Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 27.11.2017	Avdeling:	Sentraladministrasjonen
Arkiv: : PL - 19930003, FA - L12, GBR - 8/22	Enhet:	Plankontoret
	Saksbehandler:	Dag Kjetil Tonheim
Arkivsaksnr.: 11/2120	Stilling:	Plansjef
Journalpostløpenr.: 17/36181	Telefon:	51 46 83 21
	E-post:	dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
229/17	Planteknisk utvalg	12.12.2017
126/17	Kommunestyret	18.12.2017

Områdereguleringsplan med konsekvensutredning for havne- og næringsområde Kaupanes, Eigerøy

Sammendrag:

Forslag til områdeplan med konsekvensutredning for havne-, næring- og industriområdet på Kaupanes på Eigerøy har vært til offentlig ettersyn og fremmes nå for endelig behandling. Dette er en omfattende plan som følger opp Kommunestyrets vedtak om å fremme en samlet plan for et moderne og fremtidsrettet havne- og næringsareal i tilknytning til Egersund havn. I planprosessen er det blitt lagt stor vekt på landskapsbearbeiding og tilpasning og vurderinger av utbyggingspotensiale. Det at Eigersund kan stille med et helhetlig havne-, lager- og næringsområde vurderes som et sterkt virkemiddel for å oppnå målene i kommuneplanen om å skape- og opprettholde varierte arbeidsplasser og legge forhold til rette for nyetableringer og nye arbeidsplasser. Fra å ha en situasjon med mye ledige areal på Kaupanes, har situasjonen nå endret seg til at det er begynnt å bli knapphet. Dette på grunn av at etableringen av Global og Prima protein sine anlegg opptar et areal på om lag 53 daa. Konseptet innebærer at havne- og næringsområdet kan utvikles trinnvis basert på eksisterende infrastruktur med kai- og havneanlegg og rv 42. Havne-, industri-, lager- og næringsområder deles inn i tre soner/grupper hvor de med behov for tilgang til kai/havn og sjø legges lengst mot øst. I den midtre sonen ligger industri- og lagerarealer som i mindre grad er avhengig av tilgang til kai som er arealkrevende og som med fordel kan gi synergieffekter til øvrige bedrifter i området. I den vestlige sonen langs Hovlandsvegen er det regulert næringsareal til bedrifter som er mer trafikkskapende og vil ha en større andel av kontor-/servicearbeidsplasser og som ikke støyer. Det har kommet en rekke uttaler til planen og som har medført mindre justeringer i bl.a. kaifrontenen til Pelagia, mindre justeringer i bestemmelser i forhold til sikker byggehøyde, bestemmelsesområde for kulturminnersom skal frigjøres, rekkefølgekrav fra Statens vegvesen o.l, men hovedtrekkene i planen videreføres som i høringsutkastet. Rådmannen anbefaler at planen blir vedtatt som fremlagt.

Administrasjonens forslag til vedtak:
PTU innstiller til kommunestyret:
Forslag til områdeplan med konsekvensutredning for havne-, næring- og industriområdet på Kaupanes på Eigerøy med bestemmelser, plankart, planbeskrivelse med konsekvensutredning sist revidert 27.11.2017 blir vedtatt som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 12.12.2017

PTU - behandling:
Følgende forslag ble foreslått av Kjell Vidar Nygård (Høyre)
"§ 60 endres til:
§60 Tiltak i henhold til plan kan ikke igangsettes innenfor o_SKV10 og H/I/L 6.2 (bestemmelsesområde #4) før det er gjennomført arkeologisk utgravning av det automatisk fredete kulturminnet med ID53547, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.
Innenfor område H/I/L 6.1 (bestemmelsesområde #3) kan tiltak i henhold til plan igangsettes før det er gjennomført arkeologisk utgraving av det automatisk fredete kulturminnet ID53547. Før tiltak igangsettes må ID53547 sikres ved at lokaliteten gjerdes inn med et anleggsgjerde av stål. Sikringen må skje i samråd med Rogaland fylkeskommune. Tidlig oppstart av tiltak i henhold til plan må ikke resultere i at Arkeologisk museums arbeid blir forvansket eller forhindret (jf. HMS), eksempelvis ved at det sprenges i museets arbeidstid eller foretas annet støyende og forstyrrende arbeid. Det må sørges for god og sikker adkomst til utgravningsfeltet. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.»
§ 7 endres til:
*§ 7. Ved planlegging av veier, gang- og sykkelveier, kabelanlegg og VA-ledninger med tilhørende pumpeanlegg og styringssystemer, skal sikkerhetsklasse S1 og minimumshøyde kote 1,8 benyttes. Nye kaier og fyllingskanter mot sjøen skal være minimum **2,1** meter over havnivå (NN2000), tilsvarende sikkerhetsklasse S2. Øvrige ubebygde arealer skal også ligge på minimum kote 2,0. For å sikre drenering på land kan delområder som skal dreneres mot sluk ligge lavere. Slike avvik skal være i samsvar med plan godkjent av kommunen."*

Følgende forslag ble foreslått av Per Arne Sandvold (Kristelig Folkeparti)
".....administrasjonens forslag med følgende endringer:
Alle eksisterende hytter inngår i planen og vises som friluftsområde. Dette området slås sammen med øvrig friluftsområde i planen.
Bakgrunnen er at kulturminnehensyn ikke er tilstrekkelig vurdert i planarbeidet, jfr. uttalelse fra Fylkesrådmannen av 27.10.2017."

Votering:
Nygårds forslag enstemmig vedtatt.
Sandvolds forslag vedtatt med 6 mot 5 stemmer (AP+Kjell Vidar Nygård, (H), Astrid Hetland Robertson, (H).
Administrasjonens forslag enstemmig vedtatt.

PTU-229/17 vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret:

Forslag til områdeplan med konsekvensutredning for havne-, næring- og industriområdet på Kaupanes på Eigerøy med bestemmelser, plankart, planbeskrivelse med konsekvensutredning sist revidert 27.11.2017 blir vedtatt med følgende endringer:

§60 Tiltak i henhold til plan kan ikke igangsettes innenfor o_SKV10 og H/I/L 6.2 (bestemmelsesområde #4) før det er gjennomført arkeologisk utgravning av det automatisk fredete kulturminnet med ID53547, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet. Innenfor område H/I/L 6.1 (bestemmelsesområde #3) kan tiltak i henhold til plan igangsettes før det er gjennomført arkeologisk utgraving av det automatisk fredete kulturminnet ID53547. Før tiltak igangsettes må ID53547 sikres ved at lokaliteten gjerdes inn med et anleggsgjerde av stål. Sikringen må skje i samråd med Rogaland fylkeskommune. Tidlig oppstart av tiltak i henhold til plan må ikke resultere i at Arkeologisk museums arbeid blir forvansket eller forhindret (jf. HMS), eksempelvis ved at det sprenges i museets arbeidstid eller foretas annet støyende og forstyrrende arbeid. Det må sørges for god og sikker adkomst til utgravningsfeltet. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

*§ 7. Ved planlegging av veier, gang- og sykkelveier, kabelanlegg og VA-ledninger med tilhørende pumpeanlegg og styringssystemer, skal sikkerhetsklasse S1 og minimumshøyde kote 1,8 benyttes. Nye kaier og fyllingskanter mot sjøen skal være minimum **2,1** meter over havnivå (NN2000), tilsvarende sikkerhetsklasse S2. Øvrige ubebygde arealer skal også ligge på minimum kote 2,0. For å sikre drenering på land kan delområder som skal dreneres mot sluk ligge lavere. Slike avvik skal være i samsvar med plan godkjent av kommunen.*

Alle eksisterende hytter inngår i planen og vises som friluftsområde. Dette området slås sammen med øvrig friluftsområde i planen.
Bakgrunnen er at kulturminnehensyn ikke er tilstrekkelig vurdert i planarbeidet, jfr. uttalelse fra Fylkesrådmannen av 27.10.2017.
Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.
Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

Møtebehandling fra Kommunestyret 18.12.2017

KS - behandling:
Følgende forslag ble foreslåtta av Anette Hoås (Venstre)
"Området nord for Grønehaugveien som p.t. er regulert som friområde på land i reguleringsplan 7-7 Fiskarvik tas ut av planen. "

Følgende forslag ble foreslåtta av Kjell Vidar Nygård (Høyre)
"Forslag til områdeplan med konsekvensutredning for havne-, næring- og industriområdet på Kaupanes på Eigerøy med bestemmelser, plankart, planbeskrivelse med konsekvensutredning sist revidert 27.11.2017 blir vedtatt som fremlagt.
§60 Tiltak i henhold til plan kan ikke igangsettes innenfor o_SKV10 og H/I/L 6.2 (bestemmelsesområde #4) før det er gjennomført arkeologisk utgravning av det automatisk fredete kulturminnet med ID53547, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.
Innenfor område H/I/L 6.1 (bestemmelsesområde #3) kan tiltak i henhold til plan igangsettes før det er gjennomført arkeologisk utgraving av det automatisk fredete kulturminnet ID53547. Før tiltak igangsettes må ID53547 sikres ved at lokaliteten gjerdes inn med et anleggsgjerde av stål. Sikringen må skje i samråd med Rogaland fylkeskommune. Tidlig oppstart av tiltak i henhold til plan må ikke resultere i at Arkeologisk museums arbeid blir forvansket eller forhindret (jf. HMS), eksempelvis ved at det sprenges i museets arbeidstid eller foretas annet støyende og forstyrrende arbeid. Det må sørges for god og sikker adkomst til utgravningsfeltet. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

§ 7. Ved planlegging av veier, gang- og sykkelveier, kabelanlegg og VA-ledninger med tilhørende pumpeanlegg og styringssystemer, skal sikkerhetsklasse S1 og minimumshøyde kote 1,8 benyttes. Nye kaier og fyllingskanter mot sjøen skal være minimum 2,1 meter over havnivå (NN2000), tilsvarende sikkerhetsklasse S2. Øvrige ubebygde arealer skal også ligge på minimum kote 2,0. For å sikre drenering på land kan delområder som skal dreneres mot sluk ligge lavere. Slike avvik skal være i samsvar med plan godkjent av kommunen.

Kommunestyret skal selv vedta kommunens vedtak i en eventuell klagebehandling.
Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12."

- May H. H. Ervik (FrP) stilte spørsmål ved sin habilitet idet henns svoger er part i saken og har gitt innspill gjennom Ervik Shipping, jf. fvl § 6 1 ledd b. Kommunestyret fant etter forslag fra ordføreren enstemmig Ervik inhabil og Jan Axels Skadberg (FrP) tok sete under behandling av saken.

Votering:
Planteknisk utvalgs innstilling falt med 19 mot 12 stemmer for. (FrP + KrF -(John Mong + Edmund Iversen) + SP + SV
Hoås' forslag falt med 7 stemmer for. (V + Bente S. Gunvaldsen (KrF) + Per Arne Sandvold (KrF) + SV + SP)
Nygårds forslag vedtatt med 18 mot 13 stemmer. FrP + KrF -(John Mong + Edmund Iversen) + SP + SV + V)

KS-126/17 vedtak:

Forslag til områdeplan med konsekvensutredning for havne-, næring- og industriområdet på Kaupanes på Eigerøy med bestemmelser, plankart, planbeskrivelse med konsekvensutredning sist revidert 27.11.2017 blir vedtatt som fremlagt.

§60 Tiltak i henhold til plan kan ikke igangsettes innenfor o_SKV10 og H/I/L 6.2 (bestemmelsesområde #4) før det er gjennomført arkeologisk utgravning av det automatisk fredete kulturminnet med ID53547, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.

Innenfor område H/I/L 6.1 (bestemmelsesområde #3) kan tiltak i henhold til plan igangsettes før det er gjennomført arkeologisk utgraving av det automatisk fredete kulturminnet ID53547. Før tiltak igangsettes må ID53547 sikres ved at lokaliteten gjerdes inn med et anleggsgjerde av stål. Sikringen må skje i samråd med Rogaland fylkeskommune. Tidlig oppstart av tiltak i henhold til plan må ikke resultere i at Arkeologisk museums arbeid blir forvansket eller forhindret (jf. HMS), eksempelvis ved at det sprenges i museets arbeidstid eller foretas annet støyende og forstyrrende arbeid. Det må sørges for god og sikker adkomst til utgravningsfeltet. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

§ 7. Ved planlegging av veier, gang- og sykkelveier, kabelanlegg og VA-ledninger med tilhørende pumpeanlegg og styringssystemer, skal sikkerhetsklasse S1 og minimumshøyde kote 1,8 benyttes. Nye kaier og fyllingskanter mot sjøen skal være minimum 2,1 meter over havnivå (NN2000), tilsvarende sikkerhetsklasse S2. Øvrige ubebygde arealer skal også ligge på minimum kote 2,0. For å sikre drenering på land kan delområder som skal dreneres mot sluk ligge lavere. Slike avvik skal være i samsvar med plan godkjent av kommunen.

Kommunestyret skal selv vedta kommunens vedtak i en eventuell klagebehandling.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider,
www.eigersund.kommune.no - Politiske saksdokumenter: http://bit.ly/1IywnuF
Velg møtedato, finn saken, velg Gå til arkivsaken.

Saksgang:

PTU innstiller til Kommunestyret som fatter endelig vedtak i saken.

Eventuell tidligere politisk behandling:

KS-066/17 vedtak:
Forslag til områdeplan med konsekvensutredning for havne-, næring- og industriområdet på Kaupanes på Eigerøy med bestemmelser, plankart, planbeskrivelse og konsekvensutredning datert 25.05.2017 legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.
Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10.

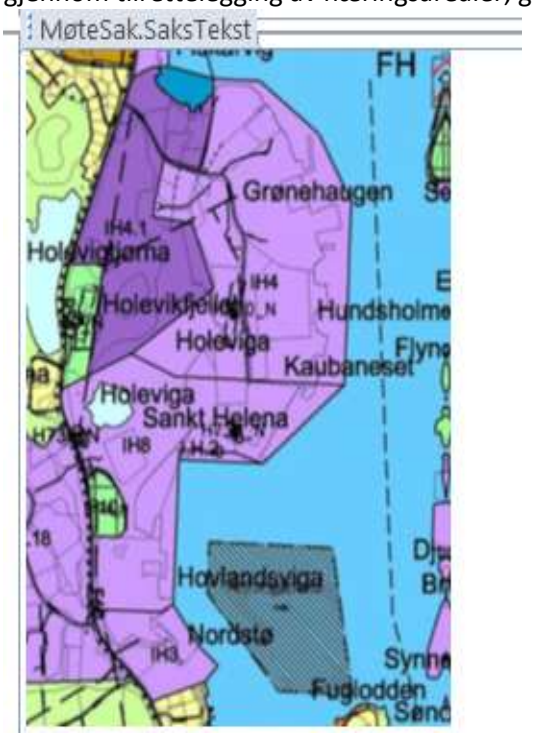
Områdereguleringsplan med konsekvensutredning for havne- og næringsområde Kaupanes, Eigerøy, 2. gangsbehandling

Forslag til områdeplan med konsekvensutredning for havne-, næring- og industriområdet på Kaupanes på Eigerøy har vært til høring og offentlig ettesyn. Planområdet ligger innforbi den prikkete linjen vist på kartet:

2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

Eigersund kommune ønsker å sikre forutsigbare rammevilkår for nytt og eksisterende næringsliv gjennom tilrettelegging av næringsarealer, god infrastruktur og effektiv saksbehandling.



Rammevilkårene skal gi grunn for verdiskaping og sysselsetting blant annet i tilknytning til virksomhet knyttet til havn, fiskerirelatert virksomhet og nyetableringer. Arealet er vist som eksisterende og fremtidig industri- og havneområde IH i gjeldende kommuneplan for Eigersund vedtatt i 2011.

2.2 Reguleringsplaner for området i dag

I planområdet er det fire eldre reguleringsplaner som helt eller delvis vil bli erstattet av den nye områdereguleringen. Gjeldende reguleringsplaner for 7-7 Fiskarvik, 7-8 Grønehaugen, 7-9 Kaupanes og 7-10 Nordstø skal inngå i ny plan; mens plan 7-11 (endring Fiskarvik) skal grense til planen.

3. Høring og offentlig ettersyn

Varsel om høring og offentlig ettersyn er sendt til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende mv. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
	Fylkesmannen/statlig samordning	Merknad	J
	Fylkesmannen i Rogaland	Merknad	O
	Statens vegvesen	Innsigelse	J
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Merknad	J
	Rogaland Fylkeskommune, kultur/Riksantikvaren	Merknad	D

	Stavanger maritime museum	Ingen merknad	O
	Fiskeridirektoratet	Merknad	E
	Fiskarlaget Vest	Merknad	E
	Kystverket	Merknad	E
	Arbeidstilsynet	Merknad	E
	Eigersund Kommune- Vann-avløp		E
	Felles brukerutvalg	Merknad	O
	Eigersund Kommune, folkehelsekoordinator	Ingen merknad	O
Private merknader			
1.	Ervik Shipping AS	Merknad	J
	Egersund Group AS	Merknad	J
	Hermod Teigen AS	Merknad	J
	Stavanger Næringsforeningen v/ressursgruppe for Dalane	Merknad	J
	Global Egersund AS	Merknad	J
	Prima Protein AS		J
	Pelagia AS	Merknad	J
	Egersund næring og havn		J
	Ragnemarie Peersen og Gisken Bertelsen	Merknad	N
	Advokatfirma Kluge	Merknad	N
	Anna Karen Feyling, Carine F. Tengesdal og Lillian Feyling Tengesdal	Merknad	N
	Jernhagen barnehage	Merknad	D
	Fortidsminneforening Rogaland (Dalane)	Merknad	N
	Karen Feyling Thorsen	Merknad	N

	Inga Vodiniene, Andrius Vodinas, gnr. 8/156	Merknad	D
	Jostein Hovland	Merknad	N

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
	Fylkesmannen/statlig samordning	Av statlige etater er det Statens vegvesen og Fylkesmannen i Rogaland som har faglige råd og innsigelse til områdereguleringsplanen. Statens Vegvesen har innsigelse til planen med begrunnelse i at reguleringsbestemmelsene er mangelfulle, sumstøyeffekten fra industriområdet ikke er vurdert og at utbyggingen av industriområdet vil føre til økte kostnader for Statens vegvesen i form av støyskjermingstiltak. Fylkesmannen har faglig råd om at planen får mere tydelige og konkrete bestemmelser om støy, og at samlet støybelastning blir vurdert.	E	Se gjennomgang under 2 og 3.
	Fylkesmannen i Rogaland	Etterlyser vurdering av sumstøy og mer konkrete bestemmelser FMR mener at G1 er i «det minste laget». Pga. boliger og småbåthavn i nærheten bør det vurderes å gjøre området større med tilgang til sjø. «Vi støtter forøvrig at næringsområdet rendyrkes som næringsområde.» Ber om at kommunen ser på beregning av stormflo på ny og om å avklare høyder ift. standard høyde NN2000. Skeptisk til at eks. bygninger kan tilbygges og viser til at risikomatrisen bør rettes opp.	O O E J	Vedr. støy – se kommentar til Statens vegvesen Kommunen mener at avstanden til småbåthavna er tilstrekkelig siden det er kun tenkt på fylling på N1 (ikke kai/sjøtilkomst). Småbåthavna er et tilbud i seg selv som kan oppgraderes. Rådmannen viser til at planen legger opp til å rendyrke området som havne og industriområde i tråd med kommuneplanen. Viser til revidert ROS og vurdering av byggehøyder.
	Statens vegvesen	Det bør tydeliggjøres i § 24 i reguleringsbestem-melsene at nytt kryss omfatter venstresvingefelt og delende trafikkøy i rv. 42, trafikkøy i sekundær vei, gang- og sykkelveier og undergang. Det bør sikres i et eget punkt i reguleringsbe-stemmelsene at	J	Det vises til notat AKU03, datert 13.10.2017 fra Norconsult samt referat fra drøftingsmøtet der Statens vegvesen frafaller innsigelsen. Se reviderte bestemmelser datert 27.11.2017 som er vedlagt saken.

		alle tiltak som berører rv. 42 og fv. 60 skal oversendes til Statens vegvesen for gjennomsyn. Gjeldende forskrift T-1442; Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, skal legges til grunn ved planleggingen. Iht. veilederen til T-1442, M128, skal reguleringsbestemmelsene være konkrete i forhold til støy. – Sum støy er ikke vurdert og utbyggingen av området vil påføre Statens vegvesen kostnader. – Innhold i nr. 3 er fremmet som innsigelse.		
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	Eigersund kommune vurderer at forslaget vil øke bruksverdien av området og stiller seg positiv til endringen, som vurderes å være i tråd med kommuneplanen. Fylkesrådmannen legger kommunens vurdering til grunn og har ingen vesentlige merknader	E	Rådmannen tar uttalen til etterretning.
	Rogaland Fylkeskommune, kultur/Riksantikvaren	Planforslaget har vært sendt til Riksantikvaren da det er søkt om frigivelse av to kulturminner. Områdereguleringen er av viktig samfunnsmessig karakter, og etter en samlet vurdering anbefaler fylkesrådmannen derfor Riksantikvaren å gi tillatelse til at tiltak i henhold til plan kan gjennomføres med følgende vilkår: ID215495: Tiltak i henhold til plan kan gjennomføres, med vilkår om at Stavanger maritime museum tar opp eller flytter ankeret. ID53548: Tiltak i henhold til plan kan gjennomføres, med vilkår om at det foretas utgraving. Riksantikvaren bemerker for øvrig at kulturminnelovens § 14 ikke har noen referanse til plan- og bygningsloven. Følgelig kan ikke skipsfunnet id 215495 dispenseres gjennom reguleringsplan. Det er Riksantikvarens vedtak som er tillatelse til inngrep i kulturminnet, forutsatt at vilkårene er oppfylt. Dette innebærer at skipsfunnet ikke skal reguleres til bestemmelsesområde #2, slik	J J	Rådmannen viser til at ENH KF skal søke om frigivelse så snart planen er vedtatt. En har hatt kontakt med kulturavdelingen i forhold til om det er mulig å iverksette tiltak i henhold til plan i nærområdet til automatisk fredet kulturminne ID53547 før Arkeologisk museum har gjennomført den arkeologiske utgravningen. Riksantikvaren har satt vilkår om i brev av 18.10.2017. Tidlig tilgang til arealet er kritisk med henblikk til en konkret bedriftsetablering som er under planlegging, og som vil gi flere nye arbeidsplasser i kommunen. Fylkesrådmannen har i møte med kommunen, kartfestet det aktuelle arealet og utarbeidet et forslag til tekst som kan tas inn i reguleringsbestemmelsene. Kommunen vil få svar før behandling i PTU, men har lagt inn forslag til bestemmelser samt justert plankartet i tråd med det en har avtalt med kulturavdelingen.

		det er foreslått i forslag til reguleringsbestemmelse § 59. Dette innebærer også at reguleringsbestemmelse § 61 må tas ut av planen før denne kan vedtas. Bestemmelsesområde #3 må tas ut av planen. Alternativt må ordlyden i § 61 endres på en måte som er i tråd med gjeldende lovverk. Fylkesrådmannen vil komme med et forslag om et kulturminne-«makebytte», der det foreslåtte grøntområde/grønnstruktur byttes mot at to automatisk fredete kulturminner ved Holevikfjellet blir regulert til industri/næringsområde. Hyttene i Fiskervig blir innregulert som grøntområde/buffersone, med hensynssone bevaring av natur- og kulturmiljø i stedet for.		Rådmannen legger dette til grunn og endrer bestemmelser og plankart. Stokkankeret med id 215495 er fjernet fra kartet og ID53548 er vist som bestemmelsesområde. Rådmannen gjør oppmerksom på at det er motstrid mellom bestemmelsene §17 og §60, men dette vil avklares før behandling i PTU. En avventer svar fra Riksantikvaren om løsningen som skisseres i §60 kan aksepteres. Kulturavdelingen i fylket anbefaler løsningen og en har hatt en meget god dialog med dem i foprhold til dette.
			N	Rådmannen viser til at ved å beholde hyttene/hagene/buffersone vil en miste mellom 40-53 daa. med industri- og næringsarealer ifølge tillegsutredningen fra NC. Arealet som ev. kan frigis ved at de to automatisk fredete kulturminner ved Holevikfjellet blir frigitt er kun på om lag 10-12 daa. og vil ikke på langt nær kunne erstatte arealene som forsvinner. Dette er også et område som medfører store inngrep for å kunne bygges ut mot inngrep m.m. Det vurdreres også som vensetlig mindre attraktivt for havne- og indusatrivirksomhet sett i forhold til det arealet som Fylkeskommunen/riksantikvaren foreslås til grøntområde. Videre vil en uansett ikke løse hovedproblemet som er at det er en planfaglig sett uakseptabel løsning å ha fritidsbebyggelse midt i et havne- og industriområde. En har hatt tilsvarende konflikter andre steder i havnen jfr.

				Svanavågen og som har skapt problemer for bedriftene. Det vil slik rådmannen vurderer det også vesentlig vanskeliggjøre gjennomføringen av planen og er i strid med kommuneplanen. En viser her til de klare høringsuttalene fra bedriftene på Kaupanes som går imot at hyttene blir regulert inn. For å illustrere hvor fort konfilkter kan oppstå viser en til nylig oppslag i Dalane Tidende om hytteeiere som har fått ødelagt hytteidyllen sin som følge av vindmøller som ligger mye lenger unna enn det næringsområdet vil ligge fra fritidsboligene på Kaupanes. Rådmannen vil etter en samlet vurdering ikke kunne anbefale en slik løsning, da den ikke løser hovedproblemet som er nærhet mellom hytter og industri og havneområder. Viser ellers til det som fremkommer i «Tilleggsutredning Kaupanes – fritidsbebyggelse Rapport 2017-05-10-A02». Rådmannen vurderer at i denne planen vil havne- og næringiinsteresser måtte gå forran andre hensyn.
	Stavanger maritime museum	Viser til RFKs saksnummer 15/6945 og søknaden om justering av kaifront for Pelagia. Vi har vurdert området og kommet frem til at det ikke er aktuelt å kreve å få gjennomført arkeologiske registreringer i forbindelse med søknad om justering av kaifront. Vi har dermed ingen merknad til omsøkt tiltak. Om det allikevel under gjennomføringen av tiltaket oppdages kulturhistorisk materiale som kan være vernet eller fredet må arbeidene straks stanses og kulturminne-myndighetene varsles, jf. kml § 8 og §14. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står også selv ansvarlig for at det blir overholdt.	O	Rådmannen tar dette til orientering.
	Fiskeridirektoratet	Er tilfreds med at fiskerirelaterte virksomheter skulle prioriteres i planarbeidet, jf. uttalelse til planprogrammet. Ba om at forurensning med utslipp til sjø også ble ivaretatt i forbindelse med reguleringen og at vannmiljø ble gitt et eget underkapittel i	O	Kravene i punkt 1 til 4 er ivaretatt, en viser ellers til at planen ikke åpner opp for etablering av småbåthavn innenfor planområdet (grenser til eksisterende nord i Fiskarviga).

		konsekvensutredningen, jf. krav til fylling i sjø Ok med krav til dokumentasjon og miljøovervåking – «Det tas utgangspunkt i at forverring av vannmiljøet ikke vil bli tillatt». Utforming av småbåthavn i nord er kommentert med henvisning til NGI og CIENS-rapport.		
	Fiskarlaget Vest	Viktig å legge til rette for miljøvennlig avfallshåndtering og at forurensningen fra området blir minst mulig. Ved utfylling må det sikres at det ikke blir spredning av ev. forurensede masser.	O	Forholdene som påpekes er så langt som mulig ivaretatt i reguleringsplanen. Men det ligger et ansvar som alle aktører har ift. regelverk og krav som gjelder for industrien som er og vil komme i området.
	Kystverket	Ingen merknad.	O	Tas til orientering.
	Arbeidstilsynet	Ingen merknad.	O	Tas til orientering.
	Eigersund Kommune-Vann-avløp	Vann og avløp i Eigersund kommune har kommunale ledninger og infrastruktur i området. Disse må det tas hensyn til.	E	Det er tiltakshaver som har ansvar for å følge opp dette i forbindelse med detaljprosjketering og der ivareta hensynet samt flytting av kabler, ledninger o.l.
	Felles brukerutvalg	Ingen merknad.	O	Tas til orientering.
	Eigersund Kommune, folkehelsekoordinator	Planen med utbyggingen påvirker et vesentlig større område enn Kaupanes med større trafikkmengde og dermed også støy og luftforurensing. Trafikkøkningen på rundt 5000 ÅDT vil også påvirke alle kryss nord for Grønehaugveien som betyr flere nødvendige tiltak (planfri kryssing ved butikken og ved Eigerøy bro både mot nord og sør, trygge gangveier på østsiden av rv.42)	O	Selv om konsekvensutredningen viser at trafikkmengden kan øke mye (tallene er på mange måter «worst-case»/mest tenkelig økning), er konsekvensene for støy og luft vurdert og i samsvar med statlige krav og normer. – Selv om det kan komme en økning av trafikken fra ca. 3000 ÅDT til 7200 ÅDT ved Grønehaugveien, er dette ikke ekstreme tall og tall som må påregnes i byområder. Kommunen vil i samarbeid med Statens vegvesen ha fokus på tiltak for strekningen inn mot sentrum og fra Eide og østover. Her er det planlagt gs-veger og andre utbedringstiltak. Vegvesen bruker også håndbok N100 for tiltak de planlegger, slik at god standard inkl. planskilt kryssing ved høye trafikktall (bil og g/s) og gitte fartsgrenser vil bli resultatet. Kommunen vil selv påse at trafikkgrunnlaget fra Kaupanes benyttes som grunnlag for dimensjonering. Er/blir ivaretatt: vegvesen skal godkjenne alt knyttet til fv 42 og fv 60 (stigning ved underganger etc.) Influensområde for støy er vurdert og tilstrekkelig. Vegvesen har et

		Det er viktig at standardkrav til undergangen ved Grønehaugveien følges. Det er stilt spørsmål om influensområdet for støyvurderingen er stort nok	J O	«støyvarselkart» for hele strekningen. NO-rapporten omtaler at områder på østsiden av sundet ikke vil bli berørt av industristøy, jfr. Norconsult sin støyrapport fra 2015. Ved en dobling av trafikken vil støynivået øke med ca. 3 dB, gitt at hastighet og trafikkfordeling lette/ tunge kjøretøy ikke endres. En endring på > 3 dB i støynivå anses å være en merkbar endring iht. T-1442. Norconsult har i henhold til vanlig praksis vurdert støy fra vegtrafikk så langt nord/sør det virker hensikts-messig og det kan antas at trafikken har blitt del av det vanlige trafikkbildet. Utbygging og etablering av støyende virksomhet innenfor planområdet kan ikke ta hensyn til en eventuell etablering av støyfølsom bebyggelse i fremtiden. Unntaket må være hvis bebyggelsen er planlagt før plan for Kaupanes godkjennes. Ved etablering av ny støyfølsom bebyggelse kan støykartene være til hjelp, ettersom dette gir en pekepinn på utbredelse av gul og rød støysone fra både veg og industri/havn. Støyfølsom bebyggelse som etableres i fremtiden må prosjekteres i henhold til gjeldende standarder og det må tas hensyn til aktuelle støykilder for å sikre at alle krav oppfylles. Støyfølsom bebyggelse som ligger støyutsatt til fra vegtrafikk ligger ikke støyutsatt til fra havn/industri. Derfor vurderes ikke sumstøy nærmere i denne planfasen. Støykildene som er lagt til grunn for beregningene er kilder som i liten grad bidrar med impulslyd. Beregningene som foreligger nå er svært overordnet og basert på antagelser om fremtidig industri- og havneaktivitet (støykilder, plassering driftstider er usikre).. Bestemmelsene gir kommunen full adgang til støyvurdering før etablering av enkeltbedrifter og kontroller i driftsfasen basert på den overordnete støyanalysen som ligger til grunn for planen, jf. § 9-13. Rådmannen viser til at det rundt Egersund havn er regulert store sammenhengende friluftsområder. Det er imidlertid vurdert slik at det sikkerhets- og opplevelsesmessig ikke er gunstig å åpne for ferdsel- og rekreasjon i denne typen

				industriområder (med prosess-industri, tungtransport, tunge løft og potensielt «farlige» operasjoner. Dette er ivaretatt på en tilfredsstillende måte ved at en i bestemmelsene § 18 krever at «Minst 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være overbygget».
		Gangavstand til fritids- og rekreasjonsområder ved kysten er i liten grad ivaretatt i Egersund havn.	O	
		Foreslår tydelige føringer i § 17 og 18 i bestemmelsen med sykkelparkering i nærhet til inngang og med god standard.	J	
Private merknader				
	Ervik Shipping AS	Ser fram til aktiviteten som Statnett, Global, Prima, Pelagia og Hermod Teigen planlegger. ENH må sørge for tilstrekkelig havn-/kaiplass også for «prosjektrelaterte» behov som offshore-aktivitet, vindmøller, container/lager m.m.- Det vises også til krav til lengde på kai og last /tonn.	J	Forholdene er ivaretatt i planen og skal hensyntas under utbyggingen.

	Egersund Group AS	Vi er enig med innstillingen fra kommunen, når det gjelder Kaupanes.	J	Rådmannen tar dette til etterretning og viser til at den fremlagte planen vil kunne legge til rette for utvikling av en stor og moderne havn med tilhørende næringsareal. Eigersund kommune har fokus på «Det blå matfatet» og da er tilagnag til havn og industriområder til havn viktige. Dette er også noe kommunen har spilt inn til Strategisk næringsplan for Stavangerregionen.
	Hermod Teigen AS	For Hermod Teigen As er det veldig viktig at tomten blir regulert til industriformål. Hvis den blir regulert til hytteformål vil det skape store interessekonflikter i fremtiden. De er av den oppfatning at industri og bolig/hyttefelt ikke må ligge i samme område. Hermod Teigen AS er en industribedrift som er i vekst og vil ha behov for nye arealer.	J J	En viser til at planen ikke åpner opp for hytteformål og hyttene er vist som bebyggelse som forutsettes fjernet. Rådmannen deler oppfatningen av at industri og bolig/hyttefelt ikke må ligge i samme område. Områdereguleringen følger opp kommunestyrets vedtak om å reguilere et helhetlig og fremtidsrettet havne- og industriområde. Viser ellers til det som fremkommer i «Tilleggsutredning Kaupanes – fritidsbebyggelse Rapport 2017-05-10-A02». Rådmannen vurderer at i denne planen vil havne- og næringiinsteresser gå forran andre hensyn. Det er vist utvidelsesareal for bediften i planen.
	Stavanger Næringsforeningen v/ressursgruppe for Dalane	«Næringsforeningen i Stavanger-regionen sin ressursgruppe for Dalane ønsker at Eigersund kommune holder seg til det som tidligere ble vedtatt for Kaupanesområdet i kommuneplanen, slik at reguleringsplanen blir i tråd med denne. Det er trist og beklagelig at idylliske hager og hytter må vike, men erfaring viser at kombinasjonen blir for vanskelig.»	E	Rådmannen tar uttalen til etterretning og viser til at den fremlagte planen ivaretar og følger opp kommunestyrets vedtak om en samlet og helhetlig områderegulering for havne og industriområde på Kaupanes. Viser ellers til det som fremkommer i «Tilleggsutredning Kaupanes – fritidsbebyggelse Rapport 2017-05-10-A02». Rådmannen vurderer at i denne planen vil havne- og næringiinsteresser måtte gå forran andre hensyn.
	Global Egersund AS	Global Egersund AS ønsker å ferdigstille et nytt pelagisk anlegg på Kaupanes. Anlegget vil være den største investeringen gjort i pelagisk konsumindutsri noen gang og har en budsjettramme på omkring 250 millioner. Anlegget vil være en nyvinning innen pelagisk produksjonsteknologi og tilføre Egersund havn mye aktivitet. Hele Kaupanes-området fremstår som et fremtidsrettet næringsareal for et rikt utvalg av selskaper. For Global Egersund	E	Rådmannen tar dette til etterretning og viser til at den fremlagte planen vil kunne legge til rette for utvikling av en stor og moderne havn med tilhørende næringsareal. Eigersund kommune har fokus på «Det blå matfatet» og da er tilagang til havn og industriområder til havn viktige. Dette er også noe kommunen har spilt inn til Strategisk næringsplan for Stavangerregionen.

		AS er det derfor av stor betydning at områdeplanen for Kaupanes vedtas slik den foreligger.	J	Rådmanennen legger dette til grunn og viser til at områdeplanen for Kaupanes foreslås slik den foreligger med noen mindre justeringer.
	Prima Protein AS	Prima Protein AS vil bygge et miljøvennlig, innovativt og effektivt anlegg forproduksjon av høykvalitets marine proteiner og marine oljer basert på mottak av pelagisk råstoff. Totale investeringer vil være ca. 300 millioner kroner. Anlegget er planlagt på den gamle ferjeterminalen på Hovland. Prima Protein har skrevet en festeavtale for området med Eigersund Næring og Havn for en periode på 99 år. Vi ser på den nye områdeplanen som fremtidsrettet for området Kaupanes. For Prima Protein AS er det av stor betydning at områdeplanen vedtas slik den foreligger.	E	Rådmannen tar dette til etterretning og viser til at den fremlagte planen vil kunne legge til rette for utvikling av en stor og moderne havn med tilhørende næringsareal. Eigersund kommune har fokus på «Det blå matfatet» og da er tilagang til havn og industriområder til havn viktige. Dette er også noe kommunen har spilt inn til Strategisk næringsplan for Stavangerregionen.
			J	Rådmanennen legger dette til grunn og viser til at områdeplanen for Kaupanes foreslås vedtatt slik den foreligger med noen mindre justeringer.
	Pelagia AS (Felles merknad pva. Pelagia As, Pelaiga Holding og datterselskapet Welcon Egersund AS.)	Skal gjennomførere investeringer for ca. 300 mill. Opplever at forutsetninger brytes og påpeker at eiendommen på Grønehaug skal brukes, blant annet bør kaiarealet har en min. dybde på 40 meter. Ønsker å behold areal i sjø fra gjeldende plan. Viser til ny situasjonsplan for mottaks- og utskipingsanlegg og sanering av bygningsmassen til «Welcon» Positiv til at fritidsboliger skal fjernes, men ikke like positiv til stort omfang av kontorvirksomhet pga. mulige konflikter med bla. kraftig økt trafikk. Utfordringene knyttet til infrastruktur i Egersund by synes	J J	Rådmannen viser til at en har hatt møte med Pelagia for å få oppklart og gå gjennom deres uttale. Med bakgrunn i dette har Pelagia sendt inn søknad om å få justert kaifronten slik de ønsker å ha et fremtidig mottaks- og utskipingsanlegg og sanering av bygningsmassen til «Welcon». Dette har vært på avgrenset høring og det er ikke kommet merknader til dette og det er lagt inn i endelig planforslag. Rådmannen legger ikke opp til å anbefale at hyttene skal beholdes i planen og viser til at dette strider mot kommuneplanen. En viser her også til at mange av bedriftene på Kaupanes fråråder dette og viser til at dette vil skape konflikter. Andelen kontor er redusert i forbindelse med planprosessen og en forventer at andelen industri o.l. vil være høyere enn kontor. Dette er også ivaretatt i rekkefølgekrav o.l. Generell infrastruktur er ikke tema for denne planen, men en viser til at det

		ikke godt nok ivaretatt.	O	er flere prosjekt som det arbeides med som vil bedre fremkommeligheten herunder ny gang og sykkelveg på Holvandsveien samt arbeid med å starte opp regulering av ny Eigerøy bru.
	Egersund næring og havn AS	Styret i ENH KF slutter seg til forslaget til områdeplan på Kaupanes som den foreligger. Vi presiserer viktigheten av å ha ledige næringsareal.	J	Rådmannen er enig i dette og viser til at det er dette planen legger opp til.
	Ragnemarie Peersen og Gisken Bertelsen	Mener at friluftsområde nord for Grønehaugveien må forbli pga. miljømessige kvaliteter. KU legger alt for liten vekt på grønne området og miljøet mot sjøen. Uheldig av samme firma har laget plan og konsekvensutredning.	N O	Begrunnelsen er at de miljømessige kvalitetene vil bli redusert som følge av utbygging og virksomheter. Det er ikke ønskelig å «invitere» til rekreasjon og opphold (også til sjøen) mellom industribedrifter. Utredningene i tilknytning til områdereguleringen og konsekvensutredningen er gjort av velrenomerte firma som er fagkyndige innen sine felt og det er gjort i tråd med plan og bygningsloven og vanlig praksis. Det er heller ikke fremmet innsigelse til prosess, fagrapporter, saksutredninger, konsekvensutredning o.l.
	Advokatfirma Kluge	Uttaler seg på vegne av eierne av gnr. 8 bnr. 53(1/2 part), 58, 133, 134,140,141 og 427 (samlet betegnet som Grunneierne). Dette er eiendommer som ligger på nordsiden av Grønehaugveien ned mot Fiskarvig, bortsett fra en mindre del av bnr. 58 som ligger på sørsiden av veien. Svakheter med tilleggsutredning, gjør at dette vil være en saksbehandlingsfeil, om planen vedtas. – Konkret burde rapporten vurdert at eiendommer på nordsiden av Grønehaugveien opprettholdes.	O N	Tas til orientering. Tilleggsutredningen må ses i sammenheng med vedtaket i PTU samt «hovedutredningen» og forarbeidene/beskrivelsen av planforslaget.Ordlyden i vedtaket fra planteknisk utvalg: 'Planen sendes tilbake til administrasjonen for å få en konsekvensutredning for å beholde området der hyttene ligger.' Det ligger ingen saksbehandlingsfeil i dette, da plan- og bygningsloven er fulgt. En har her vurdert alle hyttene og konsekvensene av å beholde disse. Konsekvensene for havne- og industriområdet ved å beholde hyttene er utredet.Dette da det

				samsvarer med arealbruken i kommuneplanen. En viser til at rapport fra grunneierene knyttet til vurdering av hagene/eiendommene er vurdert av både riksantikvaren og kulturavdelingen og de har ikke fremmet innsigelse til planen. Det vil vanligvis bety at det ikke er tungtveiende faglige grunner etter loven til å gå imot planen i form av innsigelse.
		Fritidsbebyggelsen har vært der i lang tid og konfliktpotensialet er overdrevet.	O	Det er riktig at fritidsbebyggelsen har vært der over lang tid, men det kan stilles spørsmål ved om fritidsboliger i friluftsområder kan gjenoppføres f.eks. etter brann. All erfaring viser at konfliktpotensialet vil øke når aktiviteten kommer nærmere inn på denne typen eiendommer. I denne saken vil derfor rådmannen la næringsinteressene gå forran og viser til at etablering av bedrifter og arbeidsplasser er av svært stor samfunnsmessige betydning for lokalsamfunnet. I den forbindelse vil hytteeiendommene med tilhørende anlegg måtte vike. Det er også i tråd med kommuneplanen
		Buffersonene er for skjematisk-tar ikke hensyn til stedlige forhold.		Buffersonen er ikke fulgt skjematisk. Den følger eiendomsgrensen og er valgt så bredt at det er en reell buffer sone også med de nødvendige terrengforandringene på tilgrensende næringstomter. Selv om bare eiendommen på nordsiden av Grønehaugveien trekkes ut, må bufferarealet som går tapt som nærings- og industriområdet tas med i vurderingen.
		Utbyggingsareal vil kun reduseres med 20 daa	N	Det er mange usikkerheter i regnstykke. Dette gjelder både «gjenanskaffelsesverdi» som kan vurderes av skjønnsretten og de faktiske kostnader med opparbeidelsen som bare er meget grovt vurdert. Kommunens vurdering er fremdeles at opparbeidelses-kostnaden er vesentlig større enn grunnerverv/ ekspropriasjon og at utbyggingsarealet må reduseres med 40-50 daa ved en nødvendig buffer på 30 meter. Vurderingen er foretatt med kommuneplan og handlingsplan hvor områderegulering for Kaupanes er prioritert.
		Vanskelig å etterprøve Norconsults beregning, men mener at bevaring av fritidseiendommene vil spare utbyggingskostnader, basert på 20 mill. gjenanskaffelses-verdi og	O	Kommunen vil komme tilbake til spørsmål om avtaler og erverv når

		en reduksjon av salgbart areal fra 210 til 190 daa. – Må vurderes på nytt – ellers vil det være saksbehandlingsfeil. Det er ikke mangel på denne typen sjønære næringsarealer i Egersund og det betviles at eksisterende fritidsbebyggelse vil være en «etableringsulempe». Det finnes også boliger i nærheten. Ber om at kommunen umiddelbart iverksetter saksbehandling med sikte på en rask innløsning, dersom planen vedtas som foreslått. – I tillegg et rekkefølgekrav om ekspropriasjon før innløsning. Det vil være urimelig byrdefullt å sitte med uomsettelig fritidseiendommer, mens en lengre anleggsperiode gjennomføres.	N O O	planen er vedtatt og klagefristen er løpt ut. Dette hører ikke til i forbindelse med reguleringsplane som kun tar stilling til arealbruk.
	Anna Karen Feyling, Carine F. Tengesdal og Lillian Feyling Tengesdal	Ønsker hele brevet vedlagt. Eiendommene brukes hele sommerhalvåret, er godt vedlikeholdt og har en rekke sjeldne trær og blomster. Fritidseiendommene ligger i utkanten av området og kan lett bevares og utgjør kun ca. 30 av 450 daa. Disse utgjør en grønn buffer mot boligene.	J O N	Uttalen er lagt ved i sin helhet som pdf fil. Det er ikke tvil om at fritidseiendommene utgjør en stor verdi for eierne slik de fremstår i dag. Det er riktig at disse ligger i utkanten og kan ses i sammenheng med småbåthavnen og nærliggende boliger og en barnehage. I hvilken grad private fritidseiendommer kan nyttes som allmenn eller offentlig tilgjengelig friområde, er ganske tvilsomt. Ny veg og infrastruktur samt terrengforandringer rundt, vil endre denne og de andre tomtene med fritidsboliger radikalt. Som tilleggsutredningen viser, krever arealhensynet for fritidsboliger et større areal enn selve tomten og nettoarealet som kan selges og kostnads belastes er vesentlig mindre (halvparten) av de 450 daa som nevnes. I denne saken vil derfor rådmannen la næringsinteressene gå forran og viser til at etablering av bedrifter og arbeidsplasser er av

		Kontor- og lagerbygg som er foreslått på deres eiendom kan fint legges til andre steder (viser til Eigestad og Haganeset). Foreløpig er arealene på Kaupanes dårlig utnyttet. Området fungerer som en grønn lunge for beboerne og barnehagen (Jernhagen) i nærheten.	N O	svært stor samfunnsmessige betydning for lokalsamfunnet. I den forbindelse vil hytteeiendommene med tilhørende anlegg måtte vike. Det er også i tråd med kommuneplanen Det vil uansett være slik at det finnes andre tomtealternativer for enkeltbedrifter. Men tanken at det skal utvikles en klynge av beslektete bedrifter som har en fordel av å ligge i et slikt område, selv om en annen tomt oppfyller de samme kravene. At Kaupanes er dårlig utnyttet er kjent og det er nettopp et av hovedformålene med planen å finne gode helhetsløsninger. Henvendelsene som EHN har fått viser også at det kreves ganske store arealer for nye bedrifter med god infrastruktur. Det er tvilsomt om private fritidseiendommer er en løsning på behovet for tilgjengelig grøntområder og tilgang til sjøen. Det er i alle fall ikke i samsvar med gode planprinsipper og plan- og bygningsloven. Allmenhetens tilgang til private eiendommer er også begrenset. Det er vist grøntområder i planen som erstatning for de som blir tatt ut og der disse er lagt slik at konflikten med industri og havnevirksomheten vurderes å være lavere. En viser til at det rundt havnen er vist relativt store områder som friluftsområder og grøntdrag. Det er også store sammenhengende frilufts og grøntdrag i nær tilknynting til de sentrale boligområdene. Rådmannen vurderer det som viktig å skille klart mellom virksomheter som hører sammmen og virksomheter der en har erfaring med at det blir konflikter. Reguleringsplanen tar ikke stilling til fremtidig innløsning av eiendommer, priser o.l. Dette vil den som skal bygge ut området måtte arbeide videre med og få frem kalkyler og tekniske planer for trinnvis utbygging og rekkefølgekrav. Kommunen er klar over de prinsipielle sidene ved ekspropriasjon, og det er ikke noe en uansett tar stilling til i reguleringsplanen. Viser her til uttalelsen fra Fylkesmannen og Fiskeridirektoratet.

		Forventer at kommunen framskaffer en god oversikt over kostnadene inkl. erverv som viser hva dette totalt koster og hvilken nytteverdi dette gir. Det gjennomføres potensielt et av de største inngrepene ovenfor grunneierne i kommunen, noe som ikke bør gjøres på et sviktende grunnlag.	O	
	Jernhagen barnehage	Jernhagen barnehage har brukt grøntområdet/skogsområdet på Kaupanes/Fiskervik som sitt turområde. Barn skal få naturopplevelser, bli kjent med naturens mangfold, og oppleve tilhørighet til naturen. Ved å regulere Kaupanes/Fiskervik til industriområde vil barn miste et fantastisk flott naturområde i gangavstand	E	En viser til at det i planen også er vist et grøntdrag på 45 daa som erstatning for det arealet som reguleres. Dette liogger i gangavstand fra barnehagen. Dette er et areal der det er flater, vegetasjon, skog samt kulturminner og en ser for seg at en gjennom kulturminneplanen kan aktivisere området. En vurderer at dette området som er på om lag 10-12 daa. også kan benyttes som et ersatningsareal for bruken til Jernhagen.
	Fortidsminneforening Rogaland (Dalane)	Vurderingene av området kulturmiljø er fragmentarisk og mangelfull som beslutningsgrunnlag. Det er protestert i lang tid og natur-, miljø- og kulturhensyn som gjelder i enda større grad i dag, er neglisjert	N	Vurderingene er utført i samsvar med planprogram som har hensyntatt krav og ønsker fra kulturvernmyndighetene. Vurderingene omfatter fornminner og nyere tids kulturminner. Det er også foretatt en tillegsutredning samt at grunneierne har fått utarbeidet en egen vurdering knyttet til eiendommene som ligger ved saken. Merknad fra Claus Feyling, Anne Margrethe Bendiksen, Ragnemarie Peersen/Gisken Bertelsen, samt advokatfirma Arntzen de Besche har blitt vurdert som innspill til planprogram, slik at det prosessuelle og saksbehandlingsmessige kravet er i varetatt, selv om synspunktene ikke har fått gjennomslag i planprogrammet. En viser til at rapport fra grunneierene knyttet til vurdering av hagene/eiendommene er vurdert av både riksantikvaren og kulturavdelingen og de har ikke fremmet innsigelse til planen. Det vil vanligvis bety at det ikke er tungtveiende faglige grunner etter loven til å gå imot planen i form av innsigelse.I denne saken vil derfor rådmannen la næringsinteressene gå forran og viser til at etablering av

				bedrifter og arbeidsplasser er av svært stor samfunnsmessige betydning for lokalsamfunnet. I den forbindelse vil hytteeiendommene med tilhørende anlegg måtte vike. Det er også i tråd med kommuneplanen Et svært avgrenset lekeområde på en privat fritidseiendom er ikke avgjørende for vurderingen. Det står også i beskrivelsen bl.a. at det er naturlig at barn/unge bruker området når eierne/familiene oppholder seg der (dagens situasjon). En viser til at det i planen er vist erstaningsareal som kan benyttes av barnehagen og andre som ønsker det. Det er solrikt, ligger skjermet for aktiviteten i området og har fin utsikt. Tas til orientering.
		Brev sendt 13.6.2016 med bilde av gapahuk som dokumenterer barns bruk	O	
		100 års jubileum for Feyling - familien i 2017 – 85 etterkommere og generasjoners innsats Oppfatter arealene som buffer og vern for boligene på vestsiden som kommune har tillatt	O	Nødvendige hensyn og bufferareal mellom eksisterende boliger vest for rv 42 og industri/havneanlegg er vurdert og hensyntatt, slik det går fram av hovedutredningen og tilleggsutredningen. Krav til saksbehandling og vurdering er i varetatt uten en kulturminneplan. En viser her til at planen er hjemmlet i vedtatt kommuneplan vedtatt av Kommunestyret.
		Eigersund kommune mangler ferdig kulturminneplan som har fått midler i 2017. Det advares mot å fatte vedtak knyttet til kulturminner før denne planen foreligger.	O O	
	Karen Feyling Thorsen	Krav om regulering til spesialområde for kultur- og naturmiljø samt friluftsområde. Her ligger et parkanlegg med	N	En viser til at regulering til dette formålet vurderes å vanskeliggjøre gjennomføringen av områdereguleringen og det vil også

		sjeldne tær, ønsker bevaring i tråd med St. mld. 26 fra 2006-2007, ICOMOS. –, i strid med kulturminnepolitikk, jf. Kml. § 20. Mangelfull saksbehandling uten landskapsarkitekter eller hagehistoriker.	N	medføre at en får en uhensiktsmessig arrondering av og inndeling av næringstomtene. Videre vil dette medføre ulemper for bedriftene som allerede er etablert i området samt vil kunne vanskeliggjøre fremtidige etableringer. I denne saken vil derfor rådmannen la næringsinteressene gå forran og viser til at etablering av bedrifter og arbeidsplasser er av svært stor samfunnsmessige betydning for lokalsamfunnet. I den forbindelse vil hytteeiendommene med tilhørende anlegg måtte vike. Det er også i tråd med kommuneplanen En viser til at berørte statlige og regionale fagmyndigheter ikke har fremmet innsigelse til planen jfr. at de både skal vurdere det prosesuelle og faglige innholdet i planen. En viser til at rapport fra grunneierene knyttet til vurdering av hagene/eiendommene er vurdert av både riksantikvaren og kulturavdelingen og de har ikke fremmet innsigelse til planen. Det vil vanligvis bety at det ikke er tungtveiende faglige grunner etter loven til å gå imot planen i form av innsigelse. Tas til orientering.
		Div. henvisning til uttalelser og rundskriv fra 1980-årene. Rikelig med industriarealer i kommunen bl.a. 300 daa på Haganeset og Eigestad. Fiskavika utgjør kun 25 daa av 450 daa og sjøverts tilkomst er ikke mulig her.	O N	I Eigersund kommune er det ulike typer industriområder. Det er viktig for kommunen å ha tilgang til ulike typer næringsarealer herunder havneområder. Det er viktig for kommunen å ha attraktive og større sammenhengende næringsareal samt fremtidsrettetde havneareal. Dette er et meget viktig område som skal utvikles til en framtidig klynge hvor bedrifter samles, jf. merknader og søkner som EHN har fått. I tilleggsutredningen er det tydelig belyst hvilke konsekvenser dette vil få i form av buffersone, restriksjoner for virksomheter (herunder støy) på naboeiendommer, opparbeidelse av ny veg og infrastruktur og kostnader. Veileder og forskrifter til støy, luft etc. krever at det tas hensyn til fritidseiendommer og det er ikke ønskelig med slike restriksjoner og merkostnader. rådmannen mener også at dette vil bli et vanskelig naboforhold for eierne og brukerne av fritidseiendommene. Rådmannen viser til at det i planen er vist frilufstområder som erstatning for det arealet som barnehagen benytter. Dette er således tatt stilling

		Feil om barns bruk av området. Spørsmål om kommunen har økonomi til gjennomføring av planen. Innspill til framtidig planprogram Synspunkt på at politikere ikke møtte opp til befaring	O O O O O	til i planen. ENH vil arbeide videre med beregning av kostnader som grunnlag for forhandlinger ved etablering. Det er meget sannsynlig at tiltak må komme i faser over lang tid, tilpasset etterspørsel og tekniske krav. Planprogram ble utarbeidet og fastsatt i startfasen. Dette er grunnlaget for planforslaget og det skal ikke utarbeides nye planprogram i samsvar med pbl. En viser til at PTU har vært på to befaringer i området i forbindelse med behandling av planen. Deltakelse i befaring eller møte med grunneiere utenom politiske behandling er frivillig.
	Inga Vodiniene, Andrius Vodinas, gnr. 8/156	Bor på vestsiden av fv 60 og ønsker at bygninger flyttes nærmere Bertelsen &Garpestad, slik at framtidige 30 m høye bygninger stenger for utsikten	N	Boligen ligger like ved krysset rv.42/fv.60 til Hovlandsviga og arealene er nedsprengt på nordsiden. Dette er det 2. (sørlige) krysset for hele området som er svært viktig som må bygges om for framtidig bruk. Kryssområdet og byggegrenser gjør at det vil være sikt mellom mulige framtidige bygg på N6 og H/I/L 6 som kan får høyder opp til kote 23 og 30. Det er lite sannsynlig at det blir større bygninger og anlegg med disse

		Det ønskes støyskjerm mellom bedriftene og vegen med grøntområde vegetasjon nord og sør for avkjørselen til B&G	E	høydene., slik at det vil være luft/gjennomsyn imellom. En må påregne endringer i utsikt når en bor i nymessige strøkt. Industri og havneområdet på Kaupanes har vært der lenge før denne eiendommen ble kjøpt og det må derfor legges til grunn at en var kjent med hvilke typer aktivtet som lå på andre siden av riksveien. Bygging av nytt kryss (§25 rekkefølgekrav) vil kreve en vurdering av støyskjerming for eiendommen som blir mest effektiv på vestsiden av fv.42/fv.60. Ifølge Norconsult sine støykart ligger boligen i gul sone i dag og vil komme i rød sone med full utbygging, slik at tiltak da vil være påkrevd.
	Jostein Hovland	Han har tidligere mottatt nabovarsel på fryselager samt industribygg rett foran huset som vil stenge alt utsikt.Dette har han på vegne av sin far sendt inn kommentarer på som vil bli med under saksbehandlingen videre. Høyden på eventuelle bygg må ikke være så høye at de stenger utsikten for hans far. Han har bodd i huset i 52 år, og ved å stenge utsikten til sjøen vil en ødelegge livskvaliteten hans. I tillegg vil verdien på hele eiendommen bli redusert til et minimum.	N	Rådmannen viser til at tiltaket vil medføre endring av særlig nær utsikten. Sammtidig vil en beholde fjernutsikten/horrisont. Tiltaket vil heller ikke påvirke solforholdene på eindommen. Endring av utsikt må kunne påregnes i bymessige strøk.

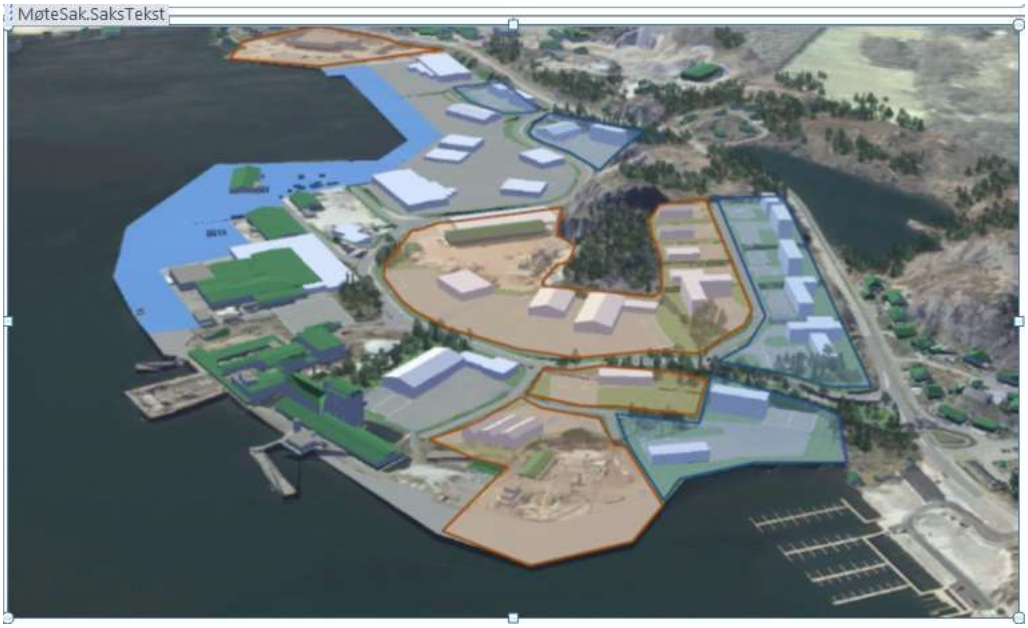
Rådmannen vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen vedtas som fremlagt. Det er bl.a. gjort mindre justeringer i kart og bestemmelser for å ivarteta kulturminner som skal frigjøres jfr. uttale fra Riksantikvaren, krav fra Statens vegvesen for at de skal trekke innsigelsen, justering av sikker byggehøyde samt at kaiområdet til Pelagia er inntegnet slik bedriften ønsker det.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet er lokalisert på østsiden av Eigerøy mot sundet som går til sentrum og munningen av vassdraget i vågen. Den nordlige delen av Kaupanes/Grønehaugen ligger ca. 1 km luftlinje sørvest for sentrum, mens kjørelengden over Eigerøy ligger fra 4, 5 km til 5,5 km fra sentrum.

Området er begrenset av sjøen i nord, øst og sør og av rv 42 i vest. Eigersund kommune eier rundt 294 daa av totalt rundt 450 daa dvs. 2/3-deler av landareal innenfor planområdet. Det er ca. 6 større private industrieiendommer og ca. 12/13 mindre eiendommer/fritids-eiendommer hvorav 8/9 er bebygd. Fire industribygg/haller som er private står på kommunal grunn.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan
Hele planområdet omfatter ca. 694 daa. og dette gjør det til en av de største reguleringsplanene ikke bare i Eigersund. Byggeområde for næring utgjør ca. 50 daa, industri/lager ca.
117 daa, havn/industri/lager ca. 154 daa og havn ca. 64 daa, til sammen 386 daa. Havneområdene i sjø utgjør 206 daa og de to grøntområdene måler til sammen 49 daa. Det resterende arealet er knyttet til veiarealer samt to mindre arealer for kommunaltekniske anlegg.



5.1 Konseptet for planen
Konseptet innebærer at havne- og næringsområdet kan utvikles trinnvis basert på eksisterende infrastruktur med kai- og havneanlegg og rv 42. Havne-, industri-, lager og næringsområder deles inn i tre soner/grupper hvor de med behov for tilgang til kai/havn og sjø legges lengst mot øst. Formålsbetegnelsen her er område for havn-, industri- og lager. I den midtre sonen med tilgang fra samlevegen og adkomstveier ligger industri- og lagerarealer som i mindre grad er avhengig av tilgang til kai og sjø samtidig som de er arealkrevende og som med fordel kan gi synergieffekter til øvrige bedrifter i området. Området i sør hvor Bertelsen & Garpestad holder til har samme formål og skal betjenes av samme avkjørsel som i dag. Formålsbetegnelsen her er område for industri- og lager.
I den vestlige sonen mot rv 42 og nær begge kryss med samlevegen og fv 60 er det vist

næringsområder til bedrifter som ikke er arealkrevende, mer trafikkskapende og vil ha en større andel av kontor-/servicearbeidsplasser.

- *Områder for havn, industri og lager H/I/L 1-6*

  Områdene for bebyggelse av havn/industri/lager ligger mot øst til sjø og havneområder med kaier. De fleste har direkte adkomst fra samleveien, mens noen har adkomst fra kortere adkomstveier. Områdene er tiltenkt bedrifter som vil oppføre bygninger/anlegg for havn, industri og lager inkl. kontor- og fellesfunksjoner som er arealkrevende og som krever tilgang til havn/sjø. Som de andre byggeområdene tillates disse også brukt som riggområde eller anleggsområde for opparbeidelse av infrastruktur eller til terrengplanering. Tillatt bebygd areal er diffenrensiert og det er stor variasjon på grunn av eksisterende og delvis ny bebyggelse som gir høy utnyttelse. Krav til manøveringsareal for lastebil/vogntog innenfor område og beregning av parkeringsdekning er de samme.
- *Område for industri og lager I/L 1-11*

  Områdene for bebyggelse av industri/lager ligger i den midtre sonen langs innsiden (vestsiden) av samlevegen, en liten stripe langs næringsarealene og veg SKV 4 mot vest og nord for samlevegen mot Fiskarviga. Mot nord er det i hovedsak to kommunale adkomstveger (SKV 5 og 6) som gir adkomst til tomtene. Områdene er tiltenkt bedrifter som er arealkrevende, mindre trafikkskapende og som kun vil ha mindre andel av kontor-/service- arbeidsplasser som del av bedriftene. Bestemmelsene har lagt til grunn følgende definisjon for hva som tillates: «Innenfor områdene I/L 1 til I/L 11 kan det oppføres bygninger og anlegg for industri, lager, silo og tankanlegg og andre anlegg som er arealkrevende eller som krever nærhet til havn/sjø. Alle bygg kan inneholde kontordel og andre fellesfunksjoner som er nødvendig for produksjon og drift.» Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 20 eller 30% (%-BYA) innenfor I/L 1 til I/L 11 basert på vurderinger fra 3D-analysen. Unntaket er de to store områdene I/L 9 og 10 hvor det er tillatt BYA = 50%. Parkeringsplasser medregnes ikke i utnyttelsesgraden. Det er lagt opp til høydebegrensinger oppgitt som kotehøyder for fremtidige bygg (Tg= topp golv) med tilhørende terrenghøyde vist på plankart. Høye bygninger innenfor I/L 9 og 10 vil ikke bli dominerende da Holevikfjellet er en bakgrunnshøyde og arealene er omringet av industrianlegg med bygninger som har litt lavere høyde. Områdene mot vest og parallelt med næringsområdene 2 til 5 har en 4 m lavere høydebegrensning. Høydebegrensningen for I/L 11 hvor Bertelsen & Garpestad holder til er økt med 4 meter med utgangspunkt i dagens kontorbygg med ca. 12 m høyde. Innenfor I/L 10 ligger Hermod Teigen AS som disponere store deler av området, men som fram til nå kun har oppført relativ lave lagerhaller.Innenfor I/L 1 ligger et notbøteri.
- *Område for næringsbebyggelse – kontor og lett industri N1-6*

  Områdene for næringsbebyggelse ligger mot vest og rv 42 i planforslaget hvor de er knyttet tett mot begge kryss med rv 42. Områdene er tiltenkt bedrifter som ikke er arealkrevende, men trafikkskapende og vil ha en større andel av kontor-/service arbeidsplasser. Bestemmelsene har lagt til grunn følgende definisjon for hva som tillates: «bygninger til lagring, industri, håndverks-/verksteds- og reparasjonsarbeider samt utstilling og salg, dog ikke salg til sluttbrukere. Virksomheter som er rene kontorbygg, som driver forretning/handel og tjenesteyting tillates ikke.» Tillatt bebygd areal varierer mellom 30 og 40%-BYA hvor parkering ikke medregnes. Det er lagt opp til høydebegrensinger oppgitt som kotehøyder for fremtidige bygg (Tg= topp golv) med tilhørende terrenghøyde vist på plankart. Alle områdene med unntak for område N 6 ligger på områder på høyde med det opprinnelige terrenget. Innenfor areal som omfattes av byggegrensen langs rv. 42 og fv. 60 tillates ikke arealbruk som er nødvendig for å kunne ivareta virksomheten på eiendommen (e). Dette gjelder blant annet areal til nødvendig parkering, manøvrering av kjøretøy for å kunne benytte bygninger, areal til nødvendig lagring, faste installasjoner o.l.

5.2 Infrastruktur – markert med grått på kartet

Det interne/kommunale vegsystemet bygger på en framtidig samlevei som i stor grad følger Grønehaugveien og Kaupanesveien gjennom planområdet, og ender i krysset rv 42/fv. 60. Veien er lagt slik at den tar hensyn til vesentlige disponeringer og avtaler som havneselskapet har gjort, og avviker derfor fra dagens vegplassering i den sørlige delen av planområdet. Samleveistandard innebærer bygging av/ombygging til komplett ny vei med tanke på bredde, kurvatur og parallel gang- og sykkelveg. Dette vil være en moderne og fremtidisrettet vegløsning som følger opp kommunestyrets vedtak om at det skal planlegges samleveg med gang- og sykkelveiforbindelse internt i området og ut til hovedveinett.

Det er gjennomført en egen trafikkanalyse for planområdet som belyser konsekvensene av utbygging innenfor planområdet. jfr. vedlegg 11.7. I trafikkanalysen har det særlig vært fokus på kryssområdene rv. 42/Grønehaugveien og rv. 42/fv. 60 ved nedkjøring til den gamle ferjeterminalen for å avdekke ev. behov for ombygging av disse kryssene.

Trafikkanalysen viste behov for kanalisering av krysset rv. 42/Grønehaugveien og undergang for gående og syklende under rv. 42 i samme området. Utforming av krysset rv.42/fv. 60 ved nedkjøring til den tidligere ferjeterminalen ble vurdert å være tilfredsstillende også for framtidig situasjon.

Det er utfordringer med eksisterende avkjørsel, da denne ikke er utformet i tråd med gjelende

vegnormal og ikke er dimensjonert for trafikkøkningen som kan forventes. Hverken helningen eller kurven på gjelende veg er i tråd med gjeldende vegnormaler. Bratt helning og krappe kurver gir dårlig framkommelighet for «vanlig» tungtransport, og vil være særlig problematisk med tanke på framkommelighet for ev. spesialtransport til/fra havneområdet. Vegens utforming er lite egnet for veg til industriområde. Trafikkanalysen viser at krysset rv. 42/fv. 60, og dermed den søndre delen av planområdet, vil få vesentlig økning av trafikk med høy andel tungtrafikk. En logisk utforming av det interne vegnettet vil derfor innebære at samleveien (ringveien) bør være den som skal møte rv 42/Hovlandveien. Denne intensjonen er tydelig i utformingen av den valgte vegutformingen. Vegvesenets krav ved oppstart om bruk av gjeldende vegnormaler for utforming av veger og kryss i planområdet er også innfridd ved denne utformingen av samlevegen.

Sideveiene er definert som adkomstveier, og følger også i stor grad eksisterende veier. Det etableres nye veger til næringsområdene i nord (N2 – N5) og områdene ned mot Fiskarviga (N1 og I/L 1 – I/L 3).

5.3 Eksisterende og nytt havn-e og lagerareal – markert med blått på kartet

Det er i planen vist 82 daa. med nytt og eksisterende havne- og lagerområde.

Det er 4 offentlige kaier innenfor planområdet i dag, 3 ved Kaupanes og en i Hovlandsviga til sammen ca. 350 m kai. Når kailengden i summeres innenfor planområdet, gir dette en lengde på ca. 700 meter av totalt ca. 4500 m offentlige og private kaier i hele havnedistriktet. Det er en bærende tanke for planen at havnen er utviklet og skal videreutvikles i samsvar med ideen om stamnetthavn i samsvar med Nasjonal Transportplan. Flere av kaiene ligger innenfor «Internasjonal Security Port System», (ISPS). ISPS-området til Eigersund havneterminal utgjør ca. 48 daa.

Innenfor dagens ISPS-område står det kun en bygning – havnelageret - som er forbeholdt havnevirksomheten. For øvrig er arealene vist slik de er tilgjengelige i dag. Den framtidige fyllingen nord for kaien i Hovlandsviga åpnerfor at havneområdene kan bindes sammen utenom samlevei eller private tomter.

Alle tidligere kaier er etablert med høyde ved kaikant på kote 2,0 (kart-0). Den rehabiliterte kaien i Hovlandsviga er prosjektert med kote 2,5 ved kaikant, kote 2,0 for dreneringen lenger inne på land og dybde i sjø på 8,0 m. Kystverket anbefaler dimensjonering av kaier for 10 m dybde, mens Eigersund næring og havn mener at 9 m er tilstrekkelig. Som det går fram at kaiene på Kaupanes og Grønehaugen som er vendt mot hovedleden de beste forhold med 10 til 12 m dybde i sjøen.

Det er behov for utfylling nord for Nordsjøkaien samt ved Pelagia sitt anlegg. Fyllinger uten at det bygges nye kaier vil kunne hindre tilkomsten fra sjøen på grunn av helningsvinkelen til fyllingen i sjøen. I nord viser planforslaget noe fylling for å skaffe mer flat areal ved N1 og I/L 1, fordi tilkomsten fra sjøen er mindre viktig eller kun gjelder mindre fartøy.

Bestemmelsene for havneområde er utformet slik at områdene skal forbeholdes havnevirksomhet på land (ikke bedrifter), og benyttes til havnedriftens kjernevirksomhet. Det er spesifisert at havneområdene skal nyttes til lasting, lossing av gods og manøvrering fra fartøy til bygg, lager, siloer/tanker eller landbasert transport. Kraner/heiser, transportbånd og liknende installasjoner kan stå innenfor området eller krysse området så lenge de ikke reduserer områdets bruksmuligheter. Tiltak som hindrer bruken av kaiene skal ikke tillates, jf. § 53.

5.4 Arealer som er i bruk i dag – markert med rødt på kartet

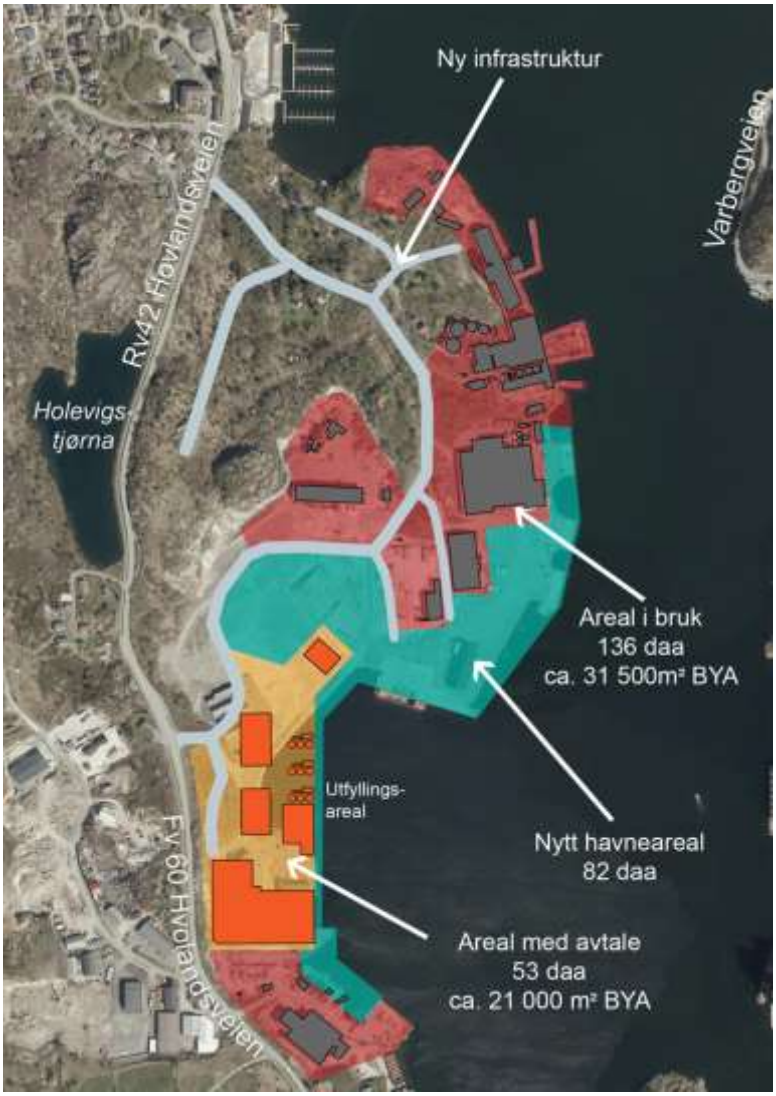
Det er etablert 31.500 m2 med bygningsmasse i området i dag fordelt på 136 daa. Det er et betydelig potensiale for fornying og sanering av eldre industribebyggelse i tilknynting til Pelagias anlegg på Grønehaugen.

Planområdet omfatter et eksisterende industri- og havneområde med betydelig eksisterende næringsaktivitet. Virksomheter i området omfatter bl.a. B&G, sementfabrikk, Egersund Seafood, Ervik shipping, havnelager, konteiner-terminal, fragmenteringsanlegg og områder tilhørende Egersund net. Videre er det også arealer som omfatter bl.a. tidligere fergeterminal og en større nedlagt sildoljefabrikk (Welcon).

Det finnes også noen eldre fritidsboliger i området. Disse er foreslått regulert i tråd med sentrumsdelen av kommuneplanen. Det legges ikke opp til å videreføre bygninger for varig opphold, verken bolig eller fritidsbolig i området, da slik bruk av området er i strid med kommuneplanen og vil vanskeliggjøre gjennomføring av planen.

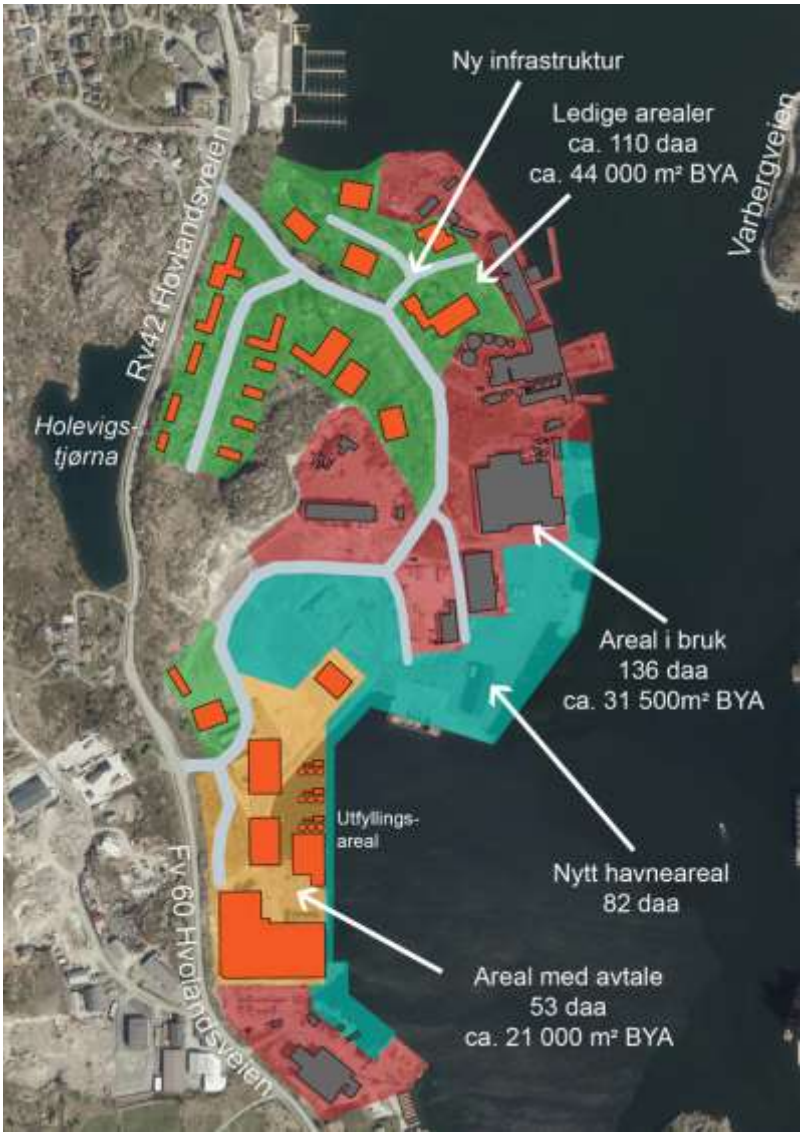
5.5 Areal med avtale – markert med oransje på kartet

I tilknynting til den gamle fergeterminalen er det satt av 51 daa. til havne-, industri- og lagerområde H/I/L 6. Det er i dette området Global og Prima protein skal etablere seg. Det er et automatisk fredet kulturminne innforbi området og riksantikvaren har akseptert å frigi dette etter utgraving. Det er et potensiale for inntil 28 000 m2 bygningsmasse med tilhørende fiunksjoner innforbi området. Det er også inngått avtale for et område på 4,5 daa. for lager for Statnett.



5.6 Ledig areal – markert med grønt på kartet

Det er til sammen 110 daa. med ledig areal i planforslaget, dette er vist med grønt på illustrasjonen under og har et potensiale på om lag 44 000 m2 med ny bygningsmasse. Om lag 9 daa. av dette er eid av kommunen og er byggeklart. Pelagia og Sørvest holding har også areal i den nordlige delen med grønn farge. Utifra erfaringene fra andre deler av planområdet, må en legge til grunn at det må være tilgjengelig relativt store tomter i deler av området.



5.7 Parkering

All parkering løses innenfor planområdet. Bedriftene er pliktig til å opparbeide nok parkeringsplasser for sine ansatte samt nødvendig parkering til gjester/kunder på egen tomt. Det er i bestemmelsene til planforslaget satt krav til bilparkering i forhold til bruksareal (BRA) og det er også åpnet for å etablere felles løsninger inkl. parkering under terreng eller i fjell. Det er satt krav til antall sykkelparkeringsplasser og at 50% av disse skal være overbygget.

5.8 Tilleggsutredning Kaupanes – fritidsbebyggelse Rapport 2017-05-10-A02

Ved forrige behandling av planen i sak 243/16 ble det fattet følgende vedtak av PTU; *"Planen sendes tilbake til administrasjonen for å få en konsekvensutredning for å beholde området der hyttene ligger."* Det er med bakgrunn i dette utarbeidet en egen tilleggsrapport R05 Tilleggsutredning Kaupanes 2017-05-10-A02 som redegjør for dette. En vil nedenfor kort gjenngi noen hovedpunkter fra utredningen som konkluderer med at det er en klar overvekt av negative konsekvenser av å beholde hyttene i området.

For temaet støy vil det å beholde fritidseiendommene i området medføre store negative konsekvenser. Hovedsakelig vil dette medføre konflikt mellom virksomheter som skaper støy og fritidseiendommer som trenger stillhet. Støyberegningene viser at fritidseiendommene ligger uheldig til med tanke på støy. Siden det ikke ligger regulerte fritidseiendom der i dag vurderes det som en

uheldig løsning å regulere inn fritidseiendommer i nærheten av de støyende virksomhetene. Det er også viktig for eksisterende og fremtidige virksomheter at de har mulighet til å legge opp til en drift uten strenge krav til støy, trafikk og driftstid som hensyn til hyttebebyggelsen vil kreve. Et felt bestående av fritidsbebyggelse innenfor planområdet vil medføre at industrivirksomhetene er pliktet til å holde støynivået på et nivå som tilfredsstiller forurensingsforskriften og T-1442. Dette vil skape konflikter og det er noe flere av bedriftene som allerede har etablert seg i området påpeker i sine høringsuttaler. Rådmannen legger avgjørende vekt på dette og legger til grunn at skal en få til nyetableringer samt ivareta eksisterende industrivikrsomhet må dette legges til grunn.

En av hovedmålsettingene med planarbeidet er å sikre næringsarealer i kommunen. Dersom hytteeiendommene beholdes medfører dette at mellom 26-36 daa industri/lager og 14-17 daa næringsbebyggelse forsvinner fra planforslaget. Med foreslått regulert utnyttelsene for de respektive delområdene innebærer dette en 11 000 - 14 000 m2 gulvflate industri/lager og ca. 24 000 m2 BRA næringsbebyggelse. Areal som forsvinner dersom hyttene skal være med i planen er skravert med svart skravur:

Slik rådmannen vurderer det, vil ma ved å regulere inn fritidsbebyggelsen få en meget uhensiktsmessig utforming av industriområdet og det vil også gi uhensiktsmessige størrelser på tomtene. Slik rådmannen vurderer det vil dette stride mot kommuneplanen og vil vanskeliggjøre gjennomføringen av planen for næringsutvikling. En viser her til høringsuttalelsene fra eksisterende og nye bedrifter på Kaupanes.

Det er fra kulturavdelingen i fylket samt riksantikvaren pekt på at det kan være en mulighet for å «bytte» kulturminner ved å beholde hyttene og at en kan vurdere frigivelse av et område med to automatisk fredede kulturminner på høydedraget. Rådmannen viser til at ved å beholde hyttene med buffersone vil en miste mellom 40-53 daa. med industri- og næringsarealer. Arealet som ved et «bytte» ev. kan frigis er på om lag 10-12 daa. og vil ikke på langt nær kunne ersatte arealene som forsvinner. Sammtidig må disse kulturminnen graves ut før de ev. kan frigis. Dette er arealer som også er betydelig vanskeligere å bygge ut og vurderes som mye mindre attraktrive en næringsarealene som i tilfelle tas ut. Videre vil en ikke løse hovedproblemet som er at det er en

uakseptabel løsning å ha fritidsbebyggelse midt i et havne- og industriområde. En viser her til de klare høringsuttalene fra bedriftene på Kaupanes som går imot at hyttene blir regulert inn.

Det at det er fritidsbebyggelse som nærmeste nabo vil erfaringsmessig også skape utsikkerhet for virksomheter som ønsker å etablere seg i området. Årsaken er at eiere av regulerte fritidseiendommer har sterkere partsrettigheter når disse er regulert og forutsatt opprettholdt enn det de har i dag. Det er heller ikke usannsynlig at de vedtatte konsekvensene med en omfattende utbygging undervurderes kraftig av de som ønsker å beholde fritidseiendommene sine. Mange måneder/år med anleggsarbeid vil ikke kunne unngås og vil forstyrre fritiden og ferietiden som ønskes tilbrakt i fritidsboligene betydelig. I tillegg vil det kunne være betydelig støy i driftsfasen fra disse virksomhetene.

På dette stadiet er det vanskelig å si med sikkerhet hva de økonomiske konsekvensene av å beholde fritidseiendommene vil være. Dette er på grunn av usikkerhet rundt valg av finansieringsmodell, kostandskalkyle og kostanden for erverv av fritidseiendommene. Ervervskostnaden av fritidseiendommene er av Norconsult vurdert til å ha en liten påvirkning på den totale utbyggingskostnaden. Derfor vil det sannsynligvis ikke være kostnadsbesparende å beholde fritidseiendommene.

Det er avgjørende for kostnader pr. m2/eller tomt om de samlede utbyggingsarealene kan beholde sin størrelse eller om de reduseres med ca. 25%. En slik reduksjon vil føre til tilsvarende økning i kostnader pr. m2. I tillegg er det stor usikkerhet om bebygde arealer kan belastes med kostnader. Da kan kostnaden pr. m2 bli doblet. I ytterste konsekvens vil man ikke kunne finne kjøpere til slike høye tomtepriser.
I tillegg til dette vil det være uheldig for strategien i kommuneplanen å regulere de arealene som er avsatt til fremtidige næringsarealer i kommuneplanen til fritidsbebyggelse. Dette vil få konsekvenser for det å kunne tilby arealer til nye virksomheter og nyetableringer som igjen kan skape arbeidsplasser.

For kommunen vurderes det som viktig å kunne tilby et rent havne-, lager-, og næringsområde for å oppnå målene som er satt i kommuneplanen. Det å beholde fritidseiendommene vil påføre eksisterende og nye virksomheter begrensinger med tanke på støy. Derfor vurderes det som en uheldig og konfliktskapende løsning å beholde fritidseiendommene. For veg og trafikk vil det å beholde fritidseiendommene ikke medføre store vesentlige konsekvenser. Kryssene og planlagt vegsystem må likevel oppgraderes selv om hyttene beholdes. Trafikken forventes å bli redusert med omkring 8 % i krysset rv 42 x Grønehaugveien om hyttene beholdes ifølge tillegsutredningen.

Det å beholde fritidsbebyggelsen kan få noen positive virkninger for landskap/fjernvirkning og nærvirkning jfr. mindre inngrep i eksistereende terreng ifølge rapporten. Dette vurderes i denne sammenheng å være av liten og underordnet betydning.

Ut fra disse temaene vurderes det som en overvekt av negative konsekvenser av å regulere inn fritidsbebyggelsen. Rapporten konkluderer med at det frarådes på det sterkeste å regulere inn fritidsbebyggelsen i planen med formål som vil hindre systematisk erverv og innløsning, fordi bl.a.:

- Nødvendig bufferareal fører til betydelig reduksjon av industri-/næringsareal og vil vanskeliggjøre gjennomføringen av kommunestyrets vedtak
- Innregulering av hytter vil være i strid med vedtatt kommuneplan for området
- Eiere av fritidsbebyggelse vil med sine partsrettigheter kunne føre til usikkerhet og utsettelser for mange ledd i plan- og byggesaksbehandlingen
- Felles kostnadene må legges på mindre areal som fører til en betydelig økning
- Sparte kostnader med erverv av fritidseiendommene kompensere ikke for reduserte arealer
- Det må gjennomføres erverv for bygging av samlevegen og ny infrastruktur på flere

hytteeiendommer
- Et positivt markedsførings- og salgsargument med et stort og helhet industri- og havneareal vil gå tapt.

Rådmannen vil derfor med bakgrunn i konklusjonene i rapporten samt gjeldende kommuneplan ikke annbefale at hyttene blir regulert inn i planen og at disse blir regulert som bebyggelse som skal fjernes og i sin helhet blir regulert til næringsareal. Det at Eigersund kan stille med et helhetlig havne-, lager- og næringsområde vurderes som et sterkt virkemiddel for å oppnå målene i kommuneplanen om å skape- og opprettholde varierte arbeidsplasser og legge forhold til rette for nyetableringer og nye arbeidsplasser. I denne saken vil derfor rådmannen la næringsinteressene gå forran og viser til at etablering av bedrifter og arbeidsplasser er av svært stor samfunnsmessig betydning for lokalsamfunnet. I den forbindelse vil hytteeiendommene med tilhørende anlegg måtte vike. Det er også i tråd med kommuneplanen.

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.

En har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølge-krav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, eventuelt vurderer en at det er for konfliktfylt og det ikke blir lagt inn i planen. Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir tilstrekkelig effekt eller er mulig å gjennomføre, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene eventuelt at tiltaket ikke legges inn i planen.

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

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

- Hendelser som kommer i rødt felt: Tiltak er nødvendig eller så er konfliktnivået for høyt til at tiltaket kan anbefales.
- Hendelser som kommer i gult felt: Tiltak vurderes ut fra forventet kostnad i forhold til nytte, eventuelt er ytterligere utredninger påkrevd.
- Hendelser som kommer i grønt felt: Rimelige tiltak gjennomføres, eventuelt at konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

Selv om man i stor grad benytter samme terminologi som i risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser), er ikke denne gjennomgangen en ROS-analyse i tråd med forskriften.

6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

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 i planforslaget.

6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler		X	1	1	Grønn	
Ulykke med gående/syklende		X	1	1	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg	X				Grønn	
Kollektivtilbud	X				Grønn	

Planforslaget legger opp til en vesentlig forbedring av trafikksikkerheten og følger opp kommunestyrets vedtak om at det skal planlegges samleveg med gang- og sykkelveiforbindelse internt i området og ut til hovedveinett. Det legges opp til intern gang og sykkelveg, fortau samt sikker kryssing av riksvegen i nord av planområdet.

6.1.3 Vann og avløp

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

Området skal kobles til offentlig vann- og avløpsanlegg.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

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

Kabler og lignende skal legges i bakken.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Ivaretas av DIM.

6.2 Universell utforming:

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

Krav til stigning er i hovedsak ivaretatt for alle nye veier, gang- og sykkelveier og fortau. Det er likevel noen unntak: gs-vei vest for kryss nord ligger mellom 5 og 6% pga. lite areal. Gs-vei sørover N1 er vist i veitegninger med 7%, men vil kunne reduseres til 5%. SKV 4 er vist med 6,3% stigning i den nordlige delen for å kommer på nivå med tomtene. Størst avvik er det med 8% på vei SKV10 (rv 42) til tidligere terminal. Den vil imidlertid kunne løftes opp, slik skråningsutslaget i planforslaget har lagt opp til. Rv 42 har stigning på litt mer enn 8% både sør for kryss med Grønehaugveien hvor dagens gang og sykkelveg følger parallelt og i bakken ned til kryss fv60/Hovlandsviga hvor det ligger gs-vei på vestsiden og fortau på østsiden. Dette er forhold knyttet til dagens riksvei som ikke kan korrigeres.

Tomteområdene ligger med liten stigning fra samlevei eller adkomstveier, slik at adkomsten til bygninger og anlegg kan utformes universelt. Krav om universell utforming ligger også i bestemmelsenes § 23 og planprogrammet har lagt til grunn at det ikke er behov for utredning av dette tema.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstiller planen krav i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholds-areal	X				Grønn	

Planforslaget legger i utgangspunktet ikke opp til at barn og unge skal oppholde seg innenfor området som er avsatt til industri og havneområde. Store deler (områder og tomter) vil være inngjerdet og avsperret. Planen vil også bidra til bedret trafikksikkerhet. Et areal som er benyttet av barnehagen kan flyttes innforbi planområdet til område ved Holevikfjellet. Det samlede grønntstrukturen omfatter et areal på 45,4 daa og av dette er det et areal på om lag lag 10-12 daa som er arrondert slik at det kan gjøres tilgjengelig og der man både kan formidle kulturminnene samt at det kan benyttes som erstatningsareal for aktivitetene til barnehagen. Denne delen av grøntstrukturen/kulturminnen er solrikt, har god utsikt og ligger godt skjermet i forhold til næringsaktiviteten. De resterende delene av grønntstrukturen består hovedsakelig av knauser og skråninger og egner seg i liten grad for tilrettelegging. Disse vil primært fungere som et grøntdrag.

6.4 Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag	X		3	3	RØD	Ivaretatt i kart og bestemmelser.

Dette er ivaretatt i bestemmelsenes §§7,8 samt samt §23. En har etter vurdering foretatt av Norconsult foreslått en justering i bestemmelsene §§7,8 som medfører et klarere skiller mellom

sikkerhetsklasse S1 og S2 og setter høydekrav etter dette:

> *«§ 7. Ved planlegging av veier, gang- og sykkelveier, kabelanlegg og VA-ledninger med tilhørende pumpeanlegg og styringssystemer, skal sikkerhetsklasse S1 og minimumshøyde kote 1,8 benyttes. Nye kaier og fyllingskanter mot sjøen skal være minimum 2,0 meter over havnivå (NN2000), tilsvarende sikkerhetsklasse S2. Øvrige ubebygde arealer skal også ligge på minimum kote 2,0. For å sikre drenering på land kan delområder som skal dreneres mot sluk ligge lavere. Slike avvik skal være i samsvar med plan godkjent av kommunen.»*
>
> *«§ 8. Ny bebyggelse innenfor sikkerhetsklasse S1 skal ligge på minimum kote 2,1. Ny bebyggelse innenfor sikkerhetsklasse S2 skal ligge på minimum kote 2,3 (NN2000). For tilbygg på eksisterende bygg i sikkerhetsklasse S2 kan lavere byggehøyde (laveste golv) tillates forutsatt at de bygges for å kunne oversvømmes.»*

En vil før den politiske behandlingen i PTU få gjennomført en fagkyndig kvalitetssikring av dette som blir lagt frem for PTU i møte.

6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	**Fare til stede?**		**Grov vurdering av:**		**Risiko/alvorlighet**	**Kommentar/ Tiltak**
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy	x		2	2	Gul	Ikke kjent.

Dette er ivaretatt i plan og bestemmelser jfr. egen rapport knyttet til støy i KU. Så lenge området blir regulert i tråd med kommuneplanen vil forholdet til støy kunne ivaretas på en tilfredsstillende måte jfr. støyrapport og KU. Så lenge planen ikke legger opp til at det kan væe varig opphold i form av boliger, fritidtidsboliger i området, er det andre forskriftskrav som gjelder.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	**Fare til stede?**		**Grov 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	

Det er ikke vist i skrednett.no, og en er heller ikke kjent med slike forhold fra området.Områder som skal sprenges må sikres i etterkant på forskriftsmessig måte.

6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	**Fare til stede?**		**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.

6.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	**Fare til stede?**		**Grov vurdering av:**		**Risiko/alvorlighet**	**Kommentar/ Tiltak**
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskrift TEK17, vedtatt i 2017 som ivaretar dette.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk felt		X	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antenner mv.)		X	1	1	Grønn	

Det er høyspentlinje gjennom området som må legges i kabel for at de nordlige delen skal kunne utbygges. Dette må avtales med Dalane Energi. Dette er sikret gjennom § 27 som sier at; «Det kan ikke gjøres tiltak i delfeltene N2 og I/L 5 før høyspentlinje innenfor faresone H370 er lagt i bakken.»

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	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?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	3	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?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Grunnforhold		X	1	1	Grønn	

Som det går fram av konsekvensutredningen for grunnforhold er grunnforholdene i Holeviga kjent som dårlig og det foretas nærmere undersøkelse for hver fyllingsområde som er utpekt i planområdet. Grunnforholdene på land er ikke nærmere undersøkt i planprosessen, men det er kjent og tydelig at det er gode fjellmasser i de områdene hvor det terrenget må senkes og sprenges ned. Vurderingen som er utført for dette tema går fram av utredningskapittel i KU.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		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	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 Sjø og vasssdrag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.2 Naturverdier og rødlistart

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

I og med at området er et aktivt havne- og industriområde, er det ikke aktuelt å legge til rette for bruk av natur- eller friluftsområder innenfor planområdet. Innenfor planområdet er det ikke registrert arter eller områdetyper som er av spesiell verdi. Det er registrert en fremmed art ("boersvineblom") på Vestra Holevig. Dette forholdet er imidlertid ikke beslutningsrelevant for en videre utbygging av området og utredes ikke nærmere.

6.6.3 Viltområde

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne/-	x				Grønn	Ivaretatt i kart og

miljø/ SEFRAK						bestemmelser samt redegjort i planbeskrivelse/KU/ fagrapporter

Områdene på land og i store deler av sjøen i strandsonen er kartlagt slik at status for fornminnene er oppdatert. Her vil det være behov for utgraving 2 steder. Nyere tids kulturminner er vurderte utvendig og ikke funnet autentisk nok for å kunne anbefale regulering til bevaring. Se gjennomgang i planbeskrivelse/KU/utredninger m.m.

Endringene for kulturminnene både for fornminnene på land, et freda minne i sjø og for nyere tids kulturminner er samlet vurdert til å gi liten negative konsekvenser i forhold til 0-alternativet.

Områdene er undrsøkt av regional fagmyndighet og konklusjoenen fra disse er vurdert i KU samt innarbeidet i plankart og bestemmelser §§54-58. Det er i planen lagt opp til at en vil søke om frigivelse av ID 53547 og ID215495. ID 53547 er en mindre boplass (bolig/bosetting) fra sein Steinalder (steinbrukende tid) og er vist som bestemmelesområde i planen. Forekomsten synes å begrenses til et område 15 m N-S og 10 m Ø-V. ID 215495 (Holeviga_stokkanker) har ikke tidligere vært registrert og skal frigis gjennom enten at Stokkankeret kunne tas opp eller flyttes.

Riksantikvaren har akseptert kommunens søknad om frigiving og dispensasjon fra Kulturminnelovas § 8.4. Fylkeskommunen og Stavanger museum anbefaler løsningen.

6.6.5 Friluftsliv

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

Planforslaget viser to områder som er del av grøntstrukturen på vestsiden av sundet mellom Fiskarvig og Nordbø. I nord ligger et mindre område (o_G1) som et bufferareal mellom framtidig veikryss med undergang, nytt næringsområde mot sjøen i nord og opparbeidet småbåthavn. Det andre område er det sentrale og store området som strekker seg nord- og sørover fra Holevikfjellet som er planområdets høyeste og markerte topp. Området omfatter to områder med fornminner og grenser til rv 42 i vest.

Det samlede grøntstrukturen omfatter et areal på 45,4 daa og av dette er det et areal på flatene på om lag lag 10-12 daa der en både kan formidle kulturminnene samt at det kan benyttes som erstatningsareal for aktivitetene til barnehagen. Denne delen av grøntstrukturen/kulturminnet er solrikt, har utsikt og ligger godt skjermet i forhold til næringsaktiviteten. De resterende delene av hensynsone kulturminne/grøntstruktur består hovedsakelig av knauser og skråninger og i liten grad egner seg for tilrettelegging. Disse vil primært fungere som et grøntdrag.

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	

Det er lagt vekt på å få til en god tilpasning av den nye bebyggelsen. Viser her til planbeskrivelse, landskapsanalyser samt volum- og høydevurderinger som er innarbeidet i plan og bestemmelser. Det er utarbeidet 3D-modell for å vise planlagte volum. Planområdet befinner seg i et eksisterende havne og næringsområde. Som konsekvens av planen vil området gå fra bebyggelse til mer bebyggelse. Selv om planområdet inneholder mye av karakteristikken av landskapstypen som befinner seg i landskapsregionen, vil ikke planforslaget medføre store konsekvenser for fjernvirkning.

Sett fra Hovlandsveien/rv 42 vil bebyggelsen i feltene N2-N5 være godt synlig. De maksimale byggehøydene vil ligge 4 etasjer over veghøyden. De visuelle konsekvensene i dette området vil være relativt store siden havne- og industriområdet ikke er synlig fra vegen.Dette området er uansett

avsatt til framtidig næringsvirksomhet i Eigersund kommuneplan. Nærvirkningene vil også bli store i området omkring Holevikstjernet. Dette området er i dag helt skjermet fra havneområdet.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Det er i forbindelse med planlegging av næringsarealene og vurdering i forhold til egnethet og konsekvenser for omgivelense lagt vekt på å få en god terrengtilpassning til den nye bebyggelsen. Det er laget terrengmodell som grunnlag for planforslaget og der det er arbeidet med skisseløsninger i flere trinn som omfatter arealdisponering og høyder for veger og planerte tomtearealer som har ført fram til et forslag. Planområdet er i dag allerede sterkt berørt av eksisterende virksomheter og ligger i et sund som er sterkt påvirket av havne- og industrivirksomheter.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.10 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.11 Miljøkonsekvenser

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

	med?					Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

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

Det er kun noen enkelte boligeiendommer vest for rv 42 som vil kunne få tydelige forandringer i sitt nærområde. Det ligger 10 boliger langs rv 42 i nord og 7-8 boliger nordvest for næringsområde N6 ved Hovlandsviga som ligger nærmest til å bli direkte berørt av planutformingen. En har så langt som mulig og innforbi rammene av å få en hensiktsmessig planutnyttelse søkt å ta hensyn til bakenforliggende boligbebyggelse jfr. kap 5.8 og 7.3 i planbeskrivelsen/KU.

Eksisterende fritidsboliger forutsettes fjernet, da disse vil komme i konflikt med støysoner og den industri og havneaktiviteten som er ønskelig i området jfr. vedtatt kommuneplan. Se kap 5.7 og «Tilleggsutredning Kaupanes – fritidsbebyggelse Rapport 2017-05-10-A02»

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 kjent med spesielle forhold.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

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		X			Grønn	

konsekvenser for miljø og samfunn						

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 seg innenfor rammene i kommuneplanen.

Rådmannen vurderer at denne planen har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Denne er utarbeidet som del av områdereguleringen.
Det er ikke varslet utbyggingsavtale i forbindelse med varsel om oppstart.

6.8 Naturmangfold

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

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

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

Det er stilt rekkefølgekrav i planen, som i hovedsak knytter seg til trafikale forhold, høyspent og støy se §§24-29. Dette er en stor og omfattende plan hvor mange forhold må være på plass for at dette skal bli et moderne og fremtidsrettet havne- og næringsareal.

7. Oppsummering og konklusjon

Rådmannen viser til Kommunestyrets vedtak om at det skal utarbeides en områderegulering for fremtidig og eksisterende industri og havnevirksomhet IH på Kaupanes. Rådmannen vurderer at den fremlagte forslaget til områdereguleringsplan følger opp vilkårne som kommunestyret la til grunn i bestemmelsen i kommuneplanen:

- Alle eiendommene skal reguleres samtidig. Reguleringen kan gjennomføres med bruk av offentlig og privat samarbeid (OPS).
- Områdene skal tilrettelegges for industri (I) og havnevirksomhet (H) samt det kan åpnes opp for rene kontorbygg (K) i randsonen mot fylkesvegen.
- 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.
- 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)
- Det skal planlegges samleveg med gang- og sykkelveiforbindelse internt i området og ut tilhovedveinett. Avkjørsler skal reduseres til et minimum.
- Planene skal legge vekt på helhet og sammenheng i grønnstruktur der bl.a. kulturminner skal søkes aktivisert.
- 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.

Forslag til områderegulering vil legge til rette for et moderne og fremtidsrettet havne- og næringsareal i Egersund. Det er utarbeidet tilleggsutredningen som følger opp vedtaket i planteknisk utvalg i Eigersund kommune den 25.10.2016 i forbindelse med førstegangsbehandling av områdereguleringsplanen for havne-, næringog industriområdet på Kaupanes der det skal konsekvensutredes å beholde fritidseiendommene i planforslaget. Av temaene som er utredet er det en klar overvekt av negative konsekvenser av å regulere inn hyttene i området og rådmannen fraråder på det sterkeste å beholde fritidsboligene i planen.

Det at Eigersund kan stille med et helhetlig havne-, lager- og næringsområde vurderes som et sterkt virkemiddel for å oppnå målene i kommuneplanen om å skape- og opprettholde varierte arbeidsplasser og legge forhold til rette for nyetableringer og nye arbeidstakere. En har også lagt stor vekt på de uttalelsene som er kommet fra bedriftene som er etablert eller er i ferd med å etablere seg på Kaupanes og som går imot at hyttene skal reguleres inn. I denne saken legger rådmannen kommuneplanen til grunn og næringsinteressene må derfor gå forran og viser til at etablering av bedrifter og arbeidsplasser er av svært stor samfunnsmessige betydning for lokalsamfunnet. I den forbindelse vil hytteeiendommene måtte vike. Det er også i tråd med kommuneplanen. En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper med å etablere havne og industriområdeog følger opp kommuneplanen.

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir vedtatt som fremlagt.

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
571804	Reguleringsbestemmelser til Kaupanes havne- og næringsområde sist revidert 27112017
571803	Plankart sist revidert 27112017
571802	Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse med KU sist revidert 27.11.17 for områderegulering næringsområde Kaupanes
550295	Innspill til områdeplan - Kaupanes
550296	Bilde
550297	Bilde
551629	Vedrørende høring og offentlig ettersyn - områdereguleringsplan med konsekvensutredning for havne- og næringsområde Kaupanes
551899	Uttalelse vedrørende områdereguleringsplan Kaupanes
553732	Områdereguleringsplan, havne og næringsområde, Kaupnes, plan 2015003 - søknad om dispensasjon for automatisk fredet
555817	Bemerkninger vedrørende områderegulering næringsområde Kaupanes
556409	Ønsker utsatt frist til uttalelse områdeplan Kaupanes
556556	Uttalelse til høring områdereguleringsplan for havne og næringsområde Kaupanes
556591	Uttalelse til høring områderegulering med konsekvensutredning for havne og næringsområde Kaupanes
556728	Uttalelse til områdereguleringsplanfor havne og næringsområde Kaupanes
556732	Merknader til høring - regulering næringsområde Kaupanes
556819	Uttalelse til områdeplan - Kaupanes
556824	Høringsuttalelse - områderegulering næringsområde Kaupanes
556951	Høringsuttalelse - områderegulering Kaupanes
556966	Merknader, områderegulering næringsområde Kaupanes

556967	Bilder
557023	Uttalelse fra Næringsforeningen vedr Kaupanesplan
557078	Høringsuttalelse områderegulering næringsområde Kaupanes
557298	Merknad til områdereguleringsplan med konsekvensutredning for havne. og næringsområde Kaupanes
557299	Fiskervig - Et grønt kulturminne
557300	Uttalelse til områderegulering for havne- og næringsområde Kaupanes
558402	Høringsuttale til områdereguleringsplan for havne- og næringsområde Kaupanes
558461	Statlig samordnet uttalelse til områderegulering med konsekvensutredning for havne- og næringsområdet Kaupanes
558462	Uttale fra Fylkesmannen i Rogaland til offentlig ettersyn av områdereguleringsplan Kaupanes
558463	Uttale fra Statens Vegvesen til offentlig ettersyn av områdereguleringsplan Kaupanes
558889	Høring tilknyttet plan for regulering av Kaupanes
558890	Kart
559896	Høringsuttalelse fra Felles brukerutvalg vedr. områderegulering næringsområde Kaupanes
560459	Merknader til reguleringsplan for Kaupanes
562055	Høring tilknyttet plan for regulering av Kaupanes - situasjonsplan
562056	Situasjonsplan
562162	Avgrenset høring - justering av kaifront for Pelagia - svar fra Vann og avløp
563949	Uttalelse Kaupanes områdeplan - Eigersund Næring og Havn
565011	Avgrenset høring - justering av kaifront for Pelagia - områderegulering næringsområde Kaupanes
565435	Uttalelse til avgrenset høring - justering av kaifront for Pelagia - områderegulering næringsområde Kaupanes
565620	Uttalelse vedrørende justering av kaifront for Pelagia - områderegulering næringsområde Kaupanes
565907	Kommentarer til reguleringsplaner Kaupanes
566562	Uttalelse vedrørende justering av kaifront for Pelagia - områderegulering næringsområde Kaupanes
567869	Uttalelse til omregulering av havne- og næringsområde Kaupanes - oversendelse av Riksantikvarens vedtak
567872	Forslag til områderegulering Kaupnes havne- og næringsområde - Riksantikvaren
567871	Oversiktsplan omsøkt tiltak
571800	Referat drøftingsmøte Kaupanes industriområde - Eigersund kommune
571801	Revidert bestemmelse vedr. høydeplassering (kote høyde) ift. stormflo - pkt. 1.1.
571861	Kart - alternativ adkomst H/I/L 6 - Kaupanes
571862	Kart - alternativ adkomst H/I/L 6 Kaupanes