

PLANBESKRIVELSE



KAUPANES HAVNE- OG NÆRINGSOMRÅDE

PLANID 11012015-03

EIGERSUND KOMMUNE



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

Dato
Vår ref.

18.11.2021
UTK-02/21

Prosjektbeskrivelse

Plannavn	Reguleringsendring Kaupanes Havne- og næringsområde
Arkivsak ID	...
PlanID	1101-20150003-08
Oppdragsgiver	Eigersund Næring og Havn KF
Oppdragsgivers kontaktperson	Rolf Andre Leidland
Plankonsulent	Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Plankonsulents kontaktperson	Ragnhild K. Tamburstuen

1	Planforslag til 1. gangs behandling	18.11.2021
Versjon	Beskrivelse	Dato

Dette dokumentet er utarbeidet av Kristiansen & Selmer-Olsen AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Kristiansen & Selmer-Olsen AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Forsidebilde: Kaupanes, kilde: www.egersundregionen.no

Innhold

1	Bakgrunn for planarbeidet.....	4
1.1	Hensikten med planen.....	4
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent	4
1.3	Eiendomsforhold	4
1.4	Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget	5
2	Planstatus og overordnede føringer.....	7
2.1	Overordnede planer	7
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	7
2.3	Rikspolitiske retningslinjer	9
3	Dagens situasjon i planområdet.....	10
3.1	Beliggenhet, stedets karakter, arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	10
3.2	Trafikkforhold	10
3.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	10
3.4	Naturverdier	11
3.5	Teknisk infrastruktur	11
3.6	Støyforhold og luftforurensning.....	11
3.7	Havnivåstigning.....	11
3.8	Risiko- og sårbarhetsanalyse	11
4	Beskrivelse av reguleringsendringen	13
4.1	Bakgrunn for endringer.....	13
4.2	Reguleringsformål og hensynssone	14
4.3	Bebyggelsens plassering og utforming	23
5	Virkninger av planen	25
5.1	Overordnet plan	25
5.2	Landskap	25
5.3	Stedets karakter	26
5.4	Naturmangfold.....	26
5.5	Trafikkforhold	27
5.6	Barn og unges interesser	27
5.7	Strandsone og vassdrag	27
5.8	Risiko og sårbarhet	27
5.9	Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater.....	27
5.10	Avveiling av virkninger	28

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Plantiltaket er en reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan fra 2019, med hovedhensikt å tilrettelegge for mer industriareal og mindre areal til kontor/lager, samt flytte samleveien med tilhørende gang- og sykkelvei mot vest. Planendringen medfører også justering av atkomster og internveier med tilhørende fortau og annen veggrunn, justering av formålsgrenser samt endre arealbruken innenfor enkelte områder. Regulert høyspentlinje som allerede er tatt bort, tas ut av planen i sin helhet.

Omdisponering av arealbruken fra kontor til industri/lager vil medføre endring i trafikkgrunnlaget for området. Som følge av dette er det foretatt en vurdering av behov for planfri kryssning av fylkesveien for gående og syklende.

Planendringen er i samsvar med overordnede planer, herunder kommuneplan og regionalplan, som stiller krav til at publikumsrettede og besøks- og arbeidsplassintensive funksjoner skal lokaliseres i sentrum. Området på Kaupanes ønskes rendyrket som industri og lagerområde.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS fremmer på vegne av Eigersund næring og havn forslag til reguleringsendring for havne- og næringsområde Kaupanes.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer pr. 25.03.2021:

Gnr./Bnr.	Adresse	Eier/fester
8/4	-	Pelagia AS
8/16	Grønehaugveien 33, 4374 Egersund	Pelagia AS
8/17	Grønehaugveien 26, 4374 Egersund	Sørvest Holding AS
8/22	Grønehaugveien 13, 4374 Egersund	Eigersund kommune
8/28	-	Eigersund kommune
8/52	-	Pelagia AS
8/53	-	Anne Margrethe Bendiksen
		Inger Thorsen Gjermestad
		Karen Feyling Thorsen
		Claus Feyling
		Jan Øivind Thorsen
8/58	Grønehaugveien 4, 4374 Egersund	Liv Kari Ulsaker
		Ragnemarie Peersen
		Gisken Bertelsen
		Ragnhild Ulsaker
8/68	-	Pelagia AS
8/70	-	Eigersund kommune
8/133	Grønehaugveien 18, 4374 Egersund	Claus Feyling
8/134	Grønehaugveien 20, 4374 Egersund	Anne Margrethe Bendiksen
8/136	Grønehaugveien 19, 4374 Egersund	Karen Feyling Thorsen
8/137	Grønehaugveien 21, 4374 Egersund	Inger Thorsen Gjermestad
		Jan Øivind Thorsen

8/138	-	Anne Karen Feyling
8/139	Grønehaugveien 25, 4374 Egersund	Lillian Feyling Tengesdal Catrine Feyling Tengesdal
8/140	-	Ludvig Feyling *
8/141	Grønehaugveien 22, 4374 Egersund	Astrid Margrethe Kårvik
8/167	-	Eigersund kommune
8/169	-	Eigersund kommune
8/251	-	Silfas Egersund AS *
8/369	Kaupanesveien 41, 4374 Egersund	Eigersund kommune
8/384	Kaupanesveien 50, 4374 Egersund	Eigersund kommune
8/386	Kaupanesveien 50, 4374 Egersund	Eigersund kommune
8/387	Kaupanesveien 50, 4374 Egersund	Eigersund kommune
8/393	Kaupanesveien 34, 4374 Egersund	Pelagia AS
8/408	-	Statens Vegvesen
8/427		
8/428	-	Jarle Hovland Ranveig Johanne Vassbø * Hans Hovland * Karen Johanne Jensen Arne Bodvar Havreberg Kitty Bøe Hans Erik Sundvold Berit Karin H. Vassbø Kåre Stian Hovland Dag Sundvold Synnøve Idland Solgunn Hovland Reidun Sundvold Anne K. Havreberg Fayen Ingfrid Thorkildsen Hanne Britt Havreberg Kari Anne Vassbø
8/435	Kaupanesveien 36, 4374 Egersund	Eigersund kommune
8/505	Kaupanesveien 36, 4374 Egersund	Eigersund kommune
8/511	Kaupanesveien 36, 4374 Egersund	Eigersund kommune
8/515	-	Sameiet Fiskarvik Båtforening

1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

1.4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Eigersund kommune den 08.12.2020.

1.4.2 Vurdering av krav til konsekvensutredning

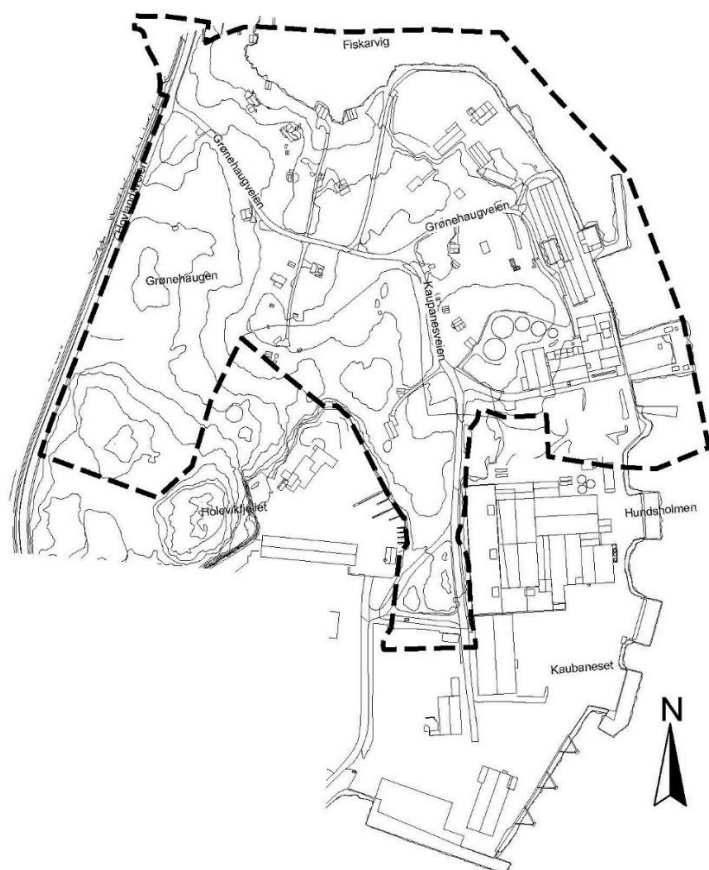
Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger, FOR-2017-06-21-854, §§ 6-8. Plantiltaket er en reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan, og omfattes ikke av tiltak i vedlegg I-II.

Endret arealbruk vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger eller komme i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Planlagt tiltak vurderes å ikke omfattes av forskriftens oppfangskriterier i §§ 6-8 og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

1.4.3 Forhåndsvarsling

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Dalane Tidende. Berørte eiendommer og offentlige instanser ble varslet med likelydende brev. Frist for å komme med eventuelle uttalelser var satt til 29.04.2021.

Varslet planområde omfattet en rekke eiendommer og utgjorde et areal på ca. 207,4 daa.



Figur 1: Varslet planområde for reguleringsendringen. Plangrensen er vist med sort stiplet strek. Kartet er ikke i målestokk.

1.4.4 Mottatte innspill til forhåndsvarslingen

I forbindelse med varsling av planoppstart er det registrert 10 merknader og innspill til planarbeidet.

- Fiskeridirektoratet
- Rogaland Fylkeskommune
- Norges Vassdrags- og energidirektorat
- Kystverket
- Karen Feyling Thorsen
- Cathrine Feyling Thorsen
- Claus Erik Feyling
- Anne Karen Feyling
- Anne Britt Wigand
- Terje og Anne Hetland

Innspillene er oppsummert og kommentert i vedlegg 3.

2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

2.1.1 Kommuneplanen for Eigersund – sentrumsdel 2018-2030

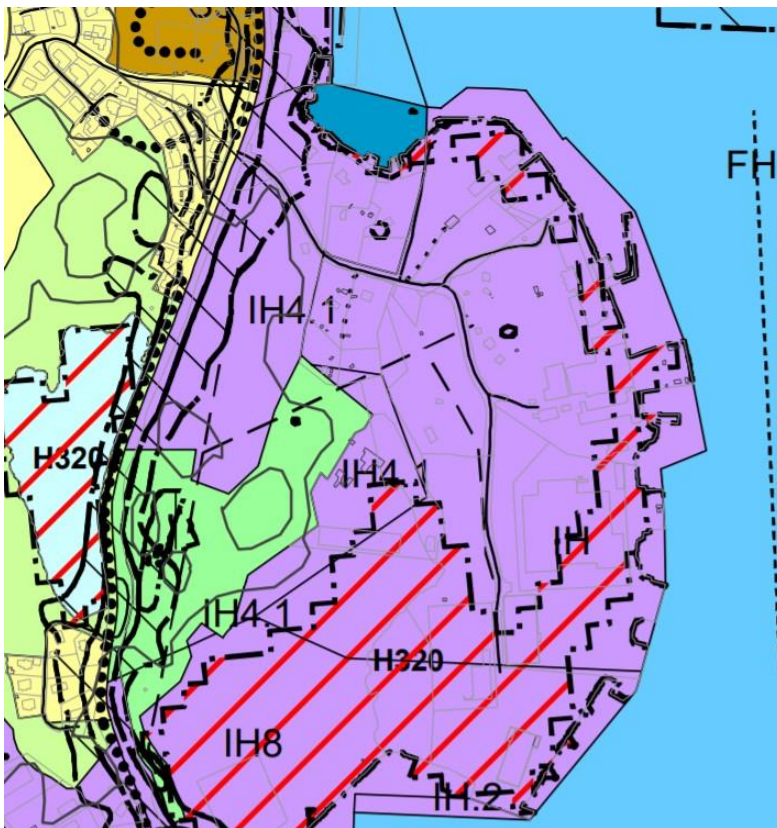
Planområdet er i Kommuneplan for Eigersund – sentrumsdel 2018-2030 avsatt til næringsbebyggelse og havn IH4.1, samt hensynssone flomfare, rød og gul støysone. Innenfor område IH4.1 har fiskerirelatert virksomhet fortrinn ref. bestemmelsens § 7.7.1:

§ 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.

Iht. kommuneplanens samfunnsdel vil Eigersund kommune arbeide for å «være i front innen havbaserte næringer».

Planendringen vil samsvare med overordnet plan.



Figur 2: Utsnitt av gjeldende kommuneplan for Eigersund – kystdel med Hellvik 2018-2030. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: Eigersund kommunes kartløsning

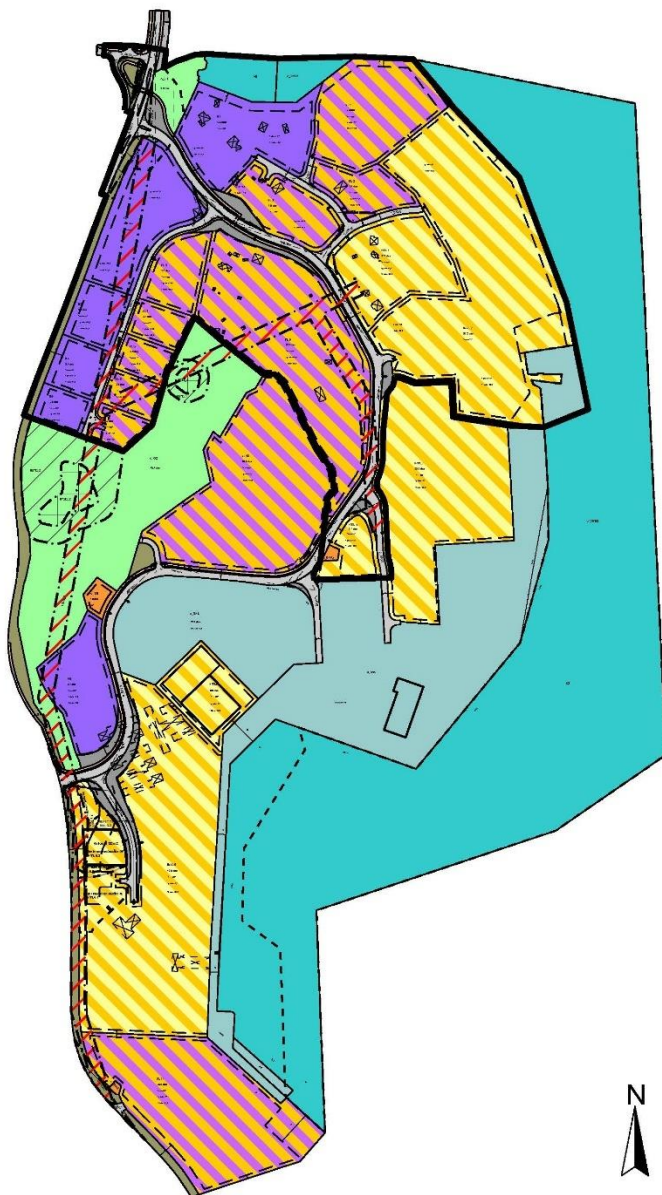
2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området er områdeplan for Havne- og næringsområde Kaupanes, planID 20150003-04, vedtatt i mars 2019.

Planendringen medfører at det gjøres endringer innenfor følgende formålsområder i gjeldende reguleringsplan:

- Næringsbebyggelse – N1, N2, N3, N4, N5
- Industri/lager – I/L1, I/L2, I/L3, I/L4, I/L5, I/L6, I/L7, I/L8, I/L9
- Havn/industri/lager – H/I/L1, H/I/L2, H/I/L4
- Kjørveg – o_SKV3, o_SKV4, o_SKV5, o_SKV6, o_SKV7, o_SKV8
- Gang- og sykkelveg – o_SGS3, o_SGS4, o_SGS5
- Fortau – o_SF3
- Annen veggrunn – tekniske anlegg – o_SVT5, o_SVT6, o_SVT7, o_SVT8, o_SVT9, o_SVT10, o_SVT11, o_SVT12, o_SVT13, o_SVT14

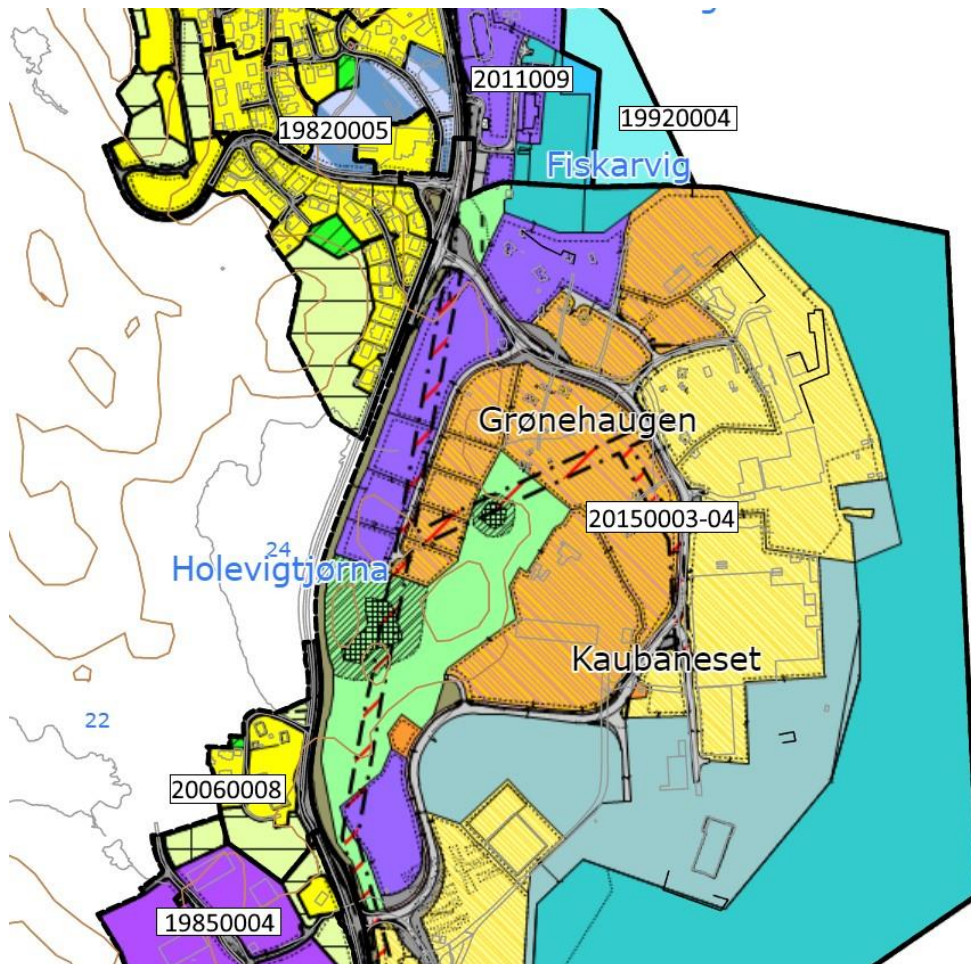
Omsøkte reguleringsendring vil erstatte overlappende arealer i gjeldende reguleringsplan 20150003-04.



Figur 3: Gjeldende reguleringsplan for havne- og næringsområde Kaupanes, planID 201500003-04. Avgrensning for reguleringsendring er vist med svart heltrukken linje. Kartet er ikke i målestokk.

Nærliggende reguleringsplaner er:

- PLAN 2011009 Del av Fiskarvik Eigerøy
- PLAN 19920004 Fiskarvik
- PLAN 19820005 Vadlåsen
- PLAN 20060008 Boliger G/Bnr. 8/15 mfl.
- PLAN 19850004 Hovland industriområde



Figur 4: Tilgrensende reguleringsplaner. Kartet er ikke i målestokk. Kilde: Eigersund kommunes kartløsning.

2.3 Rikspolitiske retningslinjer

Følgende rikspolitiske retningslinjer er vurdert relevant for planarbeidet:

- Barn og unges interesser i planleggingen
- Klima- og energiplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Riks- og fylkesveger

3 Dagens situasjon i planområdet

3.1 Beliggenhet, stedets karakter, arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger på østsiden av Sørø-Eigerøy. Planområdet ligger ca. 1 km i luftlinje sørvest for Egersund sentrum, mens kjørelengden via Eigerøy bru er ca. 5 km fra sentrum.

Terrenget på Kaupanes faller fra riksvei 426 mot øst, og terreng høyden i krysset Grønnehaugveien er på ca. kote + 13. Kaiområdet og eksisterende industri, - lager- og næringsbygg i området ligger på ca. kote + 2. Området fremstår som et godt etablert industri- og havneområde hvor næringsaktiviteten er høy. I bakkant av den etablerte industribebyggelsen er det fra tidligere etablert fritidsbebyggelse. Denne bebyggelsen omfattes i hovedsak av formål for næring i eksisterende reguleringsplaner. Bebyggelsen vest for planområdet på andre siden av riksvei 426, består primært av frittliggende småhusbebyggelse i 2 etasjer. I tillegg til småhusbebyggelsen finner man i nærområdet dagligvareforretning, idrettsanlegg, skole og barnehage.

3.2 Trafikkforhold

Planområdet har atkomst fra rv. 426 via Grønnehaugveien i vest. Trafikkmengden på denne veien er beregnet til ca. å være 5600 ÅDT (8 % tungtransport). Det er langs riksveien etablert gang og sykkelvei som strekker seg fra Jekteveien i nord og helt ned til Aker i sør.

Det er registrert to trafikkulykker langs rv. 426 i nærheten av planområdet:

- 07.05.1992 Påkjøring bakfra ved venstresving, tørt føre - ukjent skadeomfang
- 31.03.2002 Enslig kjøretøy kjørte utfor på venstre side på rett vegstrekning, tørt føre – ukjent skadeomfang.

Nærmeste tilrettelagte bussholdeplass er langs rv. 426 like nord for planområdet.

3.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert flere kulturminner innenfor planområdet. Disse kulturminnene ble vurdert i forbindelse med konsekvensutredning for områdereguleringsplan Havne- og næringsområde Kaupanes.



Figur 5: Kulturminner - kilde: kulturminnesok.no

3.4 Naturverdier

Det er ikke registrert arter eller områdetyper som er av spesiell verdi innenfor planområdet.

3.5 Teknisk infrastruktur

Det er utbygd teknisk infrastruktur i bakken bl.a. vann, avløp, overvannsystem m.m. Det ligger kommunale vann- og avløpsledninger langs rv. 462, over sundet og fra havneterminalen sørover til Hovlandsviga. Kommunale renseanlegg og utslippsledning for denne delen ligger lenger nord i sundet.

3.6 Støyforhold og luftforurensning

Det er utført en vurdering av støyforhold og luftforurensning i forbindelse med områdereguleringen. Områdeplanen viser til at støyen som genereres i området knyttes til båt-/skipstrafikk, næring-/industriaktivitet og vegtrafikk. Ingen av fartøyene som ligger til kai i området er koblet til landstrøm. Derfor genereres det noe mer støy og luftforurensning av at fartøyene må ta i bruk hjelpemotorer.

Det er ingen virksomheter på stedet som medfører støy av betydning for utnyttelse av området. Dagens støyforhold påvirker heller ikke støyfølsom bebyggelse utenfor planområdet. Viser til områdereguleringens konsekvensutredning og støysonekart.

3.7 Havnivåstigning

Generelt forventes det hyppige ekstremvær med storm opp til orkan, og det i kombinasjon med flom (stormflo) og generell stigning av havnivået (middelvannstanden)

For Egersund vil havnivået sannsynligvis gi en stigning på 0,19-0,42 m fram til år 2050. en 100-års stormflo vil ligge 1,35 m over NN1954 (usikkerhet = - 8cm til + 14cm).

For år 2100 er havnivåstigningen beregnet til 0,61 – 1,16 m og en stormflo på 1,94 m over NN1954.

I tillegg til en generell økning i middelvannstanden kan ekstrem vannstand også bli høyere på grunn av høyere ekstrem stormflo dersom lavtrykkene blir mer intense. Så langt tyder modellberegninger på at denne effekten er relativt liten langs norskekysten.

Det er fremdeles en liten effekt av landheving på ca. 0,15 m som kompenserer noe for havnivåstigningen. Landarealer kan sikres mot oversvømmelser ved å løfte disse opp mot kote + 2,5 (NN54).

3.8 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det vises til risiko- og sårbarhetsanalyse til gjeldende områdeplan for havne- og næringsområde på Kaupanes, *vedlegg 12.6 – Rapport R04 versjon D01*.

I områdeplanen ble følgende tiltak innarbeidet i plankart og bestemmelser som følge av gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse:

- *Krav om heving av byggegrunn i planen*
- *Krav om nedre byggehøyde for sikkerhetsklasse S1 og S2 i plan- og byggesakssammenheng.*
- *Krav til prosjektering iht. TEK17 som innebærer konstruksjoner som tåler å bli oversvømt ved en 200 års hendelse.*

- *Krav til sikkerhet iht. TEK17 som innebærer fysiske og organisatoriske tiltak for 200 års hendelser (sperring områder, legge el-/dataforsyning høyere enn gulvnivå, varsling/sikring og evakuering av vesentlige materielle verdier og personer.*

Konklusjon: Planområdet fremstår samlet sett som lite sårbart for de beslutningsrelevante farene som er identifisert. Det er en forhøyet sårbarhet i forhold til et tema innen naturbasert risiko (stormflo/havnivåstigning). Det er gjennom den detaljerte hendelsesbaserte risikovurderingen ikke identifisert hendelser som fremstår med uakseptabel risiko (rødt område i risikomatriksen). Alle hendelsene viser liten risiko (grønt område i risikomatriksen).

Det er til planendringen gjennomført en overordnet vurdering av potensialet for bølgeoppskylling mot bygg plassert på høyde +2,5 m i bakkant av en kaifront på kote + 2,2 m. Vurderingen er utført av Multiconsult, se vedlagt notat. Notatet konkluderer med at det ikke er grunn til å forvente at bygg på kote +2,5 m innenfor planområdet er mer utsatt for oppskylling enn bygg på samme kotehøyde ved Langholmen. Dette forutsetter imidlertid at byggene er trukket noe tilbake fra sjøfronten slik at de ikke utsettes for direkte sjøsprut. Tiltak i forkant av byggene (f.eks drenering) eller en utforming av byggene som tar hensyn til noe vann vil kunne virke ytterligere forbyggende mot skade.

I epost som tillegg til notatet er det konkludert med følgende: Sikker byggehøyde for sikkerhetsklasse 2 inkl. klimapåslag er kote +1,8 relatert til NN2000. For å ivareta hensyn til bølgeoppdrag, vil nye kaier og fyllingskanter legges på kote +2,2 relatert til NN2000, og for bygninger i sikkerhetsklasse 2 legges på kote +2,4 relatert til NN2000. For konstruksjoner i sikkerhetsklasse 1 som veier, kabler, ledninger, benyttes minimuskote +1,8 relatert til NN2000. Krav til flomsikker byggehøyde angitt i notat innarbeides i plandokumentene.

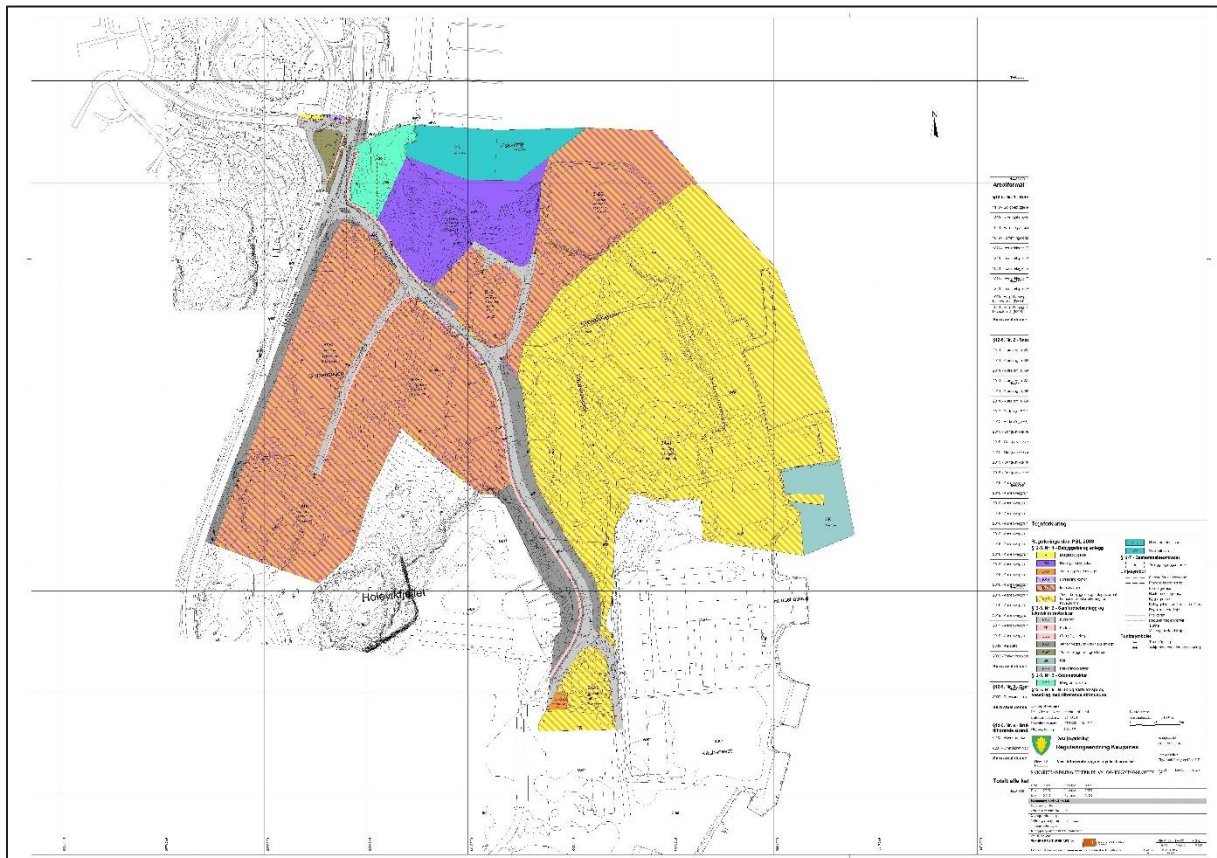
4 Beskrivelse av reguleringsendringen

4.1 Bakgrunn for endringer

Hensikten med reguleringsendringen er å justere arealformål, veier m.m. i nordre del av områdeplanen for havne- og næringsområde på Kaupanes.

Følgende endringer ønskes utført:

- Næringsområdene N2-5 erstattes av Industri/lager. Vei SKV4 justeres tilsvarende.
- Flytte samleveien SKV3 mot sørvest.
- Regulert undergang erstattes av regulert fotgjengerfelt. Gang- og sykkelvei justeres tilsvarende.
- Områdene I/L/H1 og I/L/H2 slås sammen.
- Feltnavn endres iht. gjeldende kart- og planforskriften.



Figur 6: Plankart som viser reguleringsendringen.

4.2 Reguleringsformål og hensynssone

Sosikode	Formål	Område signatur	Eierform	Areal (daa)
§ 12-5. nr. 1 – Bebyggelse og anlegg				
1110	Boligbebyggelse	B	Annen	0,1
1300	Næringsbebyggelse	N	Annen	12,9
1540	Vann- og avløpsanlegg	BVA	Offentlig	0,2
1810	Forretning/kontor	F/K	Annen	0,1
1826	Industri/lager	I/L 1-5	Annen	70,8
1900	Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål (Havn, industri, lager)	H/I/L 1-2	Annen	81,8
§12-5. nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
2011	Kjøreveg	SKV	Offentlig	11,2
2012	Fortau	SF	Offentlig	0,6
2015	Gang-/sykkelveg	SGS	Offentlig	2,1
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVT	Offentlig	10,7
2019	Annen veggrunn – grøntareal	SVG	Offentlig	0,9
2041	Kai	SK	Annen	4,0
2082	Parkeringsplasser			0,2
§ 12-5. nr. 3 – grønnstruktur				
3002	Blå/grønnstruktur	GBG	Offentlig	3,4
§ 12-5. nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone				
6220	Havneområde i sjø	VHS	Annen	2,8
6230	Småbåthavn	VS	Annen	3,7
Totalt areal alle kategorier				205,6

Planforslaget vil i hovedsak fokusere på de områder som endres i denne reguleringsplanen. De områder som forblir bevart slik de er regulert i områdeplanen vil derfor ikke utdypes ytterligere.

4.2.1 § 12-5. nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Feltnavn:	B
Formål:	Kode 1100.
Hensynssone:	Frisiktsone
Areal:	0,1 daa
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Feltet regulerer eksisterende boligformål gitt i «*områderegulering havn- og næringsområde Kaupanes*». Det foreslås ingen nye tiltak innenfor dette området.

Næringsbebyggelse

Feltnavn:	N
Formål:	Kode 1300.
Hensynssone:	Ingen
Areal:	12,9 daa
Tillat grad av utnytting:	30% BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Felt N ligger ned mot småbåthavnen i nord og anses som gunstig for etablering av fremtidig næringsbebyggelse. I dag er det etablert flere fritidsboliger og sjøboder innenfor området. Disse vil med tiden saneres. Utnyttelse av feltet forutsetter terrengbearbeidelse og utfylling i sjø. Reguleringsplanen foreslår at området for næringsbebyggelse skal følge de samme bestemmelser som er gitt i områdereguleringen, og medfører dermed ingen endringer i forhold til det som er regulert i gjeldende plan.

Byggehøyder og grad av utnyttelse angis i plankart og planens bestemmelser, og følger samme ramme som gitt av områdereguleringen.

- Topp gulv tillates på minimum kote + 3.
- Topp tak tillates på maksimum kote + 21.
- Tillatt grad av utnytting = 30% BYA.

Vann- og avløpsanlegg

Feltnavn:	BVA
Formål:	Kode 1540.
Hensynssone:	Ingen
Areal:	0,2 daa
Tillat grad av utnyttning:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Feltet regulerer eksisterende bebyggelse for teknisk anlegg i tråd med gjeldende områdeplan. Planforslaget medfører ingen endring for dette formålet.

Forretning/kontor

Feltnavn:	F/K
Formål:	Kode 1810.
Hensynssone:	Frisiktsone
Areal:	0,1 daa
Tillat grad av utnyttning:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Feltet regulerer eksisterende bebyggelse for forretning og kontor i tråd med gjeldende områdeplan. Feltet omfatter kun deler av område i gjeldende plan. Planforslaget medfører ingen endring for dette formålet.

Industri/lager

Feltnavn:	I/L 1-5
Formål:	Kode 1826.
Hensynssone:	Frisiktsone
Areal:	70,8 daa
Tillat grad av utnyttning:	BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Feltene I/L 1-5 omfatter eksisterende og fremtidige områder for Industri og lager.

Områdene I/L1, I/L2 og I/L3 reguleres i all hovedsak etter dagens formålsgrenser. Som følge av forslag til nye veitraséer blir konsekvensene mindre justeringer for disse 3 formålsområdene.

I forhold til gjeldende plan har man i planforslaget valgt å omregulere områdene I/L 4, 5, 6, 7 samt BN 2, 3, 4 og 5, fordelt dem inn i henholdsvis I/L4 og I/L5. De nevnte næringsområdene fra gjeldende plan vil nå omfattes av kombinert formål for industri og lager. I tillegg slås gjeldende formål I/L 8 og 9 sammen til nytt formål I/L3. Eksisterende bestemmelsene som ikke omhandler byggehøyder og utnyttelsesgrad vil videreføres til det nye formålet.

Områdene er tiltenkt bedrifter som er arealkrevende, mindre trafikkskapende og som kun vil ha mindre andel kontor-/service- arbeidsplasser som en del av bedriftene.

Det tillates oppført bygninger og anlegg for industri, lager, silo og -/tankanlegg og andre anlegg som er arealkrevende eller som krever nærhet til havn/sjø. Det tillates kontordel og andre fellesfunksjoner som er nødvendig for produksjon og drift i alle bygg.

Utnyttelsesgrad videreføres fra gjeldende områdeplan:

- Maks tillatt bebygd areal for I/L1 og I/L2 = 30% BYA.
- Maks tillatt bebygd areal for I/L3 = 50 % BYA.
- Maks tillatt bebygd areal for I/L4 og I/L5 = 40% BYA.

Byggehøyder er påført plankartet med topp gulv (Tg) og topp tak (Tt), angitt som kotehøyder. For områdene I/L 1-2 er høyde for topp gulv tilpasset tiliggende områder (H/I/L1-2) slik at alle områdene øst for samleveien planeres på samme høyde. Den totale bygningshøyden er beholdt tilnærmet gjeldende plan, med unntak av I/L1 hvor byggehøyden økes noe.

For områdene I/L 3-5 er høyde på topp gulv lavere enn i gjeldende plan. Dette er som følge av endret veitrasé og dermed behov for annen planeringshøyde i byggeområdene. Den totale bygningshøyden er tilsvarende gjeldende plan, men hvor topp tak blir liggende lavere i terrenget grunnet lavere planeringshøyde.

Nye byggehøyder i forhold til gjeldende plan er gjengitt i tabellen nedenfor:

Planforslag				Gjeldende plan			
Område	Tg	Tt	Total byggehøyde	Område	Tg	Tt	Total byggehøyde
I/L1	+2,7	+22	19,3 m	I/L3	+2,7 +5	+22 +15	19,3 m 10,0 m
I/L2	+2,7	+15	12,3 m	I/L1	+2,7	+15	12,3 m
				I/L2	+7	+22	15,0 m
				I/L3	+10	+22	12,0 m
I/L3	+10	+30	20,0 m	I/L8	+20	+36	16,0 m
				I/L9	+10	+30	20,0 m
I/L4	+25	+40	25,0 m	I/L7	+24	+36	12,0 m
				I/L6	+28	+40	12,0 m
				I/L5	+30	+42	12,0 m
				I/L4	+32	+44	12,0 m

				N5	+32	+48	16,0 m
				N4	+31	+47	16,0 m
I/L5	+20	+32	12,0 m	N2	+17	+29	12,0 m
					+20	+32	12,0 m
				N3	+26	+42	16,0 m

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål

Feltnavn: H//L1 – H//L2

Formål: Kode 1900.

Hensynssone: Ingen

Areal: 81,8 daa

Tillat grad av utnyttning: 50% BYA

Rekkefølgebestemmelser: Ingen

Beskrivelse av felt:

Feltet regulerer eksisterende bebyggelse for havn, industri og lager i tråd med gjeldende områdeplan. Planforslaget medfører ingen vesentlige endringer for bebyggelse og utnyttelse i dette området. Formålene H//L 1, 2 og 3 i områdeplanen slås sammen og omfattes av formål H//L1. Det samme vil gjelde for formålet H//L 4, som i den aktuelle planen vil reguleres til H//L2.

Det er utarbeidet en veiplan for området, hvor Multiconsult har blitt engasjert til å prosjektere en ny veitrasé fra Rv. 426 og ned til havna i sør. Resultatet av den prosjekterte veien har medført en mindre endring slik at H//L1 nå har fått et større formålsområde enn hva som er tilfelle i gjeldende plan.

Byggehøyder er påført plankart med topp gulv og topp tak, angitt som kotehøyder. Planeringshøyde for området H//L1 tilpasses tiliggende industri/lager området slik at alle områder øst for samlevei planeres på samme høyde, kote +2,7. Den totale bygningshøyden er tilsvarende gjeldende plan.

Planforslag				Gjeldende plan			
Område	Tg	Tt	Total byggehøyde	Område	Tg	Tt	Total byggehøyde
H//L1	+2,7	+30	27,3 m	H//L1	+8	+30	22,0 m
				H//L2	+2,7	+30	27,3 m
					+8	+30	22,0 m
H//L2	+2,7	+30	27,3 m	H//L4	+2,7	+30	27,3 m

I tillegg åpnes det for at innenfor H//L1 kan det oppføres siloer med bebygd areal på opptil 100 m² pr. silo og med byggehøyde Tt kote +45, samt piper med høyde inntil 60 meter. Dette samsvarer med bestemmelser for H//L6.3 jf. reguleringsendring PlanID 20150003-04.

Utnyttelsesgrad for H//L1-2 videreføres fra gjeldende plan, med BYA = 50 %.

4.2.2 §12-5. nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Feltnavn:	SKV1-SKV6
Formål:	Kode 2011.
Hensynssone:	Frisiktsoner
Areal:	11,2 daa
Tillat grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av nytt kryss SKV1/SKV3 i tilknytning til tiltak i byggeområder BKB3-BKB5.

Beskrivelse av felt:

Arealene skal benyttes som kjøreveg. Det er satt av arealer til henholdsvis interne adkomstveier og riksvei.

Planforslaget medfører i all hovedsak en endring av samtlige interne veger innenfor planområdet. Multiconsult ble som nevnt tidligere engasjert til å prosjektere en ny hovedvei inn til området, regulert som SKV3. Dette grunnlaget har dannet utgangspunktet for de regulerte vegtraséer innenfor planområdet.

Oppbygging og utforming av veg skal være i henhold til håndbøker gitt av Statens vegvesen. I arealene inngår kjørefelt og vegskulder. Det stilles krav til fast dekke på alle veger. Innkjørsler skal dimensjoneres til tungtransport iht. Statens vegvesens håndbøker.

Fortau

Feltnavn:	SF1 – SF2
Formål:	Kode 2012.
Hensynssone:	Frisiktsone
Areal:	0,6 daa
Tillat grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av SF2 samtidig med opparbeidelse av SKV6.

Beskrivelse av felt:

Arealene omfatter formål for offentlig fortau. Fortauene skal dimensjonere med en bredde på 2,5m. Fortau skal ha fast dekke og kantstein mot kjøreveg. Det stilles krav om utforming og stigningsforhold i henhold til krav om universell utforming.

Gang og sykkelveg

Feltnavn:	SGS 1-4
Formål:	Kode 2015.
Hensynssone:	Frisiktsone
Areal:	2,1 daa
Tillat grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse samtidig med tilgrensende veganlegg.

Beskrivelse av felt:

Arealene omfatter formål for offentlig gang- og sykkelveg. Gang- og sykkelvegene skal dimensjoneres med en bredde på 3 meter. Vegen skal ha fast dekke. Det stilles krav om utforming og stigningsforhold i henhold til krav om universell utforming. SGS1 beholdes lik gjeldende områdeplan. SGS2 endres hvor rampe til undergang tas ut og erstattes av krysningspunkt i plan med veien. SGS3-4 endres tilsvarende justert veglinje for SKV3, samt at rampe til undergang tas ut av planen. Gang- og sykkelveien følger i stedet SKV3 og SKV1 frem til krysningspunkt over riksvegen.

Annen veggrunn – teknisk anlegg

Feltnavn:	SVT1 – SVT 11
Formål:	Kode 2018.
Hensynssone:	Ingen
Areal:	10,7 daa
Tillat grad av utnytting:	Tillates bebygd med nødvendige tekniske installasjoner.
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse samtidig med tilgrensende veganlegg.

Beskrivelse av felt:

Arealene omfatter sidearealer for veg, herunder grøft, skjæring, fylling og nødvendige tekniske installasjoner. Terrengoverflater skal tilordnes og tilsåes hvor forholdene tillater det.

Annen veggrunn – grøntareal

Feltnavn:	SVG1 – SVG4
Formål:	Kode 2019.
Hensynssone:	Frisiktsoner
Areal:	0,9 daa
Tillat grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd.
Rekkefølgebestemmelser:	Det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse samtidig med tilgrensende veganlegg.

Beskrivelse av felt:

Omfatter eksisterende areal for annen veggrunn. Reguleringsplanen medfører ingen endring for disse arealene. Areal for annen veggrunn – grøntareal er forbeholdt sidearealer for veg, herunder grøft, skjæring og fylling.

Kai

Feltnavn:	SK
Formål:	Kode 2041.
Hensynssone:	Ingen
Areal:	4,0 daa
Tillat grad av utnytting:	Ingen
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Feltet regulerer eksisterende areal for kai i tråd med overordnet plan. Planforslaget medfører ingen endring for dette formålet.

Parkeringsplasser

Feltnavn:	SPP
Formål:	Kode 2082.
Hensynssone:	Ingen

Areal:	0,2 daa
Tillat grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Feltet regulerer eksisterende areal for parkering i tråd med gjeldende områdeplan. Planforslaget medfører ingen endring for dette formålet.

4.2.3 § 12-5. nr. 3 – grønnstruktur

Blå/grønnstruktur

Feltnavn:	GBG
Formål:	Kode 3002.
Hensynssone:	Frisiktsone
Areal:	3,4 daa
Tillat grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Feltet regulerer eksisterende areal for blå/grønnstruktur i tråd med gjeldende områdeplan. Planforslaget medfører ingen endring for dette formålet.

4.2.4 § 12-5. nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Havneområde i sjø

Feltnavn:	VHS
Formål:	Kode 6220.
Hensynssone:	Ingen
Areal:	2,8 daa
Tillat grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Feltet regulerer eksisterende areal for havneområde i sjø i tråd med gjeldende områdeplan. Planforslaget medfører ingen endring for dette formålet.

Småbåthavn

Feltnavn:	VS
-----------	----

Formål:	Kode 6230.
Hensynssone:	Ingen
Areal:	3,7 daa
Tillat grad av utnytting:	Tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Feltet regulerer eksisterende areal for småbåthavn i tråd med gjeldende områdeplan. Planforslaget medfører ingen endring for dette formålet.

4.2.5 Hensynssoner

Frisiktsone i kryss (H 140)

Det tillates ingen sikthindrende etableringer høyere enn 0,5m over tilstøtende vegnivå innenfor regulerte frisiktsoner.

4.3 Bebyggelsens plassering og utforming

4.3.1 Bebyggelsens høyde

Tillatt høyde på bebyggelse er angitt i plankart og i bestemmelsene, og er relatert til kotehøyde. For alle områder hvor det tillates etablering av bebyggelse er det angitt kotehøyde for topp gulv og topp tak. Generelt er det lagt opp til industribebyggelse i område, og det er dermed gitt romslige takhøyde for å kunne dekke opp forskjellige typer behov. I tillegg tillates det tekniske installasjoner på tak. Byggehøyder videreføres i all hovedsak fra gjeldende områdeplan, med et par unntak. For utfyllende beskrivelse av endret byggehøyder se 4.2.1 Industri/lager og Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre hovedformål (havn/industri/lager).

4.3.2 Grad av utnytting

Tillatt grad av utnyttelse er angitt i plankart og i bestemmelsene. Utnyttelsesgraden følger i all hovedsak det som er gitt av eksisterende plan, og er forholdsvis moderat. Man tillater på ingen områder en utnyttelsesgrad over 50% BYA.

4.3.3 Universell utforming

Alle offentlige arealer skal være universelt utformet.

4.3.4 Parkering

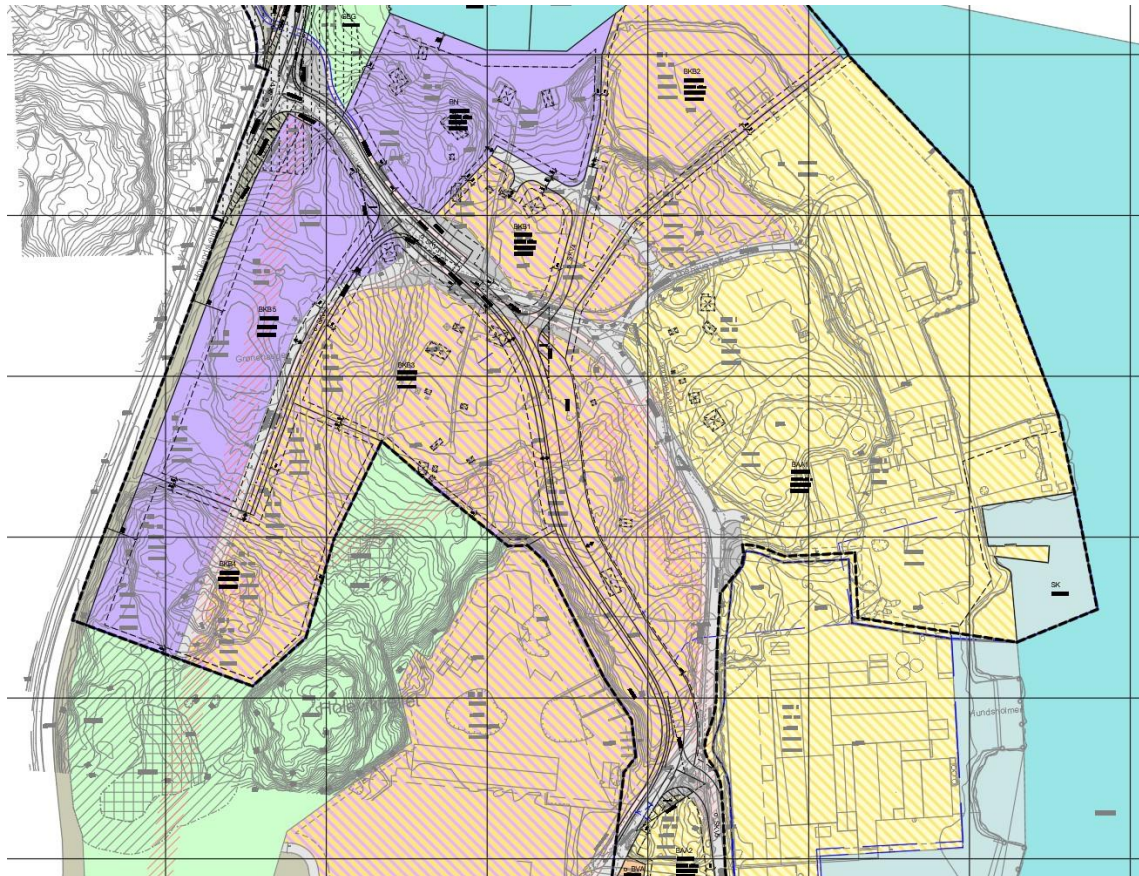
All parkering løses innenfor planområdet. Bedriftene er pliktige til å opparbeide nok parkeringsplasser til sine ansatte samt nødvendig arealer til gjeste-/kundeparkering. Krav til biloppstillingsplasser og sykkelparkering vil følge bestemmelser gitt i områdereguleringen. Det gjøres ikke endringer i parkeringskravet.

4.3.5 Kjøreadkomst

Som beskrevet under kapittel 4.2.2 for kjøreveg, vil det interne vegsystemet i området slik det er i gjeldende reguleringsplan endres totalt. SKV3 reguleres som hovedadkomst inn til området og er regulert i henhold til prosjektert veg, laget av Multiconsult (se figur 7 og 8).



Figur 7: Prosjektert Veg, laget av Multiconsult



Figur 2: Gjeldende reguleringsplan med skravur av ny vegtrasé

4.3.6 Utforming av veger

Alle veger skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbøker.

4.3.7 Plan for renovasjon

Avfall fra virksomheter skal sorteres og hentes i samsvar med reglene til Dalane miljøverk IKS. For enkelte bedrifter kan det være aktuelt å organisere henting av avfall selv i samsvar med godkjente ordninger.

5 Virkninger av planen

Som beskrevet i kap. 1.4.2, utløser ikke reguleringsplanen krav om konsekvensutredning. Det er likevel nødvendig å belyse planens virkninger, med forslag til avbøtende tiltak. Dette gjøres uten å tallfeste eller vekte konsekvenser som i en konsekvensutredning.

5.1 Overordnet plan

5.1.1 Nåsituasjon

Hele området på Kaupanes er i dag regulert gjennom en områderegulering. Denne reguleringsplanen trådte i kraft den 18.03.2019 og omfatter arealer for næring, industri/lager, småbåthavn, kai, småbåthavn, kjøreveg og tilhørende arealer m.m

5.1.2 Konsekvens

Reguleringsforslaget omfatter en mindre del av den totale områdereguleringen og forslår i all hovedsak å videreføre formålene gitt i eksisterende plan med noen få unntak. Planforslaget legger til rette for at det kan etableres bebyggelse for industri og lager innenfor noen av de eksisterende næringsområdene i gjeldende plan. Dette medfører en reguleringsendring av næringsformålene langs riksvei 462.

I tillegg er det i prosessen engasjert rådgivende tjenester for prosjektering av hovedadkomstveien i området. Det har medført at det interne veisystemet som er regulert i gjeldende plan, nå endres som følge av planforslaget. Dette for bedre terrengtilpasning og fremkommelighet for den trafikken som ferdes i området.

5.1.3 Tiltak

Det har vært tett dialog med Eigersund kommune og eksisterende bedrifter i området.

5.2 Landskap

5.2.1 Nåsituasjon

Området er i dag godt utbygd, med etablerte båthavner og industriområdet. Det er likevel enkelte områder som fremdeles fremstår som forholdsvis urørte. Det er fra gammelt av etablert flere fritidsboliger i området. Disse omfattes ikke av formål som hjemler fritidsbebyggelse og forventes sanert ved gjennomføring av tiltak i tråd med plan.

5.2.2 Konsekvens

Planforslaget vil tilrettelegge for utbygging av de områdene som i dag er forholdsvis ubebygde. Det vil medføre større inngrep i terreng både i form av etablering av nye

adkomstveger og klargjøring av tomter til bygging. Innenfor område N vil det i sjøen bli utført fyllingsarbeid for å gjøre tomten klar for bruk.

Høydebegrensninger i de ulike områdene er i hovedsak lik gjeldende plan, unntak er for områdene I/L3-5 hvor topp tak er satt lavere enn gjeldende plan grunnet lavere planeringshøyde. Utsikt fra bakenforliggende boligbyggelse vil med dette ikke forringes som følge av planendringen.

5.2.3 Tiltak

Det er satt høydebegrensninger for bebyggelse i henhold til kotehøyder for topp gulv og topp tak.

5.3 Stedets karakter

5.3.1 Nåsituasjon

Området er godt etablert med nærings og industribebyggelse. I hovedsak er industribebyggelsen knyttet til sjørelatert virksomhet. Men det er rom for en langt større utnyttelse av området enn hva som er tilfellet pr. dags dato. Adkomstforholdene fremstår som noe uheldige og vil ha behov for en oppgradering dersom områdets utnyttelse øker.

5.3.2 Konsekvens

Planforslaget legger til rette for utvidelse av formål for industri og lager. Krav til bebyggelsen vil følge bestemmelser gitt i områdereguleringen og vil i liten til ingen grad avvike fra dagens bebyggelse. Infrastrukturen vil endres og utbedres til å bedre kunne håndtere trafikken som ferdes i området.

5.3.3 Tiltak

Som nevnt vil krav til utforming av bebyggelse følge de bestemmelser som er gitt i gjeldende områderegulering.

5.4 Naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Det vises til planbeskrivelsen til områdeplanen og dens vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet.

5.4.1 Nåsituasjon

Iht. områdeplanen er det ikke registrert arter eller områdetyper av spesiell verdi innenfor planområdet.

5.4.2 Konsekvens

Planforslaget vil ikke vise endringer av arealer i forhold til 0-alternativet når det gjelder naturmangfold. En samlet vurdering av planforslaget vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12.

5.4.3 Tiltak

Det vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

5.5 Trafikkforhold

5.5.1 Nåsituasjon

Havne- og næringsområdet på Kaupanes har i dag 3 atkomster; Grønehaugveien, Holveigsveien og atkomst til B&G. Det er kun Grønehaugveien som omfattes av planforslaget. Alle atkomstene har i dag liten trafikk, og hvor anslått trafikkfordeling etter gjennomføring av planen vil fordele seg med 65 % i Grønehaugveien og 35 % i Holveigsveien. Dagens trafikkbilde er preget av arbeidstrafikk med korte og intensive morgen- og ettermiddagsrush.

5.5.2 Konsekvens

Planforslaget erstatter områder for kontor/næring (N 2-5) i gjeldende områdeplan med områder for industri/lager. Siden omdisponeringen vil medføre endringer i trafikkgrunnlaget for området, er det gjennomført en ny vurdering av trafikkmengden i området mhp. krav til planfri krysning for gående og syklende, se vedlagt notat. Notatet konkluderer med følgende: «Omdisponering av arealformål fra kontor/næring til industri/lager medfører vesentlig mindre trafikk på riksvei 426. Reduksjon i trafikkmengde medfører at krav til planskilt krysning for gående/syklende bortfaller. Iht. gjeldende veinorm kan krysning av riksveien gjennomføres i plan, men ikke som gangfelt. Krysningssted bør synliggjøres med trafikkø, forsterket belysning og/eller rumlestriper. Signalregulert gangfelt kan vurderes.»

5.5.3 Tiltak

Tidligere rekkefølgekrav til *planfri krysning* av riksvegen tas ut av planen, og erstattes av krav til at krysning i plan skal etableres før brukstillatelse kan gis for bygninger i områdene I/L3-5.

5.6 Barn og unges interesser

Det vises til vurderinger av hensyn til barn og unge i gjeldende områdeplan. Barn og unges interesser i området vil ikke bli endret som følge av planendringen.

5.7 Strandsone og vassdrag

Det vises til vurderinger av strandsone og vassdrag i gjeldende områdeplan. Hensynet til strandsone og vassdrag vil ikke bli endret som følge av planendringen.

5.8 Risiko og sårbarhet

Det vises til risiko- og sårbarhetsanalyse til gjeldende områdeplan samt ny vurdering av potensial for bølgeopp skyling mot bygg. Iht. gjeldende plans ros-analyse fremstår planområdet samlet sett som lite sårbart for de beslutningsrelevante farene som er identifisert. Det er ikke avdekket nye farer i forbindelse med reguleringsendringen.

Hensynet til potensial for bølgeopp skyling er sikret gjennom planens bestemmelser, hvor krav til at topp gulv for nye byggverk i sikkerhetsklasse S1 og S2 ikke skal være lavere enn henholdsvis kote +2,2 og +2,4. I gjeldende plan var kravet henholdsvis +2,1 og +2,3. Høyde topp gulv samsvarer med gjeldende plans krav på kote +2,7.

5.9 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater

Planendringen vil ikke medføre økonomiske konsekvenser utover gjeldende områdeplan.

5.10 Avveiting av virkninger

Planendringen har ikke avdekket store konsekvenser eller konflikter. Nedbygging og sanering av fritidsboligeiendommer var også kjent i behandlingen av områdeplanen, og planendringen medfører ikke endringer i forhold til gjeldende områdeplan. Det anbefales med dette at planendringen legges til grunn for videre behandling og sendes ut til offentlig ettersyn.