

OMRÅDEREGULERING



PLANPROGRAM OMRÅDEREGULERING FOR HAVNE- OG NÆRINGSOMRÅDE KAUPANES MED TILSTØTENDE OMRÅDER



Forord

Planarbeidet for havne- og næringsareal på Kaupanes med tilstøtende arealer er hjemlet i "Kommuneplan for Eigersund kommune".

Oppstart av planarbeidet varsles på forskriftsmessig og der en har utarbeidet et planprogram som vedlegges. Områdereguleringen vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning, men en har utarbeidet et planprogram for å tilkjennegi hva en ønsker å gjøre og hva som skal utredes i planbeskrivelsen.

Planprogrammet gir en beskrivelse av dagens situasjon, aktuelle problemstillinger, temaer som vil bli belyst i konsekvensutredningen og hvordan planarbeidet skal gjennomføres – bl.a. mht medvirkning. Planbeskrivelsen skal være tilpasset omfanget av og nivået på planarbeidet og de problemstillinger planarbeidet er ment å omfatte.

En legger opp til en avgrenset gjennomgang i forhold til tema og omfang, da planområdet i sin helhet omfattes av tidligere reguleringsplaner. Disse har blitt til gjennom en omfattende planprosess og de fleste problemstillinger er avklart i den forbindelse.

Innhold

| | |
|---|----------------------------------|
| 1 INNLEDNING | 4 |
| 1.1 Bakgrunn for arbeidet med reguleringsplan og konsekvensutredninger..... | 4 |
| 1.2 Planprogram i tråd med ny forskrift om konsekvens-utredning – KU..... | 4 |
| 1.3 Formål med planprogrammet..... | 5 |
| 1.4 Info og medvirkning i planprosessen..... | 6 |
| 1.5 Antatt fremdriftsplan..... | 6 |
| 1.6 Planmyndighet og tiltakshaver..... | Feil! Bokmerke er ikke definert. |
| 2 PLANOMRÅDET – BELIGGENHET OG AVGRENSNING | 7 |
| 2.1 Beliggenhet..... | 7 |
| 2.2 Avgrensning..... | 7 |
| 2.3 Størrelser..... | 8 |
| 3 PLANOMRÅDET MED OMGIVELSER – DAGENS SITUASJON | 8 |
| 3.1 Kort beskrivelse..... | 8 |
| 4 PLANFORUTSETNINGER, RAMMER OG PREMISER | 9 |
| 4.1 Statlige føringer/ Rikspolitiske retningslinjer | 9 |
| 4.3 Kommuneplan for Eigersund kommune | 10 |
| 4.3.1 Overordnet mål i kommuneplanen | 10 |
| 4.3.2 Planområdet i kommuneplanen | 11 |
| 4.4 Eksisterende reguleringsplaner..... | 12 |
| 5 KONSEKVENsutREDNINGEN – PROSESS OG AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER..... | 12 |
| 5.1 Alternativer som skal vurderes | 12 |
| 5.2 Aktuelle utredningstema..... | 12 |
| 5.3 Landskap, natur-, kulturmiljø og naturressurser..... | 12 |
| Landskap og estetikk | 12 |
| Kulturminner | 12 |
| Miljø | 13 |
| Friluftaktivitet, naturområder | 13 |
| Natur og biologisk mangfold | 13 |
| Naboskap og virkninger for annen arealbruk..... | 13 |
| 5.4 Samfunn og nærmiljø | 14 |
| Utvikling på Kaupanes og overordnet næringsutvikling i kommunen | 14 |
| Konsekvenser for kommunenes inntektsgrunnlag | 14 |
| Konsekvenser for barnehager, skoler med mer..... | 14 |
| Grunnforhold | 14 |
| Maritime forhold..... | 14 |
| Vei og trafikk..... | 14 |
| Containerområder, lasteområder og kaifront..... | 14 |
| Konstruksjoner og bygninger - utbyggingspotensiale | 15 |
| Teknisk infrastruktur..... | 15 |
| Kontroll og sikkerhet..... | 15 |
| Privat og offentlig servicetilbud | 15 |
| Barn og unges interesser | 16 |
| Universell utforming/tilgjengelighet..... | 16 |
| Risiko og sårbarhet..... | 16 |
| Kostnader | 16 |
| Etappevis utbygging | 16 |
| 5.5 Oppsummering | 16 |

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn for arbeidet med reguleringsplan og konsekvensutredninger

Det er et overordnet mål for Eigersund kommune at Eigersund havn skal ha status som en sentral havn på sør-vestlandet. All videreutvikling av havna må bygge opp om dette.

I kommuneplanen er det stilt krav om en områderegulering av havne- og næringsområdene på Kaupanes. En ønsker gjennom denne områdereguleringen å optimalisere utnyttelsen av sentrale havne og næringsarealene på Kaupanes. En samlet og helhetlig plan for området vil bl.a kunne legge til rette for økt godsomsetning, økt trafikk over Eigersund havn samt legge til rette for flere arbeidsplasser.

Det er 4 eldre eksisterende reguleringsplaner for området og en ønsker å erstatte disse med en helhetlig og samlet områderegulering for å få en samlet og helhetlig plan.

Ved å optimalisere eksisterende havne- og industriområder og dermed gi rom for ny aktivitet, vil en også kunne legge grunnlaget for en fremtidig frigjøring av areal i tilknytning til sentrumsnære havneområder til byformål. Dette krever omlegging, utvidelser og flytting av havne- og næringsfunksjoner i tilknytning til Kaupanes.

1.2 Vurdering av om planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning – KU

Stortinget vedtok 25.05.04, ny forskrift om konsekvensutredninger. Forskriften trådte i kraft 01.04.05, fra samme dag ble forskrift av 21.05.99 opphevet. Vedtatte endringer i lov og foreskrift impliserer at KU-prosessen integreres i den ordinære planprosessen for tiltak som avgjøres gjennom plan- og bygningsloven.

De nye forskriftene innebærer at planprogram skal tas i bruk som virkemiddel for tidlig avklaring av rammer og premisser i planarbeidet. Reguleringsplan som viser områder for utbyggingsformål jf. pbl § 20-4 skal behandles etter forskrift om konsekvensutredninger. En har konsultert Miljøverndepartementet i denne forbindelse og de deler i utgangspunktet kommunens syn.

Planområdet inngår i sin helhet i eksisterende reguleringsplaner og en områdereguleringen vurderes ikke å komme inn under §2d i Forskrift om konsekvensutredninger jfr. pkt 1 i vedlegg I ved at endringene ikke vil medføre en vesentlig økning i forhold til det eksisterende reguleringsplaner åpner opp for. Hovedlinjene i arealbruken vurderes i hovedsak å være avklart i kommuneplan/reguleringsplan.

En vurderer heller ikke at endringene vil medføre vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn jfr. §3 som omhandler nærings-, lager- og kontorbygg, samt offentlige bygg og bygg til allmenntilgjengelige formål, med et bruksareal på mer enn 5.000 m². Selv om en legger opp til å kunne etablere kontor- og hotellvirksomhet i den nordlige delen av planområdet, ved Fiskarvik og langs fylkesvegen, vurderes dette ikke til å være vesentlig konsekvens. Gjeldende reguleringsplaner åpner allerede opp for en betydelig ny bebyggelse og vurderes således å være avklart i gjeldende reguleringsplaner og dette videreføres.

Konklusjon: Planarbeidet vurderes ikke å utløse krav om konsekvensutredning da det ikke vil medføre vesentlige konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn eller komme inn under bestemmelsene i Vedlegg I. (Jfr. §§2d, 3.1a)

Rådmannen vil allikevel utarbeide et planprogram for områdereguleringen som på et tidlig tidspunkt gir signaler om hva en vil utrede/beskrive i planbeskrivelsen.

1.3 Formål med planprogrammet

Et planprogram er en plan for selve planleggingsarbeidet. Formålet er å informere om planarbeidet, og få inn synspunkter på planene i en tidlig fase.

Målsettingen med planprogrammet:

- avklare premisser og formål med planprogrammet
- oppsummere nåværende status for planområdet
- beskrive aktuelle problemstillinger i planarbeidet
- vise opplegget for endring og medvirkning i planarbeidet

Forslag til planprogram for Kaupanes havne- og næringsområde omfatter hovedproblemstillingene knyttet til planarbeidet, oversikt over eventuelle utredninger som tidligere er utført eller som skal utføres som del av det videre planarbeidet, og hvilke tematiske konsekvensvurderinger som må gjennomføres.

Reguleringsplanen vil være det planjuridiske grunnlaget for utvikling og revitalisering av Kaupanes med tilstøttende områder.

Utarbeiding av et planprogram vil også kunne bidra til tidlig politisk behandling, drøfting og innspill, der blant annet konfliktfulle løsninger ikke blir utviklet videre i prosjektet.

Kort oppsummert vil formålet med planarbeidet bl.a. være:

- Slå sammen eksisterende reguleringsplaner for planområdet.
- Utarbeide en samlet og helhetlig plan for havne- og næringsområdet på Kaupanes der e skal tilrettelegges for industri (I) og havnevirksomhet (H) samt det kan åpnes opp for rene kontorbygg (K) i randsonen mot fylkesvegen.
- Sikre arealer for fremtidig næringsutvikling som kan tilpasses den enkelte bedrifts behov.
- Sikre veldifferensierte næringsareal og etablering av flere arbeidsplasser der områdene skal fortrinnsvis benyttes til virksomheter som må ha direkte tilgang eller må ligge i umiddelbar nærhet til havn og der fiskerirelatert virksomhet har fortrinn. Virksomheter som ikke har dette behovet skal henvises til randsonen mot fylkesvegen og mot Fiskarvik.
- Sikre arealer for containerterminal i området med gode overgangsløsninger mellom bil/båt.
- Sikre god atkomst til området med intern samleveg med gang- og sykkelveiforbindelse internt i området og ut til hovedveinett
- Sikre tilstrekkelige sjøarealer for manøvrering av skip
- Ny bruk av areal for eksempel sildoljefabrikk, fergetermina, oppstillingsplass for biler og områder med eldre bebyggelse (fritidsboliger, boliger m.m.)
- Sikre kulturminner og søke å aktivisere disse i kombinasjon med parkbelte i industriområde

Kommuneplanen skal bidra til økt aktivitet i tilknytning til transport av gods til og fra utlandet. Det bør og sees på muligheter for å etablere næringsaktivitet i tilknytning til havna som kan utnytte fortrinnet ved å ligge så nært de største og viktigste markedene i Europa. Det viktigste er at en klarer å utnytte konkurransefordelene Egersund havn har i forhold til andre havner langs kysten. Dette medfører at det er en overordnet strategi for denne revideringen er å ikke gi slipp på industri og havneareal til andre formål.

En sentral rolle kommunen har er å bygge ut infrastruktur som kaier m.m. samt sikre areal gjennom kommuneplanen. Økende containerbruk i fremtiden f.eks. vil føre til økte arealbehov i tilknytning til havna.

1.4 Info og medvirkning i planprosessen

Med hjemmel i pbl § 9-1 er det kommunestyret som har ansvar for ledelsen av all kommuneplanlegging og som er planmyndighet for dette tiltaket. Eigersund kommune vil stå for den praktiske gjennomføringen av arbeidet med reguleringsplan. For utredninger som krever spesialistkompetanse vil det bli hentet inn nødvendig faglig ekspertise der det er nødvendig.

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8 varsles oppstart av planarbeidet med annonse i dagspressen og brev til offentlige myndigheter og berørte parter. Naboer, de parter saken gjelder, samt offentlige og private høringsinstanser, vil informeres om planprosessen etter forskriftens krav, der det slås fast at planprogrammet skal beskrive et opplegg for medvirkning og informasjon, og at opplegget skal tilpasses tiltakets karakter, lokalisering og hvilke interesser som antas særlig berørt. Dette punkt blir oppfylt ved at varsel om oppstart blir annonsert i dagspressen (DT) med tilhørende høringsfrist i tråd med forskrift og lov, i tillegg til at naboer og andre med antatt særlige interesser av tiltaket, blir varslet direkte ved brev.

Varsel om oppstart med planprogram blir også lagt ut på kommunes hjemmeside og ved plankontoret.

Planforslag med planbeskrivelse og tilhørende dokumenter vil til slutt bli gjort tilgjengelig på internett samt lagt ut i papirversjon i tråd med vanlig praksis. Eventuelle ytterligere behov for informasjon og medvirkning kan knyttes opp mot behandlingen av det konkrete reguleringsplanforslaget, og eventuelt samordnes med utlegging av et slikt planforslag til offentlig ettersyn. Det vil da bli vurdert om det er behov for f. eks. et offentlig informasjons- og diskusjonsmøte.

1.5 Antatt fremdriftsplan

En har satt opp en foreløpig fremdriftsplan frem til 1. gangsbehandling, men der det kan skje forskyvinger som del av en løpende planprosess:

| | |
|------------------------------------|------------------------------|
| Utarbeidelse av planprogram | Oktober-November 2011 |
| Varsel om oppstart med planprogram | Desember 2011 – Februar 2012 |
| Kontrahering rådgivere/arkitekt | Februar-Mars 2012 |
| Utarbeidelse av skisseprosjekt | Mars - Juni 2012 |
| Utarbeidelse av reguleringsplan | Mai – September 2012 |
| 1. gangs behandling | Oktober 2012 |



2.3 Størrelser

Det samlede planområdet er på om lag 640 daa, hvorav om lag 400 er på land. Grensesnitt og endelig plangrense må avklares i planprosessen.

3 PLANOMRÅDET MED OMGIVELSER – DAGENS SITUASJON

3.1 Kort beskrivelse

Planområdet omfatter et eksisterende industri- og havneområde, og det er betydelig eksisterende næringsaktivitet som omfatter bl.a. B&G, sementfabrikk, Egersund Fisk, Ervik shipping, havnelager, konteiner terminal, fragmenteringsanlegg og område tilhørende Egersund net. Samlet er det allerede en betydelig aktivitet i området.



Videre er det også arealer som omfatter bl.a. tidligere fergeterminal og en større nedlagt sildoljefabrikk Welcon.

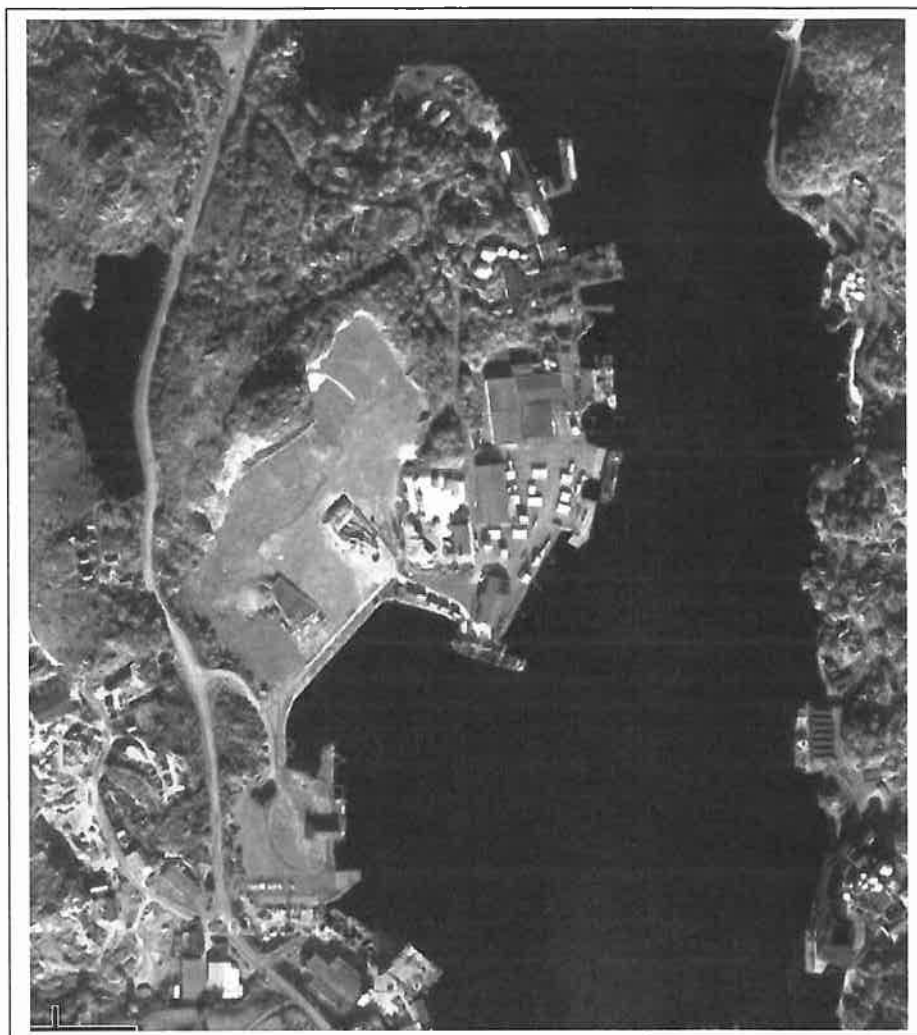


Det er grovt sett etablert 26000 m² med bygningsmasse i dag i området. Det er også etablert noen eldre fritidsboliger i området som vil bli regulert i tråd med kommunedelplanen for Egersund by. Det legges ikke opp til å videreføre bygninger for varig opphold verken bolig eller fritidsbolig i området, da dette vurderes å bidra til å vanskeliggjøre gjennomføringen av intensjon med planen.

Samtidig er det arealer som fremstår som ubebygd og uferdig og en vurderer at dette har et stort potensiale for en helhetlig utvikling. Det er også arealer hvor det ikke er aktivitet lenger og som har et potensiale for ny aktivitet.

Dagens vei/komst går via tre avkjørslers fra riksvegen som er del av stamvegnettet. Når det gjelder infrastruktur er det utbygd teknisk infrastruktur i bakken bl.a. vann, avløp, overvannsystem m.m. Videre grenser det til to mindre boligområder i sør og vest. I nord grenser det til et småbåtanlegg og et større område for kontor og lager.

Planområdet ligger i et område som inngår i 4 eksisterende reguleringsplaner og er delvis er utbygd med industri og bærer stekt preg av terrengbearbeiding. De resterende områdene er kupert med mye vegetasjon. Området faller terrenget ned mot havnefronten. Holevikfjellet er det høyeste punktet. Det er også registrert flere fornminner i området hvorav to er større felt. Det er så langt en vet gjort registreringer ved tidligere reguleringer.



4 PLANFORUTSETNINGER, RAMMER OG PREMISER

4.1 Statlige føringer/ Rikspolitiske retningslinjer

- Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unge sine interesser i planleggingen. 1995 (T-2/08)
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging. 1993 (T-5/93)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

4.2 Regionale føringer

- Fylkesplan for Rogaland
- Regionalplan for energi og klima i Rogaland
- Fylkesdelplan for areal og transport i Dalane 2006-2015
- Fylkesdelplan for samferdsel 2008 – 2019
- Fylkesdelplan for kystsonen i Rogaland
- Fylkesdelplan for friluftsliv, idrett, naturvern og kulturvern (Fdp FINK).
- Fylkesdelplan for universell utforming

4.3 Kommuneplan for Eigersund kommune

Eigersund kommune ønsker å sikre nytt og eksisterende næringsliv forutsigbare rammevilkår gjennom tilrettelegging av næringsarealer, god infrastruktur og effektiv saksbehandling. En viktig del av dette er verdiskaping og sysselsetting i tilknytning til havn og fiskeri.

4.3.1 Overordnet mål i kommuneplanen

MÅL

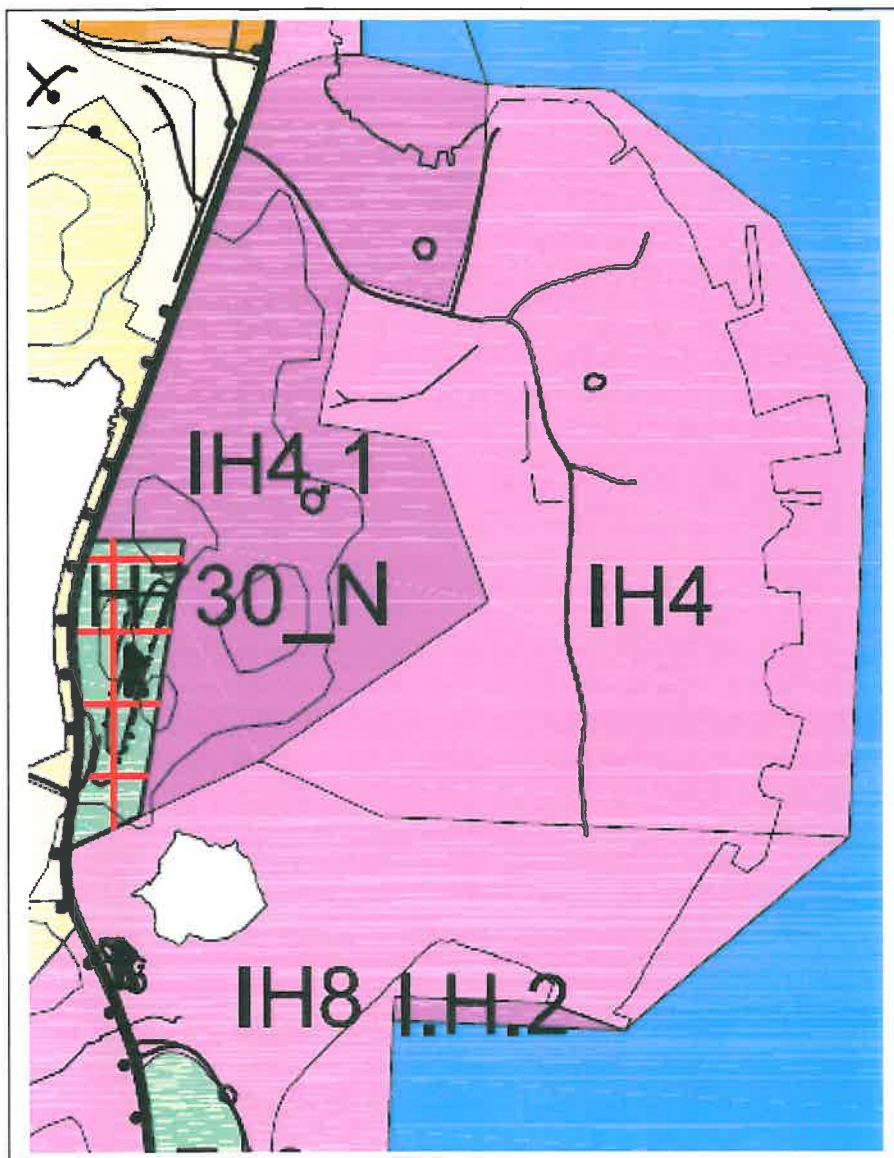
- 2.1. Eigersund skal være senter i Regionen.
- 2.2. Kommunen og havnevesenet skal til enhver tid ha tilstrekkelig med byggeklare næringsarealer.
- 2.3. Eigersund kommune skal være en pådriver for utbygging og utbedring av en god infrastruktur lokalt og regionalt.
- 2.4. Kommunen og havnevesenet skal legge til rette for økt verdiskaping og sysselsetting.
- 2.5. Eigersund kommune skal legge til rette for og stimulere til miljøvennlig næringsutvikling.

Følgende klare prioriteringer og føringer for kommunens arbeid for bruk av areal i tilknytning til havnen er også nedfelt i kommuneplanens tekstdel til arealdelen:

- Kommuneplanen prioriterer næringsareal som ligger til sjø for havnevirksomhet og næringsvirksomhet som er direkte knyttet til havnevirksomheten primært fiskeri og næringsmiddel samt oljerelaterte næringer.
- En har valgt å legge vekt på at nyetablering og utviding av havnefunksjonene bør skje gjennom samlokalisering eller i områder som ikke kommer i direkte konflikt med andre arealbruksinteresser i Vågen.
- Eksisterende industri/havnearealer er der det er mulig sikret utvidelsesmuligheter herunder Kaupanes og Langholmen.
- En legger ikke opp til omdisponering av havne- og industriområder i havnen til andre formål.
- Etablering og utviding av eksisterende boligområder skal ikke skje i direkte tilknytning til havneaktivitet jfr. støykrav m.m. i forurensningsloven.

4.3.2 Planområdet i kommuneplanen

Området er et eldre til dels utbygd industriområde som i hovedsak er vist som eksisterende industriområde samt noe nytt.



En viser ellers til bestemmelsene i kommuneplanen §§ 2.7.1 Områderegulering for industri og havneområde Kaupanes, jfr. pbl §§ 12-2 som sier følgende om områderegulering av Kaupanes:

"Det skal utarbeides en områderegulering for fremtidig og eksisterende IH på Kaupanes jfr. pbl §12-2. For områdeplanen gjelder følgende:

- a. Alle eiendommene skal reguleres samtidig. Reguleringen kan gjennomføres med bruk av offentlig og privat samarbeid (OPS).*
- b. Områdene skal tilrettelegges for industri (I) og havnevirksomhet (H) samt det kan åpnes opp for rene kontorbygg (K) i randsonen mot fylkesvegen.*
- c. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til lagring av konteinere m.m. samt tilrettelegging for etablering av kaier, kraner m.m. Det skal legges vekt på gode overgangsløsninger mellom bil/båt.*
- d. Disse områdene skal fortrinnsvis benyttes til virksomheter som må ha direkte tilgang eller må ligge i umiddelbar nærhet til havn og der fiskerirelatert virksomhet har fortrinn. Virksomheter som ikke har dette behovet skal henvises til randsonen mot FV (ovenfor Holevigtjørna)*
- e. Det skal planlegges samleveg med gang- og sykkelveiforbindelse internt i området og ut til hovedveinett. Avkjørsler skal reduseres til et minimum.*

- f. Planene skal legge vekt på helhet og sammenheng i grønnstruktur der bl.a. kulturminner skal søkes aktivisert.
- g. Fremtidig utbygging skal ikke komme i konflikt med automatisk freda kulturminne og Rogaland fylkeskommune vil ta stilling til utstrekningen av hensynssonen for kulturminnene på reguleringsplannivå.”

4.4 Eksisterende reguleringsplaner

I planområdet er det 4 eldre reguleringsplaner som helt eller delvis vil bli erstattet av den nye områdereguleringen:

- 7-7 Fiskarvik
- 7-8 Grønehaugen
- 7-9 Kaupanes
- 7-10 Nordstø

Disse reguleringsplanene omfatter hele planområdet og endringene i arealbruk vil være å se på en annen arrondering av arealene samt åpne opp for mer kontorareal langs fylkesvegen, justere fyllingskant mot sjø. Eksisterende reguleringsplaner åpner opp for en videre utfylling på om lag 20 daa. Og denne vil bli vurdert justert for å få en hensiktsmessig arrondering.

5 KONSEKVENsutredningen – PROSESS OG AKTUELLE PROBLEMSTILLINGER

5.1 Alternativer som skal vurderes

Ettersom arealbruken er avklart i kommuneplanen, er spørsmål om alternative lokaliseringer ikke relevant.

Det fremmes bare ett hovedalternativ, som er i tråd med kommuneplanen, og det er særlig virkningene av dette som går utover gjeldende reguleringsplaner som vil bli belyst i planbeskrivelsen. Planbeskrivelsen vil ev. redegjøre for ulike løsninger som har vært vurdert og begrunne hvorfor disse er valgt, alternativt avvist.

0-alternativet (= dagens plansituasjon jfr. gjeldende reguleringsplaner for hele området) vil være referansealternativ som nytt planforslag vurderes opp mot.

5.2 Aktuelle utredningstema

Aktuelle utredningstema, omfang og detaljeringsgrad må sees i forhold til det aktuelle plannivå (områdeplan).

5.3 Landskap, natur-, kulturmiljø og naturressurser

Landskap og estetikk

Landskapsmessige konsekvenser av utvidelse til kontorformål langs fylkesvegen vil bli utredet. Konsekvens av eksisterende godkjent arealbruk vil ikke bli utredet. Terrenngrep og forhold til landskap og silhuettvirkning vil bli vurdert og ev. innarbeidet i bestemmelser i tilknytning til hele området eller til delområder.

Mulighetene for innslag av grønnstruktur og blåstruktur vil bli vurdert for eksempel mot Fiskarvik.

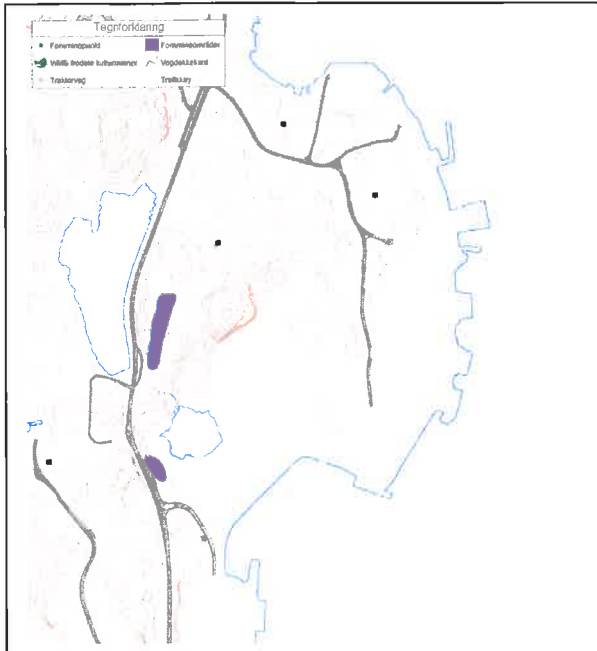
Kulturminner

Det ble i forbindelse med utarbeiding av de gjeldende reguleringsplaner, som omfatter hele planområdet, kartlagt fredede kulturminner innenfor området (sjø og land). Det er to større felt som ligger langs fylkesvegen som vil sikres med tilhørende sikringszone. Videre er det 5 andre fornminnepunkt innforbi planområdet.

I samarbeid med kulturminnemyndighetene vil det også bli foretatt en vurdering av ev. frigjøring av enkelte av disse – gjelder særlig 2-3 enkeltpunkt inne i området, men ikke de større feltene.

I og med at området allerede er regulert er områdene tidligere undersøkt av kulturmyndighetene i forbindelse med tidligere reguleringsplaner for området og kulturminner vil bli vist i områdereguleringen.

Områdene fremstår i stor grad som berørt med store inngrep i og med at det har vært et aktivt industri- og havneområde i mange år. En viser til at følgende bestemmelse også ligger i kommuneplanen:



“Fremtidig utbygging skal ikke komme i konflikt med automatisk freda kulturminne og Rogaland fylkeskommune vil ta stilling til utstrekningen av hensynssonen for kulturminnene på reguleringsplannivå.”

En legger ikke opp til ytterligere undersøkelser da de er omfattet av omfattende undersøkelser i forbindelse med tidligere reguleringsplaner og vurderes derfor å være godt kartlagt.

Miljø

Miljømessige konsekvenser av nye tiltaket skal utredes. Det gjelder både utslipp til luft og vann. Støysituasjonen vil bli utredet i samsvar med retningslinjene T-1442 for ny aktivitet.

Behov for eventuelle miljøoppfølgingstiltak og avbøtende tiltak i forhold til ny aktivitet vil ev. bli vurdert herunder plassering av ulike typer virksomhet som er tenkt plassert ved Fiskarvik og angs fylkesveien jfr. at det er boliger i nærheten.

Friluftaktivitet, naturområder

Temaet omfatter allmennhetens ferdsel og bruk av natur og friluftsområder til friluftsliv eller opphold. Kvalitet og bruk av stier og tråkk og funksjon for rekreasjon vurderes som liten jfr. at området allerede er et aktiv industri og havneområde.

Gjennom områdereguleringen vil en se på en samlet løsning herunder endret arrondering og bruk av arealet herunder friluftsområder/friområder i gjeldende reguleringsplaner. En vil som en del av planarbeidet vurdere gangforbindelser langs sjøen på deler av området som skal reguleres til kontor, parkområder, grøntstruktur m.m. Herunder se på mulighet for å se dette i sammenheng med kulturminner i området for aktivisere og synliggjøre dette. En ønsker at dette skal være et attraktivt næringsområde med høy estetisk kvalitet.

Temaet vil bli synliggjort og gått gjennom i planbeskrivelsen.

Natur og biologisk mangfold

Kjente forhold skal beskrives. Området er allerede i stor grad tatt i bruk som industri- og havneoppråde og potensialet vurderes derfor lite.

Naboskap og virkninger for annen arealbruk

Dette skal beskrives og ev. avbøtende tiltak skal beskrives herunder vurderes og legges til grunn i forbindelse med plassering av ulike arealbruksformål. Særlig fokus på nye arealformål jfr. kontor langs fylkesvegen

5.4 Samfunn og nærmiljø

Utvikling på Kaupanes og overordnet næringsutvikling i kommunen

Dette utredes i den grad det er nødvendig for valg av løsninger. Vurderes tilfredsstillende ivare tatt i forbindelse med kommuneplan.

Konsekvenser for kommunenes inntektsgrunnlag

Dette utredes i den grad det er nødvendig for valg av løsninger, på et grovt overslagsnivå basert på gitte forutsetninger.

Konsekvenser for barnehager, skoler med mer

Dette utredes i den grad det er nødvendig for valg av løsninger, men da ev. på et overordnet nivå.

Grunnforhold

Grunnforhold skal avklares tilstrekkelig som grunnlag for valgte løsninger og vil i første rekke gjelde nye områder og ikke de som inngår i eksisterende reguleringsplaner.

En legger opp til en mulighet for å justere fyllingslinjen mot sjø, men innforbi det som er godkjent i kommuneplanen. Det er om lag 20 daa. som ikke er utfyllt i henhold til gjeldende reguleringsplaner. Fyllingenens størrelse, massetilgang og gjennomføringstid må belyses. Vurdering kun av areal som ikke inngår i tidligere reguleringsplaner. Samt en generell vurdering av hele planområdet. Rekkefølgekrav vil ev. vurderes og bli innarbeidet i bestemmelsene.

Maritime forhold

Maritime forhold skal i nødvendig grad vurderes og avklares som grunnlag for valgte løsninger. Det gjelder beskrivelse av størrelse på skip, kailengder og -dybder, vind- og bølgeforhold, strømninger samt manøvreringsrom for skip. Vil i første rekke gjelde nye områder og ikke de som inngår i eksisterende reguleringsplaner. En vurderer at dette er tilfredsstillende avklart i forbindelse med eksisterende reguleringsplaner for disse områdene.

Eksisterende ankringsområde vil bli tatt hensyn til i planarbeidet.

Vei og trafikk

Det vil bli gjennomført nødvendige analyser og beregninger av trafikkgrunnlaget til og fra områdene. Det blir sett på trafikale konsekvenser for området og tilknytning til eksisterende vegnett herunder vurdering av nye avkjørsler/sanering av eksisterende.

Forholdet til kollektivtrafikken vil bli vurdert.

Løsninger for myke trafikanter må også vurderes. Det er etablert gang og sykkelveg langs fylkesvegen på strekningen og en vil ha fokus på gode og sikre kryssningsmuligheter.

Konsekvenser for trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper skal inngå.

Containerområder, lasteområder og kaifront

Arealmessige forutsetninger vil bli vurdert. Det vil for eksempel kunne gjelde antall og størrelse på skip, kailengder og -bredder, antall containere (TEU) og sikkerhet m.m. Endelig omfang av dette avklares i planprosessen.

Behov for og dimensjoner på bygninger og konstruksjoner vil bli vurdert i tilknytning til det enkelte delområde og fastsatt i bestemmelsene. Herunder også i nødvendig grad dekker, kaier og ramper som enten vil bli redegjort for i bestemmelsene eller vist på plankartet slik som i dag.

Trafikklogistikk inne på terminalområdene vil bli utredet i den grad det har betydning for arealbehov og løsninger.

Områdene må ha tilstrekkelig kapasitet og må kunne fungere effektivt.

Konstruksjoner og bygninger - utbyggingspotensiale

En vil i tilknytning til delområder vurdere samlet utnyttelsesgrad samt byggehøyder, utforming m.m. Det vil bli vurdert krav om detaljregulering for delområder.

Hensikten er å få en veldifferensiert og fleksibel plan, hvor arealbruken blir vurdert i forhold til hva som er formålstjenelig utifra egnethet, forhold til naboer, arrondering, avstand til kaifront m.m.

Det er på dette stadiet ikke gjort inngående studier av utbyggingspotensialet i hele planområdet, men det vurderes at det er et potensiale for et betydelig bruksareal da gjeldende reguleringsplaner åpner opp for dette, uten at dette er tallfestet. Endringene som en legger opp til vil ikke medføre betydelig økning utover det som allerede ligger i gjeldende reguleringsplaner for området og som ikke er realisert.

Det er i dag grovt etablert 26000 m² med bygningsmasse i dag i området. Av dette vurderes om lag 5500 m² av bygningsmassen å ha et potensiale for sanering eller annen bruk.

Det er i transportplan for Dalane satt et delmål om at ingen bolig skal ha innendørs støynivå >35 dBA. Det er derimot ingenting i veien for å etablere kontor, servering m.m. i tilknytning til havna.

I den nordlige delen av planområdet vil en se på mulighet for å etablere kontorareal langs fylkesvegen og i Fiskarvik i kombinasjon med for eksempel leilighetshotell og lignende. Det åpnes ikke opp for boliger eller fritidsboliger. Dette da det allerede er et veletablert maritimt fagmiljø i Fiskarvik og en ønsker å vise mulighet for ytterligere areal i dette området. Det er i tråd med kommuneplanen.

Teknisk infrastruktur

Det vil bli gjort en overordnet utredning av behov for og omfanget av vannforsyning og avløp, energiforsyning og signalkabler.

Det vil om nødvendig også bli vurdert behov for og omfang av teknisk infrastruktur til skip (landstrøm, vannforsyning og kloakk). Overvann for øvrig utredes i den grad det er nødvendig for valg av løsninger.

Kontroll og sikkerhet

Områdesikkerhet (ISPS), tollarealer og lignende avklares i den utstrekning det har betydning for arealbehov og løsninger.

Sikkerhetsavstander i forhold til nærliggende boligområde og utredes i den grad det har betydning- vil i første rekke gjelde støy og omfatte endringer.

Privat og offentlig servicetilbud

Nærhet til eksisterende service tilbud skal beskrives på et overordnet nivå.

Barn og unges interesser

Området brukes ikke av barn og unge. Gjennom planen ønsker en bl.a. å se på muligheten for å aktivisere kulturminner og etablere parkmessige strukturer i tilknytning til de største feltene m.m.

Omfattes av sjekklisten og vil bli gjennomgått i planbeskrivelsen.

Universell utforming/tilgjengelighet

Forskriftsmessige krav vil bli innarbeidet i planen i form av bestemmelser for senere detaljplanfaser.

Risiko og sårbarhet

Det vil bli gjennomført en overordnet vurdering av risiko og sårbarhet i samsvar med kommunal sjekkliste. Følgende tema vil bli utredet avhengig av relevans:

- Grunnforhold
- Ras
- Vannstand
- Lokalklima, vindforhold m.m
- Forurensing
- Støy
- Radon
- Høyspent/magnetfelt

m.m

I den grad det er nødvendig vil det bli utarbeidet delrapporter i forhold til de funn som blir gjort i ROS-analysen og ev. avbøtende tiltak vil bli innarbeidet i bestemmelsene.

Kostnader

Basert på aktuelle planløsninger vil det bli utarbeidet grove overslag for anleggskostnader på vei, vann og avløp.

Etappevis utbygging

En legger opp til å dele området opp i delområder som kan kreves detaljregulering for.

Utbyggingstakt og betjening av havneområdene i utbyggingsperioden vil bli belyst om nødvendig.

5.5 Oppsummering

En vurderer at planområdet som i sin helhet omfattes av gjeldende reguleringsplaner har lite konflikter. Det meste er ivaretatt i forbindelse med omfattende reguleringsplanprosesser tidligere herunder kartlegging av kulturminner.

I den omgang ønsker en primært å slå de 4 reguleringsplanene sammen og se på arronderingen, trafikale forhold, justering av fyllingskant samt tilrettelegge for kontor og lignende langs fylkesvegen i den nordlige delen av planområdet og mot sjø i Fiskarvik. Dette er det mest sentrale industri/havneområdet i Egersund og en vurderer det som viktig å få en samlet og helhetlig plan for det.

De viktigste vurderingene vil være i forhold til følgende tema:

- Optimalisere den samlede utnyttelse og få en helhetlig plan med illustrasjonsskisse/plan.

- Vurdering knyttet til justering av fyllingslinje som går utover eksisterende reguleringsplaner, men innforbi rammen av kommuneplanen.
- Tilrettelegging for kontorvirksomhet og lignende i randsonen langs fylkesveg og mot Fiskarvik.
- Aktivisering og ivaretagelse av kulturminner i området jfr. eksisterende reguleringsplaner herunder vurdering av frigjøring av 2-3 punkt som til dels ligger i aktive industriområder.
- Trafikk og trafikksikkerhet herunder adkomster.
- Støyvurdering i forhold til særlig ny aktivitet langs fylkevegen og Fiskarvik.
- ROS

En har nedenfor satt opp en foreløpig ROS/KU vurdering utifra det som en er kjent med og som tilkjenner de vurderingene som er gjort i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel:

| | | | | | | | |
|---|--------------------------------------|--|---|-------------------------|-------------------|---------------------------|---|
| Eier | Eigersund kommune/havnevesen/private | | | | | | |
| Gnr./Bnr. | 8/22 mfl. | | | | | | |
| Hvor | Eigerøy-Hovland | | | | | | |
| Gjennomgang og vurdering av innspillet | | | | | Ja | Nei | Uaktuelt |
| Fakta | <input type="checkbox"/> | <i>Eierforhold</i> | Eigersund kommune, privat | | | | |
| | <input type="checkbox"/> | <i>Vurdert arealkategori i ny kommuneplan:</i> | Industri/havn/kontor/lager/utskiping | | | | |
| | <input type="checkbox"/> | <i>Arealkategori i gjeldende kommuneplan:</i> | Fremtidig og eksisterende industri/kontor og lager, friluftsområde, kulturminner – vil omfatte alt areal mellom fylkesveg og sjøen. | | | | |
| | <input type="checkbox"/> | <i>Reguleringsplan for området:</i> | <i>Ja, eldre reguleringsplaner</i> | Krever områderegulering | | | |
| | <input type="checkbox"/> | <i>Arealkategori i reguleringsplan:</i> | Industri, kontor og lager, havn, bevaringsområde, friluftsområde m.m | | | | |
| | <input type="checkbox"/> | <i>Krav om reguleringsplan?:</i> | | Ja | | | |
| | <input type="checkbox"/> | <i>Samlet størrelse på arealet:</i> | Om lag 4-500 daa | | | | |
| Beskrivelse av området | | | | | | | |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Grunnforhold | Åpen fastmark/skog, sjø m.m | | | | |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Helningsgrad/solforhold | Deler er flatt, deler er kupert – flere nivå | | | | |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Vegetasjon | Skog, åpen fastmark, næringsarealer | | | | |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Topografi | Varierende | | | | |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Adkomst | Via kommunal veg – nye avkjørsler/sanering må vurderes i forbindelse med områderegulering | | | | |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Er vann og avløp etablert i området? | Ja | | | | |
| ROS - Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell. | | | | | | | |
| Hendelse/Situasjon | | Fare tilstede? | | Sannsynlighet? | Konsekvens | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
| | | Ja | Nei | | | | |
| Natur- og miljøforhold | | | | | | | |
| 1. | Masseras/-skred | | X | 2 | 3 | | Må utredes i forbindelse med områderegulering på deler i nødvendig grad. Sprengstu. |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|---|
| 2. Snø-/isras | | X | 1 | 1 | | Ikke kjent med spesielle forhold. Sikre sprengstu. |
| 3. Flomras | | X | 1 | 1 | | Ikke kjent med spesielle forhold. |
| 4. Elveflom | | X | 1 | 1 | | Ikke kjent med spesielle forhold. |
| 5. Tidevannsflo | | X | 1 | 1 | | Må sikres med cotehøyder. |
| 6. Radongass | | | | | | Ikke registrert. |
| Vær, vindeksponering | | | | | | |
| 7. Vindutsatte områder | | x | 1 | 1 | | Ikke kjent med spesielle forhold. |
| 8. Nedbørutsatte områder | | x | 1 | 1 | | Ikke kjent med spesielle forhold. |
| Natur- og kulturområder | | | | | | |
| 9. 100 – meters beltet fra sjø og vassdrag | | X | 1 | 1 | | Er allerede godkjent som byggeområde |
| 10. Sårbar flora/inngrepsfrie områder | | X | 1 | 1 | | Ikke registrert |
| 11. Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart | | X | 1 | 1 | | Ikke registrert. |
| 12. Landskapsvern/estetikk | | X | 1 | 1 | | Må ivretas i detaljplanlegging i forhold til inngrep jfr. bestemmelsene. |
| 13. Vassdragsområder | | X | 1 | 1 | | |
| 14. Kulturminne/-miljø/SEFRAK | x | | 3 | 3 | | To større områder langs fylkesvegen, samt 5 enkeltpunkt. En antar at noen av disse er forsvunnet. Må ev. søke om frigjøring av 2-3 punkt som ligger midt i industriområdet som allerede er godkjent. Ønskelig å aktivisere de større feltene som del av grønstruktur og lignende. Avklares i planprosessen. |
| 15. Vakre landskap | | X | 1 | 1 | | Nei |
| 16. Landbruk/kjerneområde for jordbruk/skogbruk | | X | 1 | 1 | | Nei |
| 17. Område for idrett/lek | | X | 1 | 1 | | Nei |
| 18. Friluftinteresser | | X | 1 | 1 | | Nei, planen vil se på en samlet løsning herunder endret |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|---|
| | | | | | | arrondering og bruk av arealet. |
| Menneskeskapte forhold | | | | | | |
| Strategiske områder | | X | 1 | 1 | | Fylkesveg og adkomster må avklares. |
| 19. Vei, bru, knutepunkt | | X | 1 | 1 | | Tilkopling til fylkesveg avklares i planprossesen. |
| 20. Havn, kaianlegg | | X | 1 | 1 | | Er et havneområde i dag. |
| 21. Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF | | X | 1 | 1 | | Ikke kjent med spesielle forhold. |
| 22. Forsyning kraft, vann | | X | 1 | 1 | | Kraftforsyning utredes. |
| 23. Forsvarsområde/ Tilfluktsrom | | X | 1 | 1 | | Ikke kjent med spesielle forhold. |
| Forurensningskilder | | | | | | |
| 24. Industri | | X | 1 | 1 | | |
| 25. Bolig | | X | 1 | 1 | | Ikke kjent med spesielle forhold. |
| 26. Landbruk | | x | 1 | 1 | | Ikke kjent med spesielle forhold. |
| 27. Akutt forurensning | | X | 1 | 1 | | Ikke kjent med spesielle forhold. |
| 28. Støv og støy; industri | | X | 1 | 1 | | Må differensiere arealbruken i forhold til dette i områdereguleringen. |
| 29. Støv og støy; | | X | 1 | 1 | | Må utredes i forhold til ny aktivitet og hvor slikt kan lokaliseres. |
| 30. Forurensning i sjø | | X | 1 | 1 | | Ikke kjent med spesielle forhold. |
| 31. Forurenset grunn | | X | 1 | 1 | | Ikke kjent med spesielle forhold. Ev. rekkefølgekrav på deler av området. |
| 32. Høyspentlinje/EMS/Stråling | x | | 3 | 2 | | Høyspent bør legges i kabel gjennom området.. Avklares i områderegulering. |
| Andre farlige/spesielle områder/forhold | | | | | | |
| 33. Risikofyllt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv) | | X | 1 | 1 | | Det er ikke tenkt etablert virksomhet innforbi dette, må ev., avkalres i videre planarbeid. |
| 34. Avfallsbehandling | x | | 2 | 2 | | Det er etablert fragmenteringsanlegg i området. |

| Transport1 | | | | | | |
|---|--|---|---|---|--|------------------------------------|
| 35. Ulykke med farlig gods | | X | 1 | 1 | | Ikke kjent med spesielle forhold. |
| 36. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området | | X | 1 | 1 | | Ikke kjent med spesielle forhold. |
| Trafikksikkerhet | | | | | | |
| 37. Ulykke i av-/påkørsler | | X | 1 | 1 | | Ikke kjent med spesielle forhold. |
| 38. Ulykke med gående/syklende | | x | 1 | 1 | | Ikke kjent med spesielle forhold. |
| 39. Andre ulykkespunkter | | X | 1 | 1 | | Ikke kjent med spesielle forhold. |
| Barn og unge/universell utforming/Tilgjengelighet | | | | | | |
| 40. Tilfredsstillt det krav til barn og unge – lek m.m | | x | 1 | 1 | | Ikke relevant. |
| 41. Kan hensyn til tilgjengelig/universell utforming ivaretas | | x | 1 | 1 | | Ivaretas i det videre planarbeidet |

