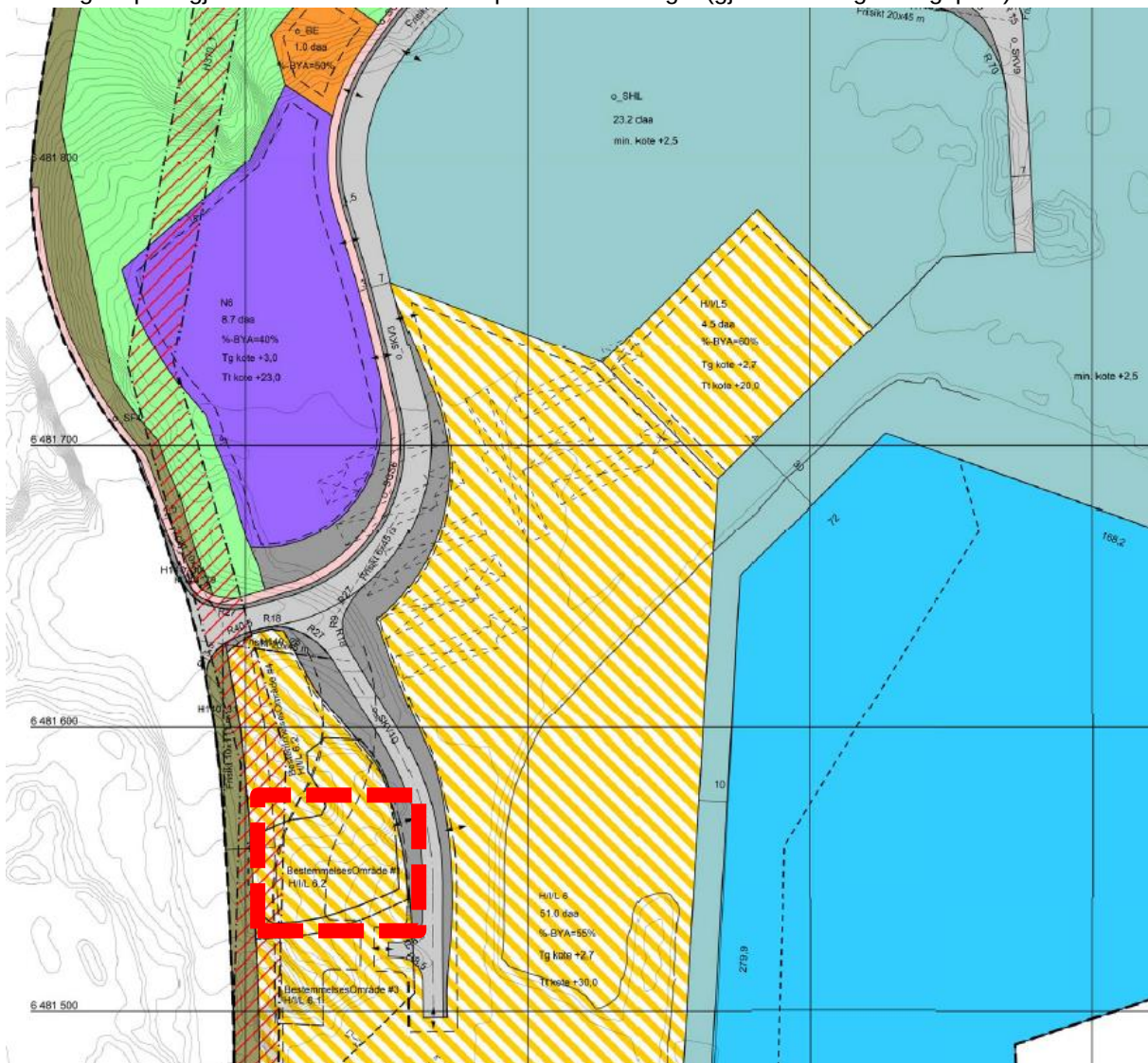
1.1 Om oppdraget

På vegne av Prima Protein AS har Egerconsult AS utarbeidet forslag til mindre reguleringsendring i forbindelse med reguleringsplanen «Havne- og næringsområde Kaupanes».

Bakgrunnen for endringen er et behov for etablering av siloer ifm. etablert industri. Siloene vil overstige maksimal tillatt byggehøyde, Tt kote +30,0, innenfor delfeltet. Arealet vil også overstige 2% av bebygd flate, hvor mindre elementer kan tillates oppført med større høyder iht. § 34 i bestemmelsene.

Iht. § 34 må byggehøyder for oppføring av siloer vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle. Selv om en etter gjeldende plan skal vurdere byggehøyden av siloene særskilt har Plankontoret ytret ønske om at det utarbeides en mindre reguleringsendring for området.

Endring av plan gjelder området innenfor stiptet rødt rektangel (gjeldende reguleringsplan):



1.2 Kommuneplanen for Eigersund kommune

Kommuneplan for Eigersund kommune 2018-2030 ble vedtatt 23. september 2019.

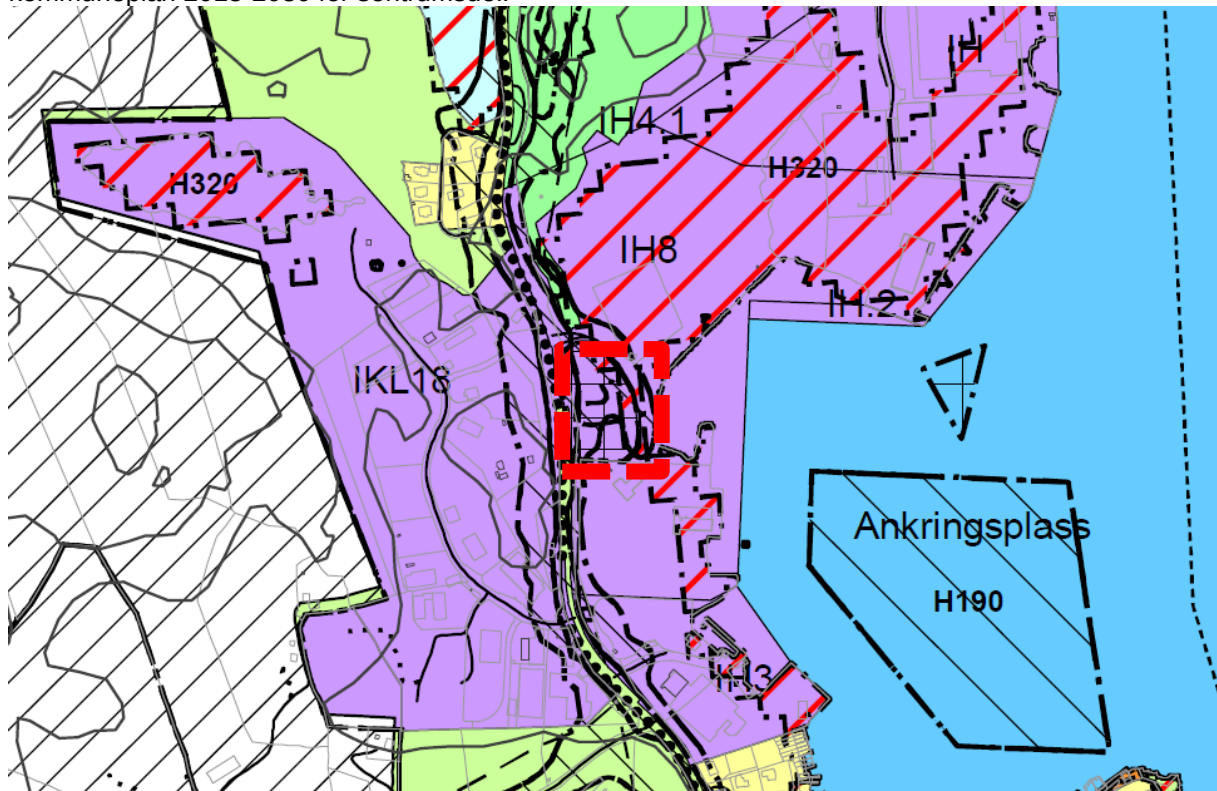
Iht. nylig vedtatt kommuneplan har fiskerirelatert virksomhet et fortrinn innenfor områder merket med IH:

§ 7.7.1 Næringsbebyggelse og havn, jf. pbl §§ 11-7 nr. 1 og 11-9 nr. 5

Avgrensningen av bruken fremkommer i form av bruk av benevnelse I (industri), K (kontor), L (lager) og H (havnevirksomhet). Annen arealbruk er ikke tillatt. Områder merket med IH skal primært benyttes til virksomheter som må ha direkte tilgang eller må ligge i umiddelbar nærhet til havn og der fiskerirelatert virksomhet har fortrinn.

Videre vil Eigersund kommune, iht. kommuneplanens samfunnsdel, arbeide for å «Være i front innen havbaserte næringer» og skal «Satse på det blå og grønne matfatet og legge til rette for lokal foredling i hele næringskjeden».

Endring av plan gjelder området innenfor stiptet rødt rektangel som er markert på utklipp av kommuneplan 2018-2030 for sentrumsdel.



Gjeldende område er markert med IH og området er også markert som «båndlegging etter lov om kulturminner». Arkeologiske utgravninger er utført og området er frigitt.

1.3 Gjeldende plan

Området er iht. gjeldende plan definert som H/I/L 6.2, samt bestemmelsesområde #1 og #4. Videre er det for området innregulert en alternativ adkomst til H/I/L 6.

For H/I/L 6 gjelder følgende:

- %-BYA=55%
- Tg kote +2,7
- Tt kote + 30,0

Siloer skal iht. reguleringsbestemmelsene vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle:

§ 34. Høydeplassing for topp gulv i ny bebyggelse er angitt på plankartet med Tg kote + for hvert enkelt delfelt. Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt på plankartet med Tt kote + for hvert enkelt delfelt, mindre elementer (heistårn, luftesjakt, aggregater, piper/rør, antenner o.l.) som utgjør mindre enn 2% av bebyggt flate, kan tillates med større høyder.

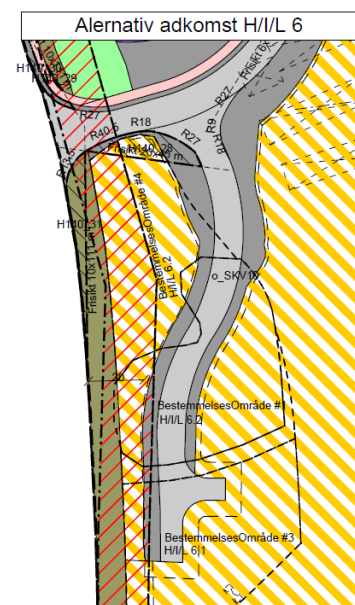
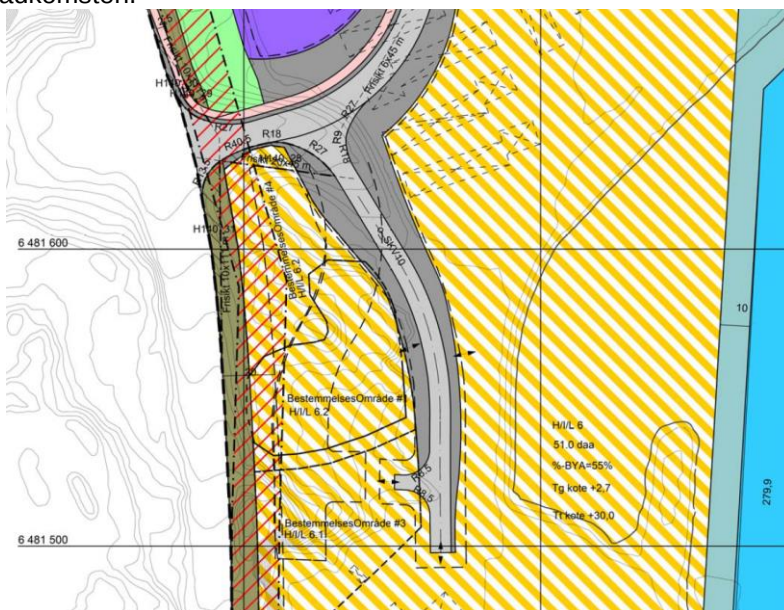
For oppføring av siloer må byggehøyder vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle. Oppgitte høyder for gulv (Tg) i ny bebyggelse og terreng (Tt), kan justeres med inntil 50 cm etter en samlet vurdering for hvert delfelt med krav om at § 8 overholdes.

Vedrørende bestemmelsesområde er følgende angitt i reguleringsbestemmelsene § 60:

§ 60. Tiltak i henhold til plan kan ikke igangsettes innenfor o_SKV10 og H/I/L 6.2 (bestemmelsesområde #4) før det er gjennomført arkeologisk utgravning av det automatisk fredete kulturminnet med ID53547, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.

Den arkeologiske utgravningen er utført og området er frigitt. Videre er det gitt tillatelse til sprengning og planering av dette området, og arbeidene i forbindelse med dette er også utført.

Adkomst til området, samt alternativ adkomst er vist på utklipp fra plankartet under. Etablert bebyggelse er utført iht. hovedalternativ for adkomst og kommer i konflikt med den alternative adkomsten.



2 Planbeskrivelse

2.1 Endringer

Forslag til endring:

Bestemmelsesområde H/I/L 6.3 foreslås etablert, se vedlegg 1 tegning nr. 03 Forslag endring plankart.

Innenfor området H/I/L 6.3 tillates det oppført inntil 6 siloer med ett bebygd areal på opptil 100 m² per silo. Siloene tillates oppført med maks byggehøyde, Tt kote +42,0.

Etter ønske fra plankontoret foreslås det samtidig en endring i §34 i reguleringsbestemmelsene.

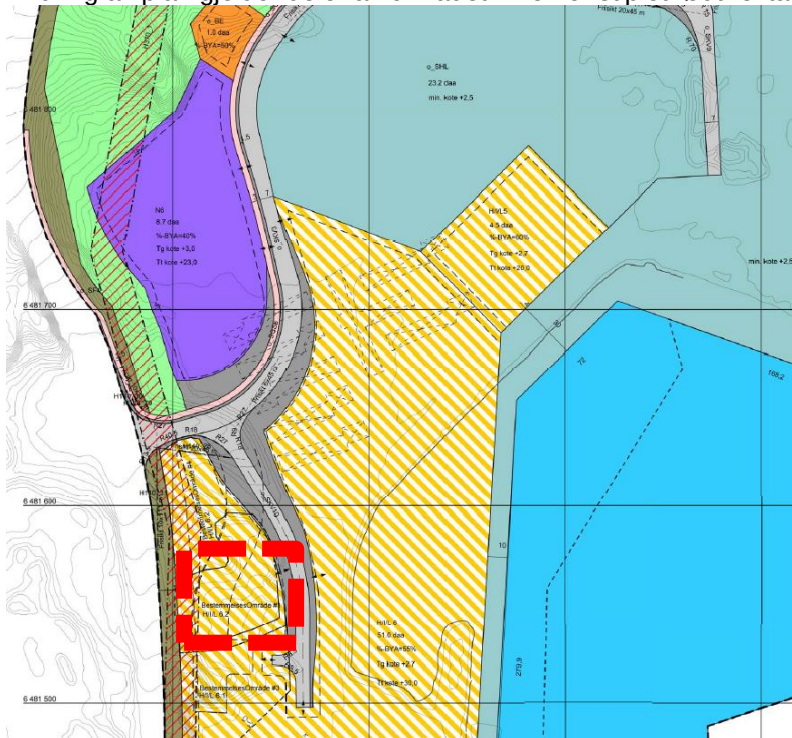
Gjeldende formulering:

§ 34. Høydeplassering for topp gulv i ny bebyggelse er angitt på plankartet med Tg kote + for hvert enkelt delfelt. Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt på plankartet med Tt kote + for hvert enkelt delfelt, mindre elementer (heistårn, luftesjakt, aggregater, piper/rør, antenner o.l.) som utgjør mindre enn 2% av bebygd flate, kan tillates med større høyder. For oppføring av siloer må byggehøyder vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle. Oppgitte høyder for gulv (Tg) i ny bebyggelse og terreng (Tt), kan justeres med inntil 50 cm etter en samlet vurdering for hvert delfelt med krav om at § 8 overholdes.

Forslag til endring:

§ 34. Høydeplassering for topp gulv i ny bebyggelse er angitt på plankartet med Tg kote + for hvert enkelt delfelt. Maksimalt tillatt byggehøyde er angitt på plankartet med Tt kote + for hvert enkelt delfelt, mindre elementer (heistårn, luftesjakt, aggregater, piper/rør, antenner o.l.) som utgjør mindre enn 2% av bebygd flate, kan tillates med større høyder. ~~For oppføring av siloer må byggehøyder vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle.~~ For bestemmelsesområde H/I/L 6.3 tillates det oppført inntil 6 siloer med ett bebygd areal på opptil 100 m² per silo. Siloene tillates oppført med maks byggehøyde, Tt, kote +42,0. Oppgitte høyder for gulv (Tg) i ny bebyggelse og terreng (Tt), kan justeres med inntil 50 cm etter en samlet vurdering for hvert delfelt med krav om at § 8 overholdes.

Endring av plan gjelder deler av området innenfor stiplet rødt rektangel (gjeldende reguleringsplan):



2.2 Bakgrunn for endringer

Prima Protein har for lite lagerkapasitet til dagens produksjon, samtidig så forventes det økt aktivitet i 2020. Bedriften har hovedproduksjon av fiskemel første halvår, mens hovedsalget foregår i andre halvår. Lagerkapasiteten må av den grunn økes for å kunne tilby ønskede varer til kundene.

I første omgang har Prima Protein et umiddelbart behov for 2 siloer, videre forventes dette behovet å øke til inntil 6 siloer.

Ved oppføring av nye siloer må det også bygges automatisk utskipningsanlegg. Dette vil medføre raskere levering til bulkbåtene. Lastetiden vil gå ned fra ca. 36 timer til 12 timer. Mht. støy vil dette være positivt for omgivelsene da det blir mindre støy per anløp.

Siloene som planlegges bygget har en høyde på ca. 37 m. Disse siloene er både arealeffektive og kostnadseffektive mht. lagerkapasitet, sammenlignet med siloer som er 10 m lavere. Videre må en ha flere eller større siloer dersom de skal være lavere, som da vil ta opp mer areal og påføre bedriften økte investerings- og driftskostnader.

Prima Protein har en opsjonsavtale med Eigersund Næring og Havn mht. leie av arealene utenfor dagens fabrikk. Dette grunnet fremtidige planer om en videre utvikling av Prima Protein i form av konsum/fileteringsanlegg med tilhørende fryseler. Utover dette vurderes det også kontinuerlig en utvidelse av produksjonskapasiteten av eksisterende anlegg, samt eventuell videreføring av fiskemel/fiskeolje som de produserer i dag.

Arealene som er tilgjengelig rundt dagens fabrikk er ikke større enn de må være for å kunne utvikle bedriften som nevnt over.

For å utnytte tilgjengelig areal best mulig og for å få siloene kostnadseffektive må disse bygges i høyden. Dette er ikke uvanlig hverken i inn- eller utland. Prima Protein driver i en bransje med sterk konkurranse både nasjonalt og internasjonalt. For å kunne være konkurransedyktige i fremtiden så trenger de et siloanlegg og må investere kostnadseffektivt. Å bygge siloene 10 m lavere vil ikke være fremtidsrettet, da kostnadene pr tonn lager vil bli altfor høy og grunnflaten per silo vil øke betraktelig. Dette vil legge begrensninger for videre økning i framtiden, da totalt areal i området er begrenset. Siloene må pga. logistikken ligge samlet. En må da se på alternativ plassering av siloene på arealer som er langt mer verdifulle mht. utvidelse av produksjonen. Arealet som er tenkt brukt er «innklemt» og begrenset i størrelse, og vil passe utmerket til planene som foreligger for etablering av nye siloer. Foreslått plassering av siloer er også gunstig mht. logistikk og drift for bedriften.

Investeringene vil videre være positive for den lokale industrien og byggenæringen mht. arbeidene rundt selve byggingen. Videre vil satsingen og økt aktivitet gi flere arbeidsplasser hos Prima Protein, samtidig som de positive ringvirkningene rundt bedriften er store, spesielt for leverandørene rundt havnen.

2.3 Aktuelle tilleggsendringer

Da kulturminnet med ID 53547 er frigitt ser vi det som hensiktsmessig å fjerne tilhørende bestemmelsesområder i planen og reguleringsbestemmelsene.

Bestemmelsesområde H//L 6.1 #3 og H//L 6.2 #1 og #4 foreslås derfor tatt ut av planen, samtidig som § 17 og § 60 tas ut av reguleringsbestemmelsene.

1.7. Tiltak som faller inn under kulturminneloven

§ 17 Før iverksetting av tiltak i medhold av planen i område H//L 6.2, N7 og o_SKV10 med tilhørende annen veggrunn/andre tekniske anlegg, skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet id 53547, som er markert som bestemmelsesområde #1.

Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

7.1 Bestemmelsesområde - krav vedrørende rekkefølge for gjennomføring av tiltak

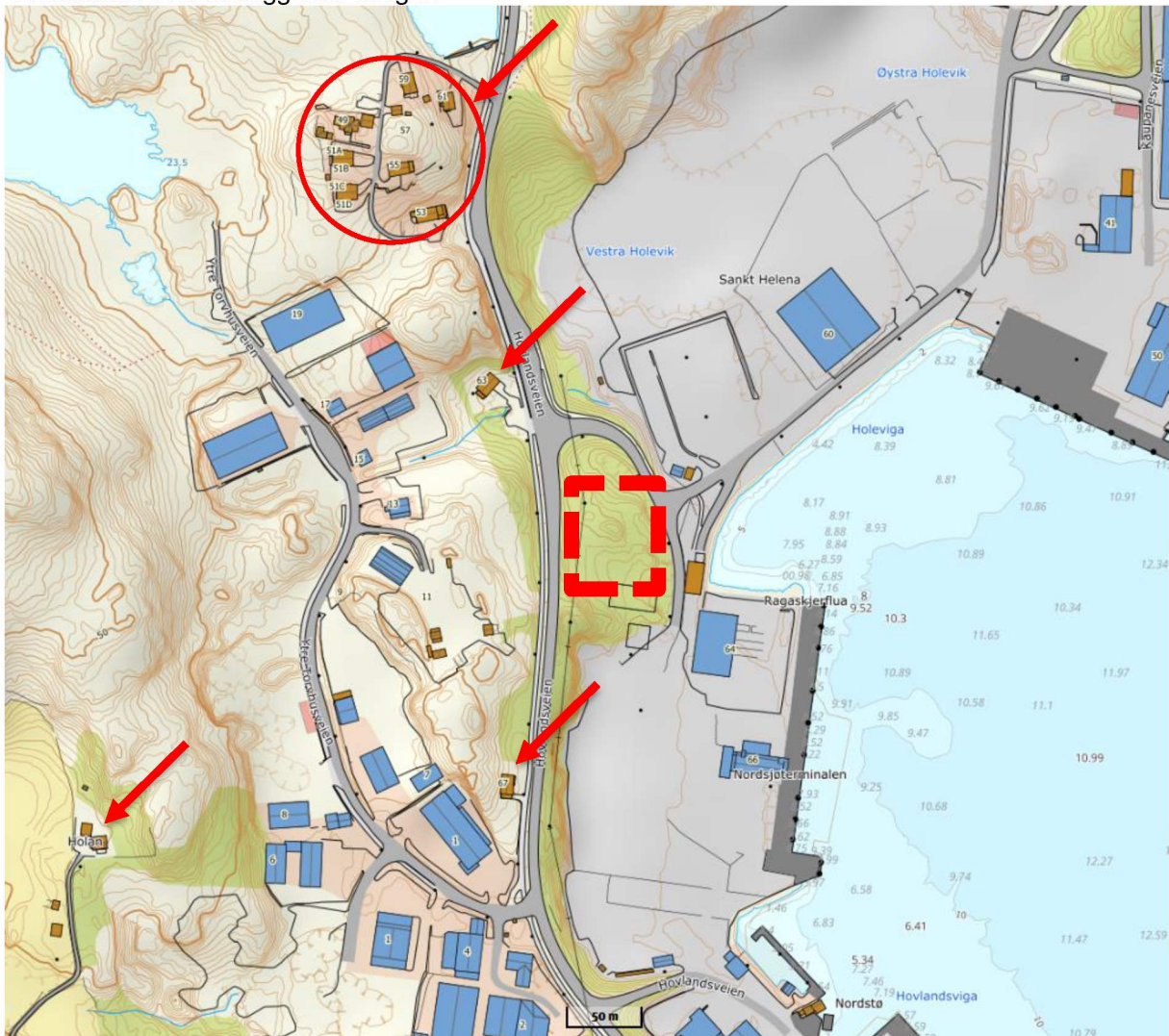
§ 60. Tiltak i henhold til plan kan ikke igangsettes innenfor o_SKV10 og H//L 6.2 (bestemmelsesområde #4) før det er gjennomført arkeologisk utgravning av det automatisk fredete kulturminnet med ID53547, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.

Innenfor område H//L 6.1 (bestemmelsesområde #3) kan tiltak i henhold til plan igangsettes før det er gjennomført arkeologisk utgraving av det automatisk fredete kulturminnet ID53547. Før tiltak igangsettes må ID53547 sikres ved at lokaliteten gjerdes inn med et anleggsgjerde av stål. Sikringen må skje i samråd med Rogaland fylkeskommune. Tidlig oppstart av tiltak i henhold til plan må ikke resultere i at Arkeologisk museums arbeid blir forvansket eller forhindret (jf. HMS), eksempelvis ved at det sprenges i museets arbeidstid eller foretas annet støyende og forstyrrende arbeid. Det må sørges for god og sikker adkomst til utgravningsfeltet. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

2.4 Konsekvens

2.4.1 Naboer

Oversiktskart over nærliggende boliger:



Identifisering av nærliggende boliger:

1. Byggefelt Hovlandsveien 49-61
Regulert til bolig iht. kommuneplanen.
Boligene ligger generelt på kote mellom 20 og 35.
2. Hovlandsveien 63
Regulert til industri iht. kommuneplanen.
Bolig ligger på kote 9.
3. Hovlandsveien 67
Regulert til industri iht. kommuneplanen.
Bolig ligger på kote 17.
4. Holan
Regulert til LNFR for spredt bebyggelse iht. kommuneplanen.
Bebyggelse ligger på rundt kote 30. Nærmeste fjelltopp ligger på kote 40 slik at siloer ikke vil bli synlig fra Holan.

Planlagte tiltak vil ikke gi skyggevirkning på disse boligeiendommene på ettermiddagen (vår-/høst-solverv) på grunn av himmelretningen.

I og med at boligene generelt ligger på samme kote som, eller lavere enn, tillatt byggehøyde iht. gjeldende reguleringsplan, vil ikke utsiktsforholdene til sjøen bli særlig endret for eksisterende bebyggelse, utover det som legges opp til i eksisterende reguleringsplan. Det bemerkes da at silotankene vil bli oppført samlet og nær eksisterende tanker og bygninger.

Endringen vil ikke medføre særlige konsekvenser for nabobebyggelsen utover hva eksisterende plan legger opp til. Planlagt tiltak vil videre medføre vesentlig kortere lastetid, som igjen vil gi mindre støy pr. anløp. Videre er siloene plassert i et industriområde, med et tilstøtende industriområde vest for siloene. Siloene vil dermed være plassert sentralt i et større område med industriformål.

2.4.2 Naturmangfold

Viser til saksutredningen i planbeskrivelsen til gjeldende reguleringsplan. En vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven.

2.4.3 Universell utforming

Situasjonen vedrørende universell utforming vil ikke bli endret som følge av de endringene som nå foreslås. Plan- og bygningsloven og TEK17 gir bestemmelser som angår universell utforming.

2.4.4 Barn og unges interesser

Situasjonen for barn i området vil ikke bli endret som følge av de endringene som nå foreslås.

3 Vedlegg

Vedlegg 1: Tegning nr. 03 Forslag endring plankart pr. 18.12.19

Vedlegg 2: Tegning nr. 04 Illustrasjon plassering plankart pr. 18.12.19

Vedlegg 3: Illustrasjon siloer fra Ryttervik

Vedlegg 4: Illustrasjon siloer fra Prestegårdsveien 72

Vedlegg 5: Illustrasjon siloer fra Hovlandsveien 53

Vedlegg 6: Illustrasjon siloer fra Hovlandsveien 63

Vedlegg 7: Illustrasjon siloer fra Hovlandsveien 67