



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 30.04.2013
Arkiv: :PL-, FA-L12,
GBR-48/66
Arkivsaksnr.:
12/2305
Journalpostløpenr.:
13/12290

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Dag Kjetil Tonheim
Plansjef
51 46 83 21
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
110/13	Planteknisk utvalg	14.05.2013

Reguleringsendring for del av næringsområde på Vingård gnr. 48 bnr. 66 mfl. 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Forslag til reguleringsendring for del av reguleringsplan for industri- og boligområde på Vingård, Tengs er levert inn til behandling. Planendringen legger opp til å harmonisere denne planen med de andre reguleringsplanene på Tengs. Endringene omfatter i hovedsak at en endrer arealbruken på deler av området forretning/kontor/industri/lager, gang- og sykkelvei langs Vingårdveien erstattes av fortau, mulighet for tårn i forbindelse med vindkraftopplæring samt presiseringer i bestemmelsene. Rådmannen vurderer at dette er en reguleringsendring som bidrar positivt til næringsutvikling og bidrar til veldifferensierte næringsområder. Dette vurderes som utelukkende positivt og rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn i tråd med fremlegg til vedtak.

Saksgang:

PTU avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ei.

Rådmannens forslag til vedtak 30.04.2013:

Forslag til reguleringsplan for del av næringsområde på Vingård gnr. 48 bnr. 66 mfl. med kart datert 25.04.13 og bestemmelser datert 29.04.13 legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i:

Kart

1. Det vises rabatt langs kommunal veg på 1,5 meter.

Bestemmelser:

2. "Før det gis brukstillatelse på ny bebyggelse i F/K/I/L-1, F/K/I/L-2 og I/L-2, skal Vingårdveien med kjørebane, fortau og rabatter være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune. Veggen skal opparbeides til og langs omsøkt tomt. Vingårdveien skal oppføres med vegbelysning og vegbelysningsplan skal godkjennes av Eigersund kommune."

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.10

14.05.2013 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

Det ble foretatt befaring i saken.

---- 0 ----

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-110/13 Vedtak:

Forslag til reguleringsplan for del av næringsområde på Vingård gnr. 48 bnr. 66 mfl. med kart datert 25.04.13 og bestemmelser datert 29.04.13 legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i:

Kart

1. *Det vises rabatt langs kommunal veg på 1,5 meter.*

Bestemmelser:

2. *"Før det gis brukstillatelse på ny bebyggelse i F/K/I/L-1, F/K/I/L-2 og I/L-2, skal Vingårdveien med kjørebane, fortau og rabatter være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune. Vegen skal opparbeides til og langs omsøkt tomt. Vingårdveien skal oppføres med vegbelysning og vegbelysningsplan skal godkjennes av Eigersund kommune."*

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.10

Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsplan gnr. 48 bnr. 66 m.fl. - Vingård, Tengs 1. gangsbehandling

1. Innledning og bakgrunn

Reguleringsplan for del av nærings- og boligområde på Vingård gnr. 48 bnr. 66 mfl. ligger innenfor firkanten på kartet.



I forbindelse med plankontorets gjennomgang av planen har en gått gjennom kjente tema og foretatt ROS/KU vurdering knyttet til disse. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart m.m. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet og omgivelsene, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv konsekvenser for og konsekvenser av planen). Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede
 Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse (år)
 Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig; ca. hvert tiende år)
 Lite sannsynlig (1) – det er en teoretisk sjanse for hendelsen; skjer sjeldnere enn hvert 100. år

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

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Lite sannsynlig				
1. Usannsynlig				

Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig eller gjør konfliktnivået for høyt til at det kan legges inn i kommuneplanen.

Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte ev. ytterligere utredninger er påkrevd.

Hendelser i grønne felt: Rimelige tiltak gjennomføres ev. konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller det ikke er konflikt i særlig grad.

En har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølgekrav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, ev. vurderer en at det er for konfliktfyllt og det blir ikke lagt inn i kommuneplanen. Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene ev. at det ikke legges inn.

2. PLANSTATUS FOR OMRÅDET

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er i kommuneplanen vist som "industriformål" samt eksisterende boligområde.

2.2 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er i sin helhet omfattet av 10-6 Reguleringsplan for Tengsareid - Vingård - rv 44, stadfestet i 1981. Reguleringsplanen avsetter arealet i planområdet til industri/lager, boliger, vei og lek.

3. VARSEL OM REGULERING

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og Stavanger Aftenblad.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Rogaland fylkeskommune, kultur	<input type="checkbox"/> Merknad	J
2.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
3.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
4.	NVE	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	J
Private merknader			
5.	Terje Tengsareid, grunneier.	<input type="checkbox"/> Merknad	O

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	Rogaland fylkeskommune, regionalplan	<input type="checkbox"/> Forutsettes at arealdisponeringene forholder seg til kommuneplanen. <input type="checkbox"/> Viser til Fylkesdelplan for areal og transport i Dalane, som sier at arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter bør legges i tettstedene. Området ligger godt utenfor Egersund sentrum. Det tillates etablering av forretning av samme karakter som i området for øvrig, kontorer må begrenses til et minimum. Dette forhold må tas inn i bestemmelsene.	<p>J Reguleringsendringen er i hovedsak i henhold til gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Det er åpnet opp for henholdsvis detaljhandel i form av bilrekvisita jfr. at det er i dette området bilforretningene i hovedsak allerede er etablert samt landbruksbutikk.</p> <p>E Planområdet ligger innenfor kommunedelplan for Eigersund by. Avstanden fra Tengs til byens sentrum og fra sykehuset er tilnærmet likt. Omsøkte område defineres å ligge innenfor det som regnes til Egersund by, men utenfor sentrumskjernen. Området ligger i et etablert industriområde på Tengs, som domineres av industri, forretning/handel, lager og kontor. Planlagt virksomhet i området er tilpasset hva som befinner seg i området i dag. Det er ikke tillatt å etablere detaljhandel, dagligvarehandel eller kjøpesenter i området. Det er tatt inn i bestemmelsene det som gjelder begrensning på kontor, men en åpner opp for kontorer i tilknytning</p>

		<ul style="list-style-type: none"> ❑ Strenge krav til støy og forurensning i bestemmelsene. ❑ Bestemmelsene må stille tallfestet krav til sykkelparkeringsplasser. Begrense antall bilparkeringsplasser. ❑ Legge vekt på estetikk og landskapstilpasning. ❑ Gjennomføre ROS-analyse. 	<p>J til deler av bebyggelsen.</p> <p>J Bestemmelsene stiller krav til støy, støv og røyk fra området.</p> <p>J Parkeringsdekning avhenger av type virksomhet, og krav er stilt i bestemmelsene. Bestemmelsene stiller også krav til avsatt areal til sykkelparkering.</p> <p>J Det er ivaretatt i planforslaget.</p> <p>J Det er ivaretatt jfr. ROS-skjema.</p>
2.	Statens Vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Ingen merknad 	<p>O Rådmannen tar uttalen til orientering.</p>
3.	Felles brukerutvalg	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Utvalget har ingen merknader til saken. 	<p>O Rådmannen tar uttalen til orientering.</p>
4.	NVE	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Kart viser myr område syd for eks. bebyggelse. Flyfoto gir inntrykk av at området er fylt opp. Anbefaler vurdering av mulige konsekvenser av endret avrenning fra området i forhold til tilgrensede bekker/kulverter. Avbøtende tiltak må innarbeides i planen. ❑ Potensielt utsatt område for snøskred på deler av tomten. Ev. fare må avklares i planarbeidet, vises med hensynssone og tilhørende bestemmelser. 	<p>O <i>Tiltakshaver opplyser følgende: "Kommunens kartløsning viser myrområde i nordlige deler av planområdet. P.t. er myr og torvmasser fjernet og erstattet av steinmasser. Området er drenert i rør/kulvert og åpen grøft. Det er ikke kjennskap til at området er utsatt for flom ved kraftig nedbør."</i></p> <p>J Tiltakshaver opplyser at det er bestilt geologisk undersøkelse av skredutsatt område. Rapporten ventes levert i uke 24. Ev. konklusjoner i rapporten innarbeides i planen. Bestemmelsen stiller krav til sikring av terreng før byggetillatelse kan gis.</p>

Private uttaler

5.	Terje Tengsareid, grunneier.	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Vei med bredde 6 meter og fortau full finansieres av hjemmelshaver/eier av 48/66. Det blir ikke krevd refusjon fra eiendommer som ligger innenfor avsluttet vei. Det godtas ikke refusjonskrav på utbyggelsen av Vingårdveien for 48/66 eller planarbeidet. Plan fra 1981 med bestemmelser forblir uendret med unntak av Vingårdveien som 	<p>O Rådmannen tar dette til orientering og viser til at tiltakshaver opplyser følgende: "Gjeldende plan fra 1981 regulerer Vingårdveien med veibredde 6 meter, 2 meter rabatt og 3 meter gang/sykkelvei. Tengsareidveien som er en mer trafikkert gate har regulert veibredde 6,5 meter og 2,5 meter fortau. Trafikkmengden i Vingårdveien etter utbygging av eiendom 48/66 anslås lavere enn i Tengsareidveien, samt at andelen tungtransport ikke blir nevneverdig</p>
----	------------------------------	---	---

		<p>ligger til 48/66.</p> <p><input type="checkbox"/> Bes holdes løpende orientert gjennom planarbeidet.</p>	<p><i>høy. Trafikksikkerhetsmessig anses det som ikke hensiktsmessig med separat gang- og sykkelvei fra Vingårdveien. Reguleringsplanen legger her opp til 6 meter veibredde med 2 meter fortau. Gjeldende reguleringsplan viser dette veimønster i regulert boligområde sør i området. I forbindelse med utbygging av 48/66 opparbeides veien til og med 48/66 med riktig veibredde og fortau. Veien videre blir liggende slik den er i dag. Ved en ev. fremtidig utvikling med nye boliger området i sør må veien videre vurderes utbedret i henhold til gjeldende plan.”</i></p> <p><input type="radio"/> Rådmannen tar uttalen til orientering.</p>
--	--	---	---

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

4. PRESENTASJON AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på Tengs, ca 2 km nord for Egersund. Området ligger i etablert industri og boligområde på Tengs. Industriområdet inneholder ulike virksomheter som bl.a. hagesenter, bilforretninger, NorDan og kommunale lager. I vest og sør er etablert boligområde.

Nord i planområdet er det etablerte virksomheter som hagesenter og NorDan. Hagesenteret har nylig utvidet butikklokalene, men dette i hovedsak mot Tengsareidveien. I sonen mellom riksvegen og planområdet er et etablert et boligområde som bare delvis er utbygd. I krysset mellom riksvegen og Tengsareidveien ligger gatekjøkkenet *Kosen*, som i hovedsak har servering inne.

5. PRESENTASJON AV FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Detaljreguleringen er en reguleringsendring av gjeldende reguleringsplan fra 1981 10-6 *Reguleringsplan for Tengsareid - Vingård - rv 44*. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for forretning, kontor, industri og lager på eiendom 48/66, samt at Vingårdveien reguleres med fortau.

Boligområdet i sør er i henhold til gjeldende plan. I tillegg er det gjort nødvendige justeringer i forhold til digitalisering av plankart og endring til ny planlov.

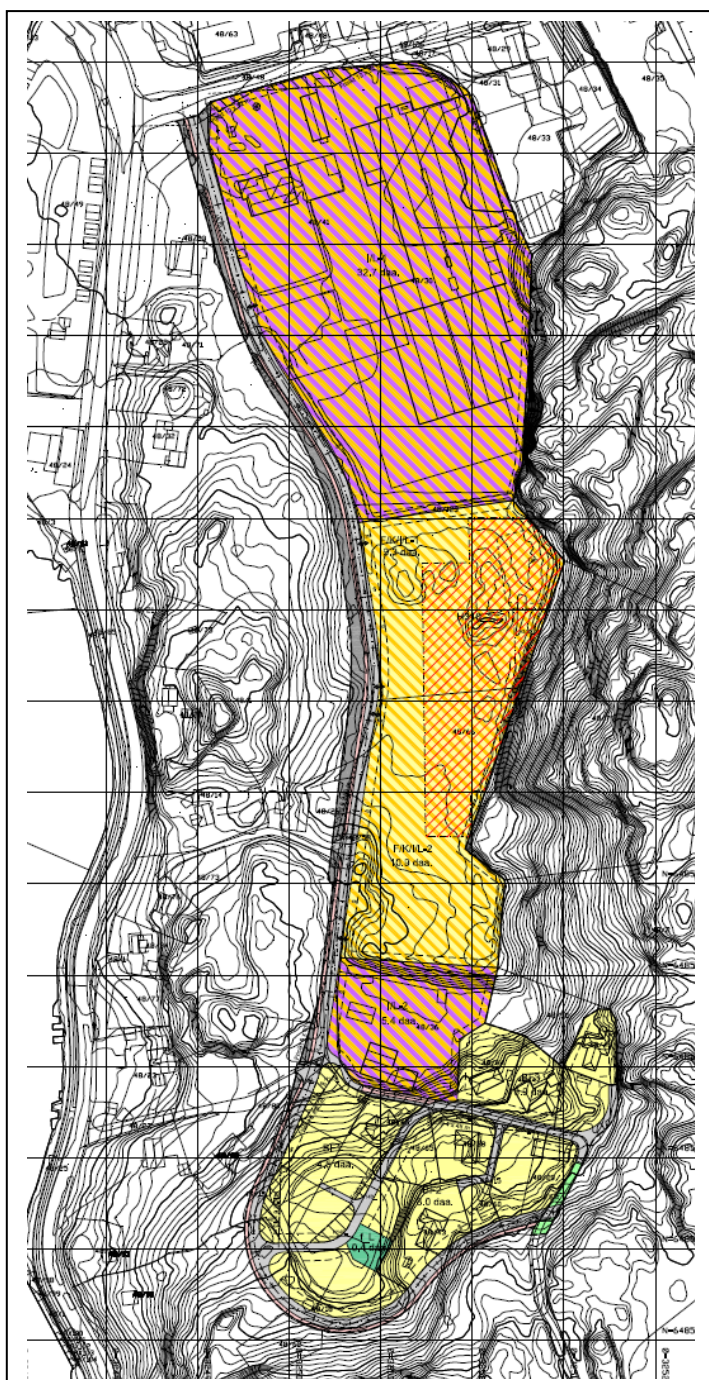
Planforslaget er en reguleringsendring av gjeldende plan fra 1981 og omfatter et område på 86,5 daa..

Endringene omfatter i hovedsak følgende forhold:

- Reguleringsformål for eiendom 48/66 endres fra industri/lager til forretning/kontor/industri/lager.
- Regulert gang- og sykkelvei langsmed Vingårdveien erstattes av fortau.

- Utover dette er det ingen endringer i henhold til gjeldende plan.

Sosikode	Formål (sosikode)	Areal (kvm)
1900	Annet kombinert formål – forretning/kontor/industri/lager	20 225
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	16 458
1826	Industri/lager	38 105
1610	Lekeplass	378
2010	Veg	6 646
2011	Kjøreveg	547
2012	Fortau	1 568
2015	Gang-/ sykkelveg	122
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	2 323
3031	Turveg	196
Sum planområdet		86 564



5.1 Bygninger og anlegg

Industri/lager

Områdene I/L-1 og I/L-2 kan nyttes til industri/lagerformål. Områdene er ferdig utbygde. Gjeldende plans bestemmelser videreføres i ny plan, samt at dagens bruk av områdene sikres i fremtiden.

Forretning/kontor/industri/lager

I områdene kan det etableres bygninger for forretning- og industrivirksomheter, samt lager/logistikk og servicebedrifter. Planforslaget legger opp til at det ikke er ikke tillatt å etablere kjøpesenter, detaljhandel eller dagligvarehandel i området. Det åpnes kun opp for butikker knyttet til bilrekvisita og landbruk samt detaljhandel som er særlig arealkrevende og/eller trafikkskapende virksomhet og som ikke kan innpasses i senterområdene.

Rådmannen viser til at detaljhandel ikke er tillatt utenfor sentrumsområdene jfr. kommuneplanen, men viser til at det i dette tilfellet gjelder bilrekvisita og landbruk. En viser til at det på Tengs er et stort fagmiljø knyttet til

bilforhandlere, bilverksteder og lignende. En vurderer at etablering av forretning knyttet til bilrekvisita vil bidra til å styrke dette miljøet og vil kunne bidra til å komplettere tilbudet.

Bebyggelsen skal oppføres i branntrygge materialer, og høyden skal ikke overstige 16 meter eller kote + 24. Adkomst til områdene er vist i plankartet med avkjørselspil.

I område F/K/I/L-1 kan det etableres virksomhet innen opplæring, utdanning og/eller sertifisering.

Innenfor angitte bestemmelsesgrense i område F/K/I/L-1, kan det etableres et treningstårn for opplæring/kursvirksomhet knyttet til vindkraft.

Tårnet kan ha en høyde på inntil 35 meter. Diameter på selve tårnet er inntil 5 meter, mens fundamentet er på inntil 10 meter. Tårnet kan plasseres lengst mulig inn mot terrenget i bakkant av tomta. Bakenforliggende terreng er høyere enn tårnet. Område som tårnet kan plasseres innenfor er vist i planen som bestemmelsesområde. Krav til utforming av tårnet er stilt i bestemmelsene.

Boligområde

Boligområdet reguleres i henhold til gjeldende plan, både i bestemmelser og plankart.

6. TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Vingårdveien reguleres med 6 meters bredde og et 2 meter bredt fortau.

Gjeldende plans gangveg i brattbakken sør for I/L-2 videreføres i ny plan, med bredde 3 meter.

Eksisterende veg over marka til Langevann reguleres til turveg.

Bussforbindelse til Hellvik og Egersund sentrum har holdeplass i fv. 44 i umiddelbar nærhet til krysset med Tengsareidveien. Trafikksikker adkomst til bussholdeplassen for fotgjengere fra boligområde, er på fortau langsmed Vingårdveien.

Kryss mellom Vingårdveien og Tengsareidveien har frisisiktzone 10 x 82 meter. Avkjørsler ut på Vingårdveien har frisisiktsoner 6 x 63 meter, med unntak av avkjørsel til Kosen som har frisisiktzone 4 x 45 meter. Felles avkjørsler i boligområdet har frisisiktzone 4 x 45 meter.

6.3 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler	x		1	1	Grønn	Ivaretatt i plan og bestemmelser
Ulykke med gående/syklende	x		1	1	Grønn	Ivaretatt i plan og bestemmelser
Andre ulykkespunkter	X		1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg	X		1	1	Gul	Ivaretatt i plan og bestemmelser

Ikke kjent med spesielle forhold utover at adkomstveg må bygges i henhold til plan til og langs tomt. Dette er foreslått lagt inn som rekkefølgekrav i bestemmelsene jfr. at dette er en offentlig veg som kommunen skal overta og drifte.

6.4 Veg, vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X		1	1	Grønn	
Avløp	X		1	1	Grønn	

Området skal koples til offentlig vann og avløp. Er lagt inn som rekkefølgekrav.

6.5 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm m.m	x		1	1	Grønn	

Ivaretatt i bestemmelsene.

6.6 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	X		1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

7. UNIVERSELL UTFORMING:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelig/ universell utforming ivretas	x		1	1	Grønn	

Ivaretatt i plane og bestemmelser jfr. planbeskrivelsen.

8. BARN OG UNGE

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstill det krav til barn og unge – lek m.m	x		1	1	Grønn	
Område for idrett/lek		X	1	1	Grønn	Ikke aktuelt.

Ikke kjent med spesielle forhold.

9. SIKKERHET OG BEREDSKAP

9.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom/stormflo/høy vannstand/bølgeslag		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.2 Støy

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Planen vil ikke generere forurensning eller støy utover det som er normalt i området i dag. Bestemmelsene stiller krav til at det i industriområdene ikke er tillatt å etablere anlegg som ved *"lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for tilgrensede boligområder"*. Støy fra omgivelsene vil være trafikkstøy. Denne trafikken vil komme fra lokal trafikk innad i boligområdet, samt noe ny trafikk i forbindelse med etablering av virksomheter på F/K/I/L-1 og F/K/I/L-2. Trafikkmengden vil ikke være større enn hva som må påregnes, da området tidligere også var regulert til næringsformål. Ut fra dette er det ikke gjort noen støyberegninger. Krav angående støy for byggverk og utearealer, er ivaretatt i TEK10 §§ 13-6 og 13-9, samt i støvforskriften T-1442.

9.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred	X		3	3	Rød	Ivaretatt i plan og bestemmelser
Snø-/isras	x		3	3	Rød	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Det er vist i skrednett. Omsøkt eiendom 48/66 grenser i øst til bratt terreng, som i NVE's skredatlas er klassifisert som skredutsatt område. Terrengnet består i hovedsak av bart fjell og i liten grad løsemasser. Fare for steinsprang og steinras er derfor vurdert som liten. Faren forbundet med terrengformasjonen er snøskred. Både utløsningsområde og utløpsområde er vist med hensynssone H310 i plankartet.

Rekkefølgekrav sikrer at *"Før bebyggelse i F/K/I/L-1 og F/K/I/L-2 kan tas i bruk, skal det dokumenteres av fagkyndig at det ikke er fare for ras, utglidning, snøskred m.m. fra fjellet i bakkant. Sikringstiltak skal være gjennomført og kontrollert av fagkyndig"*. Det er bestilt en geologisk vurdering av aktuelle terreng, denne ettersendes planforslaget.

9.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov 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 jfr. ROS.

9.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		x			Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6 Høyspent og magnetfelt

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent/magnetfelt		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold..

9.7 Brann og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		x	1	1		
Havn, kaianlegg		x	1	1		
Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF		X	1	1		
Forsyning kraft, vann		X	1	1		
Forsvarsområde/ Tilfluktsrom		X	1	1		

Ikke kjent med spesielle forhold.

10. FORURENSNING

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurensning i sjø		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	
Høyspentlinje/EMS/Stråling		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11. VIKTIGE HENSYN OG AREALINTERESSER

11.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag		X	1	1	Grønn	

Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder/restriksjonsområder		X	1	1	Grønn	
--	--	---	---	---	-------	--

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora/inngrepssvake områder		X	1	1	Grønn	Eikeskog.
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.2 Viltområde

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X	2	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.3 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne-/miljø/ SEFRAK		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.4 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 m.m.)		x	1	1	Grønn	

Det går en viktig og mye brukt turvegtrase gjennom området og en vurderer det som positivt at en får etablert fortau på strekningen. Dette vil bedre trafikksikkerheten i området for gående.

11.5 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	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.6 Landskapsvern og estetikk

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

Landskapsvern/estetikk		X	1	1	Grønn	
Vakre landskap		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold jfr. at dette er et allerede regulert og delvis utbygd område for næring.

11.7 Terreng og terrengtilpassning

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terreng		X	1	1	Grønn	

Ivaretatt i planforslaget jfr. 11.6.

11.8 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X	1	1	Grønn	Ivaretatt i plan og bestemmelser.

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.9 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	Konsekvens for?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Lokalklima		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.10 Miljøkonsekvenser

Hendelse/Situasjon	Konsekvens for?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X	2	1	Grønn	Ivaretatt i plan og bestemmelser.

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.11 Forhold til naboer/tilpassning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X		1	1	Grønn	
Tilpassning til eksisterende omgivelser	x		1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.12 Sol og skygge

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

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge	x		1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

12. VURDERING OM PLANEN HAR VESENTLIG KONSEKVENNS FOR MILJØ OG SAMFUNN / UTBYGGINGSAVTALE

Hendelse/Situasjon	Konsekvens for?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X	1	1	Grønn	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Rådmannen vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder i hovedsak innforbi rammene i kommuneplanen jfr. byggeområder.

Rådmannen vurderer ikke at denne planen har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og heller ikke at ev. avvik fra kommuneplanen er av en slik karakter at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

13. NATURMANGFOLD

Hendelse/Situasjon	Konsekvens for?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		X	1	1	Grønn	

Viser til saksutredningen ovenfor og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven. Det er heller ikke fremkommet uttaler eller andre vurderinger som skulle tilsi dette.

14. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale i forhold til denne type reguleringsplaner.

Planendringen vil medføre behov for etablering av infrastruktur som etablering av offentlig vann, avløp og veg/fortau og dette er vist i planen.

Det omkringliggende område er allerede et utbygd industriområde og en vurderer at den fremlagte reguleringsendringen vil bidra til å likebehandle og harmonisere næringsområdene på Tengs. Rådmannen vurderer det som positivt at en tilrettelegger for bl.a. aktivitet i tilknytning til vindkraftutdanning. Dette området ligger i gangavstand til Dalane videregående.

Samtidig er det svært positivt at det tilrettelegges for varierte næringsområder i bynære områder, men på en slik måte at det ikke kommer i konflikt med eksisterende bysentrum. Det er viktig å differensierte næringsarealer som ligger i randsonen til bysentrumet. Dette er areal som kan egne seg for etablering av virksomhet som er av en slik karakter at det ikke passer inn i sentrum.

En vurderer at en har hatt en god dialog i forbindelse med planarbeidet og planen fremmes kun med to justeringer i kart og bestemmelser.

Rådmannen anbefaler at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn i tråd med fremlegg til vedtak.

15. ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ 0 ~

Alternative løsninger:

Forslag til reguleringsplan for del av næringsområde på Vingård gnr. 48 bnr. 66 m.fl. med kart datert 25.04.13 og bestemmelser datert 29.04.13 legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel	
1	I	27.11.2012	Kristiansen & Selmer-Olsen	Oppstartsmelding, detaljreguleringsplan Tengs - Vingård gnr. 48 bnr. 66 m.fl.
2	I	28.11.2012	Kristiansen & Selmer-Olsen	Vedr. oppstartsmelding detaljreguleringsplan Tengs
3	I	03.12.2012	Norges vassdrags- og energidirektorat	Innspill til melding om oppstart av planarbeid - reguleringsplan for Vingård gnr. 48 bnr. 66 m.fl.
5	I	10.12.2012	Rogaland Fylkeskommune	Uttalelse - reguleringsplan gnr. 48 bnr. 66 m.fl. - Vingård, Tengs
4	X	11.12.2012	Kristiansen & Selmer-Olsen	Høringsuttalelse fra Felles brukerutvalg vedr. reguleringsplan gnr. 48 bnr. 66 m.fl. - Vingård, Tengs
6	I	17.12.2012	Statens vegvesen	Uttalelse til oppstart av planarbeid gnr. 48 bnr. 66 m.fl. - Vingård
9	I	26.04.2013	Kristiansen & Selmer OLsen AS	Innsendelse av planforslag - Vingård - Tengs gnr. 48 bnr. 66 m.fl.
7	I	26.04.2013	Ragnhild K. Tamburstuen	Innsendelse av planforslag - Vingård - Tengs
10	I	29.04.2013	Ragnhild K. Tamburstuen	Innsendelse av justert planforslag - Vingård - Tengs

Parter i saken:

N	ANDERSEN ODD SIGURD				
N	ANDREASSEN MARIE				
N	Bertelsen & Garpestad AS	Hovland	4370	EGERSUND	
N	BJUNES ALF STEINAR	ØYGREISVEIEN 26	4373	EGERSUND	
N	EGE ALISE	VINGÅRDSVEIEN 63	4373	EGERSUND	
N	EGERSUND OMSETNINGSGÅRD AS	v/Norsk Gjenvinning Norge AS,Dean Zuzic	214		
N	EGGE KÅRE JOHANNES	ORMØYDALEN 6	4085	HUNDVÅG	
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND	
N	ELTERVAAG GUDRUN TORDIS	ERLING SKJALGSSONS ALL 12	4009	STAVANGER	
N	ELTERVAAG KAARE				
N	GUDMESTAD NICHOLAY	POSTBOKS 78	9916	HESENG	
N	HOLMANE EIENDOM AS	Tengs	4370	EGERSUND	
N	HÅLAND PEDER ARVID	JÆRVEIEN 189	4373	EGERSUND	
N	KANE TORDIS TENGSAREID	STORGATEN 4	4370	EGERSUND	
N	KNARRUM OLAV	VINGÅRD	4373	EGERSUND	
N	KNUTSEN MORTEN	DALEN 12	3770	KRAGERØ	
N	KVAMSØ EGIL ANDREAS	HAMMERS GATE 30	4371	EGERSUND	
N	KVAMSØ ERNST HÅKON	LYNGTANGEN 10 B	4372	EGERSUND	
N	KVAMSØ FRODE	NYVOLLSVEIEN 4	4370	EGERSUND	
N	KVAMSØ JANE HELENE	JÆRVEIEN 187	4373	EGERSUND	
N	KVAMSØ JOHNNY	HAFSØYVEIEN 78	4370	EGERSUND	
N	KVAMSØ MARTIN	HAFSØYVEIEN 57	4370	EGERSUND	
N	KVAMSØ TERJE	LYNGTANGEN 12	4372	EGERSUND	
N	KVERNSTUEN TORUNN	STRONDLIA 4	4329	SANDNES	
N	MIKALSEN MAGNHILD	SOLSLETTEN RING 2	4051		
N	MUNKEJORD OLGA MARGRETHE	V/ TOR MAGNE J. MUNKEJORD,JÆRVEIEN 159	4373	EGERSUND	
N	MUNKEJORD TOR MAGNE JARL	JÆRVEIEN 159	4373	EGERSUND	
N	NEVLAND EIVIND BJØRNESTAD	KREGLINGBAKKEN 1	4373	EGERSUND	
N	NEVLAND STEIN	VINGÅRDSVEIEN 64	4373	EGERSUND	

	JONNY				
N	NORTURA SA	Postboks 360 Økern	513		
N	NYGÅRD INGVAR TORMOD	VINGÅRDSVEIEN 62	4373	EGERSUND	
N	PEDERSEN KAREN SOFIE	RØYRVIKA 12	4344		
N	RASMUSSEN JOHS AS	Stasjonsveien 46	4460	MOI	
N	REISÆNEN SIGURD JONVALD	SKRAFJELLVEIEN 1	4370	EGERSUND	
N	SKOG AS	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER	
N	SØSÆTHER STIAN	POSTBOKS 344	4379	EGERSUND	
N	TAKVAM TOVE	VINGÅRDSVEIEN 68	4373	EGERSUND	
N	TENGSAREID EIENDOM AS	Postboks 1010	4391	SANDNES	
N	TENGSAREID GABRIEL	VESTRE RING 12	4344		
N	TENGSAREID HARALD ARNOLD	JÆRVEIEN 163	4373	EGERSUND	
N	TENGSAREID HELGA	CONOCOPHILLIPS SINGAPORE,POSTBOKS 3	4064	STAVANGER	
N	TENGSAREID JUDITH	TENGSAREIDVEIEN 9	4373	EGERSUND	
N	TENGSAREID MARGIT	PROFESSOR HANSTEENS G. 1	4021	STAVANGER	
N	TENGSAREID MARIANNE	JÆRVEIEN 155	4373	EGERSUND	
N	TENGSAREID ROGER	JÆRVEIEN 155	4373	EGERSUND	
N	TENGSAREID SIGNY	FIOLSTIEN 4	4340	BRYNE	
N	TENGSAREID SIGURD	HEGGDALSVEIEN 219	4372	EGERSUND	
N	TENGSAREID TERJE	VINGÅRDSVEIEN 65	4373	EGERSUND	
N	TENGSAREID TOM MAGNE	TENGSAREIDVEIEN 30	4373	EGERSUND	