



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 11.03.2024
Arkiv: : PL-19850004, GBR-8/22,
FA-L12
Arkivsaksnr.: 07/4432
Journalpostløpenr.: 24/2068

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Stilling: Plansjef
Telefon:
E-post: Dag Kjetil Tonheim

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
028/24	Planteknisk utvalg	16.04.2024

Forslag til detaljregulering for industriområde Hovland II og friluftsområde - gnr 8 bnr 22 mfl. 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Det ble for en god del år siden startet opp regulering av et fremtidig industriområde Hovland II med tilhørende friluftsområde på gnr 8 bnr 22 mfl. Arealbruken er i tråd med vedtatt kommuneplan. Det ble i forbindelse med tidligere høring fremmet innsigelser til planen med krav om bl.a. biologisk mangfoldskartlegging og flomvurdering. Av ulike årsaker har det aldri blitt bevilget midler til å fullføre planarbeidet og det ble derfor satt på vent. Eigersund Næring og Havn KF har overtatt arealet fra Eigersund kommune og ønsker nå å ferdigstille planarbeidet. Siden det er gått mange år siden planen sist var til behandling velger en nå å fremme den til ny førstegangsbehandling og legge den ut til nytt offentlig ettersyn. Nødvendige fagrapporter og vurderinger er nå gjort i tråd med dagens regelverk. Dette vil gi tilgang til et viktig og stort nytt næringsareal som ligger i forlengelse av eksisterende næringsareal på Hovland. Det vil også være et supplement til havne- og næringsområdet på Kaupanes. Kommunedirektøren vurderer dette som svært positivt og anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn med en presisering i rekkefølgekravene.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for industriområde Hovland II og friluftsområde - gnr 8 bnr 22 mfl med tilhørende dokumenter legges ut til offentlig ettersyn med følgende endring i bestemmelsene:

1. Justere §2.3 pkt c og nytt pkt d; «C) Kjørveveg SKV er opparbeidet iht. godkjent teknisk plan.

D) Gang- og sykkelveg og fortau langs Ytre Torvhusvei fra og med kryss med riksveg skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i § 27-1 nr. 2 i plan og bygningsloven.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 16.04.2024

PTU - behandling:

Følgende forslag ble foreslått av Anders Midbrød (Høyre)

Krav gitt i TEK17 om universell utforming skal legges til grunn. Bør omformuleres til: «Krav i gjeldende TEK (Teknisk forskrift) om universell utforming skal legges til grunn.

Følgende forslag ble foreslått av Morten Øglend (Fremskrittspartiet)

Det skal etableres gangsti/gangvei fra Ytre Torvhusvei og ned til Hovlandsveien langs Nordstøbekken gnr. 8 bnr. 22 før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak med forslag fra Midbrød og Øglend vedtatt med 9 stemmer mot 2 stemmer mot forslaget (SP+Løyning(AP))

PTU-028/24 vedtak:

Forslag til detaljregulering for industriområde Hovland II og friluftsområde - gnr 8 bnr 22 mfl med tilhørende dokumenter legges ut til offentlig ettersyn med følgende endring i bestemmelsene:

- 1. Justere §2.3 pkt c og nytt pkt d; «C) Kjøreveg SKV er opparbeidet iht. godkjent teknisk plan.*

D) Gang- og sykkelveg og fortau langs Ytre Torvhusvei fra og med kryss med riksveg skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse.

- 1. Juster §3.3 i planbestemmelser: Krav gitt i TEK17 om universell utforming skal legges til grunn. Bør omformuleres til: «Krav i gjeldende TEK (Teknisk forskrift) om universell utforming skal legges til grunn.*
- 2. Det skal etableres gangsti/gangvei fra Ytre Torvhusvei og ned til Hovlandsveien langs Nordstøbekken gnr. 8 bnr. 22 før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i § 27-1 nr. 2 i plan og bygningsloven.

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

Saksgang:

Planteknisk utvalg (PTU) avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke.

Alternativt forslag til vedtak:

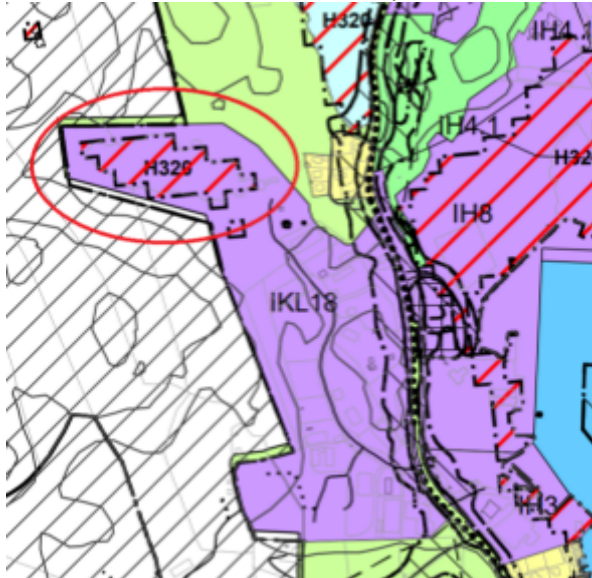
Forslag til detaljregulering for industriområde Hovland II og friluftsområde - gnr 8 bnr 22 mfl med tilhørende dokumenter legges ut til offentlig ettersyn med følgende endring i bestemmelsene:

Vedtaket er fattet med hjemmel i § 27-1 nr. 2 i plan og bygningsloven.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Detaljregulering for industriområde Hovland II og friluftsområde - gnr 8 bnr 22 mfl - 1. gangsbehandling

Forslag til detaljregulering for industriområde Hovland II og friluftsområde - gnr 8 bnr 22 mfl fremmes til ny førstegangsbehandling. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av eksisterende industriområde på Hovland. Planområdet ligger innenfor sirkelen i kartet under.



Planstatus for området

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Området ble lagt inn i ved revideringen av kommuneplan for Eigersund kommune som ble vedtatt av kommunestyret i 2007 og er vist som et fremtidig byggeområde for industriområde benevnelsen IKL8 (industri, kontor og lager). Dette er videreført i gjeldende kommuneplan som viser planområdet som eksisterende byggeområde for industri og lager IL.

2.2 Reguleringsplan

Området er ikke regulert tidligere, men grenser inn til eksisterende Hovland industriområde og vil være en utvidelse av dette.

3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende mv. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Offentlige uttaler			
V.nr.	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
2	Statsforvalteren i Rogaland	Innsigelse	J
3	NVE	Merknad	J
4	Statens vegvesen	Merknad	J/N
5	Kommuneoverlegen i Eigersund kommune	Merknad	J
6	Eigersund kommune, Bygg og eiendom	Merknad	J
Private uttaler			
7	Arild Hovland	Merknad	O

INNSENDTE MERKNADER

Offentlige merknader

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
1	Statsforvalteren i Rogaland	Innsigelse til at planen ikke var utredet etter naturmangfoldsloven §7.	J	En viser til at det er gjennomført kartlegging og vurdering av naturmangfold i vassdraget . Statsforvalteren bekrefter i brev datert 03.11.2022 at de anser kartleggingen som er gjennomført som tilstrekkelig for å imøtekomme innsigelsen som gjaldt manglende vurderinger etter nml. §§ 8-12, jf. § 7.
		Innsigelse til at faglig anbefaling om å sikre god fordrøyning ikke er tatt med i planen.	J	En viser her til at det er utført to hydrologiske vurderinger senest en datert 28.11.2023 og der konklusjonene er innarbeidet i den reviderte planen. Rapporten konkluderer med at det er mulig å få til et fordrøyningsbasseng som gir ønsket flomdemping i området der fordrøyningsbassenget er foreslått plassert i reguleringsplanen. Reguleringsplanen bør imidlertid utvides mot sør for å inkludere et sadelpunkt i terrenget hvor det sannsynligvis vil være behov for å heve terrenget noe. Det er behov for videre detaljering i neste fase før utforming til fordrøyningsbassenget med avløpsarrangementet er endelig bestemt. Dette er lagt inn som rekkefølgekrav i bestemmelsene til planen. En vurderer at innsigelsen er imøtekommet og at denne kan trekkes.
		Innsigelse til at planen åpner opp for kontorformål.	J	Rene kontorformål er tatt ut av planen og det åpnes nå kun opp for industri, lager, verksted, engros-virksomhet med tilhørende service- og

				støttefunksjoner. En vurderer at innsigelsen er imøtekommet og at denne kan trekkes.
2	NVE	Kommenterer at saksdokumentene i liten grad har vurderinger knyttet til allmenne interesser til igjennfylling av Torvhustjødna/ending av vassdraget. Det skrives videre at det forutsettes at plandokumentene i tilstrekkelig grad ivaretar de interesser som vannressursloven representerer. Før videre behandling er det nødvendig å dokumentere og avklare, forholdet rundt allmenne interesser knyttet til vassdraget iht. vannressurslovens §8. Før videre behandling, må også konsekvenser i vassdraget ved at et betydelig fordrøyningsmagasin blir fjernet, avklares. NVE ber videre om at skredfare følges opp og vurderes i forhold til de arealdisponeringer som er vist.	J	Tiltakshaver opplyser at planforslaget er vurdert opp mot vannressurslovens §8 jfr. 5.8 i planbeskrivelsen. Allmennhetens interesser etter vannressursloven anses å være tilstrekkelig utredet og ivaretatt i planforslaget. Det er konkludert med at plantiltaket ikke medfører konsesjonsplikt iht. vannressursloven når denne reguleringsplanen er vedtatt. Det avsettes areal til overvannstiltak herunder fordrøyningsbasseng i forlengelsen av Torvhustjødna. Konsekvenser i vassdraget anses å være avklart i planforslaget. Det er kun et mindre område vest i planområdet som i NVEs temakart omfattes av aktsomhetskart for snøskred. Det er imidlertid ingen registrerte skredhendelser i området. Dette sammen med mildt klima og moderat akkumulasjon av snø, vurderes ikke området å være utsatt for snøskred. Det er av den grunn ikke innarbeidet faresoner i plankartet.
	Statens vegvesen	Som faglig råd anbefaler vi at det blir opparbeidet en sammenhengende gs-veg lang atkomstvegen før det blir gitt igangsettelsestillatelse til ny virksomhet.	J	Det er i planen regulert fortau i forlengelsen av eksisterende gang- og sykkelvei langs Ytre Torvhusvei, der tiltakshaver foreslår å legge inn krav om samtidig opparbeidelse med industriområdet. Kommunedirektøren vil anbefale at dette rekkefølgekravet utvides til å gjelde hele strekningen langs torvhusveien legges inn

				rekkefølgekrav om opparbeiding av gang og sykkelveg til området jfr. at en legger til grunn at det medfører økning i både bil og tungtransport samt myke trafikanter. <i>Juster §2.3 pkt c og nytt pkt d; «C) Kjøreveg SKV er opparbeidet iht. godkjent teknisk plan. D) Gang- og sykkelveg og fortau langs Ytre Torvhusvei fra og med kryss med riksveg skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse.</i>
		For å sikre gang-/sykkeltrafikken bedre i krysset, og for å lede den motoriserte ferdsel til riktig sporvalg, bør det etableres dråpekanalisering i atkomstvegen. Gang-/sykkeltrafikken bør ledes minst 5 m vekk fra kjørebanelikanten.	N	Eksisterende kryss mellom Hovlandsveien og Ytre Torvhusveien inngår ikke i plangrensen og evt. tiltak i krysset må derfor behandles som egen sak. Det er ikke innarbeidet krav i planforslaget som omfatter utbedringer i krysset.
	Kommuneoverlegen i Eigersund kommune	Bemerket at det ikke er lagt frem en utredning av biologisk mangfold i det aktuelle området.	J	Det er utført en registrering av biologisk mangfold i planområdet, hvor rapporten er vedlagt planforslaget. Naturmangfoldet i Torvhustjødna vil bli noe redusert som følge av tiltaket, men etablering av fordrøyningsbasseng i forlengelsen av vannet vil kunne opprettholde leveområdet for noen av artene.
		Kommuneoverlegen mener det i reguleringsbestemmelsen må presiseres at drift av og trafikk til/fra industriområdet til enhver tid skal tilfredsstillende retningslinjene T-1442 fra Miljøverndepartementet. Dokumentasjon i form av støyberegninger og forslag til tiltak skal foreligge før drift igangsettes.	J	Det er i planen innarbeidet bestemmelser som ivaretar hensyn til støy iht. T-1442, både i anleggs- og driftsfasen. Det må etableres avbøtende tiltak dersom grenseverdier overskrides.
		Kommunelegen mener videre	J	Det er innarbeidet

		at det må presiseres hvilke faktorer som kan være til sjenanse for omgivelsene, lukt og støv bør i tillegg nevnes. Gjeldene retningslinjer for denne type faktorer bør presiseres i reguleringsbestemmelsen.		bestemmelser som ivaretar hensynet til støv og lukt.
3	Eigersund kommune, bygg og eiendom	Stiller spørsmål til at offentlig veg stanser ved kanten av industritomten uten snumuligheter, og ber videre planarbeid vurdere om dette er akseptabelt. Videre mener etaten at det må lages en illustrasjon som viser offentlig vei og oppdeling av tomter i industriområdet.	O	Regulert vei er en forlengelse av Ytre Torvhusvei, og er regulert med snuhank inne på industriområdet. Det åpnes i bestemmelsene for at industriarealene kan oppdeles etter de enkelte virksomhetenes behov. Bestemmelsene stiller også krav om situasjonsplan som skal vise bl.a. tomtedeling, atkomst, parkerings til søknad om tiltak.
Private				
5	Arild Hovland	Viser til innsendt merknad til planvarsel, og henstiller til at disse blir tatt med videre i prosessen.	O	Planen stiller krav til at det ikke er tillatt med virksomheter som ved støy, røyk eller på annen måte er til sjenanse for omgivelsene. Det er ikke ønskelig med gangforbindelse mellom lekeplass i boligområdet og inn til industriområdet. Det er etablert gang- og sykkelvei langs Hovlandsveien som ivaretar myke trafikanter på en god måte. Det er i tillegg etablert fortau langs Ytre Torvhusvei, samt i forlengelsen av denne veien inn på industriområdet. Det er ikke ønskelig å etablere ytterligere gangforbindelser i området.

Etter en samlet gjennomgang av uttaler til planen vurderer kommundirektøren at planforslaget nå svarer ut merknadene fra statlige og regionale myndigheter på en tilfredsstillende måte, men anbefaler at en legger inn et rekkefølgekrav som sikrer etablering av en sammenhengende gang og sykkelveg/fortau på hele strekningen fra riksvegen og inn i det nye næringsområdet:

- Juster §2.3 pkt c og nytt pkt d; «C) Kjørveg SKV er opparbeidet iht. godkjent teknisk plan.

D) Gang- og sykkelveg og fortau langs Ytre Torvhusvei fra og med kryss med riksveg skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse.

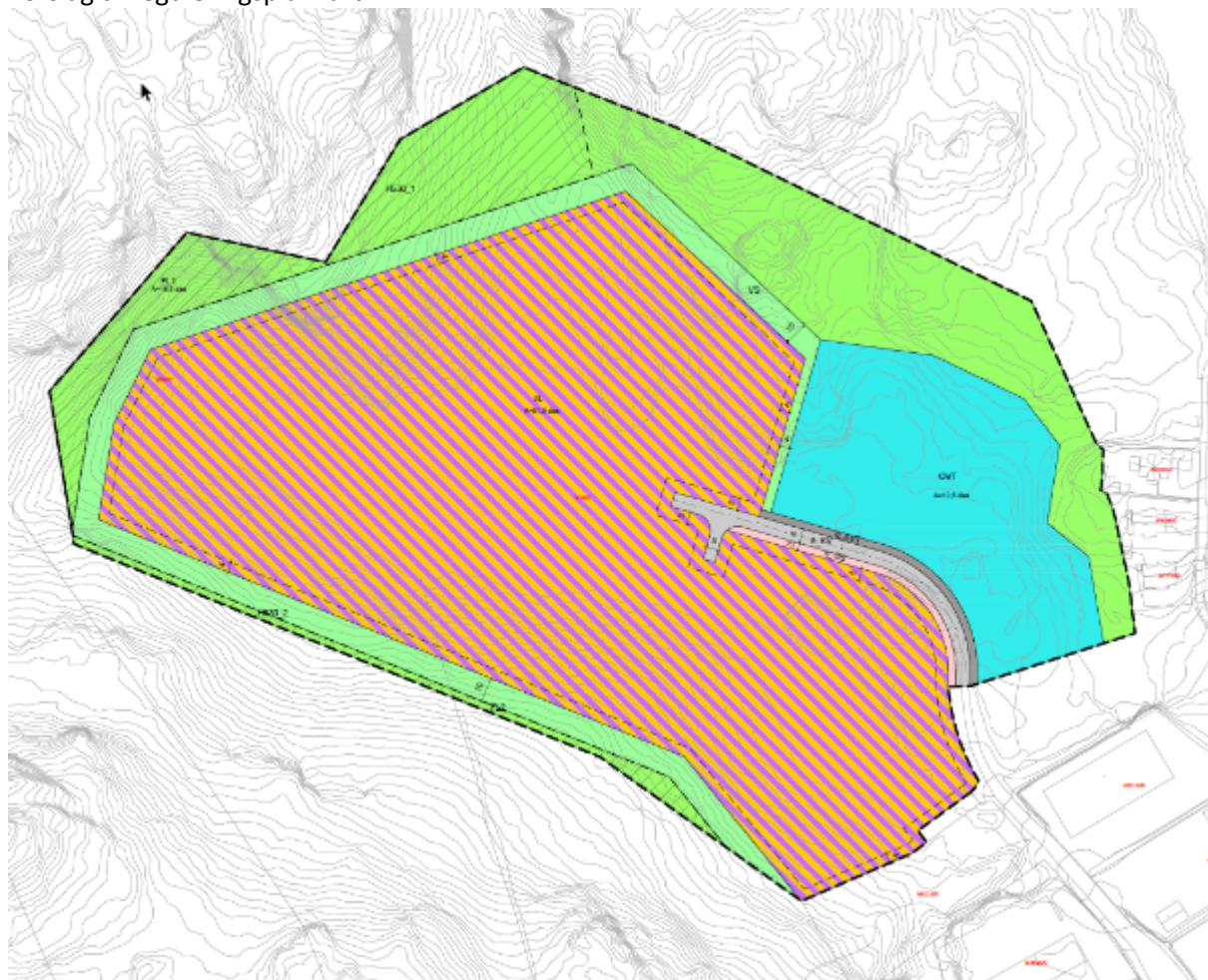
4. Presentasjon av planområdet

Planområdet ligger på Hovland på Sørøra Eigerøy, vest for Egersund sentrum. Store deler av planområdet utgjør Torvhustjødna, som er et lite innlandsvann. Torvhustjødna omkranses av myrområder og kystlynghei. Samlet planområde er på 89 daa.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Formålet med planen er ifølge planbeskrivelsen å legge til rette for utvidelse av eksisterende industriområde på Hovland, da det er et stort behov for nye næringsområder som ikke trenger å ligge direkte til havn. Det er mangel på næringsområder i kommunen og dette er et av de siste områdene som ikke er utbygd og som ligger sentralt i byen og med nærhet til havnen.

Forslag til reguleringsplankart:



5.1 Hensynssoner

Nødvendige hensynssoner er innarbeidet i plankart og bestemmelser.

6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for at en hendelse skal inntreffe og konsekvens av denne hendelsen og/eller av planen. Dette vil på en bedre måte synliggjøre fare / risiko og alvorlighet

knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv.

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

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER		
	Små	Middels	Høy
Høy (>10%)	3	6	9
Middels (1-10%)	2	4	6
Lav (<1%)	1	2	3

- 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 forskriftene, men en systematisk gjennomgang for å synliggjøre at de ulike temaene er ivaretatt i planen.

6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og friskt

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	X				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	
Frisikt	X				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	x				Grønn	

Ivaretatt for området som planen omfatter.

6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørslar		X	1	1	Grønn	
Ulykke med gående/syklende	X		2	3	Gul	Ivaretatt i forslag til vedtak.
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		X			Grønn	
Kollektivtilbud		X			Grønn	

Det er regulert gang- og sykkelvei langs Ytre torvhusvei, men den er kun etablert på et kort stykke i starten. Dette området ble regulert i 1985 og det ble da ikke lagt inn rekkefølgekrav og en legger til grunn at opparbeidelseskravene i plan og bygningsloven om å bygge til og langs tomt ble lagt til grunn. I den nye planen foreslår kommunedirektøren at det legges inn rekkefølgekrav gang- og sykkelveg og fortau langs Ytre Torvhusvei fra og med kryss med riksveg skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse. Dette rekkefølgekravet vil således gjelde for hele Ytre Torvhusveien, slik at dette blir ferdigstilt på hele strekningen. Dette vil vesentlig

bedre trafikksikkerheten for mange trafikanter jfr. at en kan forvente både økt trafikk og flere arbeidsplasser. Det kan forventes økt trafikk til området, og til dette vil en måtte benytte Ytre Torvhusvei.

6.1.3 Vann og avløp

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

Dette er ivaretatt i planforslaget i ROS og planbeskrivelse samt hydrologisk fagrapport.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

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

Avhengig av virksomheter som skal etableres i området vil det kunne være behov for etablering av ny trafostasjon/nettstasjon innenfor planområdet. Ivaretatt i bestemmelsene.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Renovasjonsløsning for den enkelte virksomhet skal komme frem ved søknad om tiltak. Det stilles krav om plan for avfallshåndtering i anleggsfasen og i driftsfasen.

6.2 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	

Krav til universell utforming er gitt fra den til enhver tid gjeldende tekniske forskrift, og skal legges til grunn ved realisering av tiltakene.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Planen anses ikke å ha spesielle konsekvenser for barn og unges interesser. Det er ikke registrert at områdene som vil bli berørt benyttes til av barn og unge i dag. Planforslaget legger ikke opp til at allmennheten skal oppholde seg i området jfr. at dette er et industriområde.

6.4 Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag	X		3	1	Gul	Ivaretatt jfr. Fagrapport og ROS

Det er lagt til grunn at planeringshøyde minimum er +27 iht. flomsikker høyde. Se ROS og hydrologiske rapporter. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas, og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Dette er ivaretatt i bestemmelsen og er basert på fagkyndig vurdering.

6.4.2 Støv og støv

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støv		X	1	2	Grønn	

Ivaretatt i bestemmelsene.

6.4.3 Ras

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

Aktsomhetskart (www.skrednett.no) viser et mindre område vest i planområdet som mulig utsatt for snøskred. Det er ikke registrert skredhendelser i området. Mildt klima med moderat akkumulasjon av snø på vinterstid reduserer risiko for skredhendelser. Området ligger over marin grense. Det er ikke registrert kvikkleiresoner i eller i relevant avstand fra planområdet. Planområdet består av morenemateriale i og i randsonen til Torvhustjødna, og bart fjell. Det er ingen store innløpsbekker til Torvhustjødna, og utløp fra vannet er via myr, bekk og i rør før vannet renner ut i sjøen. Nedslagsfeltet er dominert av svaberg/bart fjell med ingen til svært liten løsmasseoverdekning. Det er ingen fare for løsmasseskred eller ras langs bekkefare.

6.4.4 Vær og vind

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.5 Radon

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

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

	stede?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/ alvorlighet	Tiltak
	Ja	Nei				
Høyspent / elektromagnetisk felt		X	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antenner mv.)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovt vurdering av:		Risiko/ alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovt vurdering av:		Risiko/ alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	Avkjørsel fra fv.44
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

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

Iht. NGU løsmassekart består området rundt Torvhustjødna hovedsakelig av bart fjell, morenemateriale med stor mektighet. Området ligger over marin grense.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovt vurdering av:		Risiko/ alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt	Grovt vurdering av:	Risiko/ alvorlighet	Kommentar/
--------------------	------------	---------------------	---------------------	------------

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens		Tiltak
	Ja	Nei				
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag		X			Grønn	Avklart i kommuneplanen
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Tiltakshaver opplyser at planforslaget er vurdert opp mot vannressurslovens §8 jfr. 5.8 i planbeskrivelsen. Allmennhetens interesser etter vannressursloven anses å være tilstrekkelig utredet og ivaretatt i planforslaget. Det er konkludert med at plantiltaket ikke medfører konsesjonsplikt iht. vannressursloven når denne reguleringsplanen er vedtatt.

6.6.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora		X			Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistart	X		3	3	Rød	Ål

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Det er gjennomført en kartlegging av naturmangfold i og rundt Torvhustjødn samt i et større område rundt tjødna; «Samlet belastning for økosystemene, jf. nml §10, vil øke som følge av utbyggingen. Torvhustjødnna fylles igjen som vil fjerne leveområde for habitatene i vannet. Ved etablering av nytt fordrøyningsbasseng i nærhet til vannet som fjernes, vil kunne bli nytt habitat for noen av artene. Det er liten grunn til å tro at den planlagte utbyggingen vil medføre vesentlige konsekvenser for økosystemene i og inntil planområdet med den kunnskap som foreligger. Utvidelse av område i forlengelsen av eksisterende felt, vurderes å være mindre negativt enn utlegging av nye felter spredt fra det eksisterende. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, jf. nml §11, er innarbeidet i plan med bestemmelser, bl.a. åpent fordrøyningsbasseng. Lover, forskrifter og øvrig regelverk skal følges. Det er relativt lav sannsynlighet for miljøforringelse som følge av teknikker og driftsmetoder, og kostander for avbøtende og forbyggende tiltak for å hindre eventuelle forurensning, jf. nml §12, betales av tiltakshaver eventuelt gjennom utbyggingsavtale med Eigersund kommune. Naturmangfoldet i Torvhustjødnna vil bli redusert som følge av tiltaket. Etablering av fordrøyningsbasseng i forlengelsen av vannet vil kunne opprettholde leveområde for noen av habitatene.»

6.6.3 Viltområde

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

Grensene inn til et viltområde for rådyr.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Området er kartlagt av Rogaland fylkeskommune og det ble ikke påvist freda kulturminner inn forbi planområdet. Kulturseksjonen skriver i sin uttale at de derfor ikke har vesentlig merknader til planen.

6.6.5 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder mv.)		X			Grønn	

Det er ikke registrert friluftslivsinteresser i området hverken i kommunale planer eller temakart Rogaland. En viser til at dette er en utvidelse av eksisterende industriområde som allerede er utbygget.

6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk / kjerneområde for jordbruk / skogbruk		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Det stilles krav til at fyllinger, skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles og reetableres med fortrinnsvis stedegen vegetasjon. Det er lagt til grunn at planeringshøyde minimum er +27 iht. flomsikkerhøyde. Dette medfører at området må fylles noe opp ift. dagens terreng, samt at det vil bli enkelte skjæringer mot nord, vest og sør. Høyeste skjæring vil ut fra foreløpige beregninger være på ca. 20 meter, og er nord i området inn mot fjellet. Bebyggelsen i området kan oppføres med byggehøyde opp mot 15 meter, slik at den visuelle virkningen av skjæringen vil kunne skjules av bebyggelsen foran. Skjæringer mot vest og sør vil bli noe lavere og er ikke så eksponerte.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

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

Innenfor friluftsområdene skal terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad. Normal drift av utmark og jakt er tillatt. Rundt industriområdet er det regulert vegetasjonsskjerm som skal innplantes med stedsne plantearter. Vegetasjonsskjermen skal ikke bygges, og skal beplantes i nødvendig grad slik at det gir en skjerming mot innsyn. Det stilles krav til at vedlikehold skal skje på en skånsom måte.

6.6.10 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	I konflikt	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/
--------------------	------------	--------------------	--------------------	------------

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Tiltak
	Ja	Nei			
Lokalklima		X			Grønn

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.11 Miljøkonsekvenser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Støy o.l. er ivaretatt i planforslaget.

6.6.13 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge	X				Grønn	Ikke aktuelt

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Planforslaget legger til rette for utvidelse av industriområdet i tråd med kommuneplanens arealdel. Planen sikrer plass til fremtidig næringsutvikling i kommunen, og er derfor av stor lokal samfunnsinteresse. Fordelene med planen synes å være langt større enn ulempe vist i ROS-analysen og basert på de fagkyndige vurderingene vurderes ikke planen å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn..

6.8 Naturmangfold

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

Viser til at det er utarbeidet fagkyndig rapport som redegjør for biologisk mangfold i tråd med regelverket og det vurderes ikke å ha vesentlig konsekvens utover planområdet.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

Det er i nødvendig grad lagt inn rekkefølgekrav, men der Kommunedirektøren anbefaler at gang- og sykkelveg og fortau langs hele Ytre Torvhusvei fra og med kryss med riksveg skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bebyggelse.

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

Hvordan bidrar denne saken til å realisere [vedtatte mål i kommuneplanen](#):

Reguleringsplanen følger opp kommuneplanens føringer om at behov for lokalisering og utforming av arealer til formålene avklares i reguleringsplan. Planen følger opp målene i kommuneplanen om å ha tilgjengelige og attraktive og varierte næringsområder i hele kommunen.

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

Planen bidrar til økt aktivitet, mulighet for nyetablering og dermed sikre arbeidsplasser samt mulighet for etablering av ny virksomhet.

8. Oppsummering og konklusjon

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

Dette er et næringsområde som har ligget uregulert i mange år og det er positivt at en nå har en aktør som ønsker å realisere dette slik at en får tilgang til nye attraktive næringsareal. Det er opparbeidet offentlig infrastruktur til området og vil således kunne dra nytte av dette. Det ligger sentralt, med kort vei til havn. Samtidig vil dette kunne gi et tilbud til næringsaktører som ikke trenger å ligge til sjø. Dette er en type arealer som en har lite av og som vil bidra til at en får tilgang til ulike typer næringsarealer. Det legges opp til å anlegge nødvendig teknisk infrastruktur i planområdet. Kommunedirektøren anbefaler at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn og høring med en presisering i rekkefølgekravene til planen.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
1118668	Detaljregulering Hovland industriområde II - Planbestemmelser
1118671	Detaljregulering Hovland industriområde II - Plankart A1
1131618	Detaljregulering Hovland industriområde - Planbeskrivelse_rev01
1118672	Vedlegg_Rapport naturmangfold_Multiconsult_10244385-01-RIM-RAP-001_Rev01
1118673	Vedlegg_Notat hydrologisk vurdering Norconsult_5121553_DokID 225941
1118674	Vedlegg_Notat hydrologisk vurdering Norconsult_2023
1118675	Vedlegg_Rapport kulturhistorisk registrering_DokID 19802
1118677	Detaljregulering Hovland industriområde - Risiko- og sårbarhetsanalyse
1024386	Tilbakemelding etter møte 03.11.22
240467	Innsigelse til reguleringsplan for Hovland industriområde gnr. 8 bnr. 22
69432	Merknad til reguleringsplan gnr. 8 bnr 22 m.fl. Hovland
64069	Høringsuttalelse - Hovland gnr. 8 bnr. 22 m.fl
63540	Reguleringsplan gnr. 8 bnr. 22 m.fl. Hovland - Industri og utvikling - uttalelse til offentlig ettersyn
62229	Reguleringsplan gnr 8 bnr 22, som ligger ute på høring
59872	Uttalelse til reguleringsplan for gnr. 8 bnr. 22 m.fl. på Hovland - industriutvikling samt friluftsområde