



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 30.04.2020
Arkiv: : PL - 19680003, FA - L12,
GBR - 47/26
Arkivsaksnr.: 17/1816
Journalpostløpenr.: 20/16105

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

Eigersund kommune
Plankontor
Magne Eikanger
Seniorrådgiver
51 46 83 24
magne.eikanger@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
168/20	Planteknisk utvalg	07.12.2020
134/20	Kommunestyret	14.12.2020

Reguleringsendring for IH Langholmen gnr. 47 bnr. 26 mfl. Andre gangs behandling.

Sammendrag:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for IH Langholmen gnr. 47 bnr. 26 mfl. har vært ute til offentlig ettersyn og høring. Endringene sammenlignet med gjeldende reguleringsplan er i hovedsak knyttet til at det foreslås at det kan bygges to bygninger langt ute mot sjøen (24 og 14,5 moh. byggehøyde), et 33 m høyt tårn (oppført), båthus for nødetaer, regulert kai, samt at jernbanesporet tas ut av planen. I tillegg foreslås det enkelte endringer i reguleringsbestemmelsene, deriblant i rekkefølgekravene og at nødetaer kan lokaliseres i planområdet.

En vurderer at planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Tiltakshaver har i planen søkt å finne en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper slik at utbyggingen vil ivareta hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Det kom inn uttalelser fra syv offentlige instanser og én uttalelse fra privat part i forbindelse med at reguleringsendringen har vært på offentlig ettersyn og høring. Det kom en innsigelse fra Fylkesmannen i Rogaland. Denne innsigelsen er nå trukket under forutsetning av at de endringene som er foreslått i tilknytning til innsigelsen vedtas. I tillegg til de endringene som fremkommer i forslaget til vedtak, er det gjort tilsvarende justeringer i planbeskrivelsen. Også ROS-analysen er oppdatert.

Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen blir vedtatt i hovedsak slik dokumentene var lagt ut på offentlig ettersyn og høring, men med noen endringer på reguleringsplankartet, i reguleringsbestemmelsene og planbeskrivelsen.

Både det reguleringsplankartet og den planbeskrivelsen som var på høring og de samme dokumentene som nå er foreslått justert er vedlagt saksforelegget.

Administrasjonens forslag til vedtak:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for IH Langholmen, gnr. 47 bnr. 26 mfl. med

bestemmelser datert den 09.03.20, plankart datert den 03.03.20, planbeskrivelse revidert den 11.11.20 vedtas i hovedsak slik dokumentene nå foreligger, men med følgende endringer:

1. På reguleringsplankartet:

a. Flomsone er lagt inn.

b. Justering av formåls grensen ved BOP 1 (brannstasjonen) i tråd med arkitekttegninger.

2. I reguleringsbestemmelsene:

a. § 3.9. Ny bestemmelse: «Før bygg innenfor BOP1 kan tas i bruk, skal romlefelt på, og varslingskilt med lys langs o_SGS1 og o_SGS2, være etablert.»

b. § 4.3. Ny tekst: «Arbeider i sjø skal kun foregå i perioden 1. august – 1. februar for å skåne gyttende torsk i området, samt anadrom fisk i hovedperioden for inn- og utvandring i elver i regionen. Siltgardin skal benyttes ved utfylling for å hindre partikkelforurensning.»

c. § 4.7. Endret tekst: «Bygg i sikkerhetsklasse F3 (Bygg A) kan ikke plasseres lavere enn kt. +2,40 topp gulv nederste etasje og brannstasjonenes operative evne må sikres. Bygg i sikkerhetsklasse F2 kan ikke plasseres lavere enn kt. +2,37 topp gulv nederste etasje.»

d. § 4.8. Tilføyelse / endring slik at bestemmelsen blir som følger (endringene er skrevet med fet skrift): «Kommunen kan **etter søknad** tillate midlertidige byggkonstruksjoner i området, **men må da spesifisere varighet og omfang som sikrer at det er av midlertidig art**. Plassering av slike bygg / konstruksjoner må vurderes slik at de ikke kommer til fortregning for innregulerte byggmuligheter.»

e. § 4.17. Ny bestemmelse: «For å redusere sannsynligheten for trafikkulykker i anleggsfasen skal sikkerheten for gående og syklende ivaretas på en god måte, f.eks. ved skilting, byggegjerde, informasjonstavle mv.»

f. § 5.4.8 og § 5.5.6. Ny setning legges til: «Ved etablering av politistasjon skal ytterligere adkomstveg vurderes.»

g. § 6.8.1. Justert bestemmelse: «f_SPA1 er felles parkering. Parkering bygges ut etter behov. Dette gjelder de 6 sørligste parkeringsplassene i felt f_SPA1.»

h. § 8.3. Følgende legges til: «Innenfor o_VHS2 tillates det opplæring / kursing / sertifisering innen bl.a. sikkerhetstrening og simulering av redning fra sjø.»

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

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 07.12.2020

PTU - behandling:

Votering:

Administrasjonens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-168/20 vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for IH Langholmen, gnr. 47 bnr. 26 mfl. med bestemmelser datert den 09.03.20, plankart datert den 03.03.20, planbeskrivelse revidert den 11.11.20 vedtas i hovedsak slik dokumentene nå foreligger, men med følgende endringer:

1. På reguleringsplankartet:

a. Flomsone er lagt inn.

b. Justering av formålgrensen ved BOP 1 (brannstasjonen) i tråd med arkitekttegninger.

2. I reguleringsbestemmelsene:

a. § 3.9. Ny bestemmelse: «Før bygg innenfor BOP1 kan tas i bruk, skal romlefelt på, og varslingsskilt med lys langs o_SGS1 og o_SGS2, være etablert.»

b. § 4.3. Ny tekst: «Arbeider i sjø skal kun foregå i perioden 1. august – 1. februar for å skåne gytende torsk i området, samt anadrom fisk i hovedperioden for inn- og utvandring i elver i regionen. Siltgardin skal benyttes ved utfylling for å hindre partikkelforurensning.»

c. § 4.7. Endret tekst: «Bygg i sikkerhetsklasse F3 (Bygg A) kan ikke plasseres lavere enn kt. +2,40 topp gulv nederste etasje og brannstasjonenes operative evne må sikres. Bygg i sikkerhetsklasse F2 kan ikke plasseres lavere enn kt. +2,37 topp gulv nederste etasje.»

*d. § 4.8. Tilføyelse / endring slik at bestemmelsen blir som følger (endringene er skrevet med fet skrift): «Kommunen kan **etter søknad** tillate midlertidige byggkonstruksjoner i området, **men må da spesifisere varighet og omfang som sikrer at det er av midlertidig art**. Plassering av slike bygg / konstruksjoner må vurderes slik at de ikke kommer til fortregning for innregulerte byggmuligheter.»*

e. § 4.17. Ny bestemmelse: «For å redusere sannsynligheten for trafikkulykker i anleggsfasen skal sikkerheten for gående og syklende ivaretas på en god måte, f.eks. ved skilting, byggegjerde, informasjonstavle mv.»

f. § 5.4.8 og § 5.5.6. Ny setning legges til: «Ved etablering av politistasjon skal ytterligere adkomstveg vurderes.»

g. § 6.8.1. Justert bestemmelse: «f_SPA1 er felles parkering. Parkering bygges ut etter behov. Dette gjelder de 6 sørligste parkeringsplassene i felt f_SPA1.»

h. § 8.3. Følgende legges til: «Innenfor o_VHS2 tillates det opplæring / kursing / sertifisering innen bl.a. sikkerhetstrening og simulering av redning fra sjø.»

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

Vedtaket er enstemmig.

Møtebehandling fra Kommunestyret 14.12.2020

KS - behandling:

Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

KS-134/20 vedtak:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for IH Langholmen, gnr. 47 bnr. 26 mfl. med bestemmelser datert den 09.03.20, plankart datert den 03.03.20, planbeskrivelse revidert den 11.11.20 vedtas i hovedsak slik dokumentene nå foreligger, men med følgende endringer:

1. På reguleringsplankartet:

a. Flomsone er lagt inn.

b. Justering av formålgrensen ved BOP 1 (brannstasjonen) i tråd med arkitekttegninger.

2. I reguleringsbestemmelsene:

a. § 3.9. Ny bestemmelse: «Før bygg innenfor BOP1 kan tas i bruk, skal romlefelt på, og varslingskilt med lys langs o_SGS1 og o_SGS2, være etablert.»

b. § 4.3. Ny tekst: «Arbeider i sjø skal kun foregå i perioden 1. august – 1. februar for å skåne gytende torsk i området, samt anadrom fisk i hovedperioden for inn- og utvandring i elver i regionen. Siltgardin skal benyttes ved utfylling for å hindre partikkelforurensning.»

c. § 4.7. Endret tekst: «Bygg i sikkerhetsklasse F3 (Bygg A) kan ikke plasseres lavere enn kt. +2,40 topp gulv nederste etasje og brannstasjonenes operative evne må sikres. Bygg i sikkerhetsklasse F2 kan ikke plasseres lavere enn kt. +2,37 topp gulv nederste etasje.»

d. § 4.8. Tilføyelse / endring slik at bestemmelsen blir som følger (endringene er skrevet med fet skrift): «Kommunen kan etter søknad tillate midlertidige byggkonstruksjoner i området, men må da spesifisere varighet og omfang som sikrer at det er av midlertidig art. Plassering av slike bygg / konstruksjoner må vurderes slik at de ikke kommer til fortregning for innregulerte byggmuligheter.»

e. § 4.17. Ny bestemmelse: «For å redusere sannsynligheten for trafikkulykker i anleggsfasen skal sikkerheten for gående og syklende ivaretas på en god måte, f.eks. ved skilting, byggegjerde, informasjonstavle mv.»

f. § 5.4.8 og § 5.5.6. Ny setning legges til: «Ved etablering av politistasjon skal ytterligere adkomstveg vurderes.»

g. § 6.8.1. Justert bestemmelse: «f_SPA1 er felles parkering. Parkering bygges ut etter behov. Dette gjelder de 6 sørligste parkeringsplassene i felt f_SPA1.»

h. § 8.3. Følgende legges til: «Innenfor o_VHS2 tillates det opplæring / kursing / sertifisering innen bl.a. sikkerhetstrening og simulering av redning fra sjø.»

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

Vedtaket er enstemmig.

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

Saksgang:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Planteknisk utvalg behandlet reguleringsendringen første gang den 17.02.20:

PTU-017/20 vedtak:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for Langholmen gnr. 47, bnr. 26 m.fl. med bestemmelser datert den 09.01.20, plankart datert den 08.09.20 og planbeskrivelse datert den

09.01.20 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring etter at følgende endringer er utført:

I reguleringsbestemmelsene:

1. I § 3.2 strykes «med unntak av bygg C og D»
2. I §§ 3.7 og 3.8 endres «brukstillatelse» til «midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest»
3. I § 5.2 må maksimal gesims- og mønehøyde for båthusene oppgis til hhv. kote 5,5 og 8,5
4. I §§ 5.1.2, 5.4.2, 5.4.5 og 5.5.4 endres «gesimshøyde» til «kotehøyde»
5. I § 5.4.6 strykes «fulle»

På reguleringsplankartet:

1. Faresoner for flom må tegnes på reguleringsplankartet og tilhørende bestemmelser må innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Vedtaket er enstemmig.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Presentasjon av planområdet

1. Planstatus for området

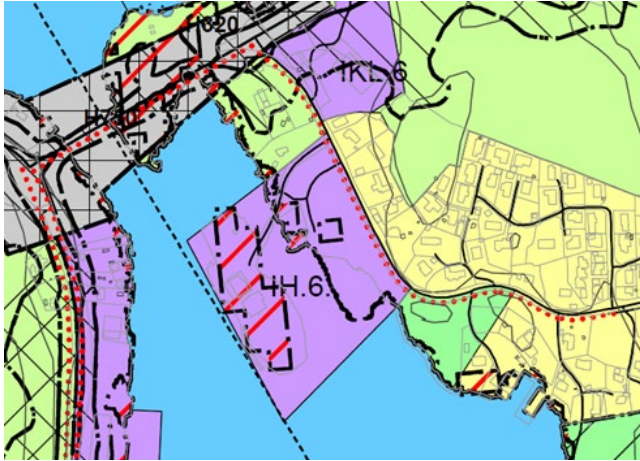
Planområdet ligger inne i det stiplede rektangelet:



Planområdet er lokalisert på og ved Langholmen.

1.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Den delen av planområdet der det nå foreslås endringer er vist som område IH.6 i gjeldende kommuneplan.



1.2 Reguleringsplan

Det er en gjeldende reguleringsplan som dekker det området som nå foreslås omregulert.

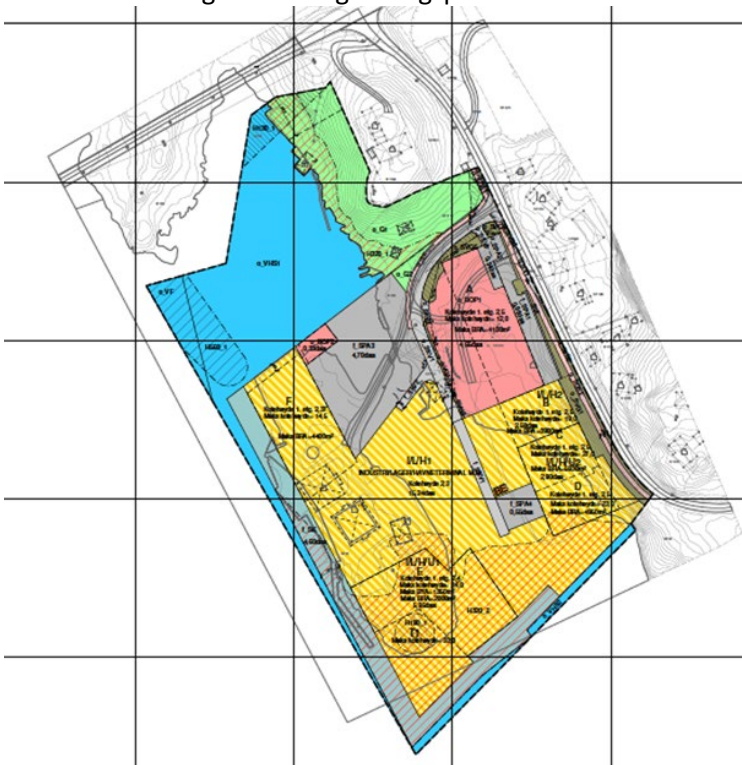


2. Presentasjon av planforslaget

Planområdet er om lag 68 daa. Dette arealet foreslås regulert til offentlig tjenesteyting, energianlegg, bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, veg, fortau, gang- og sykkelveg, annen veggrunn, kai, parkering, grønnstruktur, farled, havneområde i sjø. I tillegg er det regulert inn hensynssoner, som flom, frisikt mv. Nedenstående figur viser plankartet som var på høring.



Nedenstående figur viser reguleringsplankartet med de endringene som nå foreslås vedtatt:



2.1 Eksisterende bebyggelse

Det finnes to eldre bygninger på næringsområdet og noen fritidsbygninger i friluftsområdet i dag. Det er ført opp et treningstårn. For tiden er det også en midlertidig brannstasjon med brakkerigg og vognhall. Det pågår bygging av nye bygninger inn mot Gamle Eigerøyveien.

2.2 Planlagte bygninger og endringer

Sammenlignet med gjeldende reguleringsplan legges opp til at det kan bygges to bygninger langt ute mot sjøen (24 og 14,5 moh. byggehøyde), båthus for nødetater.

2.3 Trafikkforhold

Atkomst til planområdet er via Gamle Eigerøyveien.

2.4 Støy

Det er ikke planlagt støyømfintlig virksomhet i planområdet.

3. Hensikt med reguleringen / omreguleringen

Endringene sammenlignet med gjeldende reguleringsplan er i hovedsak knyttet til at det foreslås at det kan bygges to bygninger langt ute mot sjøen (24 og 14,5 moh. byggehøyde), et 33 m høyt tårn (oppført), båthus for nødetater, regulert kai og parkering, samt at jernbanesporet tas ut av planen. I tillegg foreslås det enkelte endringer i reguleringsbestemmelsene, deriblant i rekkefølgekravene og at nødetater kan lokaliseres i planområdet.

4. Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer.

5. Første gangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Planteknisk utvalg den 19.11.19, sak 152/19. Utvalget vedtok å fremme saken og sende planen på høring og legge den ut til offentlig ettersyn med noen endringer på plankartet og i bestemmelsene.

Høring og offentlig ettersyn

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet fra den 18.03.20 til den 06.05.20 og sendt på høring til berørte grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter med brev den 13.03.20 og gjort kjent gjennom annonse i Dalane Tidende den 18.03.20 og tilgjengelig på kommunens hjemmesider, med frist for merknader den 06.05.20.

Det kom inn uttalelse fra syv offentlige instanser ved høringen og offentlig ettersyn. Det kom inn én uttalelse fra privat part. Grunnen til at det har gått så lang tid fra høringsrunden til planen fremmes til andre gangs behandling er at det har tatt tid å få fram tilstrekkelig med utredninger til at Fylkesmannen var villig til å trekke innsigelsen.

6. Innsendte merknader

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1	Rogaland fylkeskommune, regionalplanavd.	Merknader	J / N
2	Statens vegvesen	Merknader	O
3	Kystverket	Merknader	O
4	NVE	Merknader	J / O
5	Fylkesmannen i Rogaland	Innsigelse / seinere trukket	J
6	Felles brukerutvalg	Ingen merknader	O
7	Folkehelsekoordinator	Merknader	N
Private merknader			
8	Ebba Helene Jacobsen	Merknader	N / O

Offentlige uttaler

Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Rogaland fylkeskommune	<ul style="list-style-type: none"> · § 4.8 åpner for at kommunen kan godkjenne avvik fra reguleringsplanen for midlertidige bygg og konstruksjoner. Det er ikke spesifisert varighet eller omfang av en slik godkjenning. Dette oppfattes som en måte å unngå dispensasjoner på og fraråder at denne bestemmelsen vedtas, ettersom dette kan bidra til ikke å oppfylle planens intensjon. · Det er positivt at det er tatt inn bestemmelser i tilknytning til gyteområde for torsk. De presiserer at siltgardin ikke stopper spredning av miljøgifter, slik bestemmelsen gir inntrykk av. Denne bestemmelsen bør skrives om for å sikre ivaretagelse av dette hensynet. · Stiller spørsmål ved områdets egnethet for nødetater med bakgrunn i adkomsten til området og køsituasjon deler av døgnet. De forutsetter at dette er vurdert. 	<ul style="list-style-type: none"> J N J 	<ul style="list-style-type: none"> · Det anbefales en presisering i reguleringsbestemmelsen e § 4.8. Se forslag til vedtak · I 2014 ble det utarbeidet en konsekvensutredning der det i kap. 9 Naturmiljø bl.a. ble sett på tema som omhandlet gyteområde for torsk. Under avbøtende tiltak fremkom det at siltgardin bør vurderes for å hindre partikkel-forurensning og spredning av miljøgifter. · Dette ble vurdert i forbindelse med lokalisering av permanent brannstasjon.
Statens vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> · Dersom det viser seg at byggegrensa mot brua er for liten for ny bru, må denne grensa justeres i forbindelse med ny reguleringsplan for brua med tilhørende landarealer. · Viser til rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene 	<ul style="list-style-type: none"> O O 	<ul style="list-style-type: none"> · Tas til orientering · Tas til orientering
Kystverket	<ul style="list-style-type: none"> · Viser til tidligere uttalelse i saken. · Havn er blant formålene i reguleringsplanen, og det er i tråd med planformålet at det legges inn areal med formål kai. · Foreslått areal til kai mot vest og sør medfører ingen utvidelse i sjø, men er en omregulering av areal med formål industri / 	<ul style="list-style-type: none"> O O O 	<ul style="list-style-type: none"> · Tas til orientering. · Tas til orientering.

	<ul style="list-style-type: none"> lager / havneterminal i gjeldende plan. Når det gjelder plassering av bygg, anbefaler de at dette plasseres slik at forholdene blir lagt til rette for en effektiv havnedrift. 	O	<ul style="list-style-type: none"> Tas til orientering. Tas til orientering.
NVE	<ul style="list-style-type: none"> Planområdet ligger under marin grense. Det er uklart for NVE om det er utført grunnundersøkelser i området. Hvis grunnundersøkelser ikke er avklart gir NVE et sterkt faglig råd om å gjøre nærmere vurderinger av grunnforhold-ene før reguleringsplanen vedtas. Den reelle faren for skred bør være utredet på reguleringsplannivå. Det bør avklares om byggene som er planlagt kan bygges eller om det kreves større sikringstiltak for å bygge sikkert. Viser til sikkerhetskravene i TEK 17 om fare for flom, havnivåstigning og stormflo. Viser til pbl § 3-1 om tilpasning til forventede klimaendringer mv. Bebyggelse og terreng må utformes slik at overvann fra bakenforliggende areal kan renne til sjøen. Minner om at kommunen har ansvar for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. 	J J J J O	<ul style="list-style-type: none"> Det er foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med bygging av bygg C og D. Det er foreslått en reguleringsbestemmelse med krav om utfyllende miljøteknisk grunnundersøkelse med tiltaksplan for tiltak i nordvestre del av næringsområdet. Dette er vurdert. Dette er vurdert. Se merknader fra Fylkesmannen og kommentarer til disse. Se merknader fra Fylkesmannen og kommentarer til disse. Forutsettes ivaretatt i detaljprosjekteringen. Tatt til orientering
Fylkesmannen	<ul style="list-style-type: none"> Viser til at kravene til sikkerhet for brannstasjon og politistasjon er sikkerhetsklasse 3. Etterlyser fagkyndig rapport av nyere dato som viser konsekvenser av 	J	<ul style="list-style-type: none"> Ny rapport er utarbeidet nå.

	<p>· klimaendringene i form av havnivåstigning. Reiser innsigelse til planen. ROS-analysen må oppdateres med tanke på brannstasjon og politistasjon.</p> <p>· Ber kommunen redegjøre for forskjellen mellom opprinnelig planvedtak og de endringene som man nå vil gjennomføre.</p> <p>· I ROS-analysen til planen foreslås det avbøtende tiltak til trafiksikkerhet i anleggsfasen. De kan ikke se at det er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene. De har faglig råd om å innarbeide dette i bestemmelsene.</p> <p>· Det er registrert gyteområde for torsk i planområdet. I tillegg er det registrert bestander av rødlisteartene østers og ål i planområdet og Langholmen ligger nær utløpet av Bjerkreimsvassdraget.</p> <p>· For å unngå skade på villaks anbefaler de å endre bestemmelsen om avgrensning av tidspunkt for arbeider i sjø. Har konkret forslag til tekst.</p> <p>· Minner om at formuleringen i § 4-8 om midlertidige bygg og konstruksjoner ikke fritar kommunen fra pbl. § 20-1. Mener at denne bestemmelsen er overflødig.</p>	<p>J</p> <p>J</p> <p>J</p> <p>J</p> <p>J</p> <p>J</p> <p>J</p>	<p>· Innsigelsen er trukket etter at det er utarbeidet ny rapport og under forutsetning av endringer på reguleringsplanen og i bestemmelsene.</p> <p>· Er redegjort for i dialogen med Fylkesmannen</p> <p>· Det anbefales at dette kommer med i reguleringsbestemmelsene. Se forslag til vedtak.</p> <p>· § 4.3. Se forslag til vedtak.</p> <p>· Se ovenstående merknad</p> <p>· Se kommentar til merknad fra fylkeskommunen.</p>
--	--	--	--

<p>Folkehelse- koordinator</p>	<p>· Skriver om krav til sikt i kryss. Syklende på gang- og sykkelvegen har vikeplikt for alle som ferdes på Langholmveien, dersom ikke merkingen tilsier noe annet. Mener at siktlinjene bør være minimum 20 m x 50 m.</p> <p>· En 3,0 m bred gang- og sykkelveg er ikke fremtidsrettet. Ettersom det her gjelder en del av hovedsykkelvegnettet, burde det vært regulert 3,0 m bred sykkelveg og 2,0 m bredt fortau. Det er denne bredden som er planlagt på Eigerøy bru. Viser også til ny gang- og sykkelvegløsning langs Hovlandsveien og langs Ytstebrødveien som forventes å gi økt trafikk av syklende.</p> <p>· Ber om at det utarbeides en mobilitetsplan, jf. bestemmelser til kommuneplanen § 8.4. Planområdet ligger nær jernbanestasjonen, sentrum og store boligområder.</p>	<p>N</p> <p>N</p> <p>N</p>	<p>· Det hadde vært ønskelig at disse merknadene hadde blitt mottatt ved oppstart av endring av regulerings-plan.</p> <p>· Gjeldende reguleringsplan viser 4 m x 30 m siktsoner fra Langholmveien til gang- og sykkelvegen. I plan-forslaget er det vist 20 m x 8 m fra Langholmveien til gang- og sykkelvegen. Økning fra 8 m til 50 m langs gang- og sykkelvegen mot sør vil ta bort 8-10 parkeringsplasser i dette området. Se forslag til vedtak ang. § 3.9.</p> <p>· Det er bra at det blir separat fortau og gang- og sykkelveg på brua, men det er ikke noe som tyder på at man får dette til verken langs Hovlandsveien eller Ytstebrødveien. Heller ikke den delen av gang- og sykkelvegen langs Gamle Eigerøyveien som er bygget eller under bygging har denne bredden. Da er det lite hensiktsmessig å regulere en slik løsning på en kort strekning nær krysset med Langholmveien.</p> <p>· Det er ikke aktuelt å kreve en slik plan nå.</p>
------------------------------------	---	----------------------------	--

Private merknader

Ebba Helene Jacobsen	<ul style="list-style-type: none">· Et legat eier gnr. 47 bnr. 63. Deler av denne er foreslått regulert til parkeringsplass. Eiendommen kan ikke selges, men kan leies ut. Utbygger vil ikke leie tomten. Spør etter lovbestemmelse.· Skriver om sjørettigheter i Nysundbukta og historien her.· Ber utbygger markere eiendomsgrensene i Nysundbukta i henhold til vassdragsloven. Disse må på plass før kommunen vedtar utbyggers søknad for nødetatenes båter.	O O N	<ul style="list-style-type: none">· På gjeldende reguleringsplan er eiendommen regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Lovbestemmelsen er pbl. § 12. Avtale med eier må foreligge før tiltak kan gjennomføres.· Tatt til orientering.· Gjeldende eiendomsgrensener på land er vist på reguleringsplanen. Reguleringsplaner tar ikke hensyn til eiendomsgrensener, så eiendomsgrensener i sjø vises ikke.
----------------------------	--	---------------------	--

Innsigelser

Det foreligger ingen gjeldende innsigelser etter at Fylkesmannen har trukket sin innsigelse under forutsetning av at de endringene som er foreslått i tilknytning til innsigelsen vedtas.

7. Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for Kommunestyret til vedtak.

8. Vurdering

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn i denne type planer.

9. Tematisk konsekvensvurdering og risiko- og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for en hendelse og konsekvens av denne 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.

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

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

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

- 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.

9.1 Teknisk infrastruktur

9.1.1 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	

Parkeringsløsningene i området på flere regulerte parkeringsplasser. Det skal avsettes parkeringsplass for minimum 1 sykkel for hver 100 m² BRA, samt minimum 0,5 og maksimum 1,0 parkeringsplass for bil per 100 m² BRA. Minst 5% av parkeringsplassene skal avsettes til bevegelsehemmede, på plasser som ligger nær hoved- og personalinnganger.

Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen.

9.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler	X		2	3	Gul	
Ulykke med gående/syklende	X		2	3	Gul	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	

Rekkefølgebestemmelse § 3.7 krever opparbeidelse av gang- og sykkelveg langs Gamle Eigerøyveien. Det er videre regulert inn fortau fra Gamle Eigerøyveien til forbi innkjørselen til brannstasjonen, slik at brannbiler under utrykning ikke skal møte gående i kjørebane. Dette fortauet skal ifølge rekkefølgebestemmelsene § 3.3 være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til brannstasjonsbygningen (bygg A).

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

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Byggelinje mot veg	X				Grønn	
Kollektivtilbud	X				Grønn	

Det er bussholdeplasser på Gamle Eigerøyveien. Planområdet ligger om lag 1,5 km fra jernbanelinjen.

9.1.3 Vann og avløp

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

Området er / blir tilkoblet til offentlig vann- og avløpsnett. Det er innarbeidet mulighet for opparbeidelse av pumpehus i planområdet.

9.1.4 Fremføring av strøm m.m.

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

Kabler og lignende skal legges i bakken.

9.1.5 Avfallshåndtering

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

Ivaretas av DIM. Ikke kjent med spesielle forhold.

9.2 Universell utforming

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

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK17 gir bestemmelser som angår universell utforming.

9.3 Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Situasjonen for barn i området vil ikke bli endret som følge av de endringene som nå foreslås.

9.4. Sikkerhet og beredskap

9.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag	X		3	2	Gul	

Det er i reguleringsbestemmelsene § 4.7 krav til at terreng og bygninger skal plasseres i høyde som tilfredsstillende aktuell sikkerhetsklasse.

9.4.2 Støv og støv

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støv fra industri	X		4	1	Gul	
Støv og støv fra vegtrafikken		X	1	1	Grønn	

Aktivitet i planområdet vil påføre omgivelsene støv. Sinus AS har utarbeidet en egen støyanalyse. Krav til støvhåndtering er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene § 10.3.

9.4.3 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.4.4 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.

9.4.5 Radon

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

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

9.4.6 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 (antenn mv.)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

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

	stede?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Tiltak
	Ja	Nei			
Risikofylt industri mv.		X	1	1	Grønn
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Veg, 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	

9.4.9 Grunnforhold

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri	X		2	3	Gul	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	Ivaretatt i KU
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	Ivaretatt i KU

Tidligere foretatte undersøkelser viser at sedimentene i det aktuelle området er forurenset og oppnår verken «god økologisk» eller «god kjemisk tilstand». Det kan dermed konkluderes med at området har en uønsket miljøtilstand.

Undersøkelser viser at de marine sedimentene som ligger rundt Langholmen er forurenset og at det på land på Langholmen finnes forurenset grunn som følge av industrivirksomhet før og nå. Utbygging av Langholmen vil medføre at forurensete masser på land må fjernes.

I sjøen må det gjøres undervannsprengning og mudring for å oppnå tilstrekkelig dybde ved kai og i farled, og de forurensete mudringsmassene må fjernes. Samtidig må det tilføres rene masser for utfylling av området. I anleggsfasen vil dette medføre stor risiko for spredning av finstoff og forurensete sedimenter.

Utbyggingen vil likevel over tid, når driften er kommet godt i gang, sannsynligvis bidra til en bedret miljøtilstand i fjorden ved Langholmen. Vedvarende bruk av Langholmen slik området og virksomheten har vært, uten opprensning, vil gi uendret eller forverret miljøtilstand i fjorden. Det vil alltid være en viss forurensningsrisiko knyttet til drift av havne- og industriområde, men forurensningsrisikoen er vurdert som akseptabel så lenge de nødvendige tiltak utføres og alle

myndighetskrav følges opp med gode, systematiske interne rutiner og tiltak.

Utbygging av Langholmen for industri, lager og havneformål kan derfor ses på som et positivt tiltak i forurensningsøyemed.

Dette ivaretas gjennom ordinær behandling av søknad om mudring og utfylling med evt. avbøtende tiltak og krav for anleggsperioden. KU-rapporten anbefaler at det må gjøres en utfyllende miljøtekniske grunnundersøkelser m/tiltaksplan, også for å finne avgrensninger for hva som er forurensede masser og dette er innarbeidet i bestemmelsene §§ 3.5, 10.4 og 10.5.

9.6 Viktige hensyn og arealinteresser

9.6.1 Sjø og vassdrag

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

Planområdet ligger i 100 m beltet. Men det er allerede frigitt til industri- og havneformål i kommuneplanen.

9.6.2 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		3	3	Rød	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Området fungerer som gyteområde for torsk. Bestanden av kysttorsk har hatt stor tilbakegang de siste årene og gyteplasser for kysttorsk gis stor verdi. Det er registrert rødlistartene østers (EN) og ål (CR) i planområdet. Planområdet er ikke spesielt viktig for disse to artene, men i henhold til anvendt Metodikk i konsekvensutredningen, får begge stor verdi. Gyteområde for torsk like ved planområdet, samt bestandene av rødlistartene østers (EN) og ål (CR) i planområdet vurderes alle å ha stor verdi. Vurderingene rundt gyteområde til torsken baserer seg på indirekte virkninger og ikke på direkte arealbeslag. Reduksjonen av negative virkninger som følge av det avbøtende tiltaket fanges ikke opp av metodikken, og angitt konsekvens vil likevel bli den samme.

- Generelt må det ved anleggsarbeid og i driftsfase gjennomføres tiltak og beredskapsplaner for å unngå forurensning til luft, vann og jord.
- Under anleggsarbeidet bør det være fokus på å unngå inngrep utover de arealene der inngrepene er uunngåelige.
- Arbeid må ikke gjennomføres i gyteperioden for torsk.
- Siltgardin skal benyttes for å hindre partikkelforurensning og spredning av miljøgifter.

Vurderingene rundt gyteområde til torsken baserer seg på indirekte virkninger og ikke på direkte arealbeslag.

Ivaretatt i reguleringsbestemmelsene § 4.3.

9.6.3 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.

9.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.5 Friluftsliv

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.6 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.

9.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.9 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.

9.6.10 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.

9.6.11 Miljøkonsekvenser

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

Se avsnitt 9.5.

9.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

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

Lokalisering av store bygninger ikke langt fra kaikanten i vest med maksimal høyde på hhv. 14,5 og 24 moh. vil ha negativ effekt for naboer og gjenboere. Det synes som om tiltakshaver har tatt hensyn til dette i de innsendte dokumentene ved at det blir minst 60 m mellom bygningene på kaikanten.

9.6.13 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.14 Sosial infrastruktur

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

Ikke relevant i denne reguleringsplanen.

9.6.15 Folkehelse

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

Utbyggingen kan påvirke folkehelsen for naboer til en viss grad.

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

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

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 hovedsakelig holder seg

innenfor rammene i kommuneplanen.

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

9.8 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. Se også avsnitt 9.6.2.

9.9 Rekkefølgekrav i planen

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

Det er stilt en rekke rekkefølgekrav i forslaget til reguleringsbestemmelser § 3. Disse gjelder navigasjonsveiledningen, opparbeidelse av veger og fortau, etappeplan for utfylling, miljøtekniske grunnundersøkelser, utredning av utfyllingens innvirkning på strømhastighet og manøvrering, gang- og sykkelveg, kryss med Rv. 421.

10. Endringer i planbeskrivelsen

Planlegger oppgir at det er gjennomført følgende endringer i planbeskrivelsen som var på høring:

- 6.6.1. Avsnitt om adkomst lagt til.
- 6.6.4. Siste avsnitt supplert. Omhandler romlefelt og varselskilt langs G/S-veg.
- Nytt kapittel 6.7 – Flomfare.
- 6.13 (tidligere 6.12) supplert med avbøtende tiltak.
- 6.14 (tidligere 6.13) oppdatert.
- 7.6. «Ved vurdering av plassering av parkeringsareal, ønsket utbygger primært parkering ved

hvert bygg. Det ble imidlertid gjort en planfaglig vurdering av dette ikke var tilrådelig. Det ble

derfor besluttet å legge parkeringsplassen samlet for all virksomheten i nordre delen av planområdet» er lagt til i nest siste avsnitt.

- 7.10 endret i henhold til revidert ROS-analyse, datert 30.10.20

I tillegg er følgende endringer gjort:

- 6.2 Farled. Avsnitt supplert.
- 6.3.5 Setning om trening i sjø lagt til.
- Aktuelle figurer i beskrivelsen er endret i samsvar med endret plankart.

11. Oppsummering og konklusjon

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer at tiltakshaver har søkt å finne en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der en har forsøkt å ivareta hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Rådmannen anbefaler at forslaget til reguleringsplan vedtas i hovedsak slik plandokumentene var på høring, men med justeringer av reguleringsplankartet og bestemmelsene.

Administrasjonens vurderinger:

Innarbeidet i ovenstående.

Universell utforming:

Ivaretas av TEK 17.

Folkehelse:

Utbyggingen kan påvirke folkehelsen for naboer til en viss grad.

Økonomiske konsekvenser:

Reguleringsendringen har ingen økonomiske konsekvenser for Eigersund kommune.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for IH Langholmen, gnr. 47 bnr. 26 mfl. med bestemmelser datert den 09.03.20, plankart datert den 03.03.20, planbeskrivelse revidert den 09.03.20 vedtas slik de foreligger.

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

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
799989	02 Bestemmelser_Langholmen 090320
799988	01 Planforslag Langholmen 03.03.2020_A2_1-1000
802293	01 Planforslag Langholmen 12.11.2020
799990	Planbeskrivelse Langholmen 09.03.20
802294	03 Planbeskrivelse Langholmen 09.03.20_revidert 111120
802275	04 ROS-analyse
802276	04a Modellering av oppskylling
800002	15 Illustrasjoner, utsikt fra naboer
800003	16 Perspektiv, Alternativ A
800004	17 Perspektiv, Alternativ B

800005	18 Situasjonsplaner, alt. A og alt. B
799996	Uttalelse - gnr 47 bnr 26 m.fl. - reguleringsendring - detaljreguleringsplan for Langholmen - høring
799991	Uttalelse - reguleringsendring på høring - for Langholmen gnr. 47 bnr. 26 mfl - Eigersund kommune
799993	Uttalelse til forslag til reguleringsendring for detaljreguleringsplan for Langholmen gnr. 47 bnr. 26 mfl. - Eigersund kommune - Rogaland fylke
799992	NVEs innspill - offentlig ettersyn - reguleringsendring - detaljreguleringsplan for Langholmen - gnr. 47 bnr. 26 med flere - Eigersund kommune
799997	Uttalelse til endring plan-ID 19680003-02 to nye bygninger tårn kai m.m. gnr. 47 bnr. 26 Langholmen
802284	Tilbakemelding revidert planforslag Langholmen
802588	Tilbakemelding fra Fylkesmannen
800000	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - reguleringsendring og utbyggingsavtale for IH Langholmen gnr. 47 bnr. 26 m.fl.
799994	Innspill - endring av detaljreguleringsplan for Langholmen gnr. 47 bnr. 26 m.fl.
799995	Merknader - detaljreguleringsplan for Langholmen gnr. 47 bnr. 26 m.fl.
799998	Forslag til endring i bestemmelse for Langholmen