



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 19.12.2022
Arkiv: : PL-20200001, FA-L12,
GBR-48/10
Arkivsaksnr.: 19/1068
Journalpostløpenr.: 22/24559

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Magne Eikanger
Stilling: Seniorrådgiver
Telefon:
E-post: Magne.Eikanger

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
003/23	Planteknisk utvalg	23.01.2023
007/23	Kommunestyret	06.02.2023

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

Sammendrag:

Forslag til detaljreguleringsplan for industriområdet Tengsareid III, gnr. 48 bnr. 10 Haganaset har vært ute til offentlig ettersyn og høring. 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. Tiltakshaver har i planen søkt å finne en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper slik at utbyggingen vil ivareta hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Det kom inn åtte uttalelser fra offentlige instanser og to uttalelser fra private parter i forbindelse med at reguleringsplanen har vært på offentlig ettersyn og høring. Det kom inn innsigelse fra Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune. Begge trekker sine innsigelser under forutsetning av at plandokumentene vedtas slik de nå foreligger når det gjelder de forholdene som de reiste innsigelser mot. Planforslaget kan av den grunn egengodkjennes av Kommunestyret under denne forutsetningen.

I tillegg til de dokumentene som er vedlagt saksforelegget, foreligger følgende plandokumenter som fås ved henvendelse til plankontoret:

- 7 VA-rammeplan, datert 09.07.2021
- 8 Fagrapport – Naturmangfold, datert jan.2022
- 9 Fagrapport – Naturressurser, datert jan.2022
- 10 Fagrapport – Friluftsliv, datert jan.2022
- 11 Fagrapport – Landskapsbildet, datert 24.01.2022
- 12 Fagrapport – Utslipp til luft, datert 04.02.2022
- 13 Fagrapport – Trafikkanalyse, datert 21.02.2022
- 14 Fagrapport – Støyvurdering, datert 08.02.2022
- 15 Tegning – Vei – plan og profil, datert 03.08.2021
- 16 Tegning - Vei – Høydeplan, datert 03.08.2021

Sammendrag av flere av disse dokumentene finnes i planbeskrivelsen kap. 6.

Disse ekstra dokumentene kan også sees der planen var på offentlig ettersyn på kommunens hjemmesider: <https://www.eigersund.kommune.no/detaljreguleringsplan-for-industriomraadet-tengsareid-iii.6528863-163168.html>

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplanen blir vedtatt slik dokumentene nå foreligger.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for industriområdet Tengsareid III, gnr. 48 bnr. 10 Haganaset, med bestemmelser revidert den 07.10.2022, plankart revidert den 28.09.2022 og planbeskrivelse revidert den 13.12.2022 vedtas slik de nå foreligger.

Samtidig oppheves den delen av følgende reguleringsplan som dekkes av herværende reguleringsplan: Industriområde Tengsareid II, gnr. 48 bnr. 10, Tengsareid.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 23.01.2023

PTU - behandling:

Forslag fra Kjell Vidar Nygård (Høyre)

"Endringer i bestemmelsene:

§3 Rekkefølgebestemmelser

3.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak, skal tekniske planer for vann-, overvann- og avløpsledninger **og overordnet grøntplan for planområdet**, være godkjent av kommunen."

Votering:

Nygårds forslag til tillegg i bestemmelsene 3.1.2 enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens øvrige innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-003/23 vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret:

Forslag til detaljreguleringsplan for industriområdet Tengsareid III, gnr. 48 bnr. 10 Haganaset, med bestemmelser revidert den 07.10.2022, plankart revidert den 28.09.2022 og planbeskrivelse revidert den 13.12.2022 vedtas med følgende endringer:

I reguleringsbestemmelsene

§3 Rekkefølgebestemmelser

3.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak, skal tekniske planer for vann-, overvann- og avløpsledninger og overordnet grøntplan for planområdet, være godkjent av kommunen.

Samtidig oppheves den delen av følgende reguleringsplan som dekkes av herværende reguleringsplan: Industriområde Tengsareid II, gnr. 48 bnr. 10, Tengsareid.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket er enstemmig.

Møtebehandling fra Kommunestyret 06.02.2023

KS - behandling:

Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

KS-007/23 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for industriområdet Tengsareid III, gnr. 48 bnr. 10 Haganaset, med bestemmelser revidert den 07.10.2022, plankart revidert den 28.09.2022 og planbeskrivelse revidert den 13.12.2022 vedtas med følgende endringer:

I reguleringsbestemmelsene

§3 Rekkefølgebestemmelser

3.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak, skal tekniske planer for vann-, overvann- og avløpsledninger og overordnet grøntplan for planområdet, være godkjent av kommunen.

Samtidig oppheves den delen av følgende reguleringsplan som dekkes av herværende reguleringsplan: Industriområde Tengsareid II, gnr. 48 bnr. 10, Tengsareid.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket er enstemmig.

Saksgang:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for industriområdet Tengsareid III, gnr. 48 bnr. 10 Haganaset, med bestemmelser revidert den 07.10.2022, plankart revidert den 28.09.2022 og planbeskrivelse revidert den 13.12.2022 vedtas med følgende endringer:

1. I reguleringsbestemmelsene
 - a.
1. På plankartet
 - a.

Samtidig oppheves den delen av følgende reguleringsplan som dekkes av herværende reguleringsplan: Industriområde Tengsareid II, gnr. 48 bnr. 10, Tengsareid.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Planteknisk utvalg behandlet reguleringsplanen første gang den 19.04.22, sak 044/22:

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:

På reguleringsplankartet:

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

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

Vedtaket er enstemmig.

Andre opplysninger / fakta i saken:

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

1. Presentasjon av planområdet

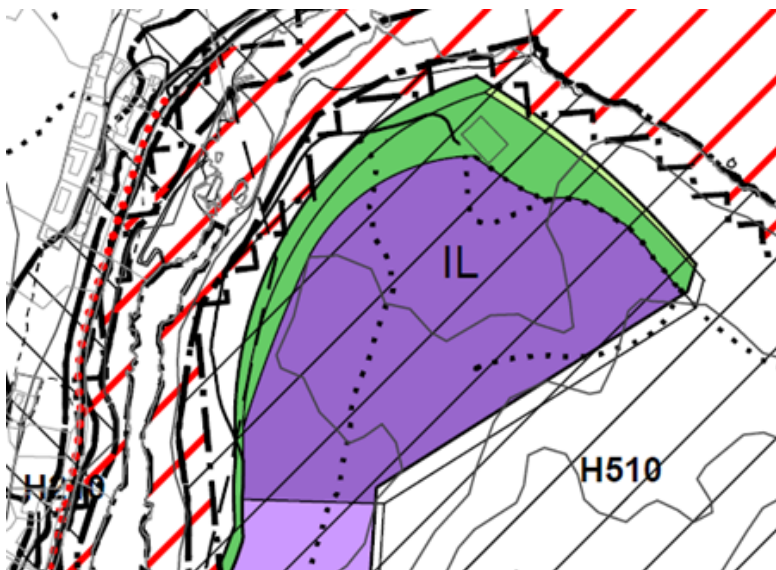
Planområdet ligger inne i det stiplede rektangelet:



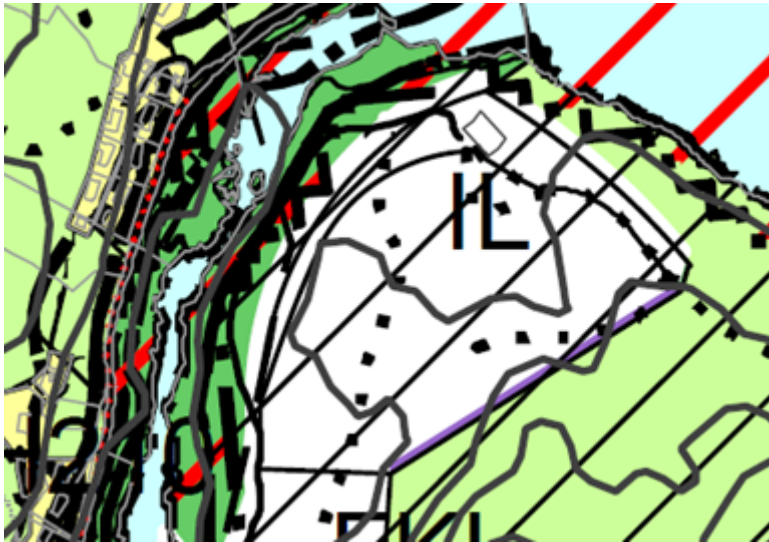
Planområdet er lokalisert på Haganeseid på Tengsareid.

1.1 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 strandsoner. Deler av planområdet er utsatt for flomfare, men det gjelder ikke for foreslått byggeområde.



Utsnitt av kommuneplankartet, Sentrumsdel.

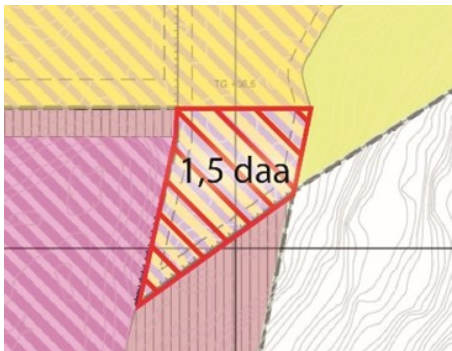


Utsnitt av kommuneplankartet, Kystdel med Hellvik.

1.2 Reguleringsplan

Planområdet dekkes i sørøst av et om lag 1,5 daa stort område av en gjeldende reguleringsplan:

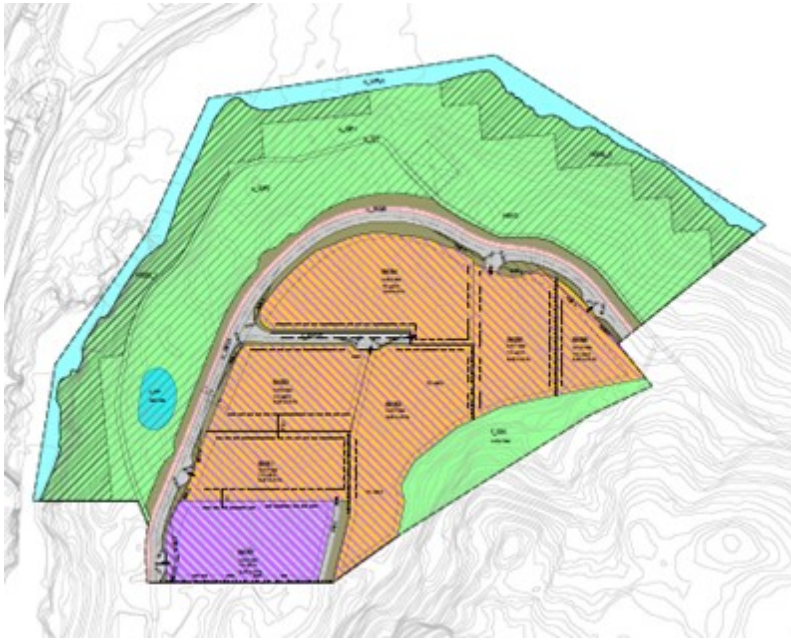
- Industriområde Tengsareid II, gnr. 48 bnr. 10, Tengsareid. Den ble vedtatt av Kommunestyret i møte den 08.03.10, sak 009/10.



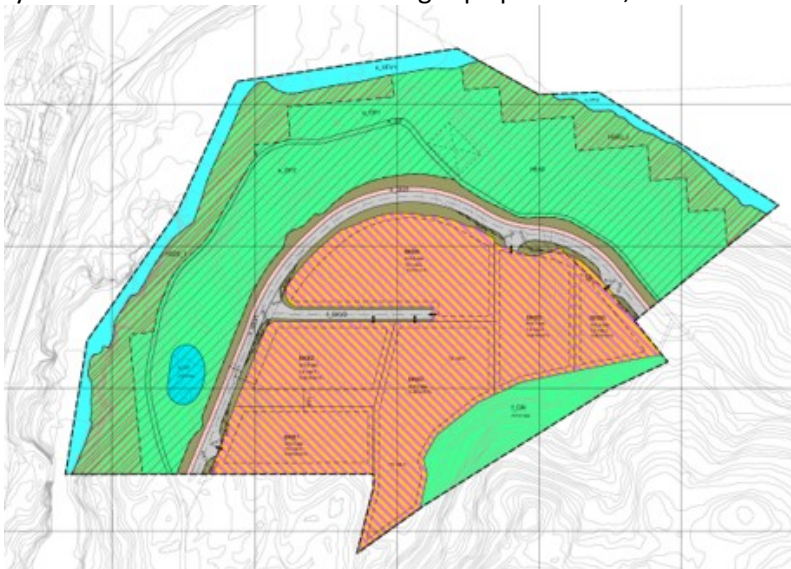
2. Presentasjon av planforslaget

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 er det et flislager som er lokalisert i nord og som 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.

Nedenstående figur viser reguleringsplankartet slik det var på høring våren / forsommeren 2022:



Etter at det i forbindelse med innsigelser fra Statsforvalteren i Rogaland og fylkesutvalget i Rogaland fylkeskommune er foreslått endringer på plankartet, ser det nå slik ut:



De viktigste endringene som er foreslått på plankartet etter høringsrunden er følgende:

- Område BKB 7 er tatt ut av planen
- Planert høyde på områdene BKB 2 og BKB 4 er redusert med 2 meter
- Den delen av tidligere plankart som dekkes av fuglefredningsområdet i og ved Fotlandsvatnet er tatt ut av planen

Planområdet dekker nå et areal på 103,4 daa.

2.1 Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet er det et flislager som er lokalisert i nord og som forutsettes fjernet.

2.2 Planlagte bygninger og endringer

Det legges opp til at det kan bygges nye bygninger med maksimal høyde 7 m nærmest vassdraget og

13 m lengst borte fra vassdraget. Maksimalt bebygd areal, inkl. parkering er om lag 17.820 m².

BKB 1 til BKB 6 er foreslått regulert til industri / lager. I disse områdene kan det ikke etableres forretningsvirksomhet.

2.3 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.

Trafikkanalysen for planområdet antar at ved utbygging av industriområdene Tengsareid II og III, vil den fremtidige trafikkmengden i område være på totalt 1 453 i ÅDT med 14 % andel lange kjøretøyer.

2.4 Støy

Planområdet er ikke utsatt for trafikkstøy.

2.5 Flom

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

3. Hensikt med reguleringen

Forslaget legger opp til at industriområdet utvides nordover på Haganeset, i samsvar med kommuneplanens arealdel.

4. Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer. Se avsnitt 2.1.

5. Første gangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Planteknisk utvalg den 19.04.22, sak 044/22. Utvalget vedtok å fremme saken og sende planen på høring og legge den ut til offentlig ettersyn etter at det var utarbeidet et nytt illustrasjonskart. Illustrasjonskartet som var med i høringsrunden er vedlagt saksforelegget.

Høring og offentlig ettersyn

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet fra den 13.05.22 til den 30.06.22 og sendt på høring til statlige og regionale myndigheter med brev den 09.05.22, til berørte grunneiere og naboer mv. den 13.05.22. Planen ble gjort kjent gjennom annonse i Dalane Tidende den 13.05.22 og tilgjengelig på kommunens hjemmesider, med frist for merknader den 30.06.22.

Det kom inn åtte uttalelser fra offentlige instanser ved høringen og offentlig ettersyn. Det kom inn to uttalelser fra private parter. Det kom innsigelser fra følgende etater med innsigelseskompetanse:

- Statsforvalteren i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune, fylkesutvalget

Begge trekker sine innsigelser under forutsetning av at plandokumentene vedtas slik de nå foreligger når det gjelder de forholdene som de reiste innsigelser mot. Planforslaget kan av den grunn egengodkjennes av Kommunestyret under denne forutsetningen.

6. Innsendte merknader

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
	Offentlige merknader		

1	Statsforvalteren i Rogaland	Merknader, innsigelse (trukket)	J / N / O
2	Rogaland fylkeskommune, fylkesutvalget	Innsigelse (trukket)	J
3	Rogaland fylkeskommune, forvaltning	Merknader	J / N / O
4	Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunnsavdelingen	Merknader	O
5	Statens vegvesen	Merknader	J / N / O / D
6	NVE	Merknader	J / O
7	Felles brukerutvalg	Ingen merknad	O
8	Seksjon vann og avløp	Merknader	J / N / O
Private merknader			
9	Vy Buss AS	Merknader	N / O
10	Haver Advokatfirma AS	Merknader	J / N / O / D

Offentlige uttaler

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Statsforvalteren i Rogaland	<p>Statsforvalteren vurderer plansaker ut fra de nasjonale og vesentlige regionale interessene de er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven.</p> <p>De oppfordrer kommunen til å vurdere en tydeligere styring av rekkefølge på utbyggingen i området. En «innenfra og ut»-tilnærming, der utbygging starter i områdene nærmest det eksisterende industriområdet, vil for eksempel bidra til å redusere konflikten med landskapet i tidlig fase av utbyggingen. Det er også en del produktiv skog i området, hvor skogen er relativt ung. Skogen bidrar med karbonbinding, og vil potensielt kunne vokse i mange år til. Å utsette hogging av deler av skogen vil derfor være positivt med tanke på klima. Det vil også være fornuftig sett ut fra et naturressursperspektiv.</p> <p>Delfelt BKB7 er foreslått regulert til forretning/ industri. Lokalisering av forretning i dette området er i strid med regional handelsbestemmelse fastsatt i regionalplan for samordnet arealbruk og transport i Dalane. Lokalisering av forretning her er ikke i tråd med overordnede føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, jf. statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og ABC-prinsippet om «rett virksomhet på rett sted» som er lagt til grunn i regionalplanen. Arbeidsplass- og besøksintensiv virksomhet som forretning skal som hovedregel lokaliseres i sentrumsområder, der tilkomst med kollektiv, sykkel og gange er best. Regionalplanen for Dalane slår likevel fast at kommunene kan sette av områder med tilhørende</p>	<p>O Tas til orientering</p> <p>N Etter kommunedirektørens vurdering vil tiltakshaver ha interesse av at utbyggingen av tomtene starter i sør for å utsette investeringer i infrastruktur til det er behov for denne infrastrukturen. Det anses derfor ikke for å være behov for en slik bestemmelse</p> <p>J Det er nå foreslått å ta ut område BKB 7 fra plankartet. Statsforvalteren trekker innsigelsen under forutsetning av at dette blir vedtatt</p>

	<p>bestemmelser for handel med plasskrevende varer i kommuneplanen. Kommuneplanen var under utarbeidelse samtidig som gjeldende regionalplan for Dalane. Kommunen har ikke avsatt egne arealer for handel med plasskrevende varer i kommune-planen. Med bakgrunn i regional handels-bestemmelse og statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har de innsigelse til at planforslaget åpner for etablering av forretning uten tydelige bestem-melser som avgrenser type forretningsvirksomhet i området. Dersom intensjonen er å legge til rette for handel med plasskrevende varer på Haganeset, kan de være åpne for dette. Bestemmelsene til planen må i tilfelle nyanseres, og tilpasses ordlyden i gjeldene regionalplan for Dalane.</p> <p>Det legges opp til svært høy parkeringsdekning for bil for forretningsareal. Dette er i tråd med gjeldende kommuneplan, men gir en svært høy parkeringsdekning for forretning, sammenlignet med øvrige formål i planen. Dersom planen skal åpne for forretningsvirksomhet, må dette avgrenses til handel med plasskrevende varer. Parkeringsdekning for sykkel forholder seg ikke til kravene i kommuneplanen. De foreslåtte parkeringsbestemmelsene bygger ikke opp under målsetningen om et mer miljøvennlig transport-mønster. De har derfor innsigelse til høy parkeringsdekning for bil for forretningsformål. De har faglig råd om at parkeringsdekning for sykkel fastsettes i tråd med kommuneplanens bestemmelser.</p>	J	<p>Statsforvalteren trekker innsigelsen forutsatt at område BKB 7 som inneholdt mulighet for forretning tas ut av planområdet,. Det foreslås å endre parkeringsbestemmelsene for sykkel. Se § 6.4.2</p>
	<p>De er positive til at planområdet omfatter arealet mellom det framtidige næringsområdet 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, natur-mangfold og friluftsliv, jf. bestemmelsenes punkt 7.3.1. Likevel vil det bli nødvendig å gjøre inngrep i området i forbindelse med etablering av fordrøynings- /rensebasseng. Disse inngrepene må holdes på et minimum, og de har faglig råd om at dette innarbeides i bestemmelsene som en presisering til kravene i dette punktet.</p> <p>Kommuneplanen har egne bestemmelser for industriområdet på Haganeset knyttet til bygge-høyde i områdene nærmest vassdraget for å ivareta hensynet til landskapet i området. Her skal maksimal gesimshøyde være 7 meter. Dette er videreført i bestemmelsene, men 3D-visualiseringene i fagrapport for landskap viser at terrenget nærmest vassdraget er hevet betydelig over dagens terreng flere steder. De</p>	J J	<p>Det foreslås en tilføyelse i bestemmelsene § 7.3.1</p> <p>Det er på reguleringsplankartet foreslått å redusere høyden på planert terreng på BKB 2 og BKB 4 med 2 meter sammen-lignet med det som var på høring. Under forutsetning av at dette blir vedtatt, trekker</p>

	<p>mener at bestemmelsene fra Tengsareid II ikke automatisk kan videreføres til Tengsareid III/Haganeset, da sistnevnte område ligger betydelig mer eksponert til, og vil være synlig fra et større område enn nabofeltene i sør. I konsekvensutredningen er landskapet i området vurdert å ha middels til stor verdi, men landskapet langs Bjerkreimsvassdraget er også beskrevet som et meget vakkert landskap, med nasjonal til inter-nasjonal betydning i rapporten Vakre landskap i Rogaland. Planområdet ligger eksponert til mot Fotlandsvannet, og er svært synlig i et stort og åpent landskapsrom. De mener derfor det kan diskuteres om verdivurderingen er riktig, og at verdien av landskapet like gjerne kunne vært satt til stor, mot svært stor. Den nye bebyggelsen på Haganeset vil ligge eksponert til ut mot Fotlandsvatnet, og vil derfor kunne bli svært synlig i et åpent landskaps-rom. Store sprang mellom tomtene innenfor området gir også tiltaket preg av dårlig rytme og knekk og sprang i terrenget. De har innsigelse til planforslaget av hensyn til landskapsverdiene i området. Planforslaget må bearbeides for å oppnå en bedre tilpasning til terrenget. Dette innebærer en planering av terrenget som bedre reflekterer dagens terreng. Dersom terrenget skal heves i vesentlig grad, må også byggehøyder senkes, slik at intensjonen bak kommuneplanbestemmelsen blir ivaretatt. Selv om det er en målsetning å ivareta god massebalanse ved planlegging av ny utbygging, mener de at hensynet til landskapet må veie tungt her.</p>	<p>Stats-forvalteren innsigelsen</p>
	<p>Deler av Fotlandsvatnet er definert som fuglefredningsområde. Plangrensen går ut i vannet, og delvis inn i fuglefredningsområdet. I fagrapport for naturmangfold er det beskrevet at det er de nordlige delene av vannet som har størst betydning for fuglelivet. De kan ikke se at det er planmessig behov for å inkludere verneområdet i planen. Selv om det er snakk om en mindre del av planen som berører fuglefredningsområdet i sør, anbefaler de at avgrensingen av planen holdes utenfor Fotlands-vatnet fuglefredningsområde. Dersom plan-avgrensningen beholdes som i høringsforslaget, har de faglig råd om at verneområdet markeres i plankartet med en hensynssone eller lignende som et vernet område.</p>	<p>J Det foreslås at den delen av tidligere planforslag som omfattet fuglefrednings-området tas ut av planområdet</p>
	<p>Det er ikke innarbeidet noen form for avbøtende tiltak med tanke på fuglefredningsområdet og hensynet til vannfugl i området. Det er omtrent 80 m mellom det foreslåtte industriområdet og Fotlandsvatnet fuglefredningsområde, og for å</p>	<p>J Se ovenstående merknad</p>

unngå unødig forstyrning av fugl må anleggsarbeidet foregå utenom hekkeperioden. De minner om naturmangfoldloven § 15 første ledd som tilsier at unødig skade og forstyrning skal unngås.

Massehåndtering er en av de største medvirkende årsakene til spredning av fremmede organismer som kan skade norsk naturmangfold. I planområdet er det registrert forekomster av gyvel, og mispelarter. De har **faglig råd** om at det legges inn bestemmelser for massehåndtering med tanke på fremmede arter. Området bør befares for å avdekke fremmede arter, masser som skal nyttes bør være stedegne, og nye masser må være rene, dvs. ikke infisert med fremmede arter inklusivt planterester og/eller frø.

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. I planbestemmelsene må det derfor stilles konkrete krav til vilkår og avbøtende tiltak som omhandler dette, herunder at disse skal gjøres kjent for utførende entreprenør, slik at avrenning til vassdraget ikke forekommer. Masser må ikke mellomlagres i en slik nærhet til vassdraget at det kan medføre fare for avrenning. Tiltak for å hindre avrenning til vassdraget er grundig vurdert i både VA Rammeplan og Fagrapport naturmangfold. I bestemmelsene er flere av anbefalingene fra fagrapport naturmangfold lagt inn som krav. Det er flere viktige punkt som ikke er sikret i bestemmelsene, men som det er lagt opp til at skal sikres gjennom utarbeidelse av en Ytre miljøplan (YM-plan) for anleggsgjennomføringen. Krav om at det skal utarbeides en YM-plan er et godt tiltak. Statsforvalteren mener at flere av punktene som er anbefalt tatt inn i denne med fordel kunne vært sikret i bestemmelsene til reguleringsplanen. Dette fordi YM-planen ikke blir sendt på høring, og de derfor ikke får anledning til å uttale seg til denne. For å være sikker på at nødvendige avbøtende tiltak blir gjennomført, er det derfor en fordel at disse ligger i planens bestemmelser. De har **faglig råd** om at flere av anbefalingene i fagrapport naturmangfold innarbeides i planbestemmelsene. De har også **faglig råd** om at det sikres i bestemmelsene at YM-planen skal gjøres kjent for utførende entreprenører. I punkt 4.8.1 i bestemmelsene er rutiner rundt YM-planen beskrevet. Krav til oppfølging av planen er formulert som «bør»-krav. De har **faglig råd** om at dette endres til «skal»-krav for å sikre en forsvarlig oppfølging i anleggsperioden.

J Det foreslås en ny bestemmelse i § 4.7.3

J Det legges til rette for å etablere åpent fordrøyningsmagasin øst i planområdet. Det er i tillegg beskrevet i VA rammeplan kap.4.5.1 om lokal overvannshåndtering og blågrønne løsninger. I § 4.8.3 foreslås det at YM-planen skal gjøres kjent for entreprenørene. I § 4.8.1 er «bør» foreslått byttet ut med «skal»

	<p>I VA rammeplan går det fram at planene fremmer en løsning for å utnytte vannet som et positivt element i område ved hjelp av blågrønne og åpne overvannsløsninger som f.eks. åpne dammer, grønne renner eller pukkrøfter med gode drenerende masser under. Overvannet skal i utgangspunktet gis gjennom infiltrasjon i grunnen, fordrøyes, eller forsinkes og la overvannet renne i dagen dersom det er mulig før utslipp til resipienten. Dette er ikke fulgt opp med tydelige krav om etablering av åpne og naturbaserte overvannsløsninger i bestemmelsene til planen. De har faglig råd om at planen på en tydeligere måte stiller krav om åpne naturbaserte løsninger som åpne grøfter, grønne renner o.l., i tråd med statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning.</p> <p>Planforslaget medfører nedbygging av myrareal og hogging av skog med høg bonitet. Både myr og skogsarealer binder store mengder karbon, og nedbygging og fjerning av slike områder medfører klimagassutslipp. De har faglig råd om at planen bør redegjøre for konsekvensene med tanke på klimagassutslipp og fastsette kompensierende tiltak i form av føringer for bruk av klimavennlige materialer, energiløsninger og/eller styring av utbyggingsrekkefølge for å utsette nedbygging av karbonrike arealer.</p>	J	Se ovenstående merknad
Rogaland fylkeskommune, fylkesutvalget	Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til at det åpnes for forretning i delområdet BKB7. Innsigelsen kan frafalles ved at formålet forretning utgår fra plankart og bestemmelser.	J	Se forslag til tilføyelser i § 5.1.9
Rogaland fylkeskommune, forvaltning	På grunn av ferieavvikling er uttalelsen ikke samordnet mellom fagområdene i fylkeskommunen. De gjør derfor oppmerksom på at det kan komme eget brev fra kultur- og/eller plan-, miljø og samfunnsavdelingen.	O	Tas til orientering
	Det er forventet en fremtidig trafikkøkning fra området og dermed behov for tiltak i krysset mellom Fv. 44 og Tengsareidveien. I gjeldende reguleringsplan for krysset mellom Fv. 44 og Tengsareidveien er det regulert rundkjøring med tilhørende veianlegg for å ivareta den fremtidige trafikksituasjonen i området. Reguleringsbestemmelse § 3.1.7 bør endres til « <i>Krysset ved Fv. 44 skal være etablert iht. gjeldende reguleringsplan og veinormaler før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.</i> »	N	Forskjellen på det som står i forslaget til reguleringsbestemmelser § 3.1.7 og det som fylkeskommunen foreslår er at krysset etter fylkeskommunens oppfatning også skal etableres i henhold til gjeldende reguleringsplan (som viser rundkjøring). Gjeldende reguleringsplan tilfredsstillende nødvendigvis ikke gjeldende veinormal. Forslagsstiller hevder at det ikke er behov for

			rundkjøring. Kommunedirektøren mener at det ikke er dokumentert at det er behov for rundkjøring, og anbefaler av den grunn at bestemmelsen blir stående slik den nå foreligger
	Det bør tas stilling til hvordan rekkefølgekravet i § 3.1.7 skal sikres gjennomført. En mulighet kan være at det sikres midler til opparbeidelse av det regulerte krysset gjennom utbyggingsavtalene.	N	Kommunedirektøren mener at rekkefølgebestemmelsen er tilstrekkelig og at det ikke er nødvendig med en utbyggings-avtale på grunn av dette. Gjennom forslaget til rekkefølgebestemmelse 3.1.7 påhviler det utbygger å sørge for oppgradering av krysset før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger i planområdet
	I reguleringsbestemmelse § 3.1.6 står det at « <i>Det bør foreligge en utbyggingsavtale for hver omsøkte tomt før det gis tillatelse til tiltak.</i> » Dersom dette skal følges opp mener de at det må stå «skal» i stedet for «bør» i bestemmelsen.	J	Foreslås endret til «skal». Se bestemmelsene § 3.1.6
	De minner om at det for alle tiltak som berører fylkesvegnettet skal inngås en gjennomførings-avtale med veieier.	O	Tas til orientering
Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø- og samfunns-avdelingen	Opplyser den 06.07.22 at de vil ta planen til behandling i fylkesutvalget i august med bakgrunn i strid med regional planbestemmelse.	O	Tas til orientering
Statens vegvesen	I og med at området slik de oppfatter det er mer eller mindre utbygd er det i denne omgang primært en prinsipiell vurdering hvor de så langt har vurdert at det ikke skal åpnes for forretning i strid med regional planbestemmelse, selv om gjeldende reguleringsplan åpner for det.	O	Område BKB 7 er nå foreslått tatt ut av planforslaget
	Til denne saken uttaler de seg med bakgrunn i sitt sektoransvar innenfor trafikksikkerhet og veg-transport.	O	Tas til orientering
	I planbeskrivelsen er det vurdert at planforslaget er i tråd med føringer for arealformål i kommuneplanen. De registrerer at planområdet er avsatt til industri/ lager i kommuneplanen, og at BKB7 er regulert til forretning/ industri. De bemerker at dette kunne vært belyst og begrunnet bedre.	O	Tas til orientering. BKB 7 er nå foreslått tatt ut av planforslaget
	Kryss Fv. 44 / Tengsareidveien og kryss Tengsareid-veien / Fossveien. Ifølge	O	Tas til orientering. Se også kommentar til innspill fra

	<p>planbestemmelse § 3.1.7 skal kryss / rundkjøring ved Fv. 44 være etablert iht. gjeldende vegnormal før det gis midlertidig bruks-tillatelse eller ferdigattest. De anser det som mest hensiktsmessig at krysset ved Fv. 44 etableres i henhold til vedtatt plan for kryss Fv. 44 – Tengsareidveien. Kryssløsningen må vurderes opp mot, og uformes i tråd med gjeldende vegnormal. Løsningen må også avklares med Rogaland fylkeskommune som har forvaltningsansvaret for fylkesvegnettet.</p>		Rogaland fylkeskommune, forvaltning, ovenfor
	<p>Med bakgrunn i deres sektoransvar innenfor trafikk-sikkerhet, forutsetter de at det inkluderes en rekkefølgebestemmelse som sikrer gjennomføring av tiltak i krysset Tengsareid / Fossveien før midler-tidig brukstillatelse/ ferdigattest for planområdet.</p>	J	Se rekkefølgebestemmelse § 3.1.5. Denne bestemmelsen skal sikre trafikk-sikkerheten i området
	<p>Ifølge § 3.1.5 skal det utarbeides en utvidet trafikal analyse før videre tiltak i kryss Fossveien / Tengsareidveien. Analysen skal utrede tilfreds-stillende trafikale løsninger for krysset og overgangsfelt for myke trafikanter, basert på fremtidig trafikksituasjon for hele Tengsareid næringsområde. De mener det vil være mest hensiktsmessig at denne trafikkanalysen utarbeides i reguleringsfasen, slik at man vet mer om hvilke tiltak som er aktuelle å iverksette. Med bakgrunn i de vurderingene som er gjort, er de fremdeles i tvil om det kan bli behov for venstresvingefelt i krysset Tengsareid / Fossveien.</p>	D	Behov for sanering av kryss Tengsareidveien/Fossveien er vurdert i trafikkanalysen. Det fremkommer i kap. 8 at resultatene fra vurderingen viser at det ikke vil være behov for venstresvingefelt, og ytterligere tiltak er ikke anbefalt
	<p>I henhold til trafikkanalysen bør det vurderes å sanere krysset Tengsareidveien / Fossveien. De savner en vurdering av dette i planforslaget. Når det gjelder avkjørsel øst for Fossveien (til Tengsareid-veien 2), vil de anbefale å se på mulig flytting av avkjørselen lenger vekk fra krysset Fossveien / Tengsareidveien. De antar at behovet for å flytte avkjørselen også vil forsterkes ved utbedring av krysset Fossveien/ Tengsareidveien.</p> <p>I henhold til konklusjonen i trafikkanalysen må sporingskurver kontrolleres for lange kjøretøy. De stiller spørsmål ved om dette er gjort. Det legges opp til separerte løsninger for gående og syklende langs Tengsareidveien. Dette ser de som positivt. Det må tas høyde for at gående og syklende vil ha behov for å krysse vegen der det er regulert adkomst til forretning / industri.</p>	N J	Se ovenstående kommentar Sporingskurver for lange kjøretøy er kontrollert, og det er lag til grunn R=12,5 i alle avkjørsler
NVE	<p>Som planmyndighet har kommunen ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivare tatt i planforslaget.</p> <p>Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til</p>	O J O	Tas til orientering Vurderingen er gjennomført Tas til orientering

Seksjon vann og avløp	flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken. De har følgende kommentarer til VA-rammeplanen.	O	Tas til orientering
	Kap. 1 (Innledning): Det er i kapittelet behov for noen justeringer som gjelder planverk og organisasjon i Eigersund kommune. Kap. 2 (Forutsetninger): Avklaringer som gjelder hvilke VA-anlegg som planlegges for kommunal overtakelse skal gjøres senest i forbindelse med utarbeidelse av tekniske planer.	J J	Justeringer er gjennomført Kommentarer er tatt med i VA-rammeplanen
	Kap. 4.1.2 (Trykkforhold i vannforsyningsnett): I dette kapittelet foreslås en orientering om trykkforhold ved høyestliggende planlagte bebyggelse i området.	N	VA-rammeplan oppgir trykk-forhold i kommunalt vann-forsyningsnett. Det er tiltaks-haver som må vurderes nødvendig tiltak knyttet til forsterkning av vanntrykk ift. byggverkets behov og legge til rette for det på egen hånd
	Kap. 4.3 (Overvannshåndtering): I dette kapittelet foreslås en henvisning til kommuneplanens bestemmelser § 7.7.2. De oppfatter at § 7.7.2 spesifikt gjelder det aktuelle området.	J	Det er lagt til henvisning til kommuneplans bestemmelser
	Kap. 4.5.2 (Forslag til overvannstiltak, Øvrige områder): I dette kapittelet foreslås en orientering om hvordan overvann skal ledes videre fra den planlagte åpne dammen	J	Løsning for utslipps-arrangement er beskrevet nærmere
Private merknader			
Vy Buss AS	De har i 30 år holdt til i Fossveien 6	O	Tas til orientering
	Nå er det 15 busser fast stasjonert her og i tillegg er flere busser fra andre steder i Dalane innom daglig for vask, service etc. I alt foretas ca. 60 inn- og utkjøringer på anlegget på en vanlig hverdag. I tillegg kommer biltrafikk for personalet. Inn- og utkjøring fordeler seg over hele dagen, men flest inn- og utkjøringer skjer om morgenen og etter-middagen. All deres trafikk kjører Fossveien på strekningen Fossveien 6 og Tengsareidveien. De har ingen vesentlige merknader til selve planen mht. innretning og disponering av de nye nærings-arealene.	O O	Tas til orientering Tas til orientering
	Når det gjelder <i>adkomst/trafikkforholdene</i> påpeker de at trafikken i Fossveien har økt betydelig fra de startet og frem til i dag. Trafikkanalysen som følger planforslaget, bygger på generelle retningslinjer / normer. De synes ikke det er tilstrekkelig hensyntatt at man her snakker om stor grad av tungtrafikk	O	Tas til orientering

	<p>(busser og tunge / lange lastebiler / vogntog) som skal kjøre i kupert terreng med mange svinger og bakker. De opplever økt trafikk og forverret trafiksikkerhet allerede med dagens trafikk i bakken (Fossveien) ved innkjøring til deres eiendom.</p> <p>De etterspør en vurdering av en alternativ /supplerende adkomst til det nye industriarealet fra Bjerkreimsveien (Fotland-området) og over til Haganeset. Dette vil sannsynligvis kunne redusere trafikken av tunge og lange kjøretøyer i Fossveien betydelig og dermed lette adkomst og bedre trafiksikkerheten både for eksisterende virksomheter og nyetableringene på det nye nærings-området.</p> <p>Allerede med dagens trafikkmengder oppstår det vanskelige/trafikkfarlige situasjoner når bussene kommer opp bakken i Fossveien og skal svinge til venstre inn til bussanlegget. Hastigheten på kjøretøyer som kommer ned Fossveien er ofte så høy at de vanskelig får stoppet når f.eks. busser holder på å krysse motgående kjørebane ved innkjøring til deres anlegg. Med vegbane på 6 m vil busser som må stoppe før innkjøring til deres anlegg også hindre kjøretøyer som kommer bak. Tunge kjøretøyer bruker noe tid for å kjøre i gang etter stopp og krysse motgående kjørefelt. På denne bakgrunn mener de det må vurderes / reguleres mulighet for avkjøring fra Fossveien til nordre ende av deres eiendom. Her kan da avkjøring / innkjøring til dem skje til venstre fra Fossveien på tilnærmet horisontal vei. Utkjøring fra deres eiendom til Fossveien - og nedover bakken - er akseptabel fortsatt.</p>	N	Kommunedirektøren er av den klare oppfatning at det verken praktisk eller økonomisk mv. er mulig eller ønskelig å bygge en ny veg fra Bjerkreimsveien til Haganeset, inkl. bro over Fotlandsfossen
		N	De forholdene som beskrives her kan ikke løses i den reguleringsplanen som nå er til behandling
	Avslutningsvis ber de om et møte med kommunen for å få til bedre og mer trafiksikker trafikkavvikling.	O	Denne henvendelsen er oversendt til seksjon vei og utemiljø
Haver Advokatfirma AS	Representerer Tengselven AS, sameier av gnr. 50 bnr. 11 og innehaver av fiskerettigheter i Tengselva og Fotlandsvatnet. Selskapet eier også gnr. 49 bnr. 12	O	Tas til orientering
	Planforslaget forutsetter at det etableres tiltak innenfor 100 – metersbeltet, og ivaretar ikke i tilstrekkelig grad hensynet til estetikk og landskapstilpasning til Bjerkreimsvassdraget. Planforslaget er derfor i strid med kommuneplanens bestemmelser.	O	Tas til orientering. Kommunedirektøren er ikke enig med de synspunktene som fremkommer her
	Det er svært uheldig at planforslaget ikke sikrer oppgradering og kommunal overtakelse av grøntområdene (grønnstruktur), selv om disse områdene foreslås regulert til offentlige formål. Herunder er ikke flytting av flislageret sikret i rekkefølgebestemmelsene. Det er en klar svakhet at planforslagets bestemmelser om	N	Kommunedirektøren ser ikke behovet for at kommunen skal overta grøntområdene og heller ikke rekkefølgebestemmelse om riving av flislageret. Det samme

	<p>støy er begrenset til å gjelde støy hos nærliggende støyfølsom bebyggelse og ikke omkringliggende grønt- og naturområder. Tengselven AS er sterkt kritisk til planarbeidet, og mener primært at planarbeidet bør innstilles. Ecofacts fagrapporter underbygger dette; en utbygging vil gi negative konsekvenser for naturmangfoldet og forringe omkringliggende friluftsområder.</p> <p>Dersom kommunen likevel går videre med planarbeidet må foreliggende planforslag sendes tilbake til forslagsstiller med krav om at planforslaget revideres slik at det i det minste samsvarer med overordnet arealplan.</p> <p>Når det gjelder 100 meters beltet langs Bjerkreims-vassdraget skriver advokat Haver bl.a. at i bestem-melsene til kommuneplanens arealdel fremgår det i § 1 tredje avsnitt at kommuneplanens arealdel ikke fastsetter ny byggegrense langs sjøen. Kommuneplanens avgrensning av IL-området er altså ikke avgjørende for byggeforbudets utstrekning. Dette er forutsatt avklart ved utarbeidelse av reguleringsplan(er) for området, jf. bestemmelsenes § 2.2 bokstav b. Kommunen må ved fastsettelse av byggegrensen langs sjø/vassdrag forholde seg til pbl. § 1-8 og overordnede planer.</p> <p>I dette tilfellet har Eigersund kommune i bestem-melsene til kommuneplanens arealdel (§ 11.3 bokstav b) fastsatt et forbud mot tiltak nevnt i pbl § 1-6, herunder sprenging, utfylling og graving, innenfor 100 metersbeltet på begge sider av Bjerkreimsvassdraget. Hjemmelsgrunnlaget for bestemmelsen er pbl § 11-11 nr. 5. Bestemmelsen samsvarer også med Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag</p> <p>Det er ikke bare bygninger som omfattes av lovens tiltaksbegrep, men også anlegg (f.eks. veianlegg) og terrenginngrep. Det er ikke byggegrensen i næringsområdet som er avgjørende for om man er innenfor eller utenfor byggeforbudsgrensen. I dette tilfellet er det avstanden fra arealene som foreslås regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er avgjørende for om man holder seg innenfor kommuneplanens bestemmelser om byggegrense langs vassdraget.</p>	<p>gjelder krav til bestemmelser om støy i naturområdene</p> <p>N Kommunedirektøren finner det ikke rett å anbefale at planarbeidet innstilles</p> <p>N Se kommunedirektørens merknad til andre linje i uttalelsen fra Haver ovenfor</p> <p>O Tas til orientering</p> <p>J Det gjør kommunen</p> <p>N Området er avsatt til fremtidig næring for industri og lager, og planforslaget er i tråd med overordnede planer. Annen veggrunn skal tildekkes med jord og gis en tiltalende utforming med vegetasjon som naturlig forekommer på stedet. Det skal opparbeides slik at det oppleves som et grøntareal og gi tilsvarende inntrykk som det tilstøtende terreng gjør. Se § 6.3.1</p> <p>N Alle tiltak, med unntak av overvannshåndtering ligger i område som er avsatt til IL-området i kommuneplanens arealdel. Kommuneplanens arealdel teller foran en generell bestemmelse i bestem-melsene til kommuneplanen. Se vedlagte illustrasjonskart der avgrensningen av IL-området på kommuneplanen er vist med rød strek</p>
--	--	--

	<p>bebyggelsen innenfor delfelt BKB1, BKB2 og BKB5. Tengselven AS mener at også dette forslaget strider mot kommuneplanens bestemmelser om byggehøyde. Gesimshøyden bør ikke være mer enn 7 meter på minst halvparten av bebyggelsen i de aktuelle delfeltene.</p>	<p>lengden med 13 m høyde være 40 m lang etter planforslagets bestemmelser og 30 m lang etter Havers forslag</p>
	<p>Når det gjelder grønnstruktur skriver advokat Haver bl.a. at i fagrapportene fra Ecofact (punkt 3.5) legges det til grunn at planen sikrer at tomtene som grenser til naturområder og grønnstruktur skal opparbeide beplantning, jf. punkt 3.5 hvor det også henvises til en illustrasjonsplan for næringsområdet. Advokaten antar at Ecofact her sikter til punkt 4.1.4 i bestemmelsene; Tomtene som grenser til natur-områder og grønnstruktur skal opparbeides med beplantning som gjør at industri- og lager-bebyggelsen skal virke mindre skjemmende for omgivelsen.</p> <p>Etablering av skjermende beplantning bør skje i samsvar med en overordnet grøntplan for hele planområdet. Grøntplanen bør utarbeides i samråd med brukerområder og godkjennes av Eigersund kommune. Dette for å sikre Ecofacts premiss om at <i>«Tiltakshaver bør i en tidlig fase gå i en dialog med brukergrupper for å se på muligheten for kompen-serende eller avbøtende tiltak knyttet til friluftsliv-bruken i området»</i>, jf. punkt 9 i rapporten for friluftsliv. Krav om overordnet grøntplan bør innarbeides i planens bestemmelser.</p>	<p>O Tas til orientering</p> <p>D Det skal utføres minst mulig inngrep i eksisterende grønnstruktur. Dette er sikret gjennom § 7.3.1. Beplantning vil skje innenfor areal avsatt til annen veggrunn – grøntareal, og skal opparbeides i tråd med planbestemmelsene § 6.3</p>
	<p>Kravet om å etablere skjermende beplantning på utbyggingsområdene bør dessuten sikres i planens rekkefølgekrav. På tilsvarende vis bør også opp-arbeidelse og/eller oppgradering av den offentlige grønnstrukturen inntas som et rekkefølgekrav for utbygging av planområdet. Det samme gjelder fjerning av fliselageret som i dag ligger i o_GF1. Kommunal overtakelse av de offentlige anleggene forutsettes sikret i utbyggingsavtale med utbygger av planområdet.</p> <p>Når det gjelder støy skriver advokat Haver bl.a. at planens bestemmelser om støy er inntatt i punkt 4.4. Bestemmelsen gir ikke tilgrensende arealer tilstrekkelig beskyttelse mot støy. Det bør for det første presiseres at Statlig retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn ved gjennomføring av detaljreguleringsplanen. En slik standard bestemmelse vil sikre at tiltakshaver ved en eventuell utbygging av planområdet vil måtte gjennomføre støyreducerende tiltak dersom grenseverdiene blir overskredet. Det må videre klart fremgå at også grøntområdene og tilgrensende</p>	<p>N Se ovenstående kommentarer</p> <p>D Støyvurdering for planforslaget (ikke vedlagt, men kan fås ved henvendelse til plankontoret) vurderer at veitrafikk på den nye tilkomstveien og veitrafikk fordelt utover øvrig vegnett ikke vil medføre overskridelse av anbefalte grenseverdier hos nærliggende eksisterende støyfølsom</p>

	vassdrag/naturområde skal skjermes mot støy. Det vises til T-1442/2021 punkt 5.5 om forholdet til stille områder. Kommunen bør på denne bakgrunn fastsette konkrete grenseverdier for grønt- og naturområdene, jf. tabell 3 (s 8) i T/1442.		bebyggelse, og det med god margin. Det foreligger ikke tilstrekkelig informasjon rundt type industri/næring som skal etableres på området. Krav til dokumentasjon av støyforholdene ved planlegging av støyende virksomhet er innarbeidet i planbestemmelse § 4.4.1.
	I bestemmelsenes punkt 4.8.1 fremgår det at Ecofacts fagrapport om naturmangfold skal legges til grunn ved utforming av ytre miljøplan, og at planen bør følges opp gjennom faste og hyppige inspeksjonsrunder. Ordlyden bør endres fra bør til skal. Det samme gjelder siste setning i samme punkt.	D	Foreslås endret i det første stedet som er beskrevet
	I rekkefølgebestemmelsenes punkt 3.1.4 bør det dessuten presiseres at adkomst (o_SKV1) med tilhørende gang- og sykkelvei (SGS) og annen veggrunn – grøntareal skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen før byggetillatelse kan gis.	N	Ikke foreslått som rekkefølgebestemmelse
	Avslutningsvis skriver advokat Haver at på vegne av Tengselven AS bes det primært om at planarbeidet innstilles. I tillegg til ovennevnte innspill er det grunn til å påpeke at forslagsstiller ikke har rettskrav på å få vedtatt en detaljreguleringsplan selv om området er avsatt til utbygging på kommuneplannivå. Hvorvidt planen skal vedtas eller ikke, er opp til kommunens skjønn å avgjøre. Dersom kommunen er innstilt på å gå videre med planarbeidet må planen sendes i retur til forslagsstiller med krav om at planforslaget justeres i samsvar med ovennevnte innspill og eventuelle andre merknader fra statlig og regional myndighet. De ber om å bli orientert om den videre saksbehandling, herunder bes det opplyst når saken forventes å bli fremlagt for politisk behandling.	O	Tatt til orientering

Innsigelser

Det foreligger ingen innsigelser til planforslaget etter at både Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune har trukket sine innsigelser under forutsetning av at de endringene som nå er foreslått sammenlignet med de dokumentene som var på høring og som gjelder forhold som var omtalt i innsigelsene vedtas slik de nå foreligger.

7. Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for Kommunestyret til vedtak.

8. Vurdering

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn i denne type planer.

9. 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 konfliktylt 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.

9.1 Teknisk infrastruktur

9.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

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

Hendelse/Situasjon	Ivarettatt?		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	

9.1.2 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.

9.1.3 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 offentlig vann- og avløpsanlegg, jf. reguleringsbestemmelsene § 4.5.3.

9.1.4 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.

9.1.5 Avfallshåndtering

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

Ivaretas av Dalane miljøverk IKS. Se også reguleringsbestemmelsene § 5.1.7.

9.2 Universell utforming

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

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

9.3 Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

9.4. Sikkerhet og beredskap

9.4.1 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.

9.4.2 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	

Støy er ivaretatt i bestemmelsene § 4.4. Det foreligger også en egen fagrapport for støvvurdering.

9.4.3 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.

9.4.4 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. Se bl.a. reguleringsbestemmelsene § 4.3.1.

9.4.5 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.

9.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

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

	stede?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Tiltak
	Ja	Nei			
Høyspent / elektromagnetisk felt		X			Grønn
Elektromagnetisk stråling (antenner mv.)		X			Grønn

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.4.7 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.

9.4.8 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.

9.4.9 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.

9.5 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.

9.6 Viktige hensyn og arealinteresser

9.6.1 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 til elv og vassdrag er avklart gjennom kommuneplanen.

9.6.2 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	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Omtalt i planbeskrivelsen avsnitt 6.1.

9.6.3 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.

9.6.4 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.

9.6.5 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		2	2	Grønn	

En egen fagrapport om friluftsliv er utarbeidet. Samlet sett vurderes utfartsområdet på Haganeset å bli sterkt forringet dersom utbyggingen gjennomføres.

9.6.6 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. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanen.

9.6.7 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.

9.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Se reguleringsbestemmelsene § 4.7.

9.6.9 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.

9.6.10 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.

9.6.11 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.

9.6.12 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	

Synes ivaretatt.

9.6.13 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.

9.6.14 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.

9.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7 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.

9.8 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 avsnitt 6.1.

9.9 Rekkefølgekrav i planen

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	X				Grønn	

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

10. Massebalanse

Terrengtilpasning og overordnet planlegging av fremtidig utbygging av tomter og veger er planlagt slik at det oppnås best mulig massebalanse. Dette for å minimalisere behovet for transport av masser inn og ut av området.

Foreløpig masseberegning er gjennomført for utbyggingsprosjektet:

- 151.205 m³ uttak av masser
- 124.045 m³ påfylling av masser

Foreløpig beregnet overskudd av masser er på 27.160 m³. Overskuddsmasser er økt ca. 50,6 % fra førstegangsbehandling. Dette var for å imøtekomme innsigelse om landskapshensyn gitt av Statsforvalteren.

Det er vedlagt et dokument som viser på kartet hvor det blir fylling og hvor det blir skjæring, samt høyden på fyllinger og skjæringer der disse blir størst innen hvert delfelt.

11. Kommunedirektørens vurderinger:

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

Kommunedirektøren anbefaler at forslaget til reguleringsplan vedtas slik plandokumentene nå foreligger.

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):

Et nytt næringsområde legger til rette for økt verdiskapning og flere arbeidsplasser.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
1029241	20200001_Bestemmelser_07.10.2022
1029242	710_Bestemmelser_utkast_06.10.2022 (L)(1910290) Viser de endringene som er gjort etter høringsrunden
1029036	710_Plankart_2022-09-28
1029240	20200001_Planbeskrivelse_13.12.2022
985152	710_X40_Illustrasjon_avgrensning av IL_2022-04-28
1029243	Vedlegg 6 - Risiko- og sårbarhetsanalyse med vedlegg_24.01.2022

1029271	710_X50-Massehåndtering
999636	Uttale med innsigelse til offentlig ettersyn av plan-ID 20200001 Haganeset gnr. 48 bnr. 10 industriområde Tengsareid III
1029030	Trekking av innsigelser - detaljregulering for næringsområde for industri og lager IL, Haganeset gnr. 48 bnr. 10
1029037	Vedtak - detaljregulering gnr. 48 bnr. 10 - industriområde Tengsareid III - Haganeset
1029031	Trekking av innsigelse detaljregulering industriområde Tengsareid III - Haganeset gnr. 48 bnr. 10
1029038	Høringsuttalelse - detaljregulering Industriområde Tengsareid III Haganeset gnr. 48 bnr. 10
1029048	Vedr. Tengsareid III - Haganeset
999637	Uttalelse - reguleringsplan på høring - detaljreguleringsplan for industriområdet Tengsareid III, gnr. 48 bnr. 10 - Haganeset - Eigersund kommune
999640	NVEs generelle tilbakemelding - offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for industriområdet Tengsareid III, gnr. 48 bnr. 10, Haganeset
999641	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - detaljreguleringsplan for industriområdet Tengsareid III - Haganeset
1029039	Uttalelse fra Vann og avløp - reguleringsplan på høring - Tengsareid III Haganeset gnr. 48 bnr. 10
999646	Uttalelse - detaljreguleringsplan for industriområdet Tengsareid III gnr. 48 bnr. 10 - Haganeset
999638	Høringsuttalelse for Tengsareid III