



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 14.03.2022
Arkiv: : PL-20200001, FA-L12,
GBR-48/10
Arkivsaksnr.: 19/1068
Journalpostløpenr.: 22/8386

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Magne Eikanger
Stilling: Seniorrådgiver
Telefon: 51 46 83 24
E-post: Magne.Eikanger@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
044/22	Planteknisk utvalg	19.04.2022

Detaljreguleringsplan for industriområdet Tengsareid III. Gnr. 48 bnr. 10. Haganaset. Første gangs behandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til detaljregulering for industri Tengsareid III, gnr. 48 bnr. 10 på Haganaset. Forslaget legger opp til at industriområdet utvides nordover på Haganaset. En vurderer at planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer det slik at man i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Det er kommet inn fem offentlige uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsarbeid. Det er i tillegg kommet inn en privat uttalelse.

Kommunedirektøren anbefaler at Planteknisk utvalg vedtar å legge reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn og høring slik plandokumentene nå foreligger.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for industriområde Tengsareid III gnr. 48 bnr. 10, Haganaset, med bestemmelser datert den 23.02.22, plankart datert den 17.01.22 og planbeskrivelse revidert den 22.02.22 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de nå foreligger.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 19.04.2022

PTU - behandling:

Forslag fra Kjell Vidar Nygård (Høyre)

"Forslag til detaljreguleringsplan for industriområde Tengsareid III gnr. 48 bnr. 10, Haganaset, med bestemmelser datert den 23.02.22, plankart datert den 17.01.22 og planbeskrivelse revidert den 22.02.22 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i hovedsak slik de nå foreligger. Følgende endringer gjøres:

1. På reguleringsplankartet:

- Det lages et illustrasjonskart som viser avstand til vassdrag fra reguleringsplankartet, samt næringsrådets avgrensing i kommuneplanen.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11."

Det ble foretatt befarings i saken.

---- 0 ----

Votering:

Nygårds forslag enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for kommunedirektørens forslag.

PTU-044/22 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for industriområde Tengsareid III gnr. 48 bnr. 10, Haganaset, med bestemmelser datert den 23.02.22, plankart datert den 17.01.22 og planbeskrivelse revidert den 22.02.22 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i hovedsak slik de nå foreligger.

Følgende endringer gjøres:

1. På reguleringsplankartet:

- Det lages et illustrasjonskart som viser avstand til vassdrag fra reguleringsplankartet, samt næringsrådets avgrensing i kommuneplanen.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

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:

Planteknisk utvalg avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn og høring eller ikke.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for industriområde Tengsareid III gnr. 48 bnr. 10, Haganaset, med bestemmelser datert den 23.02.22, plankart datert den 17.01.22 og planbeskrivelse revidert den 22.02.22 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i hovedsak slik de nå foreligger. Følgende endringer gjøres:

1. På reguleringsplankartet:
 - a.
2. I reguleringsbestemmelsene:

- a.
3. Planbeskrivelsen:
a.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Kommunestyret vedtok kommuneplanens arealdel i møte den 23.09.19, sak 090/19.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Detaljreguleringsplan for industriområde Tengsareid III gnr. 48 bnr. 10. Haganaset. Første gangs behandling

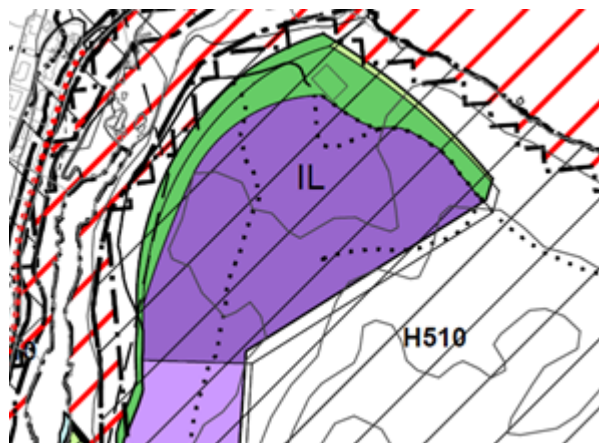
Plankontoret har mottatt forslag til detaljreguleringsplan for industri Tengsareid III gnr. 48 bnr. 10 Haganaset. Forslaget legger opp til at industriområdet utvides nordover på Haganaset. Planområdet ligger innenfor rektangelet vist på kartet:

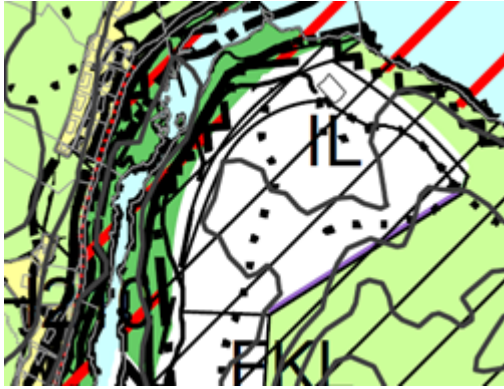


2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er dekket av to kartdeler av kommuneplanens arealdel; Sentrumsdel og Kystdel med Hellvik. Planområdet er på gjeldende kommuneplan vist som framtidig næringsvirksomhet IL, framtidig grønnstruktur, nåværende LNFR-område, nåværende bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Deler av planområdet er utsatt for flomfare.

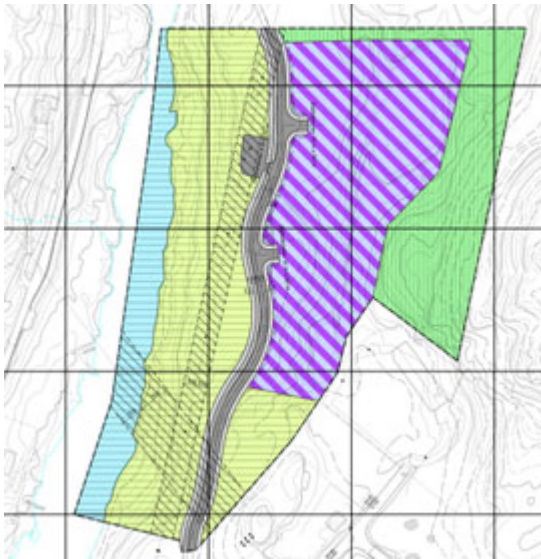




1. Reguleringsplan

Planområdet dekkes delvis av en gjeldende reguleringsplan:

- Industriområde Tengsareid II, gnr. 48 bnr. 10, Tengsareid. Den ble vedtatt av Kommunestyret i møte den 08.03.10, sak 009/10.



3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og oppstart er kunngjort i Dalane Tidende og på kommunens hjemmesider. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1	Fylkesmannen i Rogaland	Merknader	J
2	Rogaland fylkeskommune, regionalplan	Merknader	J / O
3	Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv	Merknader	J / O
4	Statens vegvesen	Merknader	J / N / O

5	Felles brukerutvalg	Merknader	J
Private merknader			
6	Haver Advokatfirma AS på vegne av Tengselven AS	Merknader	J / N / O / D

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler		
Fylkesmannen i Rogaland	<p>Planarbeidet må følge opp føringer gitt i statlige planretningslinjer, regionale planer og gjeldende kommuneplan for Eigersund kommune.</p> <p>Det er store terrengvariasjoner i planområdet. Det vil være viktig å sikre en god arrondering og terrengtilpasning mellom næringsområdet og terrenget rundt. Det må tilstrebtes en best mulig massebalanse i planområdet. Selv om regional-plan for massehåndtering på Jæren formelt sett ikke omfatter Eigersund kommune, vil fylkes-mannen gjerne henvise til planen som et godt veiledningsverktøy for riktig håndtering av masser i planen.</p>	<p>J Dette synes oppfylt i planforslaget</p> <p>J Terrengtilpasning ved utbygging av tomter og veger er planlagt slik at det oppnås massebalanse. Dette for å minimalisere behovet for transport av masser inn og ut av området</p>
	<p>Planområdet ligger relativt sentralt i Eigersund. Det må legges opp til en effektiv utnyttelse av planområdet, og god tilrettelegging for syklende til området. Planen må sikre en fornuftig håndtering av overvann i tråd med Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Bjerkreimsvassdraget er vernet, og strekningen forbi planområdet er kategorisert som anadromt vassdrag. Avrenning fra næringsområdet til Bjerkreimsvassdraget må ikke medføre uheldig påvirkning på vassdraget. Dette gjelder både i anleggsfasen og den påfølgende driftsfasen for området. Deler av Fotlandsvatnet er definert som fugle-fredningsområde. Den varslede plangrensen går ut i vannet, og delvis inn i fuglefredningsområdet. Avhengig av type industri som det åpnes for i planområdet, kan det være fare for forstyrrelser av fuglelivet. Hensynet til fuglefredningsområdet må veie tungt i planarbeidet, jfr. nml. § 49 <i>Utenforliggende virksomhet som kan medføre skade inn i et verneområde.</i></p>	<p>J Planforslaget legger opp til en effektiv arealutnyttelse. Det legges opp til g/s-veg langs atkomstvegen inn i planområdet</p> <p>J Planforslaget sikrer at avrenning fra næringsområdet ikke skal ha uheldig påvirkning på vassdraget, både i anleggsfasen og i drifts-fasen. Det har blitt utarbeidet en overordnet rammeplan for VA, som inkluderer tema overvann</p> <p>J Naturmangfold er et tema som har blitt konsekvensutredet. Det er foretatt en vurdering av hvilke konsekvenser tiltaket vil kunne få for naturmangfoldet. Det er også vurdert og foreslått avbøtende tiltak der dette er mulig</p>

	Rogaland fylkeskommune, regionalplan	<p>Statsforvalteren er positiv til at planområdet omfatter arealet mellom det framtidige nærings-området og Fotlandsvantet og Bjerkreimselva. Dette arealet bør ivaretas og benyttes aktivt for å gi en best mulig skjerming av det framtidige næringsområdet fra elva og vannet, både med tanke på landskap, naturmangfold og friluftsliv. Arealets funksjon som kantsone langs vassdraget må hensyntas. Det samme må funksjonen som arealet har som flomsone, jfr. faresone i kommuneplanen.</p> <p>Dersom midlertidig flislager som det er gitt dispensasjon for innenfor friområdet skal opprettholdes i framtiden, må planen legges til rette for at dette flyttes innenfor areal avsatt til næringsformål i kommuneplan og endelig reguleringsplan.</p> <p>Fylkesrådmannen forutsetter at det videre plan-arbeidet forholder seg til kommuneplanens disponeringer, men er positive til at planens avgrensning også omfatter friområde/ grønt-arealer rundt næringsområdet. Det er i den forbindelse viktig at planen brukes for å gi en best mulig skjerming av industriområdet for å sikre landskaps-, natur- og friluftslivsverdiene i tilknytning til Bjerkreimselva. Disse temaene vil være sentrale i deres vurdering av planen ved offentlig ettersyn.</p> <p>De forutsetter også at planen gir en effektiv arealutnyttelse, innenfor de rammene som foreligger i kommuneplan og regionalplan for Dalane.</p>	<p>J Arealet mellom det framtidige næringsområdet og Bjerkreimsvassdraget har blitt ivaretatt i den grad det er mulig, med tanke på skjerming, landskap, naturmangfold og friluftsliv</p> <p>J Det er foreslått at flislageret flyttes til innenfor arealet som er avsatt til næringsformål i reguleringsplanen, jf. reguleringsbestemmelsene § 5.1.3</p> <p>J Synes ivaretatt i plandokument-ene. Arealet mellom det framtidige næringsområdet og Bjerkreimsvassdraget ser ut for å ha blitt ivaretatt i den grad det er mulig, med tanke på skjerming, landskap, naturmangfold og friluftsliv</p> <p>J Planforslaget legger opp til en effektiv arealutnyttelse innenfor de rammene som foreligger</p>
		<p>I tråd med overordnede føringer for mindre bruk av bil som fremkomstmiddel forutsetter de at det stilles krav om å legge godt til rette for sykkel/ gange.</p> <p>I tillegg til tema nevnt i planprogrammet vil de ved offentlig ettersyn legge vekt på at planen ikke genererer et stort masseoverskudd. De henviser til prinsippene i regionalplan for massehåndtering, og oppfordrer til en planutforming som kan nyttiggjøre masser internt i området.</p>	<p>J Planforslaget legger opp til forlengelse av g/s-veg langs atkomstvegen i planområdet</p> <p>J Massebalanse og gjenbruk av masse synes ivaretatt i plandokumentene. Se planbeskrivelsen avsnitt 7.8</p>
		<p>De vil også oppfordre til at interessegrupper knyttet til friluftsbuene av området og tilstøtende områder inviteres spesielt til å gi innspill til planarbeidet.</p>	<p>J Området benyttes både av rideklubben, turgåere og fiskere. Rideklubben ble kontaktet av reguleringsarkitekten tidlig i planprosessen og har kommet med innspill til reguleringsarkitekten underveis. Det tas hensyn til allmennheten ved å ha en 70-90 m bred grønn buffer langs</p>

			elva og vannet. Innenfor den buffersonen skal eksisterende turforbindelse bevares, slik at den kan benyttes av turgåere, fiskere og ride-klubben som i dag
	<p>Vegnormalene skal i henhold til forskrift i veglovens § 13 gjelde for all planlegging og bygging av veger og gater på det offentlige vegnettet. Tiltak i tilknytning til Fv. 44 skal gis en teknisk utforming iht. krav stilt i gjeldende håndbok «N100 Veg— og gateutforming».</p> <p>Tekniske planer for alle tiltak som berører Fv. 44 skal sendes til vegmyndigheten for gjennomsyn.</p> <p>Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.</p>	<p>J</p> <p>J</p>	<p>Kommunal vegnorm for Sør-Rogaland samt andre vegnormaler er benyttet som grunnlag for plan-legging av veger. Krysset mellom Fv. 44 og Tengsareidveien er utenfor planområdet. Teknisk utforming som gjelder Fv. 44 er sikret gjennom rekkefølgebestemmelse § 3.1.7</p> <p>Sikret gjennom reguleringsbestemmelsene § 4.3.5</p>
	<p>Fylkesrådmannen er regional kulturminnemyndighet og har vurdert reguleringsplanen med tanke på automatisk freda kulturminner. De må befare området før de kan gi en endelig uttale til planforslaget. Dette er for å avgjøre om det er potensial for funn av til nå ikke kjente, automatisk freda kulturminner som planen kan komme i konflikt med.</p> <p>De vil gi endelig uttale til planforslaget når resultatet av befaringen, og om nødvendig den videre arkeologiske registreringen, er klart og forholdet til automatisk freda kulturminner er avklart.</p>	O	Tatt til orientering
Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv	<p>Det er gjennomført befarings av planområdet for å vurdere potensialet for funn av automatisk fredete kulturminner.</p> <p>Deler av planområdet er dekket av planteskog og myr som tidligere er drenert, noen tørrere moer med mye stein, og noen flyttblokker som ender i bratt hellende terreng ned mot elva. Det er til dels vanskelig å få noe oversikt over områdene som er dekket av tett skog, og totalt utgjør dette at potensialet for funn av automatisk fredete kulturminner ikke er så stort som først antatt. Det er derfor ikke behov for å gjennomføre arkeologisk registrering før det kan avgis uttalelse i saken, og planforslagets innvirkning på automatisk fredete kulturminner anses med dette for å være avklart, jfr. kulturminnelovens § 9 — undersøkelsesplikten.</p>	O	<p>Tatt til orientering</p> <p>O</p> <p>Tatt til orientering</p>

	De ønsker likevel at det tas med i de generelle planbestemmelsene noe om «at eventuelle <i>funn</i> ved gjennomføringen av planen straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd».	J	Ivaretatt i reguleringsbestemmelsene § 4.6.1
Statens vegvesen	Planområdet er en utvidelse av eksisterende næringsområde på Tengsareid og skal være i samsvar med gjeldende kommuneplan.	O	Tatt til orientering
	<p>Som en del av planarbeidet mener de det må utarbeides en trafikkanalyse for hele nærings-området, for å vurdere hvilke trafiksikkerhets-tiltak som må være en del av planen.</p> <p>Særlig viktig blir det å knytte rekkefølgetiltak til kryss med Fv. 44 og kryss Tengsareidveien / Fossveien. Trafikkanalysen må bl.a. se på behovet for en fullkanalisering av kryss med Fv. 44 ut fra den trafikkvekst som forventes i årene fremover.</p> <p>Kryss Tengsareidveien / Fossveien er dårlig definert og parallelle avkjørslor på begge sider av dette krysset må saneres og tilknyttes Fossveien minimum 50 m inn fra krysset.</p> <p>Planen bør også vurdere separerte løsninger for gående og syklende langs Tengsareidveien og Fossveien.</p> <p>Utover dette har de ingen vesentlige merknader til planoppstart / planprogram, men tar forbehold om eventuelle merknader/ kommentarer når det foreligger et konkret planforslag med plan-beskrivelse og planbestemmelser / rekkefølge-tiltak knyttet til planområdet.</p>	<p>J</p> <p>N</p> <p>J</p> <p>O</p>	<p>Forslagsstiller har utarbeidet en trafikkanalyse. Den vurderer helheten i trafikk-løsningen og atkomst i planområdet, samt økt trafikk som følge av full utbygging i Tengsareid-området. Kryss mellom Fv. 44 og Tengsareidveien er inkludert i vurderingen</p> <p>Trafikkanalysen som er omtalt ovenfor vurderer det slik at det ikke vil være nødvendig med sanering av kryss Tengsareidveien / Fossveien foreløpig. Se avsnitt 6.3.3 og kap. 8 i trafikkanalysen</p> <p>Planforslaget legger opp til å forlenge eksisterende gang- og sykkelveg langs Fossveien og inn til planområdet, samt legge til rette for en sikker kryssing av adkomst fra krysset Fv. 44 / Tengsareidveien</p> <p>Tas til orientering</p>
Felles brukerutvalg	Felles brukerutvalg ber om at hensynet til allmennheten ved vassdraget blir ivaretatt.	J	Planforslaget legger til rette for en grønn buffer langs vassdraget. Denne blir tilgjengelig for allmennheten
Private merknader			
Haver Advokatfirma AS på vegne av Tengselven AS	Representerer Tengselven AS, sameier av gnr. 50 bnr. 11 og innehaver av fiskerettigheter i Tengselven og Fotlandsvatnet. Selskapet er	O	Tas til orientering

	<p>også eier av gnr. 49 bnr. 12.</p> <p>Varslet planområde er et friluft- og skogbruks-område omringet av Bjerkreimsvassdraget (Fotlandsvatnet og Tengselven), som i arealdelen til gjeldende kommuneplan er avsatt til grønn-struktur, LNF og fremtidig næringsareal.</p> <p>Tengselven AS er sterkt kritisk til at det i settes i gang planarbeid for området. Det er allerede et stort overskudd av næringsareal i Eigersund kommune, og det er lite som tyder på at det i løpet av de nærmeste årene vil bli behov for regulere og bygge ut varslet planområde. Det vises blant annet til at plan 2010 0012 (industri-område på Tengsareid II), som ble vedtatt i 2010 og ligger like sør for planområdet til 2020 0001, ikke er utbygd enda. Det kan da ikke være behov for å regulere ytterligere 50 dekar med næringsareal i et tilgrensende område.</p>	<p>O Tas til orientering</p> <p>O Tas til orientering</p>
	<p>Dersom forslagsstiller likevel går videre med planarbeidet forutsettes det at et eventuelt planforslag utarbeides i samsvar med kommune-planens arealdel, både for så vidt gjelder areal-formål og bestemmelser.</p>	<p>O Tas til orientering</p>
	<p>Dette innebærer blant annet at:</p> <p>1) Den grønne buffersonen langs Bjerkreimsvassdraget må opprettholdes. Arealformålet bør i all hovedsak være grønnstruktur, jf. plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 3, og ikke bare LNF-formål som skissert i figur 6 på Planinitiativet.</p>	<p>J Det er foreslått en grønn buffersoner som er i samsvar med kommuneplanens arealdel</p>
	<p>2) Byggeforbudet langs Bjerkreimsvassdraget på 100 meter må innarbeides i planen, jf. kommune-planens bestemmelser § 10.3 bokstav b andre kulepunkt.</p> <p>3) Det samme gjelder faresone flomfare (H320) og hensynssonene med særlig hensyn til friluftsliv og grønnstruktur (H530) som omfatter viktige og særpregende områder med høy verdi som nærfriluftsområder.</p> <p>4) Næringsområdet må i planforslaget «legge vekt på å ivareta estetikk og landskapstilpasning av hensyn til Bjerkreimsvassdraget når det gjelder materialbruk, høyder og volum», og «bebyggelsen som ligger nærmest vassdraget skal ha en maksimal gesimshøyde på 7 meter», jf. bestemmelsenes § 7.7.2.</p>	<p>D Byggegrensen i næringsområdet ligger minst 90 m fra vann- og elvekanten</p> <p>D Flomsone er vist på plankartet og omtalt i reguleringsbestem-melsene § 9.2</p> <p>D Planlagt bygningsareal er større enn 15.000 m2. For øvrig synes dette ivaretatt i plandokumentene</p>

	<p>Bruksarealet for næringsbebyggelsen bør på denne bakgrunn være vesentlig lavere enn 15 000 m² som forutsatt i forslaget til planprogram. Iht. samme bestemmelse (§7.7.2) skal det videre <i>«legges vekt på å beholde vegetasjon mot vassdraget. Overvann skal håndteres lokalt og utbyggingen skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag. Utbyggingen av området skal ikke medføre økt utslipp til vassdrag i form av forurensede stoffer. Tiltak for å forebygge flom og forurensning kan være infiltrasjon og fordrøyning».</i></p> <p>Faren og risikoen for utslipp mv. i Bjerkreims-vassdraget må utgjøre en sentral del av konsekvensutredningen som skal gjennomføres ved planarbeidet.</p> <p>5) Et eventuelt planforslag må videre inneholde rekkefølgekrav om etablering av kryss eller rundkjøring iht. Statens vegvesen sine vegnormaler, jf. bestemmelsenes § 3.1 bokstav b.</p> <p>6) Atkomst til planområdet må anlegges lengst mulig øst for eksisterende industriområde, og følgelig ikke på traktorvegen langs Tengselven.</p> <p>7) Det bør også inntas et rekkefølgekrav om at plan 2010 0012 må være ferdig utbygd, før utbygning av plan 2020 0001 kan igangsettes. Dette for å unngå en uheldig fragmentering av næringsområdet på Tengs.</p> <p>Det bes på denne bakgrunn om at planarbeidet innstilles. Dersom forslagsstiller likevel går videre med planarbeidet bes det om at innspillene nevnt i punkt 1 til 7 tas hensyn til i det videre planarbeidet. De ber i så tilfelle også om å bli under-rettet i forkant av en eventuell behandling i planteknisk utvalg</p>	<p>J Tiltakets virkning på vassdraget har blitt kartlagt og vurdert gjennom konsekvensutrednings-tema Forurensning, naturmangfold (inkl. vannmiljø) og i ROS-analysen</p> <p>J Sikret gjennom reguleringsbestemmelsene § 3.1.7</p> <p>J Atkomstvegen er foreslått øst for grønstrukturen, innenfor det området som i kommuneplanen er avsatt til framtidig næring</p> <p>N I planen sør for angjeldende planområde er det gitt i gangsettingstillatelse til tre forretningsbygninger</p> <p>D Planarbeidet innstilles ikke. Noen av punktene tas det hensyn til. Parter får melding når det blir befaring ved første gangs behandling</p>
--	---	---

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn og høring slik plandokumentene nå foreligger.

4. Fastsetting av planprogrammet

Planprogrammet ble fastsatt på delegert fullmakt av rådmannen den 11.08.20, sak 020/20. De kommentarene som kom inn ved varsel om oppstart av planarbeid og som gikk direkte på

planprogrammet er ikke gjengitt ovenfor.

5. Presentasjon av planområdet

Planområdet er lokalisert på Haganeset på Tengsareid. Det er i dag en grusbelagt adkomstvei til planområdet som blir brukt som adkomst til både flislageret og Fotlandsvatnet i nord. Planområdet består i hovedsak av skog og noe fast mark. Innenfor planområdet eksisterer det ikke noe bebyggelse, med unntak av flislageret som er lokalisert i nord. Denne bygningen forutsettes fjernet. Planområdet ligger i yttergrensen av næringsområdet på Tengsareid. Planavgrensningen går litt ut i vannet og elva. Vassdraget er et rekreasjonsområde med en større foss, Fotlandsfossen, med muligheter for laksefiske.

6. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Planområdet er om lag 113 daa. Av dette utgjør bebyggelse og anlegg om lag 41 daa, grønnstruktur om lag 32 daa og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur om lag 13 daa. Friluftsområde i sjø og vassdrag utgjør om lag 7 daa.

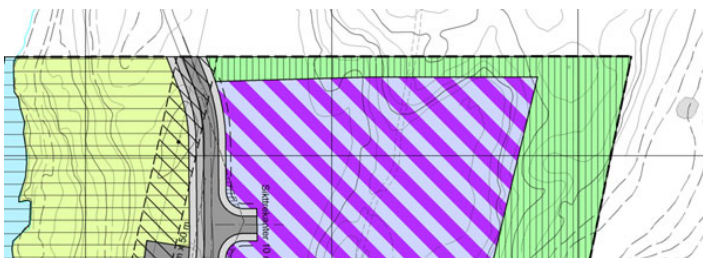


6.1 Eksisterende bebyggelse

Det er kun en bygning i planområdet i dag. Det er et flislager som forutsettes fjernet.

6.2 Planlagte bygninger og endringer

Det legges opp til at det kan bygges nye bygninger med maksimal høyde 7 m nærmest vassdraget 13 m lengst borte fra vassdraget. Maksimale bebygd areal, inkl. parkering er om lag 20.800 m². BKB 1 til BKB 6 er foreslått regulert til industri / lager. I disse områdene kan det ikke etableres forretningsvirksomhet. BKB 7 er foreslått regulert til forretning / industri. Hele BKB 7 er regulert til forretning / industri i gjeldende reguleringsplan for Tengsareid II, med unntak av et om lag 8 m bredt område som på gjeldende reguleringsplan er regulert til Parkbelte i industriområde:



6.3 Trafikkforhold

Fv. 44 har en ÅDT på 6.800 kjøretøy. Av dette er 12 % lange kjøretøy. Reguleringsarkitekten har anslått dagens ÅDT på Tengsareidveien til 660 kjøretøyer nær krysset med FV. 44 og 400 kjøretøyer vest for krysset med Fossveien. Det er ikke gang- og sykkelveg langs Tengsareidveien, men det er fortau på sørsiden av denne vegen.

6.4 Støy

Planområdet er ikke utsatt for trafikkstøy.

6.5 Flom

Deler av planområdet er utsatt for flomfare, men det gjelder ikke for bygge- og anleggsområdene.

7. Tematisk konsekvensvurdering og risiko- og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for en hendelse og konsekvens av denne og/eller av planen. Dette vil på en bedre måte synliggjøre fare/risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv.

Plankontoret har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølgekrav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, eventuelt vurderer en at det er for konfliktfylt og at det ikke blir lagt inn i planen. Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir tilstrekkelig effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene eventuelt at det ikke legges inn i planen.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

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

- Hendelser som kommer i rødt felt: Tiltak er nødvendig eller så er konfliktnivået for høyt til at tiltaket kan anbefales.
- Hendelser som kommer i gult felt: Tiltak vurderes ut fra forventet kostnad i forhold til nytte, eventuelt er ytterligere utredninger påkrevd.
- Hendelser som kommer i grønt felt: Rimelige tiltak gjennomføres, eventuelt at konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

Selv om man i stor grad benytter samme terminologi som i risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser), er ikke denne gjennomgangen en ROS-analyse i tråd med forskriften.

7.1 Teknisk infrastruktur

7.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Det er lagt opp til parkering for det meste på egen grunn. Parkering for allmennheten like sør for planområdet. Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen.

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

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	X				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	
Frisikt	X				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn	

7.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler	X		2	2	Grønn	
Ulykke med gående/syklende	X		2	2	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X			Grønn	

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Byggelinje mot veg	X				Grønn	
Kollektivtilbud	X				Grønn	

Det er bussholdeplasser langs Fv. 44.

7.1.3 Vann og avløp

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

Området blir tilkoblet vann- og avløpsanlegg.

7.1.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm mv.	X				Grønn	

Kabler og lignende skal legges i bakken, jf. reguleringsbestemmelsene § 4.5.1.

7.1.5 Avfallshåndtering

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

Ivaretas av Dalane miljøverk IKS.

7.2 Universell utforming

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelighet/	X				Grønn	

universell utforming ivaretas					
-------------------------------	--	--	--	--	--

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK17 gir bestemmelser som angår universell utforming.

7.3 Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstillende planen krav i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholdsareal	X				Grønn	

De delene av planområdet som foreslås regulert til bygninger og anlegg er i liten grad benyttet til lek eller ute- og oppholdsareal.

7.4. Sikkerhet og beredskap

7.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		X			Grønn	

Deler av planområdet er utsatt for flomfare. Se reguleringsbestemmelsene § 9.2. Byggeområdene er ikke flomutsatt.

7.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy fra industri		X			Grønn	
Støy og støv fra vegtrafikken		X			Grønn	

Ivaretatt i bestemmelsene § 4.4.1.

7.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		X			Grønn	
Snø-/isras		X			Grønn	
Flomras		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Sikkerheten må avklares i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

7.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder	X		2	2	Grønn	
Nedbørutsatte områder	X		2	2	Grønn	

Planområdet er en del utsatt for vind og avrenning fra høyereliggende terreng.

7.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Byggeforskrift TEK17 ivaretar dette.

7.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk felt Elektromagnetisk stråling (antenner mv.)		X			Grønn	
		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

7.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X			Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

7.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X			Grønn	
Havn, kaianlegg		X			Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X			Grønn	
Forsyning kraft, vann		X			Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

7.4.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Grunnforhold		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Må ivaretas i byggesakene.

7.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X			Grønn	

Bolig		X			Grønn
Landbruk		X			Grønn
Akutt forurensning		X			Grønn
Forurenset grunn		X			Grønn

Ikke kjent med spesielle forhold.

7.6 Viktige hensyn og arealinteresser

7.6.1 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			Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Forholdet er avklart gjennom kommuneplanen.

7.6.2 Naturverdier og rødlistearter

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora		X			Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistearter		X			Grønn	
Inngrepssvake områder		X			Grønn	

Omtalt i planbeskrivelsen avsnitt 6.1.

7.6.3 Viltområde

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Rådyr som oppholder seg i den delen av planområdet som skal bygges ut vil bli fortrent til nærliggende områder.

7.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne/-miljø/SEFRAK		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

7.6.5 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 mv.)		X			Grønn	

En egen fagrapport om friluftsliv er utarbeidet.

7.6.6 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			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

7.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

En egen fagrapport om landskapsbildet er utarbeidet.

7.6.8 Terreng og terrengtilpasning

Hendelse/Situasjon	Ivarettatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terrengtilpassede tiltak?	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Se reguleringsbestemmelsene § 4.7.

7.6.9 Vegetasjon og markslag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

7.6.10 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

7.6.11 Miljøkonsekvenser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

7.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivarettatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	

Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn
--	---	--	--	--	-------

Synes ivaretatt.

7.6.13 Sol og skygge

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

7.6.14 Sosial infrastruktur

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

Ikke aktuelt i forbindelse med næringsområde.

7.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			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. Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder seg innenfor rammene i kommuneplanen.

Det er krav om konsekvensutredning (KU) jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Det er utarbeidet en del fagrapporter.

7.8 Naturmangfold

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

Viser til saksutredningen ovenfor samt innlevert materiale 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. Se planbeskrivelsen punkt 6.1.

7.9 Rekkefølgekrav i planen

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

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens	Tiltak
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	X				Grønn

Det er med ni rekkefølgebestemmelser i § 3 som gjelder gravearbeider, vann-, overvann- og avløpsledninger, brannslukke vann, tekniske planer, trafikkløsning, utbyggingsavtale, kryss på Fv. 44, overvannsystemer, ytre miljøplan.

8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Kommunedirektøren anbefaler at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn og høring som fremlagt.

Kommunedirektørens vurderinger:

Er innarbeidet i ovenstående.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for Eigersund kommune.

Hvordan bidrar denne saken til å realisere vedtatte mål i kommuneplanen:

Være en næringsaktiv kommune både som samfunnsutvikler og tilrettelegger for eksisterende og nye næringer.

Næringsfaglige vurderinger (kommuneplanens mål om økt verdiskapning og flere arbeidsplasser):

Planforslaget legger til rette for mange nye arbeidsplasser.

Klima- og miljøkonsekvenser:

Ingen vesentlige.

Folkehelse:

Ingen vesentlige.

Universell utforming:

Synes ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for Eigersund kommune.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

Dokumenter unntatt offentlighet vedlagt utsendelsen (Sendes kun til møtende medlemmer):

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
955484	Oppdatert bestemmelse - detaljreguleringsplan for Tengsareid industriområde III, planid 2020 001
955793	Vedlegg 3 - Plankart_17.01.2022
955792	Planbeskrivelse_planid20200001_22.02.22
955492	Vedlegg 6 - Risiko- og sårbarhetsanalyse med vedlegg_24.01.2022
955491	Vedlegg 5 - Illustrasjonsplan_22.11.2021
955493	Vedlegg 7 - VA-rammeplan_23.11.2021
955494	Vedlegg 8 - Fagrapport - Naturmangfold_jan.2022
955495	Vedlegg 9 - Fagrapport - Naturressurser_jan.2022
955545	Vedlegg 10 - Fagrapport - Friluftsliv_jan.2022
955485	Vedlegg 11 - Fagrapport - Landskapsbilde_24.01.2022
955486	Vedlegg 12 - Fagrapport - Utslipp til luft_04.02.2022
955487	Vedlegg 13 - Fagrapport - Trafikkanalyse_21.02.2022
955488	Vedlegg 14 - Fagrapport - Støyvurdering_08.02.2022
955489	Vedlegg 15 - Tegning - Veg - Plan og profil_03.08.2021
955490	Vedlegg 16 - Tegning - Veg - Høydeplan_03.08.2021
950853	Uttale til varsel om oppstart av reguleringsplan og forslag til planprogram på høring - Industriområde Tengsareid III, gnr. 48 bnr. 10
950846	Eigersund kommune - gnr. 48 bnr. 10 - detaljregulering - Industriområde Tengsareid III - plan 20200001 - offentlig ettersyn
950841	Merknad fra Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv den 02.07.20
950854	Merknad_Statens vegvesen_03.04.20
950848	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - varsel om oppstart av reguleringsplan - industriområde Tengsareid III, gnr. 48 bnr. 10
950847	Varsel om planoppstart og forslag til planprogram for plan 2020 0001 - industriområde Tengsareid III - gnr. 48 bnr. 10, Haganaset