



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 27.03.2026
Arkiv: :PL-20150003, FA-
L12, GBR-8/169
Arkivsaksnr.:
26/251
Journalpostl penr.:
2023127011

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

Samfunnsutvikling
Plankontor
Karoline Laupstad
Planr dgiver
51 46 80 00
karoline.laupstad@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
009/26	Rådmannen delegert	

Reguleringsendring for nærings- og havneområde Kaupanes BAA2, siloer for lagring av sement

Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring i planID 2015003-04-01 - Reguleringsendring Havne- og næringsområde Kaupanes. Formålet med endringen er å legge til rette for etablering av siloer for lagring av sement innenfor BAA2. Planen angir i dag en maks byggehøyde som er lavere enn det som er nødvendig for planlagt silo, en søker derfor om å justere bestemmelsene slik en innenfor dette området kan oppføre en silo med maksimalt tillatt byggehøyde på kote +58. Det vil i tillegg være nødvendig å gjennomføre mindre tilpasninger av tilgrensende arealer for å sikre samsvar med prosjektert samlevei og for å rette opp eksisterende uoverensstemmelser i plankartet.

Etter en samlet vurdering konkluderer en med at dette dreier seg om en mindre endring og vil så langt kommunedirektøren vurderer det dermed komme inn under begrepet forenklet behandling av reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter  12-14.

Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet prosess i reguleringsplan for planID 2015003-04-01 Reguleringsendring Havne- og næringsområde Kaupanes som medfører følgende justeringer i:

Plankart

1. Plankartet justeres ihht. plankart datert 13.03.2026.

Bestemmelser

2. I  8 bytter S1 og S2 ut mer F1 og F2:
«Ny bebyggelse innenfor sikkerhetsklasse F1 skal ligge på minimum kote 2,2. Ny bebyggelse innenfor sikkerhetsklasse F2 skal ligge på minimum kote 2,4 (NN2000). For tilbygg på eksisterende bygg i sikkerhetsklasse F2 kan lavere byggehøyde (laveste golv) tillates forutsatt at de bygges for å kunne oversvømmes».
3. Følgende bestemmelse legges inn for formålet Havn/Industri/lager:
 41. «Innenfor BAA2 kan det oppføres siloer for lagring som vist med omriss av planlagt bebyggelse på plankartet. Plasseringen tillates justert inntil ± 2 meter, men ikke utenfor regulert byggegrense.  n silo kan oppføres med maksimalt tillatt byggehøyde kote +58 som angitt på plankart. Reklame og bruk av logo på siloer skal ha nøytral fargebruk. Fri sikt i avkjørsler skal være 4x45 meter. Avkjørsel merket med kun utkjøring skal dimensjoneres for utkjøring kun mot nord».
4. Følgende rekkefølgekrav legges inn for BAA2
 31. «F r det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor

formålsområdet BAA2, skal det være gjennomført og dokumentert målinger av støv i området».

Vedtaket er fattet på delegert fullmakt fra Planteknisk utvalg og med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12, jf. 12-14.

Saksgang:

Kommunedirektøren fatter vedtak etter delegert myndighet

Andre opplysninger / fakta i saken:

Saksgang:

Kommunedirektøren fatter vedtak etter delegert myndighet.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Andre opplysninger / fakta i saken:

Reguleringsendring for nærings- og havneområde Kaupanes BAA2, siloer for lagring av sement
Eigersund kommune har mottatt en søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess i tilknytning til 2015003-04-01 Reguleringsendring Havne- og næringsområde Kaupanes.

En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

1. Kort presentasjon av hva saken gjelder
2. Gjennomgang av uttaler
3. ROS-analyse og konsekvensvurdering
4. Vurdering om det er mindre reguleringsendring
5. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

1. Kort presentasjon av hva saken gjelder

Det er søkt om at det foretas en reguleringsendring etter forenklet behandling og som omfatter følgende forhold i:

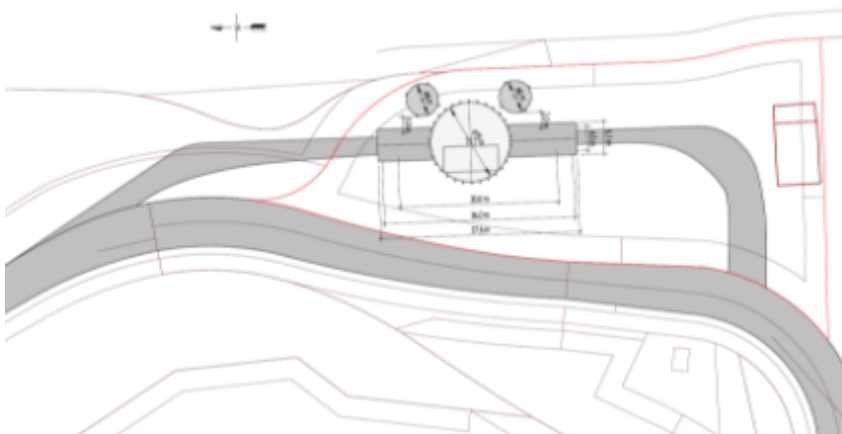
Gjeldende reguleringsplan	Foreslått endring
---------------------------	-------------------



Det er sendt inn søknad om endring av plankart og tilhørende bestemmelser for å tilrettelegge for etablering av tre siloer; to med en høyde på 25 meter og én med en høyde på 50 meter, samt et tilhørende lufteanlegg plassert på toppen med en høyde på 4,5 meter.

Endringen medfører at formålet BAA2 i plankartet må justeres for å tilpasses det omsøkte tiltaket. Det vil i tillegg være nødvendig å gjennomføre mindre tilpasninger av tilgrensede arealer for å sikre samsvar med prosjertert samlevei og for å rette opp eksisterende uoverensstemmelser, som for eksempel flytting av avkjørsel, justering av plangrense og formålsgrenser samt justeringer i veiutforming etc.

Siloe skal benyttes til sement lagring. Sementen skal fraktes inn via skip til kaia like sør for planområdet, og blåses i rør til siloene. Lastebilene kjører gjennom den største siloen, får sement direkte på bil og kjører videre.



Lossing og transport av sement til og fra selve siloene skjer i et lukka system. Produktet er svært sårbart for påvirkning fra andre elementer som vann og har derfor flere sikkerhetsventiler i systemet for å unngå støvforurensing, både utenfra og innenfra. En oppgir i søknaden at den planlagte løsningen og prosessen er brukt i andre land i Norge og Norden, og det er ikke kjent hendelser der systemet eller ulike ledd i prosessen har vært utsatt for svikt som har forårsaket støvflukt av sement. I siloene og tilknyttet de ulike leddene i transporten er det filtre og kontinuerlig overvåking for å unngå uønskede hendelser.

Etableringen av en 50 meter høy silo vil introdusere et nytt og visuelt markant element i landskapsbildet, ettersom konstruksjonen vil være synlig fra flere retninger både innenfor og utenfor Kaupanes. Området er imidlertid allerede preget av større industribygg, tekniske installasjoner og anlegg med tilsvarende skala og funksjon. En har i søknaden derfor vurdert det til at den nye siloen vil fremstå som et volum som i betydelig grad samsvarer med områdets eksisterende industripreg og etablerte bygningsstruktur.

Bestemmelser

Følgende bestemmelse legges til

§41. «Innenfor BAA2 kan det oppføres siloer for lagring som vist med omriss av planlagt bebyggelse på plankartet. Plasseringen tillates justert inntil ± 2 meter, men ikke utenfor regulert byggegrense. Én silo kan oppføres med maksimalt tillatt byggehøyde kote +58 som angitt på plankart. Reklame og bruk av logo på siloer skal ha nøytral fargebruk.

Fri sikt i avkjørsler skal være 4x45 meter. Avkjørsel merket med kun utkjøring skal dimensjoneres for utkjøring kun mot nord».

Som oppfølging av punktet for støvflukt i ROS-analysen er det foreslått å lagt inn følgende rekkefølgekrav:

§31. «Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor formålsområdet BAA2, skal det være gjennomført og dokumentert målinger av støv i området».

Det er ikke identifisert vesentlig risiko knyttet til støvflukt fra de planlagte tiltakene. Det anbefales likevel at det gjennomføres målinger i forkant av ibruktakelse for å etablere en referanseverdi (nullpunkt), som kan benyttes ved eventuell senere vurdering av påvirkning.

2. Gjennomgang av uttaler

Søknaden er sendt til uttale til grunneiere, naboer og statlige og regionale myndigheter. Det er kommet inn følgende uttaler:

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Statsforvalteren	Merknad	O/J
2.	Statens Vegvesen	Merknad	O
3.	NVE	Merknad	O
4.	Rogaland Fylkeskommune	Merknad	O/J

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Private merknader			
5.	Pelagia AS	Merknad	N/O/D
6.	Jan Øyvind Thorsen på vegne av grunneiere gnr. 8 bnr. 136 og 137	Merknad	O

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	Statsforvalteren	Enige i at planendringen ser ut til å falle inn under kriteriene for behandling etter forenklet prosess, jf. plan og bygningsloven § 14-12 andre ledd. Vi har ingen vesentlige merknader til endringen.	O Tas til orientering
		I § 8 i bestemmelsene er det vist til sikkerhetsklasser (S1 og S2) for plassering av bygg på flomsikker høyde. Iht. TEK er sikkerhetsklasser mtp. flom angitt som F1, F2 og F3. Dette bør rettes i bestemmelsene.	J S1 og S2 er i §8 i bestemmelsene justert til F1 og F2.
2.	Statens Vegvesen	Det er positivt med en løsning som legger opp til en trafikk sikker henting av sement, der det unngås rygging med lastebil. Vi minner om krav til utforming av avkjørsel i tråd med håndbok N100, kapittel 4.1.4.	O Tas til orientering. Tiltakshaver oppgir i sin merknadsgjennomgang at en ved søknad om tiltak vil dimensjonere avkjørslene i tråd med vegnormen.
3.	NVE	Fra oversendelsen går det frem at NVEs kvikkleireveileder 1/2019, og prosedyre for utredning av områdekredfare i tabell 3.1 er lagt til grunn. Notat Utsjekk av NVEs skjema, Reguleringsendring Havne- og næringsområde Kaupanes BAA2, Egdastrek AS, datert 06.02.1016 vurderer at det ikke er fare for områdekred i planområdet knyttet til planendringen. Der det er dokumentert at det ikke er kvikkleireskredfare, kan innmeldingsløsningen som det vises til i avsnitt under, brukes til å melde inn dokumentasjonen. NVE vil da gjøre denne dokumentasjonen tilgjengelig og fjerne området fra aktsomhetskartet for kvikkleire.	O Tas til orientering.

		NVE har ikke merknad til planendringene.	O Tas til orientering.
		NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.	O Tas til orientering.
4.	Rogaland Fylkeskommune	Endringen vurderes å være i tråd med gjeldende plan. Næringen det legges til rette for samsvarer med reguleringsplanens næringskategorisering og er i tråd med ABC- prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Tiltaket anses også å være i samsvar med prinsippene for samordnet areal- og transportplanlegging.	O Tas til orientering.
		Gjeldende bestemmelse § 8 bør inkluderes i endringsforslaget, slik at bestemmelsen harmoniserer med TEK. Det ville også vært hensiktsmessig å vedlegge gjeldende bestemmelser og plankart til varselet, og å tydeliggjøre kommunens vurdering i saken.	J S1 og S2 er i §8 i bestemmelsene justert til F1 og F2.
		Det er uklart knyttet til hvilken prosess planendringen skal følge. I oppstartsmøtereferatet er endringen krysset av som full prosess, og saken er varslet som oppstart av planarbeid, mens planinitiativet angir forenklet prosess. Dette bør avklares før saken sendes på høring eller varsel om oppstart. Fylkesdirektøren har ingen ytterligere merknader til endringsforslaget.	O Tas til orientering. Selv om reguleringsendringen var vurdert å oppfylle kriteriene for behandling etter forenklet prosess, ble oppstart varslet som en ordinær reguleringsendring. Dette ble gjort for å sikre at eventuelle vesentlige merknader om behov for ordinær prosess kunne fanges opp uten krav om nytt varsel, og dermed unngå dobbelt varsling. Dersom dette ikke kom tydelig frem av varselet, beklages dette. Planavdelingen vil ta dette med som et læringspunkt og tilstrebe tydeligere kommunikasjon i tilsvarende saker fremover.

--	--	--	--

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Private uttaler			
4.	Pelagia AS	Pelagia AS driver næringsmiddelproduksjon på Kaupanes og er direkte berørt av foreslått reguleringsendring som nærmeste nabo. Lossing av sement skal skje ved pneumatisk blåsing fra skip ved ISPS-kai via rørføringer til siloene.	O Tas til orientering.
		Tiltaket ligger under Vedlegg II N (kjemiske produkter) og det foreligger reell risiko for vesentlige virkninger for miljø og samfunn, bl.a. for mattrygghet, arbeidsmiljø, støvspredding og skyggeeffekter. Forutsetningene i planinitiativet og varselet om "ikke KU" bestrides – det kreves konsekvensutredning iht. §§ 8–10 før videre behandling.	N Tiltakshavers vurdering: Basert på omfanget av planlagte tiltak vil det ikke kunne medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn generelt, men det kan medføre virkninger for enkelte nærliggende virksomheter. Vurderingen av krav til KU er oppdatert i søknaden for å nærmere belyse de ulike kriteriene som skal legges til grunn, men planlagte tiltak anses fortsatt ikke å være omfattet av forskriften. Aktuelle virkninger som Pelagia beskriver er fortsatt reelle, og dette er derfor bedre belyst både i ROS-analysen og i søknaden. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. Det er gjort en grundig gjennomgang av behovet for konsekvensutredning, slik dette fremgår av punkt 9 i søknaden. Tiltakets omfang er vurdert i samsvar med bestemmelsene i forskriftens kapittel 3, §§ 9 og 10.
		Støv og mattrygghet: Pneumatisk lossing og håndtering av sement gir risiko for finpartikulært støv og nedfall. Pelagia har produkter, prosesser og tekniske installasjoner som er svært følsomme for partikkelinntrenging. Dagens forenklete ROS er en skrivebordsanalyse som ikke utreder dette kvantitativt.	D Tiltakshavers vurdering: Proessen som foreslås foregår i et lukket anlegg som har flere sikkerhetsventiler for å unngå og for å fange opp eventuelle utslipp. Lignende anlegg har vært i drift over tid på andre lokasjoner der det ikke har vært problemer med støvflukt. Det er lagt til et analyseskjema i ROS-analysen som nærmere beskriver en uønsket hendelse som følge av støvflukt fra anlegget. Det stilles krav til støvkartlegging før tiltaket tas i bruk, slik at en har en for-verdi å sammenligne med dersom det

	<p>Krav: Det må utarbeides støvutredning (modellering/måleprogram) og bindende planbestemmelser med målbare grenseverdier (støvnedfall/PM) ved Pelagias eiendomsgrense og luftinntak, samt kontinuerlig monitorering, varslings- og tiltaksgrenser, og uavhengig tredjeparts verifikasjon. (Se pkt. 3.6 for forslag til bestemmelser.)</p>	<p>skulle oppstå problemer i driftsfasen. Krav til drift og utslipp styres ellers av annet regelverk.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. Det er gjort nærmere vurderinger av støvflukt i ROS-analysen. En oppgir også i søknaden at den planlagte løsningen er i bruk i andre prosjekter i Norge og Norden, og en har ikke kjennskap til hendelser der systemet eller ulike ledd i prosessen har vært utsatt for svikt som har forårsaket støvflukt av sement. Det er i bestemmelsene lagt til at før en får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket innenfor formålsområdet BAA2 skal det gjennomføres og dokumenteres målinger av støv i området. På den måten vil en ved en eventuell senere anledning kunne gjøre nye målinger og sammenligne verdiene.</p>
	<p>Skyggevirksomhet og solcelleanlegg: En Tt kote +57,7-konstruksjon vil gi betydelig skyggepotensial for våre bygg og solcellepaneler, med redusert energiproduksjon som følge. Ingen sol-/skyggeanalyse er lagt frem.</p> <p>Krav: Det må innarbeides sol-/skyggeanalyse (årshjul) som belyser effekten på Pelagias takflater, samt avbøtende tiltak/kompensasjon ved dokumentert produksjonstap (se pkt.</p>	<p>D Tiltakshavers vurdering: Det er laget sol- og skyggediagrammer for planlagt tiltak som er vedlagt saken. Skyggen fra planlagt silo på Pelagias solcellepanel vil være størst i perioder med lav solinnstråling, men det vil være potensial for produksjonstap i berørte tidsrom. Bedriften vil likevel ikke oppleve vesentlig nedgang i den daglige energiproduksjonen som følger av skyggekastene, på grunn av plasseringen.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. Det er utarbeidet en sol-/skyggediagram som følger planforslaget. Diagrammene viser at siloen vil kaste skygge på solcellepanelene fra ettermiddagstider, hovedsakelig i vinterhalvåret. På sommerhalvåret vil det skje hovedsakelig på kveldstid. Tiltakshaver har vurdert det til at bedriften ikke vil oppleve vesentlig nedgang i den daglige energiproduksjonen som følger av skyggekastene på grunn av plassering.</p>
	<p>Planinitiativet angir ~3000 vogntog (inn/ut) pr. år, dvs.</p>	<p>N Tiltakshavers vurdering: Forholdene knyttet til mulig støvflukt</p>

	<p>ÅDT ≈ 8. Selv om volumet i seg selv ikke fremstår stort, innebærer tunge kjøretøy og manøvrering ved silo episodisk støv/partikkelløft og driftsmessig risiko ved kryssende internttrafikk. Vi savner nærmere vurdering av renholdsregime, hjulvask og støvreducerende driftstiltak på interne kjørearealer og ved kai.</p> <p>ROS og prosess: ROS-analysen konkluderer at tiltaket ikke medfører økt støy/støv, samtidig som den erkjenner fare for partikkel-/sementpåvirkning til sjø via rørføringer og oppstiller kun driftsrutiner som tiltak. Dette er ikke tilstrekkelig for et næringsmiddel miljø, og underbygger behovet for ordinær planprosess med utvidede utredninger. Pelagia ber om at det innarbeides bestemmelser for:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lukket system og filtrering. - Målbare grenseverdier og måleprogram - Renholds- og driftstiltak - Avstegnings-/stoppkriterier - Sol-/skyggekrav og kompensasjon - Avstand og orientering mot luftinntak - Krav til utvidet ROS 	<p>fra anlegget og transport er oppdatert i ROS-analysen. Renhold og rutiner for hjulvask må ivaretas i driftsfasen der nødvendig. Tungtrafikk på kjøreveier regnes å skape mer støv enn planlagte tiltak, og siden det er et industriområde vil dette ha vært en kjent problematikk som nærliggende virksomhet må ha tatt stilling til i forbindelse med sin egen produksjon, herunder etablere egne sikkerhetsmekanismer som påser at støv fra nærområdet ikke vil trenge inn i produksjonen. Planlagt tiltak anses ikke å medføre økt støy og støv i et omfang som medfører en endring risiko for nærliggende virksomheter.</p> <p>Saksbehandler deler tiltakshavers vurdering. Tiltaket etableres innenfor et etablert industriområde på Kaupanes, hvor industri virksomhet og aktivitet allerede forekommer. Vurderingen vil dermed være gjeldende for alle tiltak innenfor området. Det legges til grunn at virksomhetene må forholde seg til gjeldende utslippskrav, miljøbestemmelser og øvrige relevante rammevilkår som til enhver tid gjelder for industridrift.</p> <p>En oppgir også i søknaden at den planlagte løsningen er i bruk i andre prosjekter i Norge og Norden, og en har ikke kjennskap til hendelser der systemet eller ulike ledd i prosessen har vært utsatt for svikt som har forårsaket støvflukt av sement. Det er i bestemmelsene lagt til at før en får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket innenfor formålsområdet BAA2 skal det gjennomføres og dokumenteres målinger av støv i området. På den måten vil en ved en eventuell senere anledning kunne gjøre nye målinger og sammenligne verdiene.</p>
	<p>Planinitiativet åpner for forenklet prosess. Etter Pelagias syn berører tiltaket vesentlige interesser (mattrygghet,</p>	<p>N Tiltakshavers vurdering: Tiltaket berører ikke vesentlige interesser som relateres til miljø og samfunn, men lokale interesser som knytter seg til den enkelte virksomhets drift. Relevante virkninger er belyst i</p>

	<p>helse/arbeidsmiljø, sikkerhet, teknisk drift hos nabo, skygge og energi) og overskrider forutsetningene for forenklet prosess. Saken må derfor behandles som ordinær reguleringsendring med KU.</p>	<p>søknad og ROS-analyse. Det vises til at Statsforvalteren i sitt innspill er enige i vurderingen om at saken kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess. Valg av prosess er opp til kommunen.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. Endringen er i tråd med de tre vilkårene gitt i plan og bygningsloven §12-14 for reguleringsendring etter forenklet prosess. Det presiseres samtidig at en forenklet prosess har det samme dokumentasjonsbehovet som en ordinær reguleringsprosess, saken skal være så godt opplyst som mulig. Krav til eventuelle utredninger, begrunnelse og planfaglig kvalitet gjelder fullt ut.</p>
	<p>Vi ber om dialogmøte mellom Pelagia, tiltakshaver og kommunen før videre planlegging for å gjennomgå forslagene over og avklare utredningsopplegg og planbestemmelser. Vi ber om at denne merknaden følger saken i sin helhet og tillegges vekt ved vurderingen av planprosess og behov for KU.</p>	<p>O Tiltakshavers vurdering: Eigersund næring og Havn KF, tiltakshaver Schwenk og plankonsulent har sammen med representant fra Pelagia hatt et møte på Kaupanes der bedriftens innspill ble diskutert. Her ble Pelagias drift, solcellepanel på tak og nærhet til prosjektet godt belyst. Schwenk fikk også beskrevet nærmere hvordan prosessen og de ulike trinnene foregikk, og hvilke grep de tar i driften for å unngå uønskede hendelser.</p> <p>Saksbehandler tar innspillet til orientering.</p>
	<p>ROS analysen er merket «forenklet» og er en skrivebordsanalyse. Den foreslår i hovedsak driftsrutiner som tiltak, uten å foreslå planmessige bindinger (bestemmelser) som sikrer etterprøvnbarhet. Dette er ikke tilstrekkelig når nabo er næringsmiddelindustri. Pelagia krever flere bindende planbestemmelser og oppgradert ROS fra forenklet skrivebordsanalyse til kvantitativ ROS med bindende tiltak i planbestemmelsene.</p>	<p>N Tiltakshavers vurdering: Selv om ROS-analysen er merket «forenklet» er selve analysen og vurderingene i praksis lik som om det ville vært en full prosess. Aktuelle uønskede hendelser er vurdert og analysert i egne analyseskjema, i tråd med veilederen fra DSB. En ROS-analysen trenger kun å være så omfattende som tiltaket tilsier, og analysen som er vedlagt søknaden tilfredsstillende kravene om å avdekke aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold som er relevante for denne reguleringsendringen. Risikoreduserende tiltak som oppgis i</p>

			<p>ROS-analysen er i hovedsak knyttet til driftsfasen, og er derfor ikke naturlige å ha med som juridiske bestemmelser, da planen skal sette de overordnede kravene til arealbruken. Tiltakene kan derimot være aktuelle for kommunen å følge opp i den videre byggesaksbehandlingen.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.</p>
		<p>Det kan se ut til at veitraséen er endret i forhold til gjeldende reguleringsplan. Merk at veien allerede er ferdig prosjektert på dette strekket, VA infrastruktur er satt ned i grunn og det er klart for ferdigstilling. Eventuelle endringer i gjeldende reguleringsplan for BAA2 vil medføre både tidsmessige og økonomiske konsekvenser for berørte naboer, herunder Pelagia AS.</p>	<p>O Tiltakshavers vurdering: Veitraseen er justert i tråd med prosjekteringsgrunnlaget som benyttes for samleveien, og vil ikke medføre nye endringer som kan påvirke fremdriften. Det er nødvendig å justere veglinjene i plankartet slik at dette stemmer med faktisk situasjon for planlagt vei, og det vil være fordelaktig å rette opp i dette så snart som mulig.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.</p>
Jan Øyvind Thorsen på vegne av grunneiere gnr. 8 bnr. 136 og 137	<p>Vi er eiere av fritidseiendommer i Fiskervik i nærhet til planområdet. Området rundt Fiskervik har over lengre tid blitt stadig mer preget av havne- og industrivirksomhet. Denne utviklingen har allerede medført betydelige ulemper for våre eiendommer i form av støy, økt tungtransport og luftforurensning, blant annet fra steinstøv. Den samlede belastningen har gradvis gjort det vanskeligere å bruke eiendommene som fritidseiendommer.</p>		<p>O Tiltakshavers vurdering: Tas til orientering. Fritidsboligene ligger i en større reguleringsplan for Kaupanes som omdisponerer arealene til næring- og industrivirksomhet. Aktuelle ulemper som det vises til vil derfor være å forvente av et industriområde, men en har forståelse for at det vil være utfordrende knyttet til bruken av eiendommene som fritidsbolig.</p>
	<p>I oppstartsvarselet er det lagt til grunn at planendringen ikke utløser krav til konsekvensutredning etter Forskrift om konsekvensutredninger. Etter vårt syn er imidlertid hovedutfordringen i denne</p>		<p>O Tiltakshavers vurdering: Uavhengig av omsøkte reguleringsendring åpner gjeldende plan for etablering av næring- og industrivirksomhet som kan påvirke situasjonen for fritidsboligene i området. Fritidsboligene er i gjeldende plan regulert som en del av</p>

		saken ikke det enkelte tiltak isolert sett, men den samlede belastningen av industriell aktivitet som over tid er etablert i området rundt Fiskervik.	industriområdet, og en forutsetning i planen er derfor at disse skal utgå.
		Det er opplyst at tiltaket vil medføre om lag 3000 vognogbevegelser i løpet av ett år, tilsvarende en beregnet årsdøgntrafikk på ca. 8. Etter vårt syn gir et slikt gjennomsnittstall et begrenset bilde av den faktiske belastningen, da trafikken i praksis ofte vil være konsentrert i perioder. For et område som allerede er sterkt belastet av tungtransport vil ytterligere trafikk bidra til å forsterke ulempene for de gjenværende fritidseiendommene. Vi vil også gjøre oppmerksom på at tungtransport i området tidligere har medført tilfeller hvor last har falt av, noe som i ytterste konsekvens kunne medført alvorlige ulykker.	O Tiltakshavers vurdering: Gjeldende plan åpner allerede for virksomheter som benytter tungtransport gjennom planområdet, og dette er det tatt høyde for. Belastningen forventes å kunne variere i løpet av et år. De samlede virkningene av planen for fritidsboligene endres ikke som følge av denne reguleringsendringen. I dette tilfellet vil transporten av sementen foregå i lukka last, og det vil være lav sannsynlighet for utslipp eller ulykker som følge av lasten. Veganlegget på Kaupanes og avkjørsler til riksveg er dimensjonert for tungtransport.
		Eierne vurderer situasjonen som uholdbar, på grunn av betydelige kostnader til drift, avgifter og vedlikehold for eiendommer som i praksis har mistet sin bruksverdi. Belastningen på fritidseiendommene må vurderes samlet. Den eksisterende industriaktiviteten, sammen med planlagte tiltak, har allerede gjort de gjenværende eiendommene i Fiskervik lite egnet som fritidsbebyggelse. Eierne har over lengre tid vært i dialog med kommunen om mulig innløsning, men prosessen har trukket ut. På denne bakgrunn mener vi det er urimelig å åpne for ytterligere industriutvikling	O Tiltakshavers vurdering: Krav om innløsning blir opp til kommunen å vurdere, men det er per nå ingen begrensninger for at andre virksomheter kan etablere seg i området og medføre de samme ulempene for fritidseiendommene. Økt trafikkmengde fra planlagte tiltak vil variere og kan ha enkelte dager og tidspunkt hvor det vil være mer trafikk, men også perioder hvor det er ingen. Basert på mengden trafikk som tiltaket medfører anses dette ikke å være en vesentlig økt belastning for fritidsboligene.

	før spørsmålet om innløsning av de berørte eiendommene er avklart.	
--	--	--

3.1 ROS-sjekkliste

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

ROS - Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell.						
Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei				
Natur- og miljøforhold						
Masseras-/skred		X	1	1		
Snø-/isras		X	1	1		
Flomras		X	1	1		
Elveflom		X	1	1		
Tidevannsflo		X	1	1		
Radongass		X	1	1		
Vær, vind m.m.						
Vindutsatte områder		X	1	1		
Nedbørutsatte områder		X	1	1		
Natur- og kulturområder/inngrepssvære områder m.m						
100 – meters beltet fra sjø		X	1	1		
Sårbar flora/inngrepssvære områder		X	1	1		
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		X	1	1		
Viltområde		X	1	1		
Landskapsvern/estetikk		X	1	1		
Vassdragsområder 50m/100m		X	1	1		
Drikkevannskilde/restriksjonsområder		X	1	1		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		X	1	1		
Vakre landskap		X	1	1		
Landbruk/kjerneområde for jordbruk/skogbruk		X	1	1		
Område brukt til idrett/lek		X	1	1		
Friluftsinnteresser – friluftsinnteresser og friområder		X	1	1		
Menneskeskapte forhold						
Strategiske områder						
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1		
Havn, kaianlegg		X	1	1		
Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF		X	1	1		
Forsyning kraft, vann		X	1	1		
Forsvarsområde/ Tilfluktsrom		X	1	1		
Forurensningskilder						
Industri		X	1	1		

Bolig		X	1	1		
Landbruk		X	1	1		
Akutt forurensning		X	1	1		
Støy		X	1	1		
Støv	X		1	3		
Forurensning i sjø	X		1	3		
Forurenset grunn		X	1	1		
Høyspentlinje/EMS/Stråling		X	1	1		
Andre farlige/spesielle områder/forhold						
Risikofylt industri mm		X	1	1		
Avfallsbehandling		X	1	1		
Transport						
Ulykke med farlig gods		X	1	1		
Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området		X	1	1		
Trafikksikkerhet						
Ulykke i av-/påkjørsler	X		1	2		Avkjørsel for innkjøring og utkjøring.
Ulykke med gående/syklende	X		1	3		Regulert gang og sykkelsti
Andre ulykkes punkter		X	1	1		
Barn og unge/universell utforming/Tilgjengelighet/vesentlig virkning natur og miljø						
Tilfredsstill det krav til barn og unge – lek m.m		X	1	1		
Kan hensyn til tilgjengelig/universell utforming ivaretas		X	1	1		
Vesentlig virkning for natur og miljø?		X	1	1		
<p>Konklusjon: Det er utarbeidet en ROS-analyse som følger planforslaget, denne går grundigere gjennom temaene belyst over.</p> <p>Tiltaket omfatter silo for lagring av sement, som i seg selv ikke regnes som risikofylt virksomhet og ikke vil påvirke omkringliggende bedrifter. Tiltaket vil heller ikke være særlig sårbart for hendelser ved nærliggende virksomheter. Prosessen for lossing og transport av sement til og fra selve siloen skjer i lukkede systemer. Produktet er også svært sårbart for påvirkning fra andre elementer som vann, det er derfor flere sikkerhetsventiler i systemet for å unngå støvforurensning, både utenfra og innenfra, forurensning av støv vil derfor kun kunne skje ved eventuelle menneskelige svikt og avvik fra rutiner. En oppgir i søknaden at den planlagte løsningen er i bruk i andre prosjekter i Norge og Norden, og en ikke har kjennskap til hendelser der systemet eller ulike ledd i prosessen har vært utsatt for svikt som har forårsaket støvflukt av sement.</p> <p>For å sikre at en senere har en nullverdi å måle en eventuell støvflukt ut fra, har en i bestemmelsene lagt til at før en får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket innenfor formålsområdet BAA2 skal gjennomføre og dokumentere målinger av støv i området. På den måten vil en ved en eventuell senere anledning kunne gjøre nye målinger og sammenligne verdiene.</p>						

3.2 Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser.

3.3 Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser.

3.4 Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente konsekvenser. Det er lagt til rette for Separert gang- og sykkeltrasé og gode siktforhold. Med en avkjørsel for innkjøring og en for utkjøring gir dette oversiktlig kjøremønster. Trafikksikkerheten vurderes derfor til å være ivaretatt.

3.5 Universell utforming

Ingen kjente konsekvenser.

4. Vurdering om det er mindre reguleringsendring

Kommunedirektøren har vurdert at søknaden kan behandles som en mindre reguleringsendring etter pbl §12-14. Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses for "mindre reguleringsendring" av reguleringsplan. I noen grad må det være opp til et skjønn i det enkelte tilfelle hvor grensen går. Det er heller ikke gitt uttømmende retningslinjer jfr. tidligere lov. Selv om mindre endring av reguleringsplan behandles noe enklere enn reguleringsendring etter §12-14 jfr. § 28-1 i gammel pbl. gjelder bestemmelsene om samråd og medvirkning også for slike endringer, dvs. at bl.a. berørte sektormyndigheter må gis anledning til å uttale seg. Det er ikke klageadgang på avslag på en mindre reguleringsendring.

Grensegangen mellom ordinær regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønns-spørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. En har vurdert endringen opp mot vilkårene som er gitt i plan og bygningsloven for å kunne behandle endringen som en reguleringsendring etter forenklet prosess:

- Endringene vil i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Arealformålet videreføres som i gjeldende plan og vurderes derfor ikke å påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
- Den går ikke utover hoveddrammene i planen. Arealformålet videreføres. Tiltaket vurderes ikke å gå ut over hoveddrammene i planen som er industri, lager og havnevirksomhet. Det er åpnet opp for og etablert siloer flere steder i gjeldende plan.
- Den berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det er ingen viktige natur- eller friluftsinnteresser som blir berørt av endringen.

Dersom det er tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en ordinær reguleringsendring etter § 12-14.

Etter en samlet vurdering konkluderer en med at dette dreier seg om mindre endring, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det omfatter kun justering av plankart og bestemmelser av mindre omfang. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet forenklet behandling av reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

5. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren viser til gjennomgang og vurdering i pkt.1-4 og vil derfor etter en samlet vurdering og etter delegert myndighet vedta en reguleringsendring etter forenklet behandling som medfører følgende endringer i planID 20150003-04-01 – Reguleringsendring Havne- og næringsområde Kaupanes:

Plankart

1. Plankartet justeres ihht. plankart datert 13.03.2026.

Bestemmelser

2. I §8 bytter S1 og S2 ut mer F1 og F2:
«Ny bebyggelse innenfor sikkerhetsklasse F1 skal ligge på minimum kote 2,2. Ny bebyggelse innenfor sikkerhetsklasse F2 skal ligge på minimum kote 2,4 (NN2000). For tilbygg på eksisterende bygg i sikkerhetsklasse F2 kan lavere byggehøyde (laveste golv) tillates forutsatt at de bygges for å kunne oversvømmes».
3. Følgende bestemmelse legges inn for formålet Havn/Industri/lager:
§41. *«Innenfor BAA2 kan det oppføres siloer for lagring som vist med omriss av planlagt bebyggelse på plankartet. Plasseringen tillates justert inntil ±2 meter, men ikke utenfor regulert byggegrense. Én silo kan oppføres med maksimalt tillatt byggehøyde kote +58 som angitt på plankart. Reklame og bruk av logo på siloer skal ha nøytral fargebruk.*

Fri sikt i avkjørsler skal være 4x45 meter. Avkjørsel merket med kun utkjøring skal dimensjoneres for utkjøring kun mot nord».

4. *Følgende rekkefølgekrav legges inn for BAA2*

§31. «Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak innenfor formålsområdet BAA2, skal det være gjennomført og dokumentert målinger av støv i området».

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1292128	20150003-04-01-Plankart-Reguleringsendring-Kaupanes-130326
1292127	20150003-04-01-Søknad-Reguleringsendring-Kaupanes-130326
1292129	ROS-anayse-Reguleringsendring-Kaupanes-130326
1292132	Vedlegg-3-Reguleringsendring-Kaupanes-Soldiagrammer
1292130	20150003-04-01-Merknadsvurdering-Reguleringsendring-Kaupanes-BAA2-120326
1292131	RFK
1292133	NVEs uttalelse - Endring etter forenkla prosess - reguleringsplan for havne- og næringsområde Kaupanes BAA2 – Siloer for lagring av sement - Arealplanid 20150003-04-01 - Eigersund kommune
1292134	Svar på høring - Reguleringsendring for havne- og næringsområde Kaupanes BAA2 – Siloer for lagring av sement
1292135	Uttalelse om oppstart - reguleringsendring havne- og næringsområde Kaupanes BAA2 - siloer for lagring av sement -
1292136	Merknad til varsel om oppstart av reguleringsendring - nærings- og havneområde Kaupanes BAA2, siloer for lagring av sement
1292137	Svar på varsel om oppstart av planarbeid - Jan Øyvind Thoresen

Parter i saken:

	Pelagia As	Postboks 444	5805	Bergen
	Eigersund Kommune	Postboks 580	4379	Eigersund