



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 28.03.2022
Arkiv: : PL-19860007, FA-L12,
GBR-46/40, GBR-46/584
Arkivsaksnr.: 17/2388
Journalpostløpenr.: 22/14203

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Annika Hagen
Stilling: Planrådgiver
Telefon: 457 21 564
E-post: Annika Hagen

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
045/22	Planteknisk utvalg	19.04.2022

Reguleringsendring Kjerjanaset, gnr. 46 bnr. 40, 584 m.fl.

Sammendrag:

Eigersund kommune har mottatt forslag til detaljreguleringsplan, reguleringsendring for Kjerjanaset m.m. gnr. 46 bnr. 40, 584, 878, 971 m.fl. Planforslaget er en reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan fra 1986, hvor hensikten er å omregulere gnr. 46 bnr. 40 fra fornminne til bensinstasjon med tilhørende anlegg. Det ble gjennomført arkeologisk undersøkelse av kulturminnet, og det ble konkludert med at området hadde blitt forstyrret og det dermed ikke fantes automatisk fredet kulturminne innenfor den undersøkte del av 46/40. Resterende del av planområdet består i dag av tidligere bensinstasjon med tilhørende anlegg, vegareal og grøntareal.

Formålet med reguleringsendringen er å legge det til rette for vaske- og servicehaller, bevertning, ladestasjoner for elbil samt lager, knyttet til bensinstasjonen. Plantiltaket vil medføre at offentlig veg mellom gang- og sykkelveg og Kjerjanesveien saneres. Gang- og sykkelveg etableres i samsvar med gjeldende plan, langs elva, men det tilrettelegges også for direkte tilkomst til fortau i Jernbaneveien.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Kjerjanaset m.m. gnr. 46 bnr. 40 m.fl. med bestemmelser datert 28.03.2022, plankart datert den 14.03.2022 og planbeskrivelse datert den 21.03.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger med følgende innstilling til planbeskrivelsen som i innspill fra Rogaland fylkeskommune:

1. Før planforslaget kan legges ut på høring må trafikkvurdering for reguleringsendringen og fremtidige alternativer være gjennomført jfr. krav fra vegmyndigheten. Trafikkvurderingen må redegjøre for trafikkmengder til og fra området, hvilken type kjøretøy som skal trafikkere det overordnede veinettet, konsekvenser for fylkesveinettet og eventuelle behov for tiltak.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 19.04.2022

PTU - behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-045/22 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Kjerjanaset m.m. gnr. 46 bnr. 40 m.fl. med bestemmelser datert 28.03.2022, plankart datert den 14.03.2022 og planbeskrivelse datert den 21.03.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger med følgende innstilling til planbeskrivelsen som i innspill fra Rogaland fylkeskommune:

1. *Før planforslaget kan legges ut på høring må trafikkvurdering for reguleringsendringen og fremtidige alternativer være gjennomført jfr. krav fra vegmyndigheten. Trafikkvurderingen må redegjøre for trafikkmengder til og fra området, hvilken type kjøretøy som skal trafikkere det overordnede veinettet, konsekvenser for fylkesveinettet og eventuelle behov for tiltak.*

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 eller ikke.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Kjerjanaset m.m. gnr. 46 bnr. 40 m.fl. med bestemmelser datert 28.03.2022, plankart datert den 14.03.2022 og planbeskrivelse datert den 21.03.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

Plankart:

- 1.

Bestemmelser

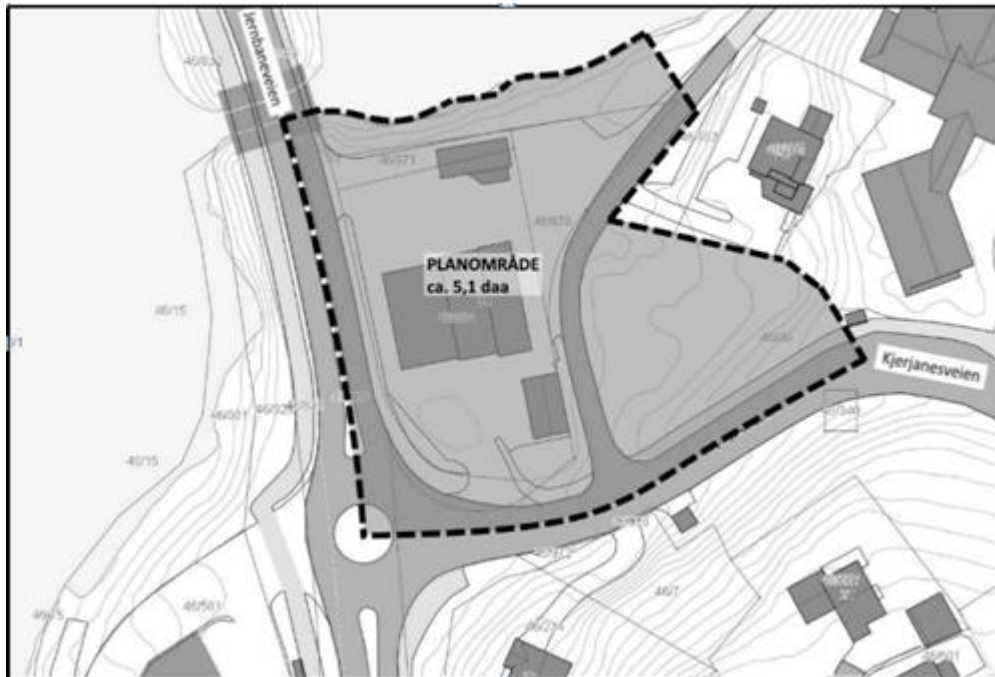
- 2.

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

1. Detaljregulering, reguleringsendring for Kjerjanaset m.m. Gnr. 46 bnr. 40, 584, 878, 971 m.fl. 1. gangsbehandling

Vi har mottatt forslag til reguleringsendring for Kjerjanaset med bensinstasjon og deler av omkringliggende område. Detaljreguleringen legger til rette for utvidelse av eksisterende område for bensinstasjon med mulighet for vaske- og servicehaller, bevertning herunder matservering/gatekjøkken/fastfood, ladestasjoner for elbil samt lager, knyttet til bensinstasjonen. Gang- og sykkelveg gjennom planområdet tilknyttet eksisterende gang- og sykkelveg på

Jernbaneveien og eksisterende gang- og sykkelveg videre nord-øst langs Eideåna. Planforslaget vil også sikre adkomst fra Jernbaneveien til boligtomt på 46/275.



Figur 1 Planområdet

2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

I kommuneplanens arealdel er planområdet avsatt til næringsbebyggelse nåværende, flomsone, støysone langs Jernbaneveien og båndlegging etter andre lover.



Figur 2 Kommuneplanens arealdel med planområdet vist i svart stiplet linje.

2.2 Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for området er 19860007 Kjerjanaset – Havsø vedtatt i 1986. Planområdet grenser til 20100010 Reguleringsplan Indre Vågen.



Figur 3 Eksisterende reguleringsplan for området og tilgrensende planer. Plangrensen er vist med svart striplet linje.

3. Varsel om regulering

Arbeid med reguleringsplanen startet i november 2017. Varsel om oppstart ble varslet 29.01.2018. Underveis i planprosessen oppsto flere hendelser som førte til at behovet for planen endret seg, hovedsakelig at man ønsket å åpne for bevertning da eksisterende bensinstasjon ble lagt ned og erstattet med automatpumper. Det ble derfor varslet utvidelse av formål den 04.10.2021. Varsel er sendt til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende mv. 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			
	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	O/J/N
	Fiskeridirektoratet	Ingen merknad	O
	Felles brukerutvalg i Eigersund kommune	Ingen merknad	O
	Rogaland fylkeskommune	Merknad	O/J
	Kystverket	Ingen merknad	O
	Statens vegvesen	Merknad	O/J
	Norges vassdrags- og energidirektorat	Merknad	O/J
Private merknader			

Ingen private merknader.

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	Statsforvalteren i Rogaland	<p>I brev 22.12.2017</p> <p>Det går frem av planvarselet at det legges opp til inngrep i vassdraget. Det bør og unngås inngrep i kantsonen langs vassdraget.</p> <p>Området mot elven regulert til gang- og sykkelvei i gammel plan, men som ikke er realisert, bør reguleres til friområde.</p> <p>Eventuelle tiltak i kantsone krever egen dispensasjon hos Fylkesmannen etter vannressursloven § 11 tredje ledd.</p> <p>I brev 29.10.2021</p> <p>Området er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanen, og ønsket utvikling er dermed i tråd med kommuneplanen.</p>	<p>J Det skal ikke gjøres inngrep i vassdraget, og området langs vassdraget reguleres som i gjeldende plan.</p> <p>N Området som i gammel plan er regulert til gang- og sykkelvei videreføres og tilknyttes fortau langs Jernbaneveien, med rekkefølgekrav om opparbeidelse. Det legges ikke opp til tiltak i kantsone. Tas til orientering.</p> <p>O Tatt til orientering</p> <p>J</p>

		<ul style="list-style-type: none"> · Av hensyn til Eigersund sentrum, bør planen ikke legge opp til næringsvirksomhet som naturlig tilhører sentrum. · Minner om krav om utarbeidelse av ROS – særlig vil det være aktuelt å vurdere flomfare. · Viser ellers til våre innspill gitt til opprinnelig planvarsel. 	<p>J Verken bensinstasjon eller bevertning anses å naturlig tilhøre sentrum. Samtidig ligger planområdet langs en prioritert akse for videre byutvikling mellom knutepunktene Eigersund sentrum og stasjonsområdet Eie.</p> <p>Risiko for flomfare er vurdert i forbindelse med planforslaget i henhold til eget skjema for risiko og sårbarhetsanalyse. Det er lagt inn hensynssone flom i plankart med tilhørende bestemmelse §7.3.</p> <p>O Tatt til orientering</p>
2.	Fiskeridirektoratet	<p>I brev 22.12.2017</p> <ul style="list-style-type: none"> · Ingen merknader. <p>I brev 28.10.2021</p> <ul style="list-style-type: none"> · Ingen merknader. 	<p>O Tatt til orientering.</p> <p>O Tatt til orientering.</p>
3.	Felles brukerutvalg i Eigersund kommune	<ul style="list-style-type: none"> · Planen ble tatt til orientering i møte 20.10.2021. Enstemmig vedtatt 	<p>O Tatt til orientering.</p>
4.	Rogaland Fylkeskommune	<p>I brev 01.02.2018</p> <ul style="list-style-type: none"> · Det vil være viktig å sikre at det etableres gode, trygge løsninger knyttet til gående og syklende, både knyttet til fortau/gs-veg langs Jernbaneveien og til turvei langs elva. · Vi forutsetter at arealene derfor sikres en effektiv utnyttelse gjennom detaljreguleringen. · Fylkesrådmannen forutsetter at det gjøres en konkret vurdering av om flomsituasjon, herunder om utgraving i elvebredden innenfor planområdet er en 	<p>J Planforslaget legger opp til gang- og sykkelvei som knyttes sammen med eksisterende gang- og sykkelvei i området, samt fortau.</p> <p>O Tatt til orientering. Det er lagt opp til effektiv utnyttelse av tomten gjennom maks BYA på 1500m².</p> <p>J Det er ikke lagt til rette for at det skal graves ut i elvebredden innenfor planområdet, og er dermed ikke vurdert i den aktuelle reguleringsplanen. Det er gjort en vurdering av flom iht. eget skjema for Risiko- og sårbarhetsanalyse. Planområdet ligger langs en prioritert akse for videre byutvikling</p>

	<p>aktuell problemstilling.</p> <p>I brev 01.11.2021</p> <ul style="list-style-type: none"> Området er sentralt plassert, like ved Egersund stasjon og framtidig sentrumsområde. Bevertning er et publikumsrettet formål som fortrinnsvis bør lokaliseres mer sentralt i sentrumsområder. Fylkesrådmannen anbefaler derfor at det planlegges for andre formål enn bevertning. 	N	<p>mellom knutepunktene Egersund sentrum og stasjonsområdet Eie. Aksen har høy trafikk av både kjøretøy og myke trafikanter mellom de to knutepunktene, og det anses som positivt å legge til rette for et publikumsrettet formål her. Det anses også som fordelaktig med et aktivt område med arbeidsplasser fremfor at arealet blir stående tomt med kun automatpumper slik det er i dag. Planforslaget sikrer adkomst til turvei langs elva via forslag om regulert gang-og sykkelvei.</p>
		J	<p>Tatt til orientering.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Planarbeidet må sikre at det legges godt til rette for bruk og at det sikres trygge trafikale løsninger for adkomst til turvei langs elva. 	O	<p>Det vurderes at gjeldende trafikkvurderinger gjort i planbeskrivelsen ikke tilstrekkelig utreder for den fremtidige bruken av området med tanke på nye muligheter med blant annet bevertning som vil ha et annet trafikkmønster enn tidligere da det var bensinstasjon med vaskehaller i drift. Det stilles derfor krav om at dette må utredes tilstrekkelig basert på innspill før planforslaget kan legges ut på høring.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Forutsetter at føringer fra kommuneplan og regionalplan for Dalane følges opp i det videre arbeidet. 	J	
	<ul style="list-style-type: none"> I forbindelse med planarbeidet må det gjøres en trafikkvurdering for de fremtidige virksomhetene innenfor planområdet. Trafikkvurderingen må redegjøre for trafikkmengder til og fra området, hvilken type kjøretøy som skal trafikkere det overordnede veinettet, konsekvenser for fylkesveinettet og eventuelle behov for tiltak. Analysen må også omtale trafiksikkerhet, skolevei, gang- og sykkelvei samt kollektivdekning. 	J	<p>Det er vurdert som hensiktsmessig å beholde eksisterende avkjørsel fra planområdet til Jernbaneveien i tillegg til avkjørsel fra Kjerjanesveien, da avkjørselen er nødvendig for å kunne opprettholde bensinstasjonsdrift mtp. gjennomkjøring for tankbil. Denne avkjørselen skaper også god flyt for gjennomgangstrafikken ellers.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Må vurderes felles adkomst 		<p>Plankartet viser målsatte siktlinjer</p>

	<p>fra planområdet til kjerjanesveien.</p>	<p>og hjørneavrundinger.</p>
		<p>J Standard krav om frisikt er tatt med i bestemmelsene jfr. §7.1.</p>
		<p>J Tatt til følge.</p>
		<p>J</p>
	<p>· Siktlinjer og hjørneavrundinger skal reguleres inn i plankartet og målsettes.</p>	
	<p>· Standrad krav om frisikt skal inn i bestemmelsene.</p>	<p>Tatt til følge.</p>
	<p>· Det må reguleres inn annen veigrunn langs fv. 44.</p>	<p>J</p>
	<p>Langs G&S skal annen veigrunn være = 0,5m bred. Langs vei uten fortau eller G&S skal bredden være min. 3 meter. Arealet skal ta opp eventuelle høydeforskjeler, samtidig som det skal sikres mulighet for drift og vedlikehold og en evt. fremtidig veiutbedring.</p>	<p>J Tatt til følge.</p>
		<p>J Tatt til følge.</p>
	<p>· Forutsetter at gjeldende byggegrenser videreføres.</p>	<p>Tatt til følge.</p>
	<p>· Det må sikres i et eget punkt i bestemmelsene at alle tekniske planer for tiltak som berører fv. 44 skal oversendes veimyndighet for gjennomsyn.</p>	

		<ul style="list-style-type: none"> · For alle tiltak som berører fv. 44 kreves det en gjennomføringsavtale med veimyndighet. Det må sikres i bestemmelsene. · Gjeldende forskrift T-1442 må legges til grunn i planen. 		
5.	Kystverket	I brev 22.12.2017		
		<ul style="list-style-type: none"> · Ingen merknader. 	O	Tatt til orientering.
6.	Statens vegvesen	I brev 10.01.2018		
		<ul style="list-style-type: none"> · Veianlegget skal gis en teknisk utforming iht. krav stilt i gjeldende håndbøker «N100» og «V121» 	O	<ul style="list-style-type: none"> · Tatt til orientering. Rogaland Fylkeskommune innvilget søknad om fravik fra teknisk utforming I krysset med jernbaneveien og Kjerjanesveien i brev, 04.11.2020.
		<ul style="list-style-type: none"> · Det bør vurderes en felles adkomst fra planområdet til kjerjansveien. · · · 	J	<ul style="list-style-type: none"> · Det er vurdert som hensiktsmessig å beholde eksisterende avkjørsel fra planområdet til Jernbaneveien i tillegg til avkjørsel fra Kjerjanesveien, da avkjørselen er nødvendig for å kunne opprettholde bensinstasjonsdrift mtp. gjennomkjøring for tankbil. Avkjørselen bidrar også til god trafikkflyt for gjennomgangstrafikken.
		<ul style="list-style-type: none"> · Avkjørsler og kryss i plankartet skal målsettes med frisikt og svingradius. 	J	<ul style="list-style-type: none"> · Tatt til følge
		<ul style="list-style-type: none"> · Følgende krav tas inn i bestemmelsene «i områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5m over tilstøtende veibaner». 	J	<ul style="list-style-type: none"> · Tatt til følge
		<ul style="list-style-type: none"> · Vi forutsetter at byggegrensene i gjeldende reguleringsplan videreføres til ny plan. 	J	<ul style="list-style-type: none"> · Tatt til følge. Sendes til nåværende veimyndighet som

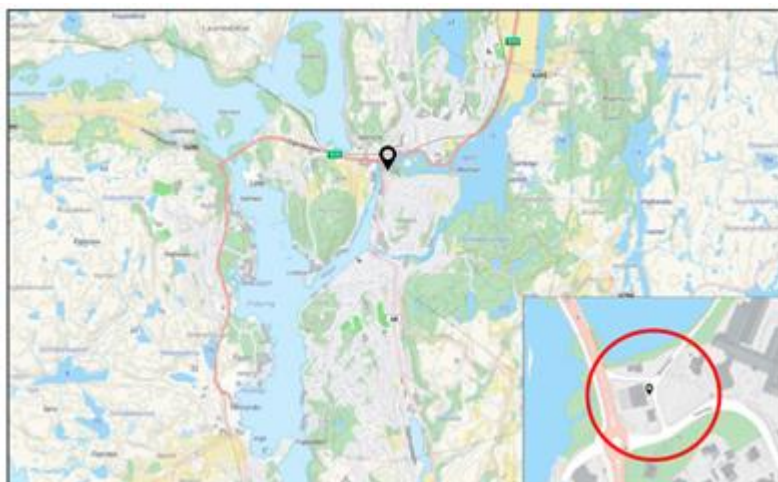
		<ul style="list-style-type: none"> · Det må sikres i et eget punkt i reguleringsbestemmelsene at alle tiltak som berører fv. 44 skal oversendes til Statens Vegvesen for gjennomsyn. · Gjeldende forskrift «T-1442; Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», må legges til grunn ved planleggingen. 	J	<p>er Rogaland fylkeskommune.</p> <p>Tatt til følge</p>
7.	Norges vassdrags- og energidirektorat	<p>I brev, 31.01.2018</p> <ul style="list-style-type: none"> · Planområdet er omfattet av flomsonekart for Egersund – NVE 2010/03. Deler av området er flomutsatt. 200-årsflommen i flomsonekartet for Egersund kan dere bruke direkte i plankartet og markere som hensynssone. NVE anbefaler å legge på et klimatillegg på 20% på vannføringen. «klimaprofil for Rogaland». Denne høyden er ikke kartlagt. · Bensinstasjon havner under sikkerhetsklasse F2 – 200-årsflom. Skal tankene ligge under bakken, må det vurderes om dette utgjør en ekstra risiko og at tiltaket faller i en høyere sikkerhetsklasse. ROS-analyse som omfatter utslipp til elva. 	J	<p>Flomsone er lagt til i plankart med tilhørende bestemmelse 7.3.</p> <p>Vurdering om tiltaksklasse er gjort i sammenheng med ROS-analysen som omfatter utslipp til elva. Tanker er allerede lagt i bakken.</p>

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet ligger nord for Egersund sentrum, mellom sentrum og jernbanestasjonen, nordvest på Havsøy. Området grenser til Jernbaneveien i vest og Kjerjanesveien i sør og avgrenses av Eideåna i nord. Planområdet benyttes i dag primært til bensinstasjon og adkomst til enebolig på gnr/ bnr 46/275. Planområdet omfatter eiendommene gnr. 46, bnr. 40, 584, 878, 928, 971.



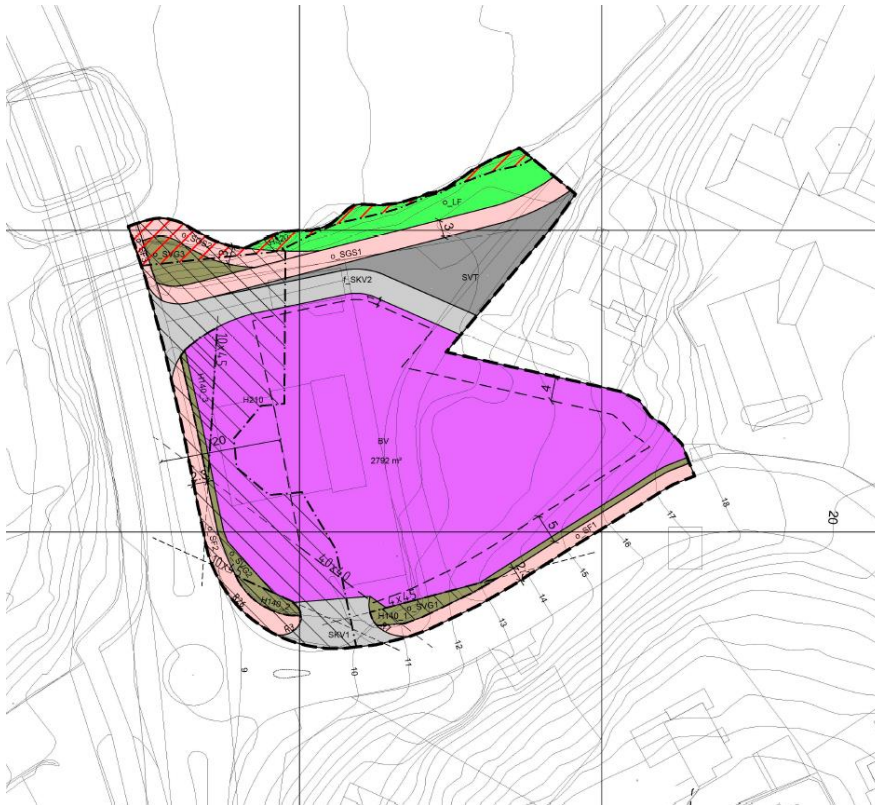
Figur 4. Flyfoto av planområdet markert med svart stiplet linje.



Oversiktskart. Planområdet er innenfor rød sirkel i utsnitt til høyre.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Planforslaget foreslår en omregulering av gnr/bnr 46/40 til bensinstasjon / vegserviceanlegg. Innenfor eiendommen legges det opp til at det kan etableres vaske- og servicehaller, bevertning samt lagerplass. Det legges ikke opp til inngrep i vassdraget, med unntak av omlegging av gang- og sykkelveg iht. gjeldende plan. Planområdet utgjør totalt 4488 m², og arealformålet for bensinstasjon/vegserviceanlegg BV utgjør 2791 m². Resterende arealer er regulert til kjøreveg, fortau, gang- og sykkelvei, annen veggrunn og friluftsmål, samt hensynssoner for frisikt, rød støysone og flomfare.



Figur 5 Plankart. Kartet er ikke i målestokk.

5.1 Bebyggelse og anlegg

Innenfor formål BV tillates bensinstasjon med tilhørende anlegg, og maksimal m2-BYA for bebyggelse innenfor området er 1500m2. Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 9 m over gjennomsnittlig planert terreng, og det skal være pulttak og/eller flatt tak. Bebyggelse tilknyttet bevertning kan maksimalt utgjøre 600m2 av maksimalt tillatt m2-BYA. Det skal være 1,5 parkeringsplass per 30 m2 BRA bevertning.

Ut fra rammene som er gitt i planen er det utarbeidet en 3D-modell som viser muligheter for utbygging i planområdet. Plassering og utforming av bebyggelsen illustrerer rammene som ligger i planen og er ikke nødvendigvis den endelige tomteløsningen innenfor feltet.

Illustrasjon 1 viser dagens situasjon med vaskeautomat mot elva og bensinstasjonsbygning med tilhørende pumpetak ut mot Jernbaneveien. Ved å planere ut deler av 46/40 gjøres det plass til vaskehaller, lager og servicehaller. Forutsetter at SKV2 flyttes til mellom vaskehall og bensinstasjon.

Illustrasjon 2 viser en situasjon hvor bensinstasjonsbygningen er erstattet av en mulig selvbetjeningsløsning med pumpetak. Eksisterende vaskeautomat mot elva er erstattet av en dobbel vaskehall plassert 13 meter fra gang- og sykkelvegen. Tomt 46/40 er planert ut så langt det er mulig, og det er gjort plass til 3 doble selvbetjente vaskeskur samt ladestasjoner for el-bil nærmest avkjørsel fra Kjerjanesveien.

Illustrasjon 1 og 2



Illustrasjon 3 viser en situasjon hvor man legger til rette for et frittliggende bevertningsbygg. En slik situasjon forutsetter at dagens pumpestasjon tas bort, slik at byggets gis en fornuftig plassering som ivaretar krav til parkering, manøvrering samt adkomst til naboeiendommen. Bygningsmassen som er illustrert her har et samlet bebyggd areal på ca. 411 m² med en gesimshøyde på 8,15 meter.



Illustrasjon 3

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SKV1 omfatter eksisterende avkjørsel fra Kjerjanesveien til BV. Avkjørselen er regulert med mulighet for utvidelse fra dagens dimensjonering.

SKV2 skal sikre adkomst til og fra eiendommene 46/40, 275, 584, 878 883 og 971. Det stilles ikke krav til opparbeidelse av arealet, men det skal sikres fri gjennomferd fra området og ut til Jernbaneveien.

SF1-SF3 omfatter eksisterende offentlig fortau, med bredde 2,3 m kant til kant. SGS1 og SGS2 omfatter offentlig gang- og sykkelvei med bredde 3 m kant til kant. Det stilles rekkefølgekrav til opparbeidelse av gang- og sykkelveiene, med mulighet for fremtidig tilknytning til gang- og sykkelvei i

tilstøtende plan (PID: 110120100010).

SVT omfatter annen veggrunn mellom adkomst til eiendom 46/275, 883 og SGS1. Arealet skal tillates brukt som snuplass. SVG1-SVG3 er avsatt til annen veggrunn grøntareal som kan benyttes til nødvendige sidearealer til tekniske anlegg langs veg og gang- og sykkelveg.

5.3 Friluftsområde

Området LF er i dag et ubebygde område nede ved vassdragskanten. Området skal være offentlig tilgjengelig.

6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for at en hendelse skal inntreffe og konsekvens av denne hendelsen 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 temaer, gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv.

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

6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	X				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler	X				Grønn	

av planområdet						
Frisikt	X				Grønn	Søkt om avvik ifb. Fv 44 og fått godkjent fra veimyndighet.
Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn	

Ivaretatt i planen.

6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørslar		X	2	3	Gul	Tilstrekkelig frisikt er sikret i avkjørslar. Risikoen ivaretas gjennom gangsykkelveg, fortau, utformingskrav og siktlinjer
Ulykke med gående/syklende		X	2	3	Gul	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		X			Grønn	
Kollektivtilbud		X			Grønn	

Det har ikke fremkommet forhold som tilsier at reguleringsendringen vil ha vesentlige negative konsekvenser for trafikksikkerheten. Det er likevel stilt krav om at trafikksituasjonen vurderes ytterligere med bakgrunn i mulig endring fra bensinstasjon til bevertning og endringer i trafikkmønster og mengde som følge av dette.

6.1.3 Vann og avløp

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.1.4 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Avfallsbehandling	X				Grønn
-------------------	---	--	--	--	-------

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.2 Universell utforming:

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

Ivretas i TEK17.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Planforslaget inkluderer ikke boliger og omhandler et eksisterende område brukt som bensinstasjon nærliggende en høytrafikkert vei, det er ikke aktuelt å anlegge nye lekearealer, men eksisterende friområde langs Eideåna beholdes.

6.4 Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		x	2	2	Grønn	.

Langs Eideåna er nedre del av elvebredden utsatt for 200 års-flom jf. flomsonekart fra NVE. Dette gjelder ikke arealer som er opparbeidet til dagens bensinstasjon, og det er ikke kjennskap til at stasjonsområdet er vært utsatt for oversvømmelse i en flomsituasjon. Hensyn til flom er ivaretatt med krav om flomsikker byggehøyde, jfr. planbestemmelsenes § 3.10. Flomsone er også vist i plankart med tilhørende bestemmelse.

6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy fra trafikk		X	4	1	Gul	

Trafikkstøy fra Jernbaneveien fv.44. Luftforurensning langs fv. 44 og rundt planområdet er kartlagt hos Miljødirektoratet å være av liten. Ut ifra denne kartleggingen antas det å være akseptable verdier for luftkvalitet i området. Støyhensyn i planlegging er gjort juridisk bindende i planbestemmelser, rød støysone er kartlagt i plankart.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		X	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Det er ikke registrert rasfare i planområdet. Byggeområder i planen er ikke vurdert som rasfarlige. Eventuelle behov for mindre sikringstiltak i byggeområder avklares i detaljprosjektering.

6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder		X	1	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		X	4	1	Gul	

Hyppigere episoder med ekstremnedbør vil kunne føre til skader som følge av flom grunnet overvann. Det skal gjennomføres nødvendige fordrøynings-tiltak for å sikre dette innenfor det enkelte utbyggingsfeltet. Bortledning av overvann og drenevann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet eller smelting om våren.

6.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		X	1	2	Grønn	Ikke kjent.

Radon er ikke kartlagt i området. Aktsomhetskart viser moderat til lav aktsomhet. Ivaretas gjennom kravet i byggesak ihht. TEK.

6.4.6 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		X	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antenn mv.)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/
--------------------	----------	--------------------	--------------------	------------

	stede?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/ alvorlighet	Tiltak
	Ja	Nei				
Risikofylt industri mv.		X	1	4	Gul	Det vil alltid være en viss risiko knyttet til nedgravde drivstofftanker.
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/ alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	2	2	Grønn	Utvidet tilbud av næringsaktivitet i området kan føre til mindre økning i trafikkmengde inn/ut av området.
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	Ved etablering av ny bebyggelse må området utarbeide ny brannberedskapsplan.
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/ alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Grunnforhold		X	1	1	Grønn	

Det er ikke registrert erosjonsfare i området jf. tilgjengelig kartdata hos NIBIO. I løsmassekart fra NGU er området kartlagt som bart fjell med tynt morenedekke.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/ alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	

Bolig		X	1	1	Grønn
Landbruk		X	1	1	Grønn
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.2 Naturverdier og rødlistart

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 rødlistart		X			Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.3 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.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		X			Grønn	
----------------------------	--	---	--	--	-------	--

Det er foretatt en utsjekk i databaser for kulturminner. Det finnes et registrert kulturminne innenfor planområdet. Dette kulturminnet var tidligere registrert som fredet. Denne fredningen ble fjernet etter befaring fra kulturmyndigheten den 03.07.2017.

6.6.5 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.)

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.6 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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

Landskapsvern / estetikk

Vakre landskap

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Terrengtilpassede tiltak?	X				
---------------------------	---	--	--	--	--

Planområdet omfatter et allerede utbygd område med deler av et ubebygde område som ved utbygging i liten grad skaper store inngrep i terrenget.

6.6.9 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.

6.6.10 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.

6.6.11 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.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	
Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.13 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.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Det er ingen barnehager eller skoler i umiddelbar nærhet fra planområdet. Skolevei for barn bosatt på Havsøyne er enten via Jernbaneveien eller via Hestvadbua til Grøne Bråden skole.

6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.7 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	

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

6.8 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.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

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

- Alle tiltak som berører fv. 44 skal oversendes Rogaland Fylkeskommune for gjennomsyn før arbeidet igangsettes.
- Før det kan gis tillatelse til utgraving av elvebredden i forbindelse med etablering av SGS 1-2 skal det foretas en konkret vurdering av flomsituasjonen i elveløpet. Vurderingen skal foretas av fagkyndig.
- Før arbeid med sanering av eksisterende kjørevei øst i planområdet kan settes i gang, skal gang- og sykkelvei (SGS1), utvidelse av avkjørsel (SKV) og utvidelse av dråpeøy i Kjerjanesveien med 1 meter, være ferdig opparbeidet.
- Opparbeidelse av gang- og sykkelvei (SGS2) skal settes i gang samtidig som opparbeidelse av gang- og sykkelvei for planID 110120100010 – Indre Vågen/Eideåna. (jfr. §2 Rekkefølgekrav punkt 2)
- Før det gis byggetillatelse innenfor eiendom 44/60 skal sikringstiltak langs SF1 dokumenteres og godkjennes av lokal veimyndighet før det kan gis byggetillatelse. Sikringstiltak skal påkostes av utbygger.

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

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

Planen legger til rette for utvikling langs aksene mellom sentrum og stasjonsområdet rundt Eie. I den fremtidige utviklingen av stasjonsområdet er denne aksene viktig for den videre byutviklingen med tanke på sammenhengen mellom disse sentrumsområdene. Det anses derfor som positivt at denne aksene har aktiviteter som for eksempel bevertning som det åpnes for i denne planen.

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

Planområdet omfatter en eksisterende bensinstasjon som i løpet av planprosessen ble nedlagt og erstattet med automatpumper. Ved å åpne for bevertning vil dette kunne bidra til at området igjen kan bli en del av arbeidsplasser i kommunen, og bidra til at området bedre kan tas i bruk fremfor å bli stående tomt.

8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Det er kommet frem til en hensiktsmessig løsning der kommuneplanens føringer blir fulgt opp om.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn når nødvendige trafikale vurderinger er gjort og innarbeidet i planbeskrivelsen.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Området er fra tidligere regulert gjennom reguleringsplan for Kjerjaneset – Havsø, planID 19860007

vedtatt 11.10.1986.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
963261	19860007-02 Reguleringsendring Kjerjaneset - Bestemmelser
962433	19860007-02 Reguleringsendring Kjerjaneset - Planbeskrivelse
962434	19860007-02 Reguleringsendring Kjerjaneset - Plankart
962436	19860007-02 Reguleringsendring Kjerjaneset - Vedlegg 1-1 Varsel om oppstart av planarbeid
962437	19860007-02 Reguleringsendring Kjerjaneset - Vedlegg 1-2 Innspill varsling
962438	19860007-02 Reguleringsendring Kjerjaneset - Vedlegg 1-3 Kommentarer til innspill varsling
962439	19860007-02 Reguleringsendring Kjerjaneset - Vedlegg 2-1 Utvidet varsel
962440	19860007-02 Reguleringsendring Kjerjaneset - Vedlegg 2-2 Innspill utvidet varsling
962441	19860007-02 Reguleringsendring Kjerjaneset - Vedlegg 2-3 Kommentarer til innspill utvidet varsling
962442	19860007-02 Reguleringsendring Kjerjaneset - Vedlegg 3 Risiko- og sårbarhetsanalyse
962444	19860007-02 Reguleringsendring Kjerjaneset - Vedlegg 4 Registreringsrapport kulturminne
962445	19860007-02 Reguleringsendring Kjerjaneset - Vedlegg 5-1 Skjema for soknad om fravik
962446	19860007-02 Reguleringsendring Kjerjaneset - Vedlegg 5-2 Vedtak Protokollutdrag SU 18.11.20