



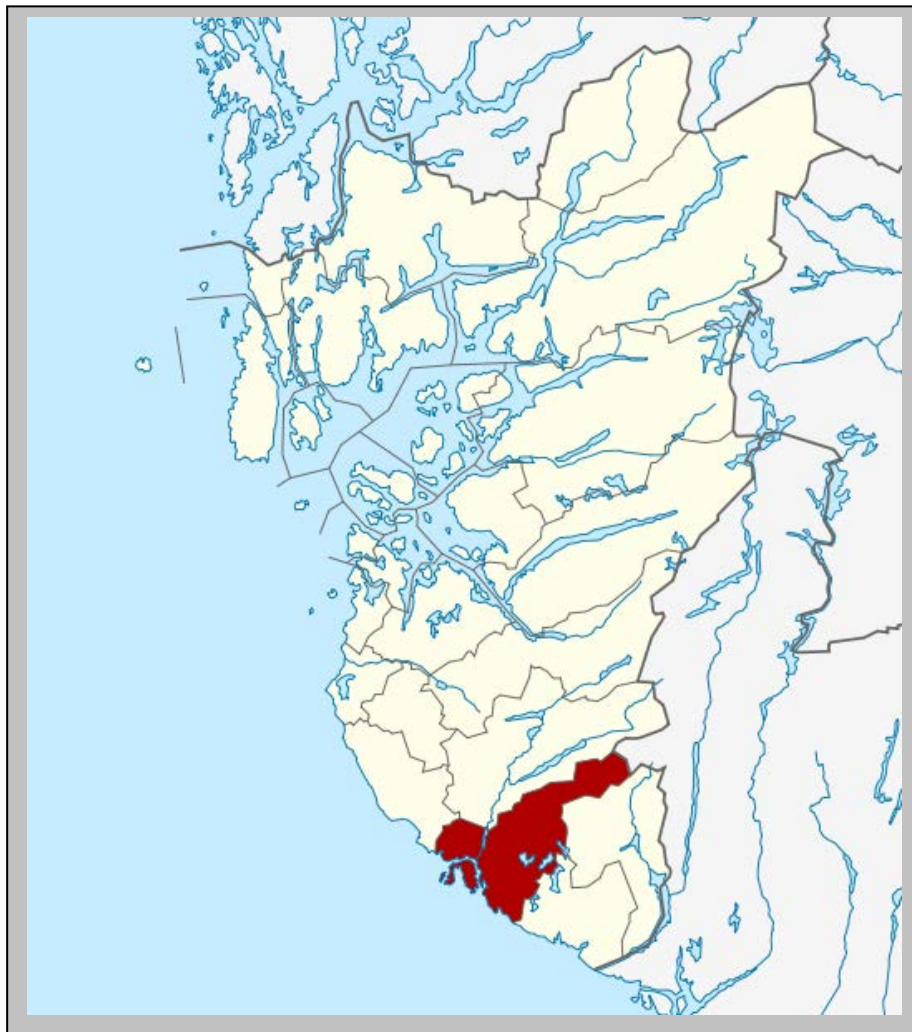
Planprogram for kommuneplanen - Tematisk revidering av arealdelen - næringsareal 2015-2027



Eigersund kommune

INNHALDSFORTEGNELSE

Del 1. Planprogram for Eigersund kommune	3
Hva er et planprogram?	3
Kort om eksisterende kommuneplan	3
Oppbygging og avgrensning av planarbeidet	3
Planprosess, medvirkning og fremdriftsplan	3
Organisering av planarbeidet	4
Utarbeidelse og struktur i planprogram	5
Del 2. Næringsareal og demografi	6
Befolkningsutvikling og næringsliv	6
Næringsutvikling	15
4. Eigersund og Dalane regionen	22
5. Utredninger	23



Del 1. Planprogram for Eigersund kommune

Hva er et planprogram?

For kommuneplanen skal det utarbeides planprogram etter reglene i NY-pbl § 4-1. Planprogrammet skal redegjøre for hvilke temaer som skal tas opp i kommuneplanprosessen, hvordan planprosessen skal legges opp samt redegjøre for hvilke utredninger som må gjøres i forbindelse med planprosessen. Planprogrammet skal angi en tidsplan for arbeidet.

Kort om eksisterende kommuneplan

Gjeldende arealdel ble sist revidert 2011 og kommunestyret vedtok i den kommunale planstrategien at en skulle foreta en tematisk revidering av næringsarealene i arealdelen.

Dagens kommuneplan består av langsiktige målsetninger og retningslinjer for sektorenes planlegging som nå skal revideres. I tillegg består kommuneplanen av juridisk bindende kommuneplankart, som viser hvilke arealer som er avsatt for forskjellige formål, og hvilke nye byggeområder som skal bygges i den 12-års perioden planen gjelder for og som sist ble revidert og ble vedtatt i 2011.

Oppbygging og avgrensning av planarbeidet

Gjeldende kommuneplan har et tidsperspektiv på 12 år og er en samlet kommuneplan som omfatter samfunnsdel med handlingsdel og arealdel.

Denne revideringen er kun en tematisk revidering av kommuneplanens arealdel for å sikre tilstrekkelige og varierte næringsareal i alle deler av kommunen primært i tilknytning til by- og tettstedene og/eller langs hovedkommunikasjonsårer. Det vil ikke omfatte allerede eksisterende sentrumsområder i kommuneplanen, da disse allerede er klare for områderegulering jfr. eksisterende kommuneplan.

Planprosess, medvirkning og fremdriftsplan

En har lagt opp til en planprosess der en legger vekt på medvirkning og samråd jfr. fremdriftsplan. En vil bl.a. bruke kommunens hjemmeside aktivt i hele planprosessen bl.a. at en kan levere innspill elektronisk, høringer m.m. En vil følge bestemmelsene i PBL som gjelder varsling av oppstart, høring m.m. herunder:

- annonsere varsel om oppstart på kommunens nettside og i Dalane Tidende
- annonsere høring og lignende på kommunens nettside og i Dalane Tidende
- sende ut varsel om oppstart til bedrifter, organisasjoner, statlige og regionale myndigheter m.m..

Siden dette er en tematisk revidering knyttet til næringsareal, vurderer en det som hensiktsmessig å innrette prosessen slik at en får spisset problemstillingene. Eigersund kommune har opprettet et kommunalt næringsforetak som vil bli en sentral samarbeidspartner i dette planarbeidet. En har av hensyn til tilgjengelige tid og bemanning søkt å forenkle prosessen og opplegget mest mulig.

Ved en slik revidering, vil hovedfokuset være å sikre at en har tilstrekkelig og varierte næringsareal for planperioden. Dette gjør at en både må ivareta hensynet til eksisterende bedrifter, men også for nyetableringer. En må sikre at det er tilgjengelige næringsareal i alle deler av kommunen for å bidra til å opprettholde bosettingen i alle deler av kommunen. Det vil være viktig å komme i kontakt med eksisterende bedrifter i forhold til å få frem behov for mere areal. I dette arbeidet vil en kunne samarbeide med lokale næringslivsorganisasjoner i forhold til å komme i kontakt og formidle informasjon.

Det vil bli lagt opp til en prosess der en vil søke å komme i kontakt med så relevante aktører i forhold til:

- temamøte knyttet til enkelt næringer og til spesielle utfordringer/områder av kommunen
- møte med enkeltbedrifter
- møte med statlige og regionale myndigheter
- befaringer m.m.

En gjør oppmerksom på at opplegget vil bli fortløpende justert i forhold til kapasitet og bemanning. Fremdriftsplan er i hovedtrekk tenkt som skissert nedenfor:

Steg og milepæler	Mai- Juni	Juli – Aug.	Sept.- Okt.	Nov.- Des.	Jan.- Feb.	Mars- April	Mai- Juni	Juli- Aug.	Sept .
Fase 1: Oppstart									
1. Forslag til planprogram	■								
2. Politisk behandling i kommuneplanutvalget/høring av planprogram samt varsle oppstart.		■							
3. Varsle berørte statlige og regionale myndigheter samt nabokommuner, bedrifter, organisasjoner m.m.		■							
4. Varsle i media samt på kommunes hjemmeside- mulighet for innspill via nettsidene til planprogram.		■	■						
5. Fastsetting av planprogram i Kommuneplanutvalget					■				
Fase 2: Medvirkning									
6. Temamøter/møter – enkelt næringer, /områder av kommunen sammen med KF			■	■	■	■			
7. Frist for å komme med innspill til nye areal eller utvidelse av eksisterende areal via kommunens nettside.				■	■				
8. Befaringer sammen med KF				■	■	■			
9. Møter med bedrifter, enkeltaktører sammen med KF jfr. innspill				■	■	■			
Fase 3: Utredninger – fastsettes i planprogrammet		■	■	■	■				
Fase 4: Ferdigstille næringsareal									
10. Utarbeide forslag til arealdel - næringsareal					■	■			
11. Samrådsmøte med berørte regionale myndigheter						■	■		
12. Førstegangs behandling i KPU. Kommuneplanens samfunnsdel legges ut til offentlig ettersyn							■	■	
13. Høringsfrist kommuneplanen – næringsareal							■	■	■
14. Justering av kommuneplanens – næringsareal								■	
15. Sluttbehandling og vedtak av tematisk revidering av næringsareal i kommuneplanens arealdel.									■

Organisering av planarbeidet



Organiseringen av kommuneplanarbeidet baseres på de erfaringer som er gjort i tidligere rullinger av planen. Kommuneplanutvalget har det overordnede ansvar for utarbeiding på vegne av kommunestyret og vedtar planprogram, legger kommuneplanen ut til offentlig ettersyn og innstiller til kommunestyret.

På administrativt nivå fungerer rådmannens ledergruppe som en styringsgruppe. En administrativ gruppe ledet av plankontoret – har ansvar for den løpende fremdriften i planarbeidet. Dette arbeidet vil foregå i nært samarbeid med kommunens næringsforetak og andre aktører.

Utarbeidelse og struktur i planprogram

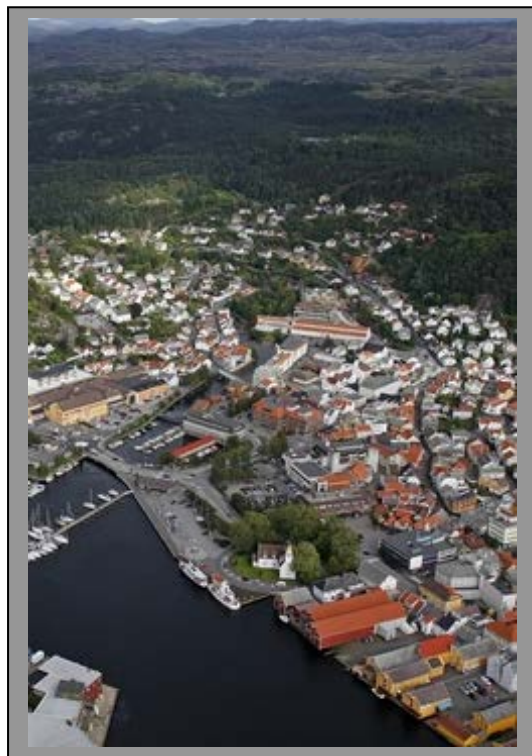
Planprogrammet er delt i fire deler og der:

Del 1 er en generell del som omhandler en bakgrunn, lovgrunnlag, avgrensning, og planprosess herunder medvirkning.

Videre vil en i **del 2** gå gjennom tema og peke på noen utfordringer som omfatter demografi og næringsareal. Den delen som gjelder demografiske forhold er lik den som er i planprogram for samfunnsdelen.

I **del 3** vil en peke på muligheten ved å tenke regionalt når det gjelder næringsutvikling.

Del 4 er nødvendige en sammenstilling av nødvendige utredninger som bør gjøres for å få et best mulig grunnlag for de valgene en skal gjøre i planen.



Del 2. Næringsareal og demografi

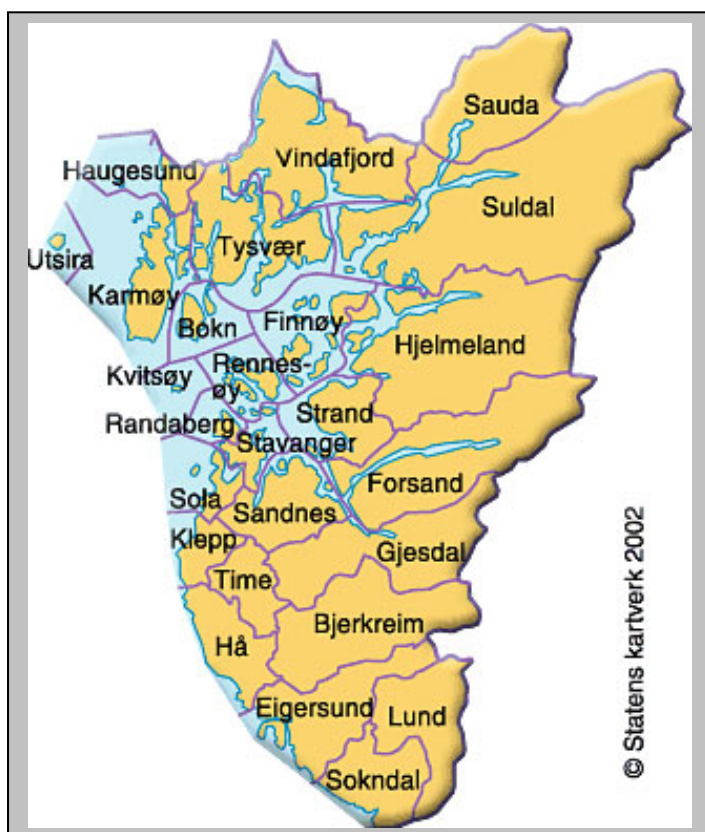
I dette kapittel vil en peke på noen sentrale trekk og utfordringer knyttet til næringsareal og demografi. Eigersund blir, i tillegg til å være regionsenter i Dalane regionen, mer og mer en del av en større region – Stavangerregionen. Dette gir både muligheter, men skaper også en del utfordringer knyttet til bla. kapasitet og dimensjonering av kommunale tjenester.

Utgangspunktet for revideringen er en erkjennelse av at Eigersund kommune i all hovedsak er en meget god kommune å arbeide i, bo i og vokse opp i og som en ønsker å videreutvikle til beste for kommunens innbyggere!

Det er selvsagt områder som kan forbedres, gjøres annerledes, men det endrer uansett ikke hovedinntrykket. Samtidig ser en det som fornuftig å gå bredt ut i starten, men der en må bruke planprosessen til å fokusere på noen utvalgte områder.

Rådmannen har foreløpig pekt på følgende tema som en vurderer er sentrale når det gjelder utvikling av næringsarealer og arbeidsplasser:

1. Befolkningsutvikling
2. Næringsutvikling/arbeidsplasser
3. Regionalt samarbeid



Befolkningsutvikling og næringsliv

Eigersund kommune hadde pr. 01.01.14 et samlet innbyggertall på 14 811 og vil kunne passere 15000 innbyggere i løpet av 2014 eller tidlig i 2015.

Eigersund har de senere år hatt en jevn og stabil vekst i folketallet og en legger til grunn at denne veksten vil fortsette i planperioden.

Veksten har de siste 14 årene ligget på mellom 0,5-1,4% pr. år. Basert på gjennomsnittet de siste 6 årene legger en til grunn en fremtidig vekst i befolkningen på om lag 1,0% i planperioden.

Det store flertall av befolkningen bor i tettbebygde strøk, hovedsakelig i Egersund by, noe som gjør dette til en bykommune. En kan forvente at mesteparten av veksten vil komme i tilknytning til Egersund by. Eigersund kommune er en kommune med vekst i befolkningstallet og dette gir kommunen nye utfordringer knyttet til kapasitet og dimensjonering av tjenestetilbudet.

Dersom befolkningen skal øke i Eigersund, ble det i forrige befolkningsprognose anslått at en må bygge over 55 boliger pr. år i kommunen. Naturlig tilvekst har i enkelte perioder vært på opp mot 80 til 90 personer pr år, men har mot slutten av 90-tallet vært nede på 50 til 60 personer. Dette skyldes at befolkningen blir eldre. Dette viser seg også igjen i befolkningspyramiden for 2025 der tyngdepunktet er i ferd med å forflytte seg ved at en får en kraftig økning i alderen 67+, en nedgang i alderen 6-15 år og stabilt i aldersgruppen 0-5 år.

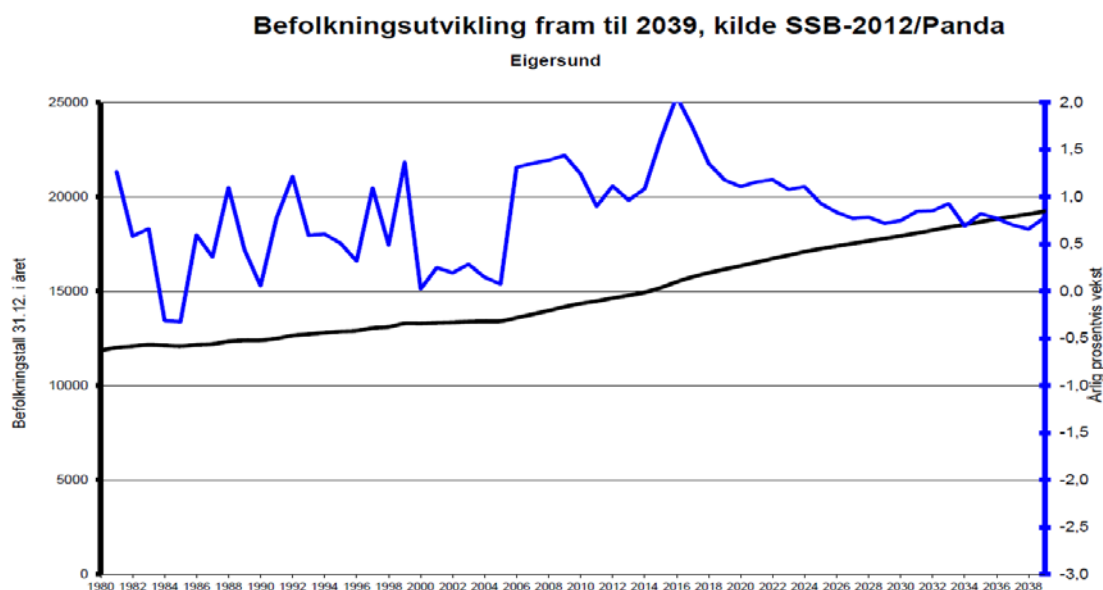
Forventet befolkningsutvikling frem til 2039

Befolkningsutviklingen i Eigersund vil først være gangske kraftig, forutsatt at boligbyggingen slår til, for så å avta.

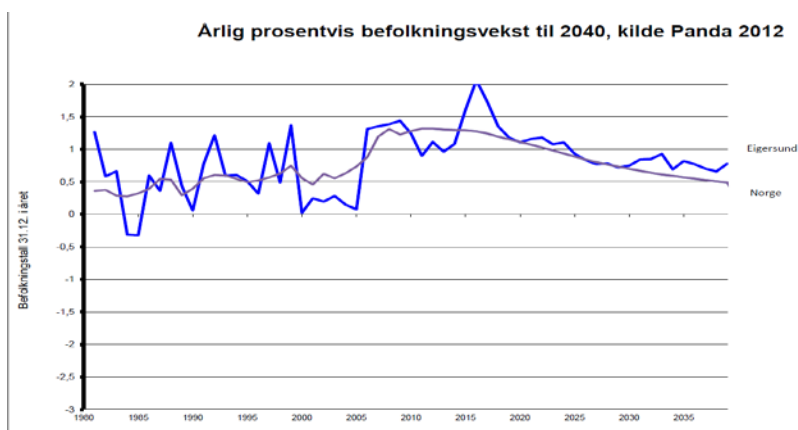
I en periode etter årtusenskiftet var det lave fødselskull, men det har vært noe mere "gunstige" årskull i de siste årene. Stabilt og vekst frem mot 2035. Antall døde svinger, men vil gradvis øke betydelig når de store eldrekullene kommer. Det betyr at naturlig tilvekst eller fødselsoverskudd faller sterkt etter 2020. Befolkningsvekst må derfor komme fra avtakende utflytting kombinert med tiltakende tilflytting. Det blir svært viktig for kommunen å bidra til :

- næringsutvikling og nye arbeidsplasser,
- etablere attraktive boligområder
- bidra til å skape gode oppvekstmiljø

En slik sammenhengende tiltakskjede vil være avgjørende for å trekke folk til kommunen! I dette ligger også å ha et kommunalt tjenestetilbud som er dimensjonert for å bidra til dette.



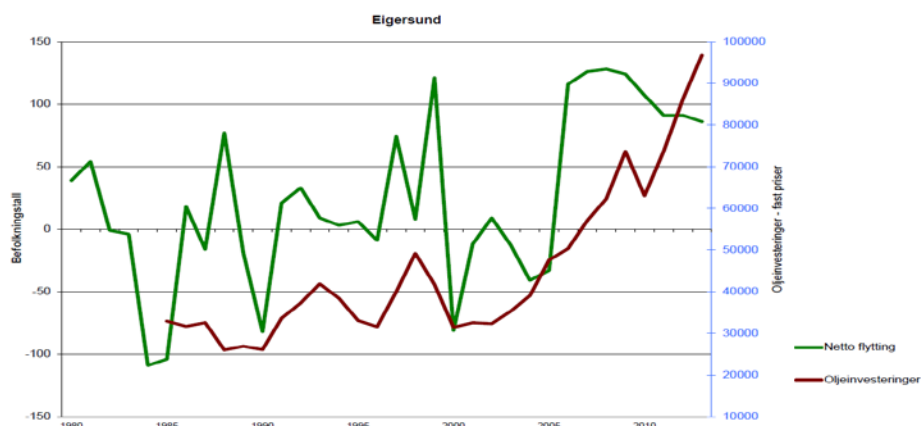
Årlig prosentvis befolkningsvekst



Ut ifra prognosen, kan befolkningsveksten bli høyere enn i landet som helhet. Ette noen år med netto tilflytting rundt null (1980 til 2005), endret tendensen til pluss 100 personer årlig med en forventet topp fra 2015 - 2019. Så flatter det ut.

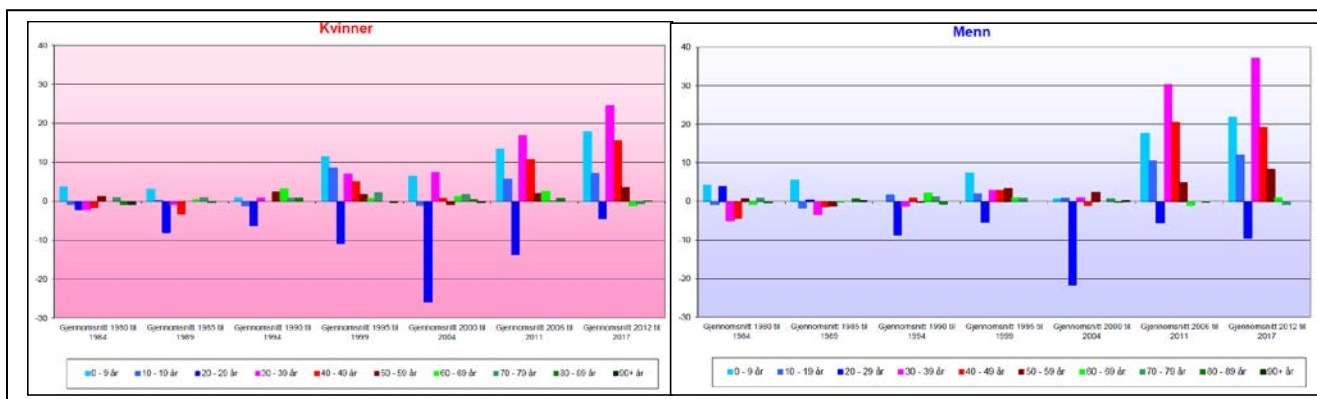
Befolkningens bevegelse - netto innflytting og nasjonale oljeinvesteringer

Befolkningens bevegelse - netto innflytting og nasjonale oljeinvesteringer



Netto innflytting følger langt på veg nasjonale petroleumsrelaterte investeringer. (Oljeinv. er deflatert = faste kroner.) For Eigersund betyr dette at det er en stor avhengighet til Aker, som er hjørnesteinsbedrift.

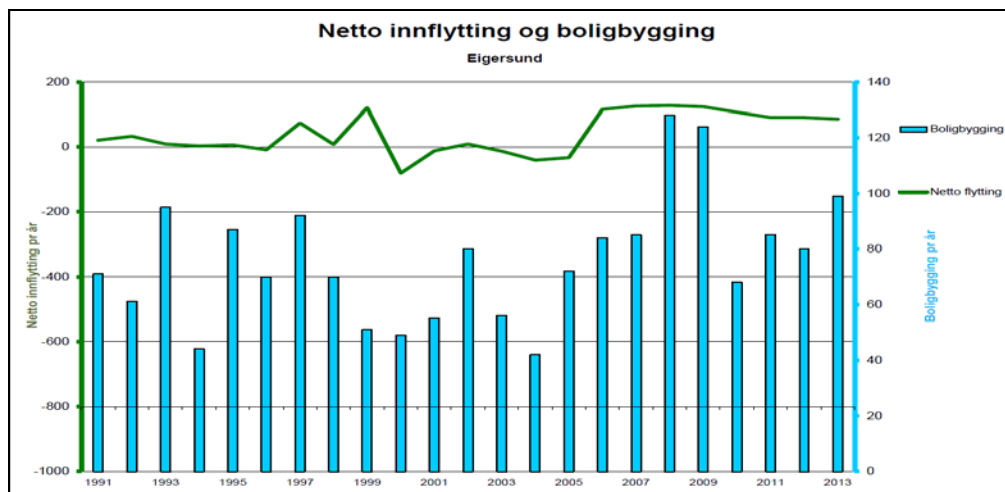
Netto innflytting fordelt på aldersgrupper og kjønn



Generelt har det vært en tendens til at unge mellom 20-29 år flytter ut. Det er flere kvinner enn menn som melder flytting i gruppen 20-29 år. Ut i fra prognosen kan en forvente en avtakende utflytting (netto) blant kvinner i 20-årene på kort sikt. Ut ifra prognosen kan en forvente innflytting av familier med barn (30-39 og 40-49 år). Det er i hele perioden større netto innflytting (=mindre utflytting) blant menn.

For å få til den forventede innflyttingen av barnefamilier, må det bygges flere boliger samt etableres nye arbeidsplasser. I dette ligger også at kommunen må bygge ut tjenestetilbudet i form av skoler, barnehager, turområder m.m. Eigersund kommune vil få en befolkningsstørrelse som vil kreve kapasitetsutvidelse av tjenestetilbudet for å kunne møte befolkningsveksten og endringene i alderssammensetningen.

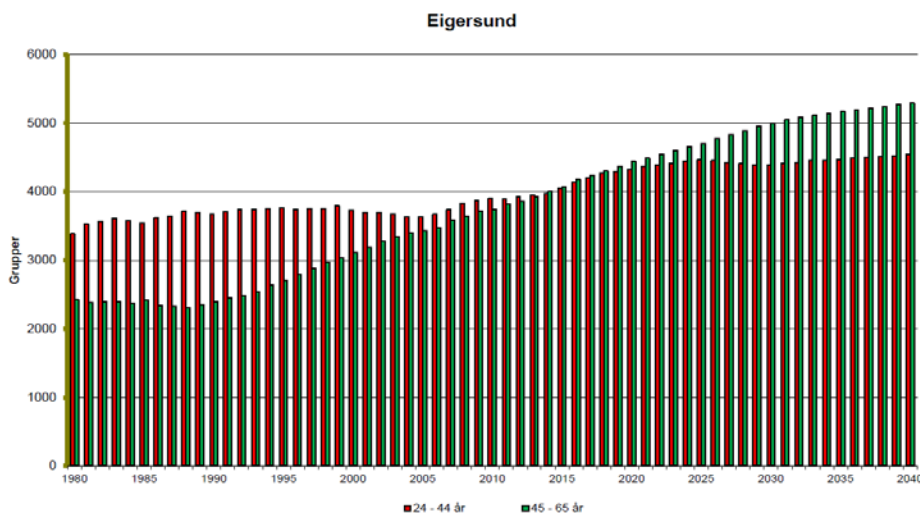
Sammenheng mellom innflytting og boligbygging



Diagrammet viser at det er en sammenheng mellom flytting og boligbygging. De senere års befolkningsvekst er muliggjort ved stor boligbygging i årene fra 2005 til 2013. Denne sammenhengen er brukt i prognoseutarbeidelsen der en antar at netto flytting til Eigersund er en konsekvens av boligbyggingen. Årsaken til at det blir befolkningsvekst finner en som oftest i hvordan konjunktorene slår ut lokalt eller regionalt. Etter 2005 har det vært en periode med høykonjunktur i landet samtidig som Aker har hatt godt med ordretilgang. Det ser også ut til at i oppgangsperioder øker utpendlingen fra Eigersund.

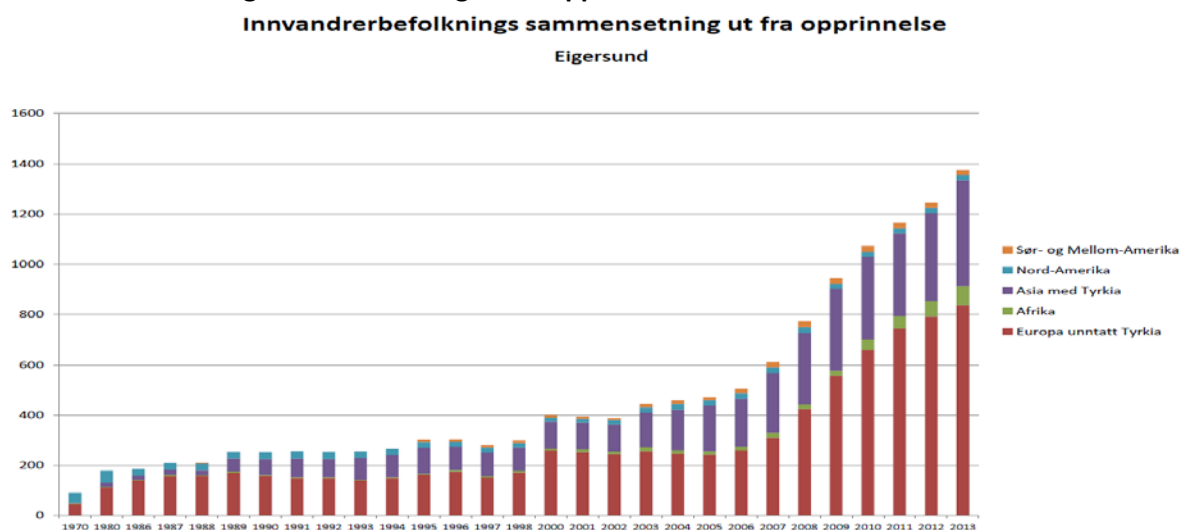
Utvikling i de yrkesaktive grupper, Panda 2012

Utvikling i de yrkesaktive grupper, Panda 2012



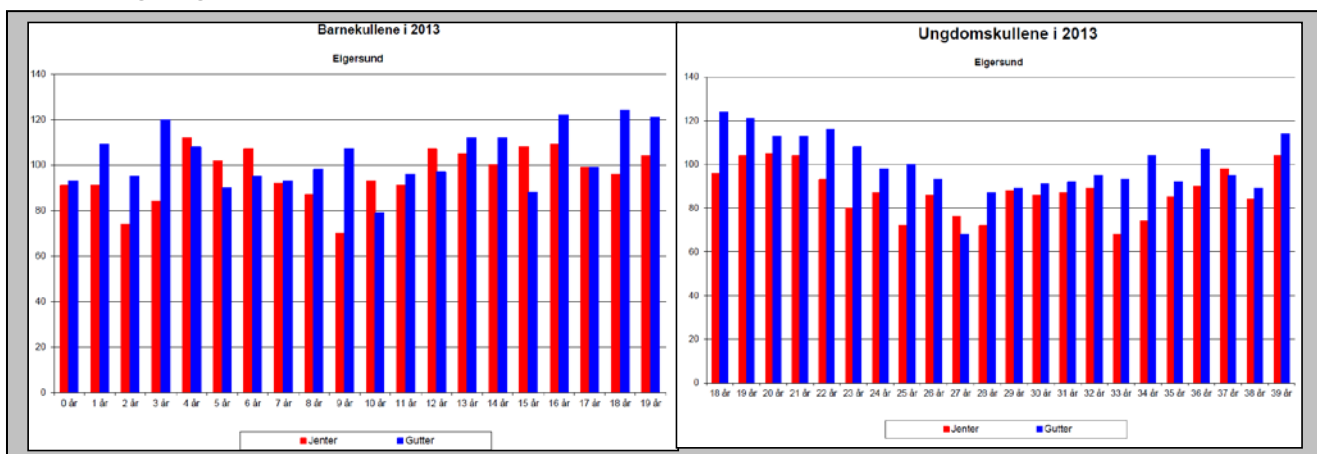
På 80-tallet var antallet innbyggere i 24 - 44 minst en halv gang flere enn antallet 45 til 65 år. Nå er de to gruppene om lag like store - etter hvert vokser antallet eldre arbeidstaker, mens de yngste forblir like mange. Dette er ikke en heldig utvikling i alderstruktur.

Innvandrerbefolknings sammensetning ut fra opprinnelse



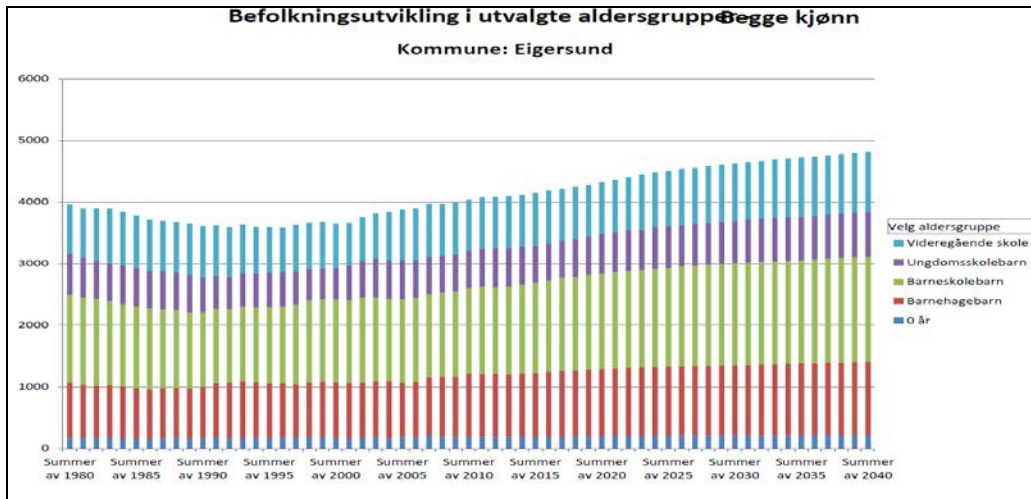
Det sterke innvandrerveksten kommer fra Europa - altså arbeidsinnvandring og i mindre grad asylsøkere og flyktninger. Det gjelder særlig fra 2006 og fremover.

Barne og ungdomskullene



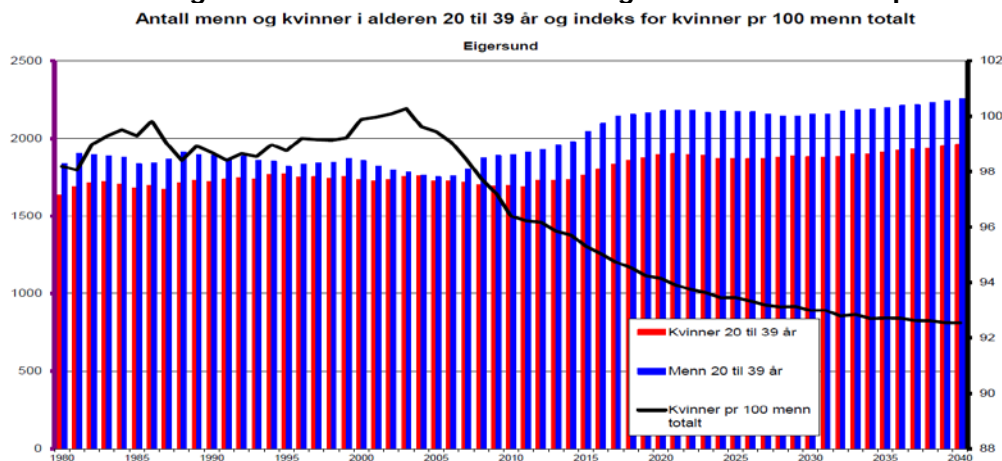
Årskullenes kjønnsammensetning varierer, men fra 16 år er gutter dominerende. Denne dominansen fortsetter fram til 26 år. Det er ikke tilfeldig. Mange menn i 30-årene skyldes nok at mesteparten av arbeidsinnvandringen er menn. Det kan virke som at jenter i større grad tar utdanning og i mindre flytter tilbake etter fullført høyere utdanning. Næringslivet i Eigersund består for en stor del av bransjer som er mannsdominerte.

Det vil være viktig å få etablert kompetansearbeidsplasser for kvinner som ikke er innen omsorg og utdanning.



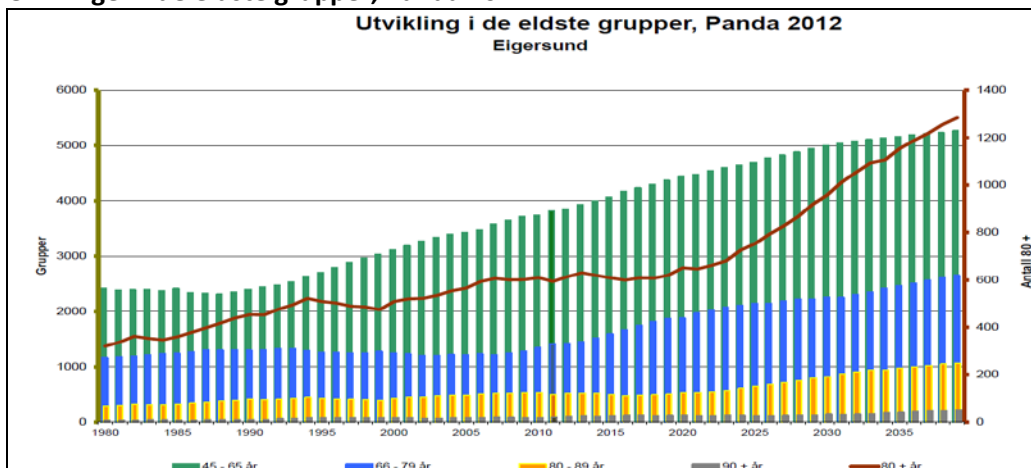
I tråd med en økende befolkning, vil også de yngste aldersgruppene 0-18 år øke. En hadde i perioden 1984 og frem til rundt 2001 en nedgang i antall barn og unge. Fra 2001 har en hatt en økning og denne økningen i antall barn og unge vil fortsette fremover forutsatt av boligbyggingen slår til. Dette vil kunne gi utfordringer i forhold til kapasitet på barnehager og skoler. Styring av boligbyggingen kan bli nødvendig for å klare å få best mulig utnyttelse av eksisterende kapasitet ved skolene.

Antall menn og kvinner i alderen 20 til 39 år og indeks for kvinner pr 100 menn totalt



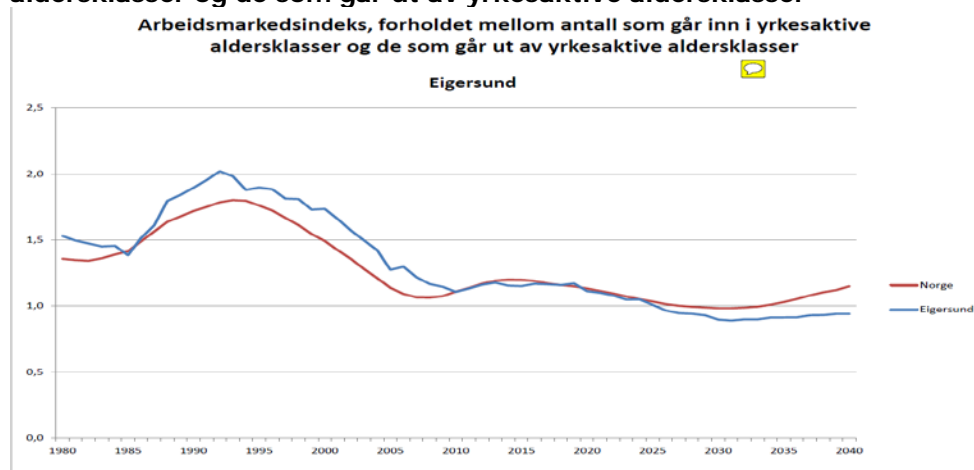
I aldersgruppene fra 20 til 39 år var det nær ballanse i 2005. Nå vil summen av menn være 15 til 20 % flere enn antall kvinner. Denne trenden vil forsterke seg ut ifra prognosen.

Utviklingen i de eldste grupper, Panda 2012



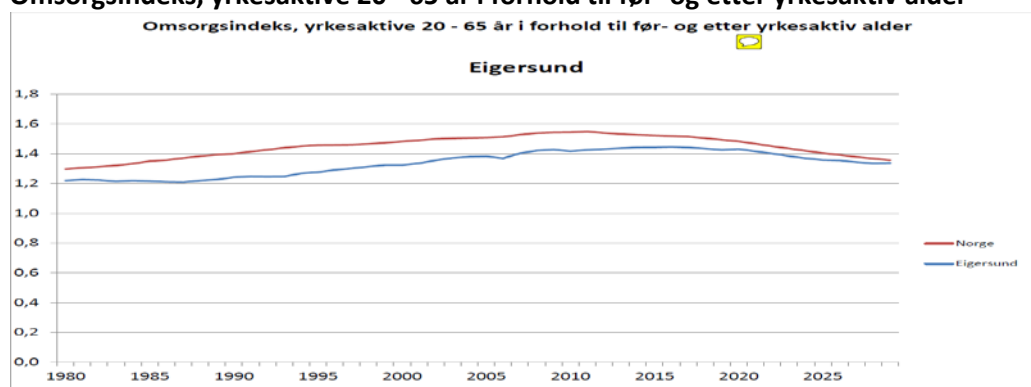
I Eigersund er en nå i en periode nærmest uten vekst i antallet over 80, og dette vil vare frem til ca 2025 (Brun kurve). Fra ca 2020 vil antall eldre over 80 øke svært kraftig. Denne aldersgruppen vil dobbles i løpet av 16 - 18 år.

Arbeidsmarkedsindeks, forholdet mellom antall som går inn i yrkesaktive aldersklasser og de som går ut av yrkesaktive aldersklasser



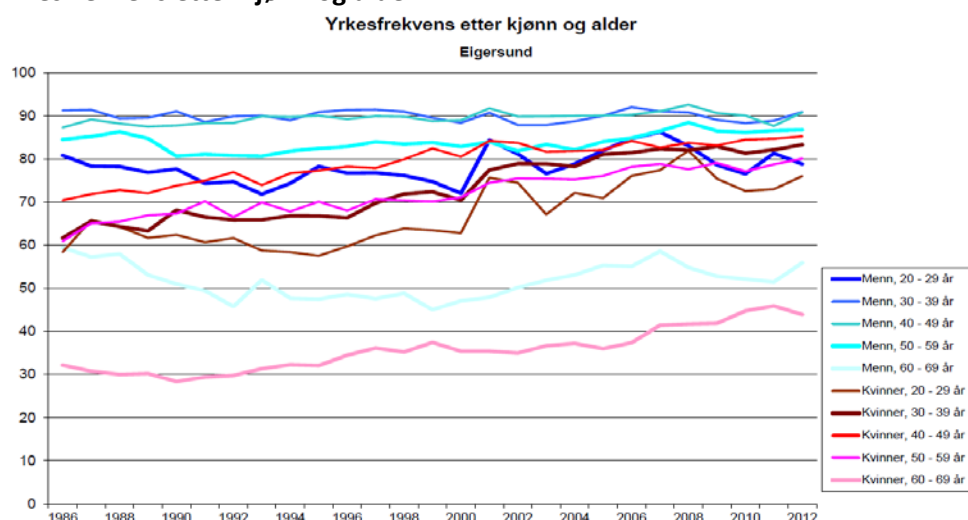
Forholdet mellom antall "inn i yrkeslivet" og "ut av yrkeslivet" målt som antall innbyggere - ikke faktisk i arbeid. Eigersund var bedre stilt enn landet frem til om lag 2010. Eigersund vil ligge på landsgjennomsnittet frem til rundt 2025 for deretter å tape i forhold til landet.

Omsorgsindeks, yrkesaktive 20 - 65 år i forhold til før- og etter yrkesaktiv alder



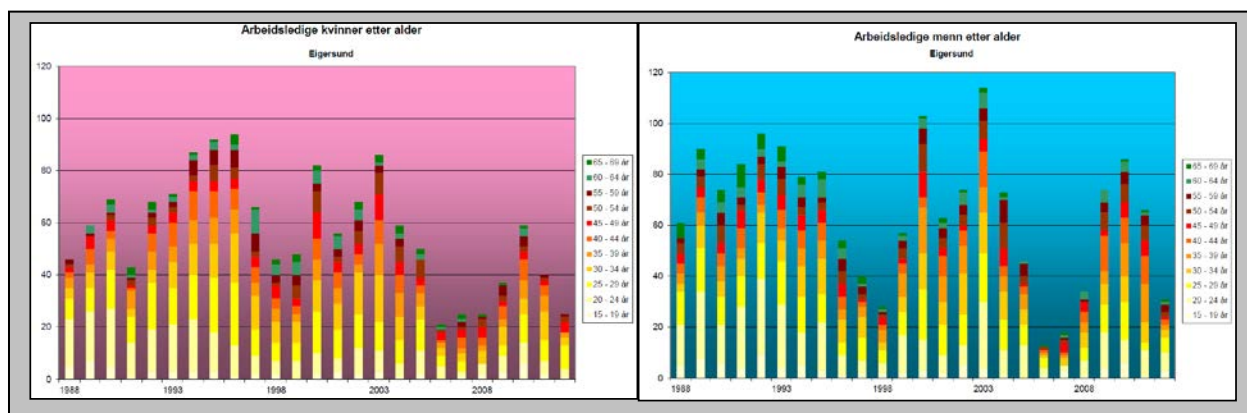
Eigersund har en dårligere balanse enn landet som helhet mellom de som jobber og de som er yngre eller eldre enn de yrkesaktive aldersklassene. Men prognosen viser seg at Eigersund gradvis vil nærme seg tallene for landet som helhet.

Yrkesfrekvens etter kjønn og alder



Yrkesaktivitet fordelt på kjønn og alder viser at generelt vil alle aldersgrupper under 60 år får høyere yrkesfrekvens. Menn i 60 årene har hatt svingende tendenser. kvinner i 60 årene har hatt økende tendens - en liten nedgang i 2012.

Arbeidsledige kvinner og menn etter alder



Arbeidsledigheten blant kvinner og blant menn er svært ulike. Det forteller bl.a. at kvinner jobber i mer skjermede bransjer (offentlig) og i mindre grad melder seg ledig når de er arbeidsløse. De er i mindre grad arbeidssøkende.

Generelt har arbeidsledigheten i Eigersund vært lav de senere år.

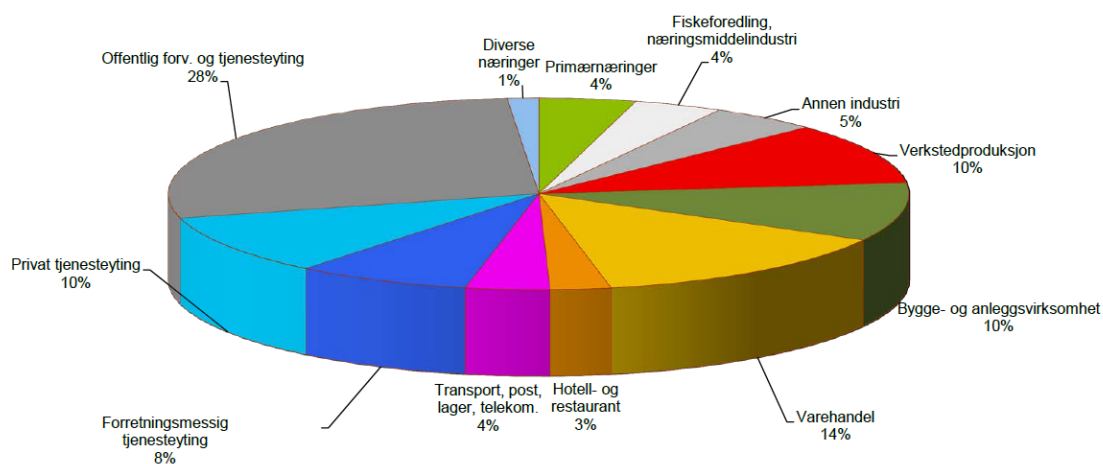
Antall sysselsatte og pendling (SSB)

Det var i 2012 til sammen 7779 sysselsatte med bosted i Eigersund inkludert de som pendler. Av disse arbeidet 1256 (16%) i industri, 1490 (19%) i helse og sosialtjenester og 986 (13%) innen varehandel, 667 (9%) innen bygg og anlegg og 587 (8%) innen undervisning.

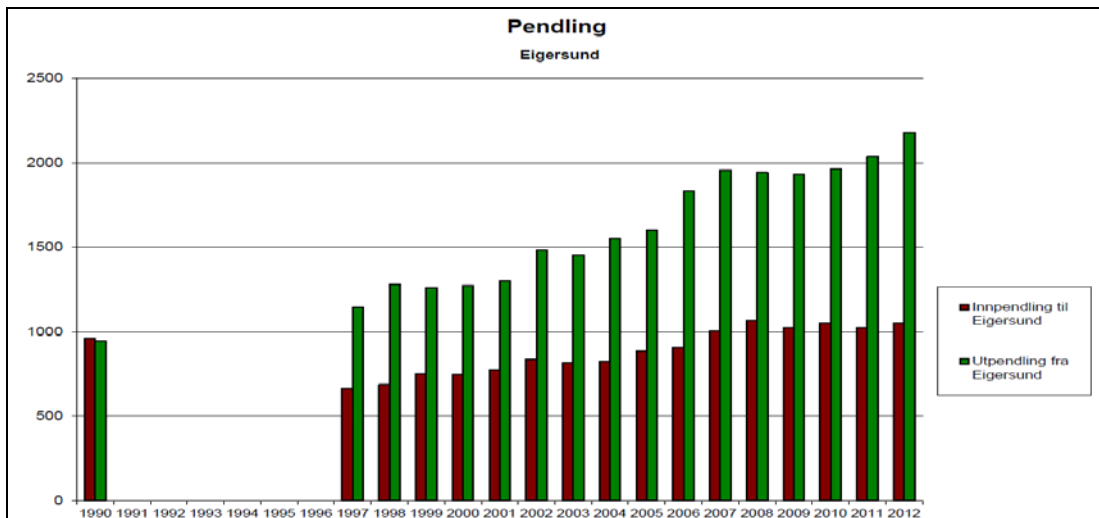
I perioden 2008 til 2012 har sysselsettingen innen landbruk, fiske, industri, informasjon, bank og forsikring og teknisk tjenesteyting gått tilbake. Samtidig er det positivt at den samlede sysselsettingen har økt med 2,9 % i samme perioden. Det er særlig innen bergverk, bygg- og anlegg, serveringsvirksomhet, forretningsmessig tjenesteyting, undervisning samt helse og sosial som har økt.

Hovednæringer prosentfordeling 2011/2012

Eigersund



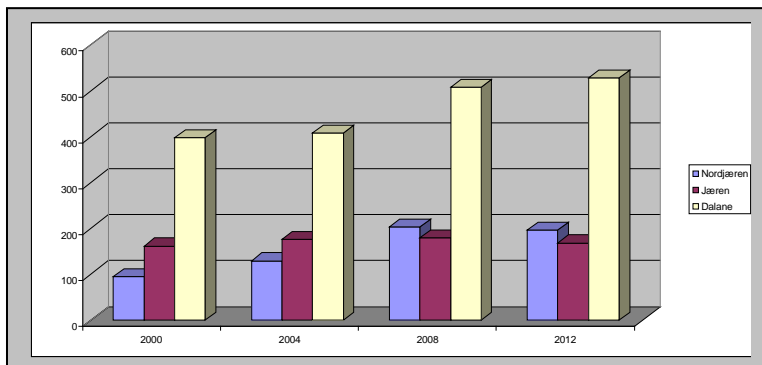
Pendling



- Innpending

I 2012 var det 1048 som pendlet inn til Eigersund kommune. 115 av disse pendlet fra sør- og Østlandet, mens 905 fra andre kommuner i Rogaland og 27 fra resten av vestlandet og nordover. Av de som pendlet fra Rogaland kom 58% fra de andre Dalane kommunene, 21% fra Jæren og 20% fra kommunen på Nord Jæren/Stavanger området.

Innpending - Nord Jæren, Jæren og Dalane:

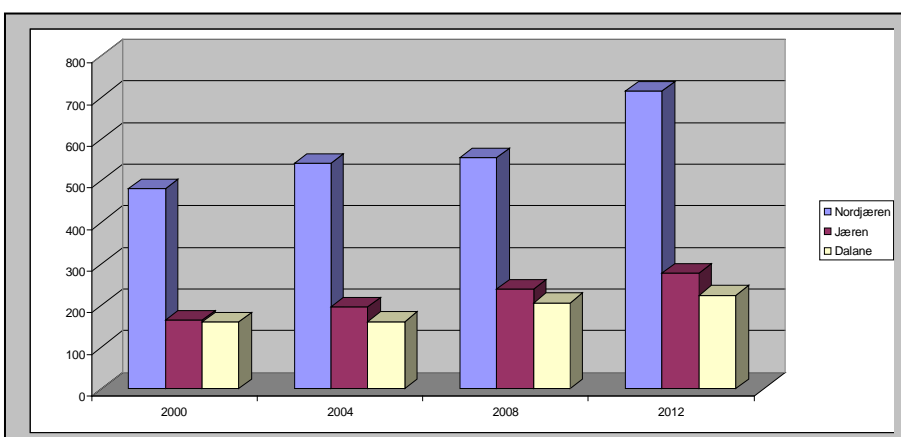


Totalt har innpendlingen blitt redusert med i underkant av 2% ifra 2008 til 2012. Dersom en derimot ser på perioden 2000-2012 har innpendlingen økt med over 30%.

- Utpending

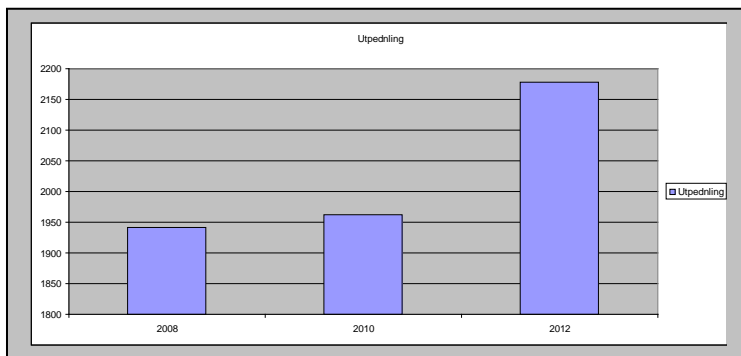
Totalt 2178 personer pendlet ut av kommunen for å arbeide i 2012. Samlet er det dermed om lag 28% av de sysselsatte med bosted i Eigersund som pendler ut av kommunen hver dag. Dette viser at Eigersund er en del av en større bo- og arbeidsregion som kan gi store muligheter for vår kommune.

Utpending - Nord Jæren, Jæren og Dalane:



Av de som pendler ut av kommunen arbeidet 242 på sokkelen, 907 i på Nord Jæren, 294 på Jæren og 277 i de andre Dalane kommunene.

Totalt har utpendlingen økt med 12% ifra 2008 til 2012. Dersom en ser på perioden 2000-2012 har utpendlingen økt med hele 57%.



Av de som pendler inn til kommunen kommer de fleste fra de andre Dalane kommunene (58%).

Dersom en ser på de som pendler ut av kommunen, skjer dette i hovedsak til Jæren/Stavanger området (54%).

Om lag 12% til de andre Dalane kommunene. En kan nevne at 11% pendlet til sokkelen, mens om lag 9% pendlet til Oslo/Bergen.

Næringsutvikling

Med utgangspunkt i vedtatte og påbegynt reguleringsarbeid, arealreserver i kommuneplan m.m. har en satt opp en oversikt over tomereserver og tilgjengelig areal:

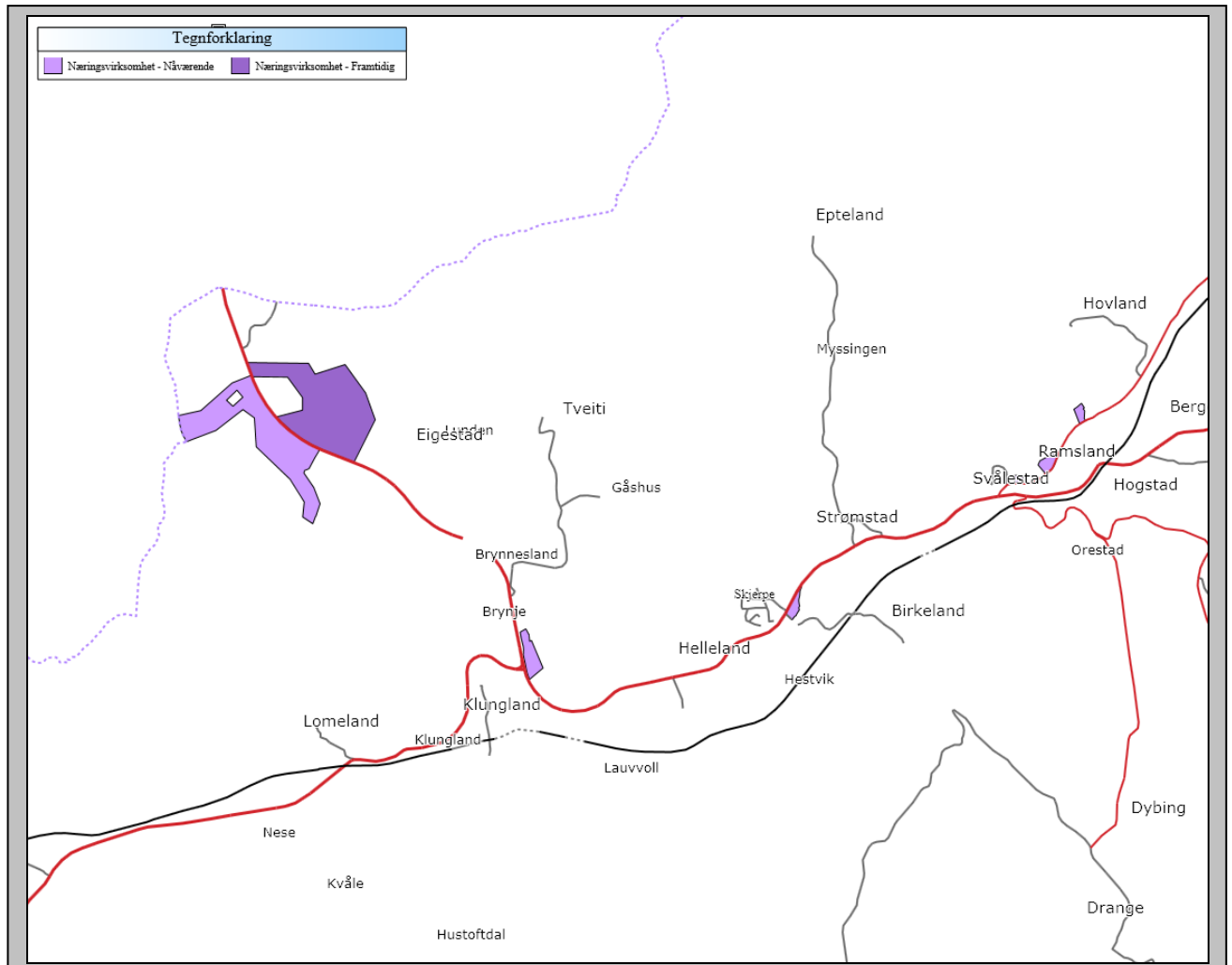
	Godkjent areal i kommuneplan	Ferdig regulert	Ikke regulert	Under regulering	Kommentar
Egersund og Eigerøy					
Kaupanes	440			640	Området som samlet er på om lag 4-500 daa. bør i sin helhet reguleres på nytt for å sikre infrastruktur og optimal utnyttelse samt se på utvidelsesmuligheter, utfyllingslinjer m.m..
Langholmen	58			58	Reguleringsendring igangsatt – deler er bebygd – eid av B&G og Seabrookers
Hovland	57			57	Industri, kontor og lager - ikke støyende virksomhet – ikke avsatt midler. Vil ha en lang opparbeidelse pga. omfattende utfylling.
Årstadalen	4	4			Regulert – privat eige
Tengs	72	22	50		Utvidelse av industriområdet på Tengs – eier AS skog
Tengsbakane	80		80		Reservert for støyende virksomhet – privat eige
Tengs	20	20			Eies av AS skog
Svanavåg	33		33		Utvidelsesområde for Egersund sildolje
Eie	53		53		Sentrumsområde i kommunedelplanen
Fiskarvik	18	18			
Hellvik					
Sentrumsområde	10	10			Privat eier - regulert
IKL Sannarnes	44	44			Må ha vann og avløp frem.
Stasjonen	12		12		Privat eier – ikke regulert
Helleland					
Egersund næringspark - Eigestad	377			70	Under regulering – utgjør en stor del av de samlede arealreservene.
Ramsland	5		5		Privat eier.

Det er i utgangspunktet relativt store samlede arealreserver, men der mye av disse arealene ikke er fritt tilgjengelige av flere årsaker bl.a. det er reserveareal for

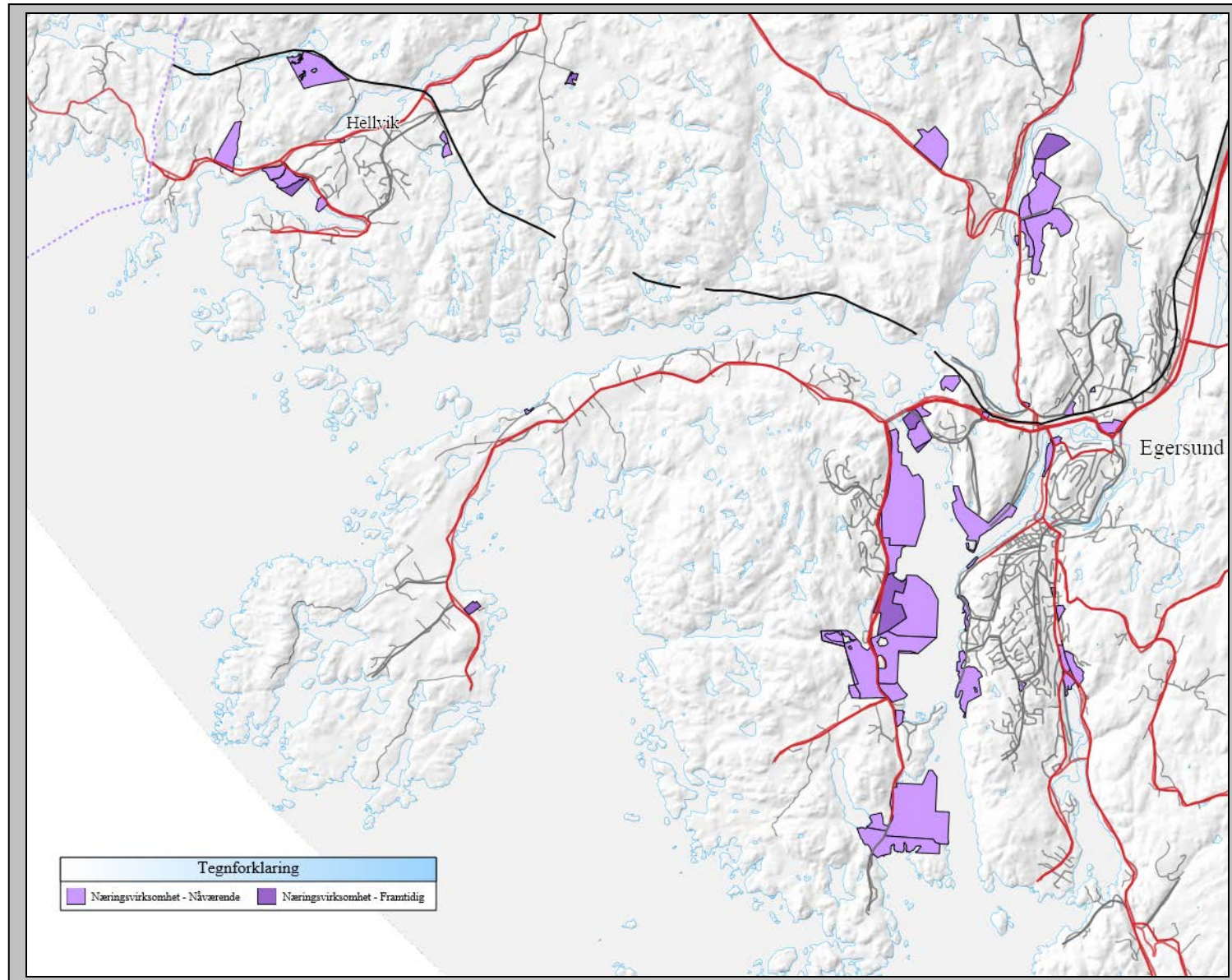
eksisterende virksomhet, de er under omregulering, eller bør omreguleres, ikke rett geografisk differensiert.

Oversikt over eksisterende næringsarealer og eventuelle utvidelsesretninger

Helleland



Egersund, Eigerøy og Hellvik



Forbruk av næringsareal 1987 – 1999 (GAB-registeret)

Årstall	Grunnflate (m ²)	Totalt bruksareal (m ²)
1987	5027	6093
1988	4399	5464
1998	8854	12269
1990	1155	3372
1991	876	1053
1992	1229	2055
1993	11325	12960
1994	1661	2627
1995	1732	2503
1996	7027	10351
1997	8747	8948
1998	2550	4289
1999	3757	7517
Snitt	4487	6115

Det er for perioden 1987-1999 tatt utgangspunkt i GAB-rapport for Eigersund kommune, og sortert ut næringsbygg. GAB-rapporten er hentet fra GAB-registeret som er en oversikt over alle grunneiendommer, adresser og bygninger i kommunen. Det varierer hvor mye data som registreres på bygget, men en har tatt utgangspunkt i dato for igangsatt bygging, bygningstype, totalt bruksareal og antall etasjer.

En har tatt utgangspunkt i en periode på 13 år for å få frem noen gjennomsnittstall. Ved å ta utgangspunkt i det året bygget ble tatt i bruk, finner vi hvor mange m² bruksareal som ferdigstilles pr. år. Det kan være variasjoner i kvaliteten på grunnlagsdata fra område til område. Av erfaring fra andre kommuner anslås denne underreporteringen til å utgjøre 10% av byggene.

Tabellen viser totalt bruksareal og grunnflate på bygg for perioden fra 1987 til og med 1999. I GAB-registeret er både totalt bruksareal og antall etasjer

Årstall	Grunnflate (m ²)	Totalt bruksareal (m ²)	Bruksareal over 1. etg. (m ²)	% andel over 1. etg.
1987	5027	6093	1066	17
1988	4399	5464	1065	19
1998	8854	12269	3415	28
1990	1155	3372	2217	66
1991	876	1053	177	17
1992	1229	2055	826	40
1993	11325	12960	1635	13
1994	1661	2627	966	37
1995	1732	2503	771	31
1996	7027	10351	3324	32
1997	8747	8948	201	2
1998	2550	4289	1739	41
1999	3757	7517	3760	50
Snitt	4487	6115	1627	30

Tabellen viser arealforbruk grunnflate, totalt og andel som ligger over grunnplan.

ligger om lag 30% av samlet bruksareal fra 2. etasje og oppover. Det er særlig industri og lager, men også mange produksjonsbedrifter som kun benytter en etasje. Det er store variasjoner fra år til år.

Når en går gjennom datagrunnlaget fra GAB viser det seg at det hovedsakelig er kontorbygg og noe forettningsbygg som er bygd i 2-4 etasjer. Noen større verkstedsbygninger er over 1 etasje, samt noen få lager og silobygninger på 4 etasjer.

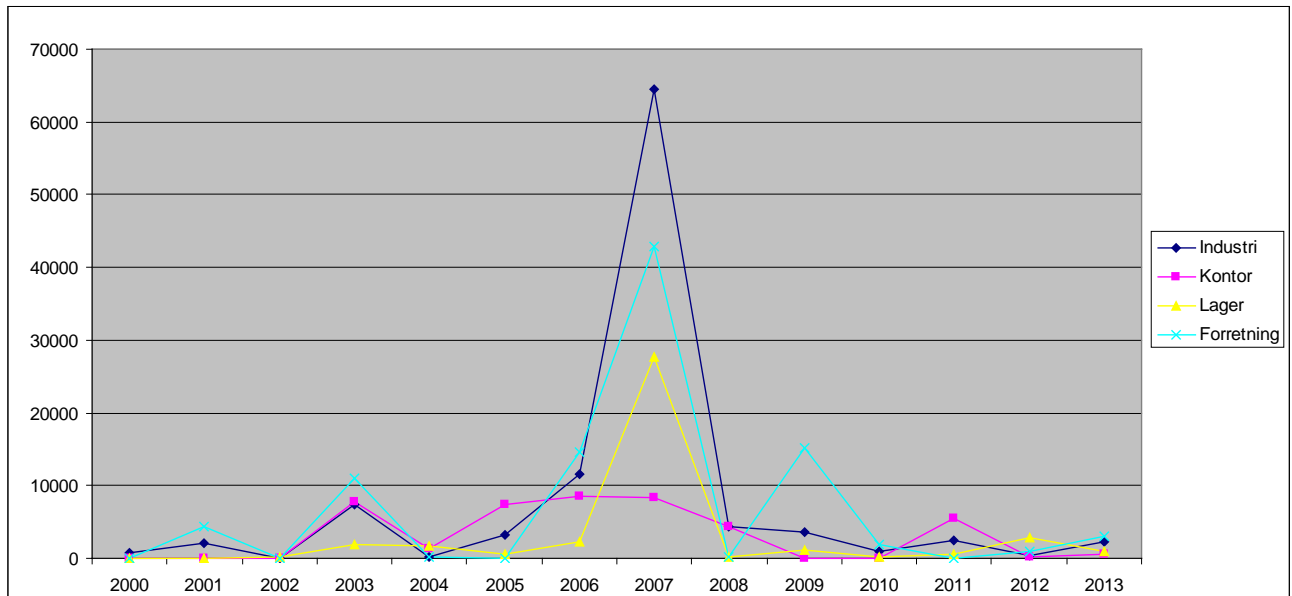
oppgitt. Ut fra dette kan en beregne grunnflate bygg. Det er store variasjoner i forbruk av grunnflate pr. bygg pr. år. Det er særlig fabrikkbygninger og produksjonshaller som slår ut med store grunnflater.

Gjennomsnittlig ferdigstilt bruksareal pr. år for perioden 1987-1999 er 6115 m². For grunnflate blir gjennom-snittet 4487 m² pr. år i samme periode.

Ut fra tabellen kan det se ut som det hovedsakelig ikke er bygd over to etasjer, dersom en kun ser på forholdet mellom grunnflate og totalt bruksareal. Gjennomsnittlig

Bruksareal totalt tatt i bruk 2000-2013, fordelt på type næring.

Dersom en ser på samlet bruksareal som er tatt i bruk korrigert for ev. boligdel i perioden 2000-2013 får en følgende tabell. Det er et stort avvik i 2007 og dette antas å kunne knyttet til eiendomsskattetakseringen i 2007 å gjøre. Det ble da avdekket mange bygninger, tilbygg og påbygg som var ferdigstilt uten at det var meldt fra om eller søkt om ferdigattest. Det interessante er i første rekke hvor mye som gjennomsnittlig blir tatt i bruk pr. år, og ikke enkeltår.



Gjennomsnittlig bruksareal pr. år (2000-2013) blir da:

Industri:	7393 m ²
Kontor:	3131 m ²
Lager	2904 m ²
Forretning:	6722 m ²

Industri og lager

Vi vet at denne typen arealer er krevende å lokalisere fordi aktiviteten ofte stiller krav til avstand til naboer og krever omfattende arbeid i forhold til grunn, infrastruktur, adkomst m.m..

Produksjonsbedrifter vil i mindre grad enn tidligere ha problemer med lukt og røyk fra produksjonen bl.a. fordi det stilles strengere miljøkrav. Støy vil fortsatt være en utfordring og det er forurensere som i så fall må løse det. En har derfor i eksisterende kommuneplan prioritert å lokalisere et større næringsareal for støyende virksomhet i nærheten av Egersund og som ligger sentralt til i forhold til riksvei på toppen av Tengsbakkane.

Når det gjelder produksjonsbedrifter og behovet for areal er dette stadig i endring. Det vil være fornuftig å sikre tilstrekkelig buffersoner samt mere areal/regulere på nytt i tilknytning Egersund/Eigerøy samt aksene Egersund-Krossmoen. En vurderer i utgangspunktet, at arealreservene i tilknytning til Hellvik og Helleland er tilfredsstillende for perioden. Utfordringen er å få bygd ut de områdene som allerede er regulert. Det bør vurderes om kommunen skal ta initiativ til å regulere stasjons- og næringsområdet ved Hellvik for å få en helhetlig løsning.

For denne typen næringsarealer er kriterier som er avgjørende for lokaliseringen for eksempel kai, dokk, nærhet til transportnett (jernbane, havn, hovedveinett), naboskap og samlokalisering. For kommunen er det viktig å sikre at det er tilstrekkelige arealer for produksjonsbedrifter også i fremtiden. Hvordan kan det gjøres? Slik vi ser det kan følgende vurderes:

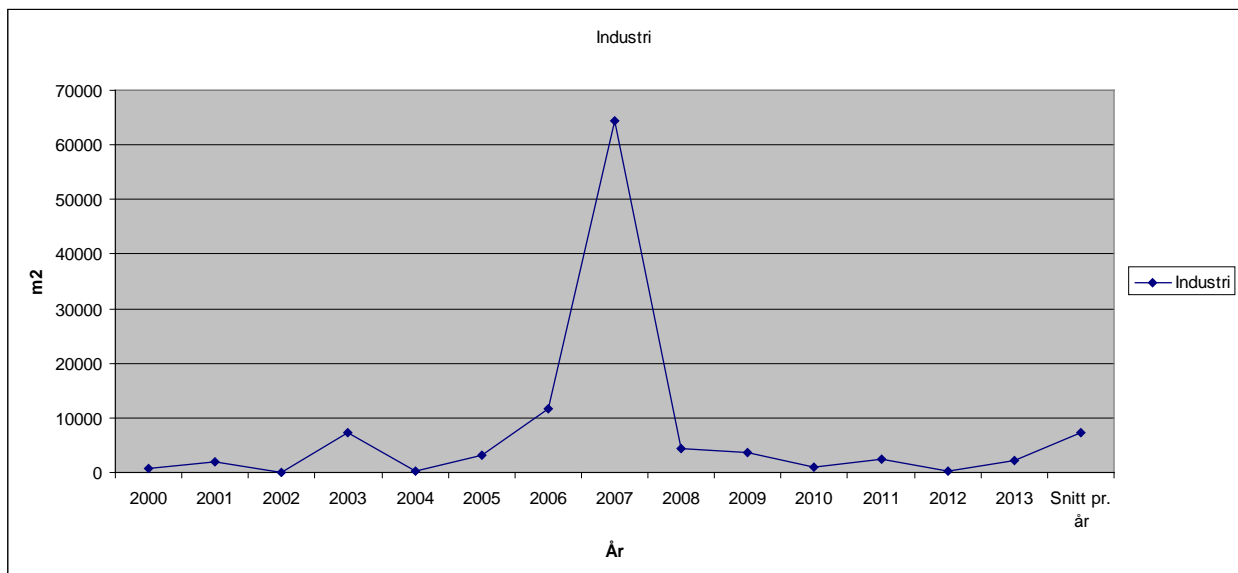
1. Øke %-andel bebygd areal på tomtene (% BYA).

2. Utøve forsiktighet i forhold til transformasjon av næringsområder og tillatelse til fremmedbygging samt etablering av boliger etc. inntil industriområder.
3. Sikre nye områder for fremtidig utvikling så tidlig som mulig.

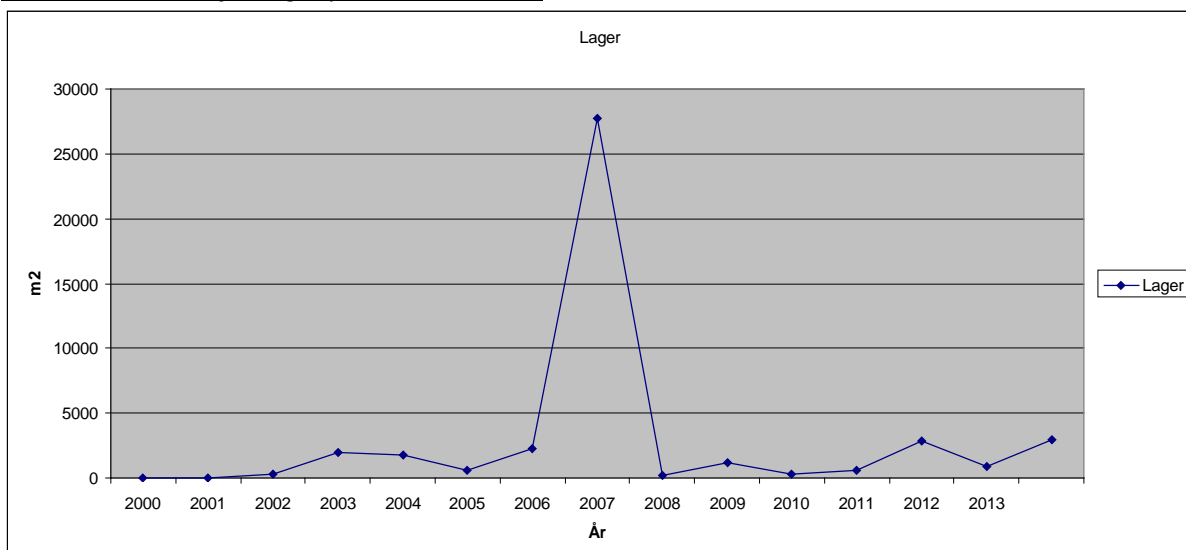
Det å øke utnyttelsesgraden på tomtene kan medføre at reserven holder lenger. Mest effektivt i forhold til utnyttelse er å legge parkering i hus eller i kjeller. God kollektivdekning kan gi mindre behov for parkering. Antall m² gulvareal pr. ansatt for produksjonsbedrifter øker. Sannsynligheten for at denne tendensen fortsetter er stor. Det vil derfor være nærliggende å anta at krav til parkering ikke vil øke. Et viktig element i vurderingen om økning av utnyttelse og etablering av nye arealer er at produksjonsbedrifter som regel må ligge i første etasje. Det kan derfor ikke skaffes mer arealer til denne næringen ved å bygge flere etasjer. Mer effektiv logistikk kan gi mulighet for å øke BYA (med unntak av transportbedrifter).

Flere lagerbedrifter bygger i dag høyere bygg, med mindre grunnflate, og stabler varene i høyden. Dette påvirker tomteforbruk i riktig retning. Det viktigste er nok likevel å utøve forsiktighet i forhold til transformasjon av områder. Industri er også den vanskeligste kategorien å lokalisere på nytt.

Samlet bruksareal for industri pr. år 2000 – 2013

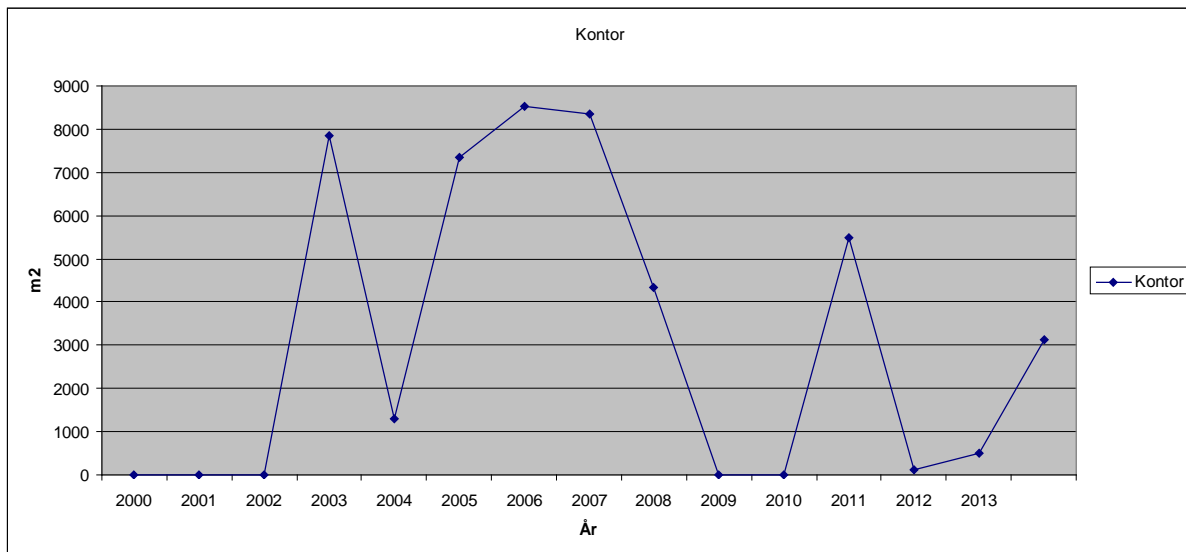


Samlet bruksareal for lager pr. år 2000 - 2013



Kontor

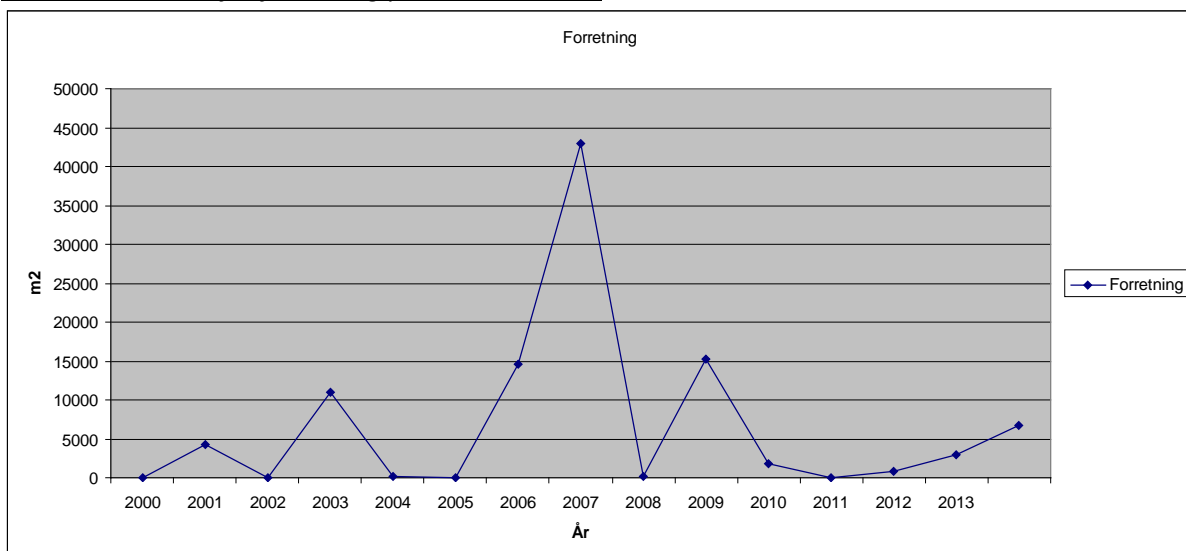
Samlet bruksareal for kontor pr. år 2000 - 2013



Generelt er det enklere å skaffe kontorlokaler fordi kontor ikke er anhengig av å ligge i første etasje. Kontor er enkelt i forhold til naboskap. Sett i forhold til samordnet areal- og transportplanlegging bør kontorlokaler ligge inntil buss-strengen og i/nær sentrum eller bydel-tettstedsentra.

Erfaringer tilsier at kontorbedrifter legger vel så stor vekt på plassering. Hvis kommunen skal trekke til seg statlige institusjoner og bedrifter, hvor kan de lokaliseres? Skal det holdes av tomter for attraktive virksomheter som måtte komme i fremtiden? En vurderer at det er tilstrekkelig arealreserver i kommuneplanen dersom en ser dette sammen med potensialet som ligger i fremtidige sentrusmområder. Utfordringen blir å få disse regulert og klargjort for utbygging.

Samlet bruksareal for forretning pr. år 2000 - 2013



Det er særlig viktig å ha levende bysentrum med godt omfang av handel, og ny forretningsvirksomhet prioriteres til eksisterende og ny sentrumsområde. På samme måte som for kontor er det enklere å etablere nye forretningsarealer. Nye forretningsarealer kan bl.a. skapes ved bruksendringer og ved å øke utnyttelse av tomter. Det er startet opp et planarbeid for å se på mulighet for transformasjon og kvartalsutvikling i sentrum av Egersund.

Det kan synes som det er en utvikling at forretninger for store varegrupper trenger mindre bygningsmasse i fremtiden fordi de ikke har lager på samme tomt. Lager kan plasseres uavhengig av forretning. Dette påvirker igjen reservebeholdning for lagertomter. Et annet viktig moment for økning av utnyttelse for forretningstomter, er å stille krav til at parkering skal løses under bakken eller i p-hus også utenfor sentrum.

Vi har vurdert det slik at det i sentrum og sentrumsnære områder vil være like viktig å reservere arealer for attraktive virksomheter innen forretning på samme måte som det er det for kontor. En tenker da kanskje særlig på tomter for store enheter som omsetter kapitalvarer. Handelsanalyser fra andre kommuner kan antyde at den største veksten forventes å skje innen dette segmentet.

For forretning er lokalisering svært viktig. Det må derfor opprettholdes gode rammevilkår for allerede etablerte forretningsområder. Service og handel er viktige elementer for å ha et levende sentrum. Egersund har et flott sentrum med et stort utvalg av butikker og en sentrumsforening som satser aktivt. På grunn av nye krav til effektivitet er det en generell tendens i Norge at antallet butikker blir mindre samtidig som arealet pr. butikk blir større. Dette fører i mange tilfeller til mer effektiv drift, men også til endringer for større og mindre tettstedsentra og byer, siden handelen ofte flyttes fra sentrale områder til steder hvor tilgjengeligheten med bil er god. Dette er en stor utfordring for mange historiske bysentrum, også Egersund, hvor handelsarealene ikke er tilrettelagt for de nye handelskonseptene.

Det er viktig å se på muligheter for å gjøre tilpasninger i det historiske bygningsmiljøet for å gjøre det mulig for nye handelskonsepter å kunne etablere seg i sentrum. Sentrumsplanen har gjennom muligheten for kvartalsutvikling med fokus på bevaring av gateløp og fasader åpnet opp for dette.

Særlig om stasjonsområdene

Det vurderes som svært viktig å sikre næringsareal i og ved stasjonene i Egersund og Hellvik. Det vil kunne være et konkurransefortrinn å kunne etablere arbeidsplasser med gangavstand til tog.

3. Eigersund og Dalane regionen

Egersund er regionsenter i Dalane. Selv om det er regionale forskjeller i Rogaland, er det tre viktige forutsetninger for regional utvikling som er felles for hele fylket:

1. Tilgang på menneskelige ressurser – human kapital
2. Kompetanse og
3. Transport – kommunikasjon

Dalane er ikke en ensartet region, slik at grunnlaget for utvikling varierer geografisk. Det samme gjelder utfordringene. Det er i regionale planer pekt på behov for å stimulere til vekst og verdiskaping i Dalane, og kommunen må gjennom planprosessen se på hvilke strategiske valg og retninger en bør innarbeide i kommuneplanens samfunnsdel som vil bidra til å styrke Dalaneregionen. Samtidig er Eigersund en del av Stavangerregionen og en vurderer dette som sentralt å sette søkelys på når det gjelder næringsutvikling, pendling inn og ut av kommunen. Utviklingen i tilknytning til trafikknutepunkt som stasjonen på Hellvik og Egersund vil kunne gi spennende muligheter sammen med fortsatt fokus på etablering av dobbeltspor.

Et svært viktig aspekt i den regionale utviklingen er å etablere en god infrastruktur med vekt på kollektive transportløsninger som medvirker til regionforstørrelse, felles bo- og arbeidsmarked og større muligheter for vekst. Folk kan da velge arbeidsplass og boplass i et større geografisk område og en kan velge boplass uavhengig av arbeid og omvendt. Utfordringen for regionen blir å utnytte mulighetene infrastrukturen gir til vekst, bolyst og verdiskaping i egen region. Infrastrukturen med veier skaper ikke region-, bygde- og næringsutvikling i seg selv, men er en god ramme for verdiskaping.

I fremtiden vil samarbeid med kommuner både innenfor og utenfor regionene bli viktigere. Selv om det skjer en kommunesammenslåing vil behovet for samarbeid over kommunegrensene fremdeles være tilstede. Samarbeid om saksbehandling, næringsarealer over kommunegrensene og felles infrastruktur til disse vil kunne være aktuelle tema.

4. Utredninger

- Rapport knyttet til demografiske sammenhenger og næringsutvikling i Eigersund kommune
- Befolkningsprognose

Nasjonale mål og retningslinjer for planarbeidet

Noen lover og forskrifter

- Lov om planlegging og byggesaks-behandling (plan- og bygningsloven) (plandelen) (01.07.09)
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) (01.01.09)
- Lov om rett til innsyn i dokument i offentlig verksemd (i kraft 01.01.09)
- Lov om offentlege styresmaktens ansvar for kulturverksemd (kulturlova) (01.08.06)
- Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (27. juni 2008).
- Naturmanfoldsloven

Stortingsmeldinger m.m

- Stortingsmelding nr 29 (1996-97) om regional planlegging og arealpolitikk
- Stortingsmelding nr 23 (2001-2002) om bedre miljø i byer og tettsteder
- Stortingsmelding nr 31 (1996-97) om distrikts- og regionalpolitikken
- Stortingsmelding nr 58 (1996-97) om miljøvernpolitikk for ei bærekraftig utvikling
- Stortingsmelding nr 28 (1997-98) Oppfølging HABITAT II
- Stortingsmelding nr 29 (1998-99) Om energipolitikken
- Stortingsmelding nr. 21 (2004-2005) "Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand"
- Stortingsmelding nr 48 (1994-95) Havbruk - en drivkraft i norsk kystnæring
- Stortingsmelding nr 16 (2002-2003) Resept for et sunnere Norge
- Stortingsmelding nr 19 (1999-2000) Om norsk landbruk og
- St.meld. nr. 16 (2008-2009) *Nasjonal transportplan*
- St.meld. nr. 34 (2006-2007) *Norsk klimapolitikk*
- St.meld. nr. 22 (2007-2008) *Samfunnssikkerhet*
- St.meld. nr. 20 (2006-2007) *Nasjonal strategi for å utjevne sosiale forskjeller*
- St.meld. nr. 14 (2008-2009) Internasjonalisering av utdanning
- St.meld. nr. 31 (2007-2008) *Kvalitet i skolen*
- St.meld. nr 16 (2004-2005) *Leve med kulturminner*
- St.meld. nr. 30 (2003-2004) *Kultur for læring*
- St.meld. nr. 16 (2006-2007) *Tidlig innsats for livslang læring*
- St.meld. nr 9 (2006-2007) *Arbeid, velferd og inkludering*
- St.meld. nr. 25 (2005-2006) *Mestring, muligheter og mening*
- St.meld. nr. 25 (2005-2006) *Omsorgsplan 2015*
- St.meld. nr. 23 (2001-2002) *Bedre miljø i byer og tettsteder*
- St.meld. nr 39 (2000-2001) *Friluftsliv*
- NOU 2006-6 Når sikkerheten er viktigst
- Nasjonal helseplan (2007-2010)
- Nasjonal strategi for det tobakksforebyggende arbeidet 2006-2010
- Nasjonal handlingsplan for trafiksikkerhet på veg 2006-2009
- Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne (01.12.2004).

- Rundskriv T-5/99 B om Tilgjengelighet for alle (29.12.99)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (04.09.09)

Oversikt over NOUer:

<http://www.regjeringen.no/nb/dok/nouer.html?id=1767>

Rikspolitiske retningslinjer (RPR)

- RPR for å ivareta barn og unge sine interesser i planleggingen T-2/08
- RPR for samordna areal- og transportplanlegging T-5/93
- RPR for verna vassdrag T-1078
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Regionale planer

Rogaland Fylkeskommune har flere planer som er retningsgivende for kommunens planlegging, noen av de mest sentrale er

- Fylkesdelplan for Friluftsliv, Idrett, Natur og Kultur
- Fylkesdelplan for areal og transport i Dalane.
- Regionalplan for næringsutvikling
- Reg.pl for energi og klima i Rogaland
- Fylkesdelplan for universell utforming
- Regionalplan for landbruk

Oversikt over regionale planer:

<http://www.rogfk.no/Planer-og-prosjekter/Regionalplaner>