



**Saksbehandler:** Christoffer Sund

**Rådmann:** Sigurd Eikje

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
036/24	Teknisk utvalg	20.06.2024

## Plansak for offentlig ettersyn - Eikeskog Nord - 202306 - Detaljregulering

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljreguleringsplan «Eikeskog Nord», planID 202306 blir lagt på høring og offentlig ettersyn, i samsvar med plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan «To-planskryss Eikeskog» med planID 201301, vedtatt 18.02.2014 og deler av gjeldende reguleringsplan «Aksdal Næringspark, Krabbatveit» med planID 200801, vedtatt 18.12.2007, hvor disse overlappes av ny plan ved godkjenning av detaljregulering for «Eikeskog Nord» med planID 202306.

### Teknisk utvalg 20.06.2024:

#### Behandling:

Rådmannen sitt forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

#### TEK- 036/24 Vedtak:

1. Teknisk utvalg vedtar med dette at detaljreguleringsplan «Eikeskog Nord», planID 202306 blir lagt på høring og offentlig ettersyn, i samsvar med plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av gjeldende reguleringsplan «To-planskryss Eikeskog» med planID 201301, vedtatt 18.02.2014 og deler av gjeldende reguleringsplan «Aksdal Næringspark, Krabbatveit» med planID 200801, vedtatt 18.12.2007, hvor disse overlappes av ny plan ved godkjenning av detaljregulering for «Eikeskog Nord» med planID 202306.

# Saksutredning

## Sammendrag

Omega 365 har på vegne av Energy Hub AS sendt inn forslag til reguleringsplan for å legge til rette for etablering av energifyllstasjon og døgnhvileplass for tungtransport. Kommunen har samtidig et ønske om å regulere inn ny brannstasjon i planområdet for å erstatte eksisterende brannstasjon som er i rådhuset i Aksdal.

Det foreligger interessenmotsetning mellom hensyn til natur og dyreliv, i form av bevaring myr og hekkelokalitet for sandsvaler, og ønsket om etablering av ny brannstasjon og energistasjon. Vekt på ønske om etablering av brannstasjon på Eikeskog er lagt til grunn for forslaget til vedtak i saken. Konsekvensen av dette er at det vil gå tapt noe myr og at sandsvalekolonien kanskje må flyttes.

Rådmannen anbefaler at planforslaget detaljregulering «Eikeskog Nord» med planID 202306 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, i samsvar med plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

## Bakgrunn for saken

### Faktaopplysninger og eiendomsforhold

Omega 365 har på vegne av Energy Hub AS utarbeidet forslag til privat detaljregulering for plan Eikeskog Nord med planID 202306.

Planområdet omfatter eiendommene gbnr 8/10, 72/8, 72/156 og 72/173, hvor gbnr 8/10, 72/8 eies av Tysvær kommune og gbnr 72/156 og 72/173 eies av Statens vegvesen. Det foreligger avtale mellom Tysvær kommune og forslagstiller om kjøp av kommunens eiendommer.

### Forhold til overordnede planer

Ifølge Regional plan for areal og transport for Haugalandet (ATP) skal man tilrettelegge for rett virksomhet på rett sted. Det vil si at næringsvirksomheter lokaliseres i områder som har de rette areal- og transportegenskapene i forhold til virksomhetens behov, samtidig som samfunnet oppnår en effektiv arealbruk, god tilgjengelighet, og styrket grunnlag for miljøvennlig transport og for by-/tettstedsutvikling. Både Statsforvaltaren i Rogaland og Rogaland fylkeskommune har gitt uttrykk for i sine merknader at rene kontorformål på Eikeskog ikke er i tråd med Regional plan for areal og transport sine tanker om rett virksomhet på rett sted. Videre skriver de at om det skal være kontorformål innenfor planområdet, må dette være kontorer tilknyttet virksomhetene som allerede er etablert på Eikeskog. Forslagstiller skriver selv at det ikke skal være rene kontorformål, men at en legger opp til tilsvarende næring som i tilgrensende plan i næringsparken. Planforslaget legger dermed opp til næring som er i tråd med Regional plan for areal og transport Haugalandet sitt prinsipp om rett virksomhet på rett sted.

Planforslaget er delvis i tråd med kommuneplanens arealdel. Området er avsatt til bygging med arealformål «næringsvirksomhet». Brannstasjon faller ikke inn under arealformålet næring, men inn under «offentlig tjenesteyting».

### Forhold til gjeldende reguleringsplan

Området er regulert av to reguleringsplaner, «To-planskryss Eikeskog» med planID 201301 vedtatt 18.02.2014, avsatt til friluftsføremål, bensinstasjon/vegserviceanlegg og gang- og sykkelveg og «Aksdal Næringspark – Krabbatveit» med planID 200801 vedtatt 18.12.2007, avsatt til friluftsføremål og industri. Ny reguleringsplan skal erstatte eksisterende reguleringsplaner hvor de overlapper.

## **Eksisterende forhold**

Planområdet er i dag ubebygget, bortsett fra gang- og sykkelveg som går gjennom planområdet.

Ifølge Artsdatabanken sitt Artskart er det rødlista arter hare og sandsvaler registret innenfor området. Den skadelige fremmedarten parkslirekne vokser i området. På deler av planområdet er det registret grunn myr, men på grunn av utbygging av tilgrensede reguleringsplaner kan det ha blitt gjort endringer i myren. Flyfoto viser at området i dag er mer preget av gress og lav vegetasjon som tyder på at det er mindre vått i dag.

Det er ikke registret kulturminner innenfor planområdet.

## **Planforslaget**

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for etableringen av energifyllstasjon og døgnhvileplass for tungtransport. Kommunen har samtidig et ønske om å regulere inn ny brannstasjon i planområdet for å erstatte eksisterende brannstasjon ved rådhuset i Aksdal.

### **Konsekvensutredning**

Planen er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 4-2 og bestemmelsene i forskrift om konsekvensutredninger. Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning.

## **Planprosess**

Det har vært gjennomført to oppstartsmøter til planen, første 18.08.2022 og andre 26.09.2023. Grunnen til at det ble gjennomført to oppstartsmøter var at planen ble satt på vent i mer enn 6 måneder etter det første oppstartsmøte, samt at planen ble endret ved at det skulle tilrettelegges for brannstasjon.

## **Innkommne merknader / uttalelse fra parter**

Varsel om igangsetting av reguleringsarbeid er gjort i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 12-8. Energy Hub AS varslet oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 10.10.2023 og kunngjorde det i avis 10.10.2023. Det kom inn totalt 5 merknader hvor 4 var fra offentlige myndigheter. Etter at det hadde blitt sendt ut varsel om oppstart, ble det avklart at forslagstiller skulle se på muligheten for å flytte gang- og sykkelvegen øst i planområdet. På grunn av dette ble berørte naboer varslet på nytt om utvidet planområde i et avgrenset varsel 08.02.2024. I dette varselet kom det kun inn en merknad som var fra Staten vegvesen.

Følgende uttalelser er kommet til oppstart av planarbeidet:

### **A: Offentlige myndigheter**

1. Statsforvaltaren i Rogaland 08.11.2023
2. Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunn 01.11.2023
3. Statens vegvesen 07.11.2023/27.02.2024
4. HIM 06.11.2023

### **B: Private og organisasjoner**

1. Norsk ornitologisk forening/ Birdlife Rogaland ... 06.11.2023

Merknadene følger saken som vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

## **Sammendrag og vurdering:**

Uttalelse fra Statsforvaltaren i Rogaland, 08.11.2023:

Statsforvaltaren skriver at deler av planområdet består av myr og vil på generelt grunnlag anbefale å ikke omdisponere slike karbonrike areal. Dette med hensyn til utslipp av CO<sub>2</sub>, bortfall av fremtidig karbonlagring, myr sin evne til å håndtere flom og biologisk mangfold. Statsforvaltaren anbefaler at planlagt tiltak etableres innenfor allerede planerte områder på Eikeskog. Om det ikke lar seg gjøre skriver Statsforvaltaren at det må gjøres en vurdering av å omdisponere myren.

Planområdet ligger nært Aksdalsvatnet, og Statsforvaltaren skriver at både brannstasjon og drivstoffanlegg kan medføre avrenning av forurenset overvann. De legger derfor til grunn at overvannshåndtering blir utredet, og at det blir sikret avbøtende tiltak som hinder avrenning av forurenset vann til Aksdalsvatnet.

Statsforvaltaren skriver at vurderinger knyttet til risiko ved oppbevaring og omtapping av farlige stoffer må vurderes i ROS-analysen. Videre må eventuelle avbøtende tiltak og hensynsoner innarbeides i bestemmelsene og plankartet. Det må også vurderes om etableringen av et drivstoffanlegg vil få konsekvenser for områder utenfor planområdet.

Ifølge regionalplan for Haugalandet er ikke rent kontorformål rett virksomhet på rett sted. Statsforvaltaren legger derfor til grunn at kontorene er tenkt etablert i tilknytning til virksomhetene i området.

*Forslagsstillers kommentar:*

*«Tilstanden og påverknaden på myrområda i området er skildra i kap. 4.3 og 7.2 nedanunder. Planforslaget vil ikkje medføre større negativ konsekvens en gjeldande arealplan for området, og området er avsett til tilsvarende formål.»*

*Dette er vurdert gjennom ROS-analysen og sikra gjennom krav til vurdering av tiltak/løysningar i samband med tekniske planar for områda.*

*Tema er vurdert i ROS-analysen og det er lagt til grunn gjeldande forskrift og rettleiarar i vurderinga. Det er konkludert med at det ikkje vil vere behov for særskilde arealmessige avgrensingar gjennom planen.*

*Planforslaget legg opp til tilsvarende funksjonar for næring som tilgrensande plan, og med det er det ikkje opna for reint kontorformål.*

*Konklusjon: Alle innspeli i merknaden er vurdert og ivaretatt i planforslaget.»*

*Rådmannens kommentar:*

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen, 01.11.2023:

Fylkeskommunen viser til at det er myr innenfor planområdet og vil minne om viktigheten av myr som leveområde for planter og karbonlagring. Videre skriver fylkeskommunen at myrområdet bør holdes intakt under etableringen av næringsområder. For gang- og sykkelvegen mener fylkeskommunen at den bør legges på østsiden slik at den ikke kommer i konflikt med myren.

Det vises til areal og transportplan for Haugalandet hvor fylkeskommunen mener at rene kontorer i planområdet ikke er rett virksomhet på rett sted. Om det skal være kontorer innenfor planområdet mener fylkeskommunen at disse må være i tilknytning til brannstasjonen eller energifyllstasjonen.

Området ligger nært Aksdalsvatnet. Fylkeskommunen legger til grunn at det blir gjort grundige vurderinger videre i planarbeidet rundt avrenning av forurenset overflatevann ned til

Aksdalsvatnet, og at nødvendige avbøtende tiltak blir innarbeidet.

Fylkeskommunen minner om at alle tiltak som berører E39 skal avklares med Statens vegvesen. Eventuelle konsekvenser planforslaget måtte få for fylkeskommunen sine arealer eller vegnett skal avklares med fylkeskommunen.

I planinitiativet står det at «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016» skal legges til grunn. Fylkeskommunen påpeker at Tysvær kommune bør legge til grunn ny T-1442/2021 selv om det står T1442/2016 i kommuneplanen.

*Forslagsstillers kommentar:*

Forslagstiller viser til kommentaren deres til Statsforvaltaren sin merknad.

*«Konklusjon: Alle innspill i merknaden er vurdert og ivare tatt i planforslaget.»*

*Rådmannens kommentar:*

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Uttalelse fra Statens vegvesen, 07.11.2023/27.02.2024:

07.11.2023:

Statens vegvesen legger til grunn at virkningene planløsningene har for vegtransport og vegnettet utredes og kommer tydelig frem. Dette spesielt med tanke på trafiksikkerhet og fremkommelighet for alle trafikkgrupper.

Ved kombinasjon av brannstasjon og døgnhvileplass skriver Statens vegvesen at det kan oppstå utfordringer med tanke på støy, servicefasiliteter, tilkomst m.m. Statens vegvesen skriver at man ikke kan legge til grunn at servicefasiliteter som toalett og dusj for døgnhvileplassene kan dekkes av brannstasjonen. Etablering av brannstasjon ved vegserviceanlegg og hvordan en skal ivareta begge sine interesser må utredes nærmere i planarbeidet.

Ved etablering av døgnhvileplass må man sikre trafiksikre løsninger for tilkomst og manøvrering på området og Statens vegvesen viser til krav iht. Håndbok V136 – Døgnhvileplasser for tungtransport.

Byggegrensen i eksisterende reguleringsplan er på 50 meter fra midten av E39. Planforslaget legger opp til å legge ladestasjoner i forbindelse med døgnhvileplassene ca. 25 meter fra midten av E39. Deler av de skisserte døgnhvileplassene ligger innenfor gul og rød støysoner. Statens vegvesen skriver at sjåfører må kunne sove normalt uten plager av for høye støynivåer, og hvileplasser må plasseres utenfor rød støysoner og i tråd med T-1442/2021. Samtidig må en vurdere støy opp mot brannstasjonen ved eventuell utrykning.

Parkering skal som hovedregel ikke skje innenfor byggegrensen, dette må eventuelt spesifiseres i bestemmelsene. Statens vegvesen poengterer at det må etableres parkering slik at parkerte objekter ikke står i siktsoner til kryss og avkjørsler. Dette gjelder også for fortau samt gang- og sykkelveg. Statens vegvesen skriver at det må komme frem i planen hvordan parkering og manøvrering for store kjøretøy skal løses.

Planområdet kommer innenfor området for planprogram for ny E39 Bokn – Bømlafjorden. Statens vegvesen har vurdert at planforslaget ikke vil komme i konflikt med ny E39.

Statens vegvesen anbefaler at de blir kontaktet for eventuelle avklaringer rundt døgnhvileplassen mot byggegrensen før planen sendes på høring.

07.02.2024:

I 2. varsling med utvidet planområdet viser Statens vegvesen til sin tidligere uttalelse og har ingen ekstra merknader.

*Forslagsstillers kommentar:*

«Dagens og framtidige trafikktilhøve er vurdert gjennom planskildringa (pkt 4.5, 5.5 – 5.7) og i ROS-analysen. Det er ikkje vurdert å medføre fleire/større negative konsekvensar for trafikk samanlikna med gjeldande reguleringsplan.

*I skisse som vart lagt ved oppstartsvarsel var det antyda at brannstasjon skulle ligge i tilknytning til vegserviceanlegget med eit felles bygg mm. Dette er nå endra, og ikkje vurdert å medføre ei konflikt.*

*Det er under planprosessen jobba med ei løysning for arealet, kor ein vil ivareta krava i handbok V136 samt å unngå rygging.*

*Støy er tema i ROS-analysen og det er nytta retningslinje for støy T-1442 med rettleiarar i denne vurderinga.*

*Vurderingar knytt til byggegrenser er skildra i punkt 5.3 under. Det er sikra på plankart og i føresegnerføringar for dette.*

*Tatt til orientering.*

*Det har vore god dialog med Vegvesenet undervegs i prosessen, kor døgnkvileplass, byggegrenser og gang- og sykkelveg blant anna har vore drøfta.*

*Konklusjon: Alle innspeli merkningen er vurdert og ivaretatt i planforslaget.»*

*Rådmannens kommentar:*

*Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.*

*Uttalelse fra HIM, 06.11.2023:*

*Næringsvirksomheter står fritt til å velge renovasjonsaktør. HIM har derfor ingen merknader til plan bortsett fra at de oppfordre å legge til rette for god avfallshåndtering.*

*Forslagsstillers kommentar:*

«Dokumentasjonskrav i samband med byggesøknad skal sikre at løysning for renovasjon vert ivaretatt i samband med prosjektering, og med rekkefølgekrav om at arealet skal vere opparbeidd før det vert gitt bruksløyve til nye bygg.

*Konklusjon: Uttalen er ivaretatt i planforslaget.»*

*Rådmannens kommentar:*

*Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.*

*Uttalelse fra Norsk Ornitologisk Forening/Birdlife Rogaland, 06.11.2023:*

*Norsk Ornitologisk Forening/Birdlife Rogaland støtter Tysvær kommune sin merknad i oppstartsvarselet om at det må stilles krav om ny flytting av sandsvalekolonien. Norsk Ornitologisk Forening/Birdlife Rogaland mener det er svært viktig at sandsvalene får hekkeplass med tilknytning til ulike vann og variert topografi.*

*Norsk Ornitologisk Forening/Birdlife Rogaland mener at ved flytting av sandsvalene bør ny hekkeplass bli av permanent karakter og et sted hvor det er mulig å drive vedlikehold. Det kan også være relevant å gjerde inn sandhaugen slik at rev og andre bakkepredatorer ikke kan komme*

seg inn til reirene. Flytting må skje utenom hekketid.

*Forslagsstillers kommentar:*

«Undervegs i planprosessen har to kontaktpersonar i kommunen vore involvert og komme med tilbakemeldingar knytt til omsynet til sandsvalene. Det er ikkje sikkert det er naudsynt å flytte hekkeområdet, men arealet er avsett med føresegningsområde som skal sikre at omsynet til fuglane vert ivarettatt. Det er ikkje laga anbefalte omsynssoner (avstandskrav) for arten slik det er for ein del andre artar, men føresegnene skal sikre at ei utbygging ikkje skal forringe tilkomst for vedlikehald av sandhaugen.»

*Rådmannens kommentar:*

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller. Plassering og utforming av brannstasjon vil avgjøre om hekkelokaliteten må flyttes.

## **Vurdering**

### **Områdets karakter og tilpasning til omgivelsene**

Området er i dag ubebygd og grenser opp mot Aksdal næringspark. Energistasjon med døgnhvileplass og brannstasjon vil passe godt inn i området.

### **Estetiske kvaliteter, utnyttelsesgrad og høyder**

Det er planlagt maks byggehøyde 9 meter, målt fra ferdig planert nivå for alle områder. Tekniske komponenter, som f.eks. ventilasjon, piper etc. kan overskride maks byggehøyde. For energistasjonen (NÆ1) og brannstasjonen (N/T) er det planlagt utnyttelsesgrad på BYA 80%. For NÆ2 er utnyttelsesgraden tiltenkt BYA 50%.

For felt NÆ1 og N/T skal det ved utforming av bygninger og uterom benyttes farger og materialer tilpasset de eksisterende bygninger og omgivelser.

### **Barn og unge, nærmiljø og friluftsliv**

Langs Aksdalsvatnet er det i dag lagt til rette for turgåing rundt vannet med etablerte turløyper. For å sikre at turløypen ikke forringes og holdes så nært mulig Aksdalsvatnet som mulig, har det blitt lagt en turveg på vestsiden av planområdet slik at turgåer vil få best mulig opplevelse rundt Aksdalsvatnet.

For LNF-områdene skal terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Turveg kan opparbeides innenfor LNF-område.

Det er ikke kjent for kommunen eller forslagsstiller at barn og unge benytter området til lek og rekreasjon.

### **Folkehelse og universell utforming**

Det går gang- og sykkelveg gjennom planområdet i dag. Statens vegvesen har anbefalt å flytte denne øst i planområdet langs E39 for å få bedre påkobling på eksisterende gang- og sykkelveg mellom Aksdal og Førland.

Området vil bli planert slik at stigning ikke vil være til hinder for å kunne oppnå universell utforming innenfor planområdet. Det er satt krav til opparbeiding av HC-parkeringer, og utover dette setter TEK17 krav til universell utforming i arbeidsbygningene.

### **Naturmangfold**

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i loven §§ 8-12 skal legges til grunn som

retningslinjer ved behandling av saken og at det skal gå fram hvordan disse prinsippene er vurderte og vektlagt.

Vurdering av naturmangfoldsloven kapittel 2 er gjennomført av plankonsulent i planbeskrivelsen. Rådmannen har vurdert plankonsulentens sin vurdering av naturmangfoldsloven kapittel 2 som tilstrekkelig.

### **Næring og landbruk**

Planforslaget medfører ikke omdisponering av dyrket eller dyrbart areal.

### **Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ikke registret kulturminneverdier innenfor eller i nærheten av planområdet. Området er regulert og det tas til grunn at det har blitt gjort vurderinger knyttet til kulturminneverdier ved tidligere behandling.

### **Teknisk infrastruktur**

Overvann:

VA-rammeplan, som ligger vedlagt, skal sikre god overvannshåndtering. Overvannet fra planområdet skal føres ned til Akسدalsvatnet via terreng og til Fuglavatnet via utslag og stikk. Det kan måtte brukes fordrøyning og/eller infiltrasjon av deler av overvannet. Dette vil bli vurdert i teknisk plan. Rådmannen vil poengtere at det er viktig å sikre at overvannet som blir ført til Akسدalsvatnet og Fuglavatnet ikke er forurenset.

VA:

Forslagstiller har vært i møte med teknisk drift i kommunen under planprosessen hvor der er avklart at det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende VA-nett i området.

Brannvann:

Det skal etableres brannventil i kum for å dekke sløkkevann for området i samsvar med VA-norm for Tysvær kommune.

Avfallshåndtering:

Næringsvirksomheter står fritt til å velge renovasjonsaktør.

### **Samordnet areal og transportplanlegging**

Planområdet ligger sentralt i Tysvær med buss og gang- og sykkeltilsømt via sykkelveg fra Akسدal mot Førland, med tilkobling til turveg mot Frakkagjerd/Høie sør for Akسدalsvatnet. Det er i dag et busstopp som grenser til sør i planområdet, men med et avgrenset kollektivtilbud.

### **Trafikk og samferdsel**

Det er regulert gang- og sykkelveg øst i planområdet som erstatter dagens trasé. Dette er en del av Statens vegvesen sitt gang- og sykkeltilbud langs E39, og gang- og sykkelvegen ble flyttet øst i planområdet etter ønske fra Statens vegvesen.

I ROS-analysen er det gjort rede for sikkerhetstiltak for gående og syklende som må krysse kjøreveg ved bruk av gang- og sykkelvegen, hvor det er vurdert at planforslaget ikke vil legge opp til en økning i antall gående og syklende på gang- og sykkelvegen. Dagens trafikkløsning sees derfor på som tilstrekkelig trafiksikker.

Det skal opprettes døgnhvileplasser sammen med vegservicestasjonen. Støykartet viser at deler av tiltenkte hvileplasser vil være utsatt for støy. Utrykning ved brannstasjonen vil kunne bidra til støy på hvileplassene, men det er vist til at sirener hovedsakelig blir brukt for å komme seg frem i trafikken og sjeldent blir brukt ved utkjøring fra brannstasjon.



Haugaland brann og redning har gitt uttrykk for at de har behov for 17 parkeringsplasser, hvor en skal være HC-parkering. Ved vegserviceanlegget er det lagt opp til et servicebygg. Her er det satt krav til minimum en parkeringsplass tilgjengelig for vedlikehold- og servicepersonell tilknyttet drift. For resterende av planområdet skal det opparbeides minimum 0,5 og maksimum 2 parkeringsplasser for bil, og minimum 2 parkeringsplasser for sykkel per 100m<sup>2</sup> bruksareal for næring. På grunn av planområdets plassering og begrenset kollektivtilbud er parkeringsdekningen gitt høyere enn hva ATP-Haugalandet legger opp til.

### **Beredskap**

Det er gjennomført ROS-analyse i forbindelse med planarbeidet. ROS-analysen har konkludert med at det er middels stor sannsynlighet for trafikkulykke, og lav sannsynlighet for overvann, forurensing, brann- og eksplosjonsfare og støypoblemer

For å motvirke trafikkulykker er det gjort avbøtende tiltak i form av:

- Utforming av plankart slik at man unngår flest mulige konfliktpunkt.
- Gang- og sykkelveg er lagt utenom byggeområdet for næring/brannstasjon.
- Samferdselsanlegg skal prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende håndbøker fra Statens vegvesen og vegmyndigheter skal godkjenne plan før utbygging.

### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

I forbindelse med gjennomføringen av planen vil det bli opparbeidet brannstasjon. Det er også lagt til rette for etablering av offentlig turveg. Kommunen vil overta drift av disse.

Planen inneholder ellers ikke tiltak som vil belaste kommunens økonomi.

### **Annet**

Det kan bli nødvendig å flytte sandsvalehotellet som i dag eksisterer innenfor planområdet dersom sandsvalehotellet vil bli påvirket av planlagte tiltak. Reguleringsbestemmelsene tilsier at ved flytting av sandsvalehotellet skal det avklares med kommunen før det gjennomføres flytting av sandsvalehotellet.

### **Samlet vurdering**

Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området. Det foreligger interessenmotsetning mellom hensyn til natur og dyreliv i form av myr og sandsvaler, og ønsket om etablering av brannstasjon og energistasjon. Vekt på ønske om og behov for etablering av brannstasjon på Eikeskog er lagt til grunn for forslaget til vedtak i saken. Konsekvensen av dette er at hekkelokalitet for sandsvaler muligens må flyttes, og det vil gå tapt noe myr.

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10, fremmes saken lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

### **Rådmannen sin konklusjon**

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering «Eikeskog Nord», med planID 202306, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### **Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.**

## 1. Plan og bygningsloven.

### **Vedlegg:**

Plankart - 15.05.2024

Bestemmelser Eikeskog Nord - 15.05.2024

Planbeskrivelse Eikeskog Nord - 15.05.2024

Merknader ved første varsling

Statens vegvesen - Merknad fra 2. varsling

VA-rammeplan med tegninger Eikeskog Nord

Referat fra oppstartsmøtet - Aksdal Næringspark nordre del - Detaljregulering