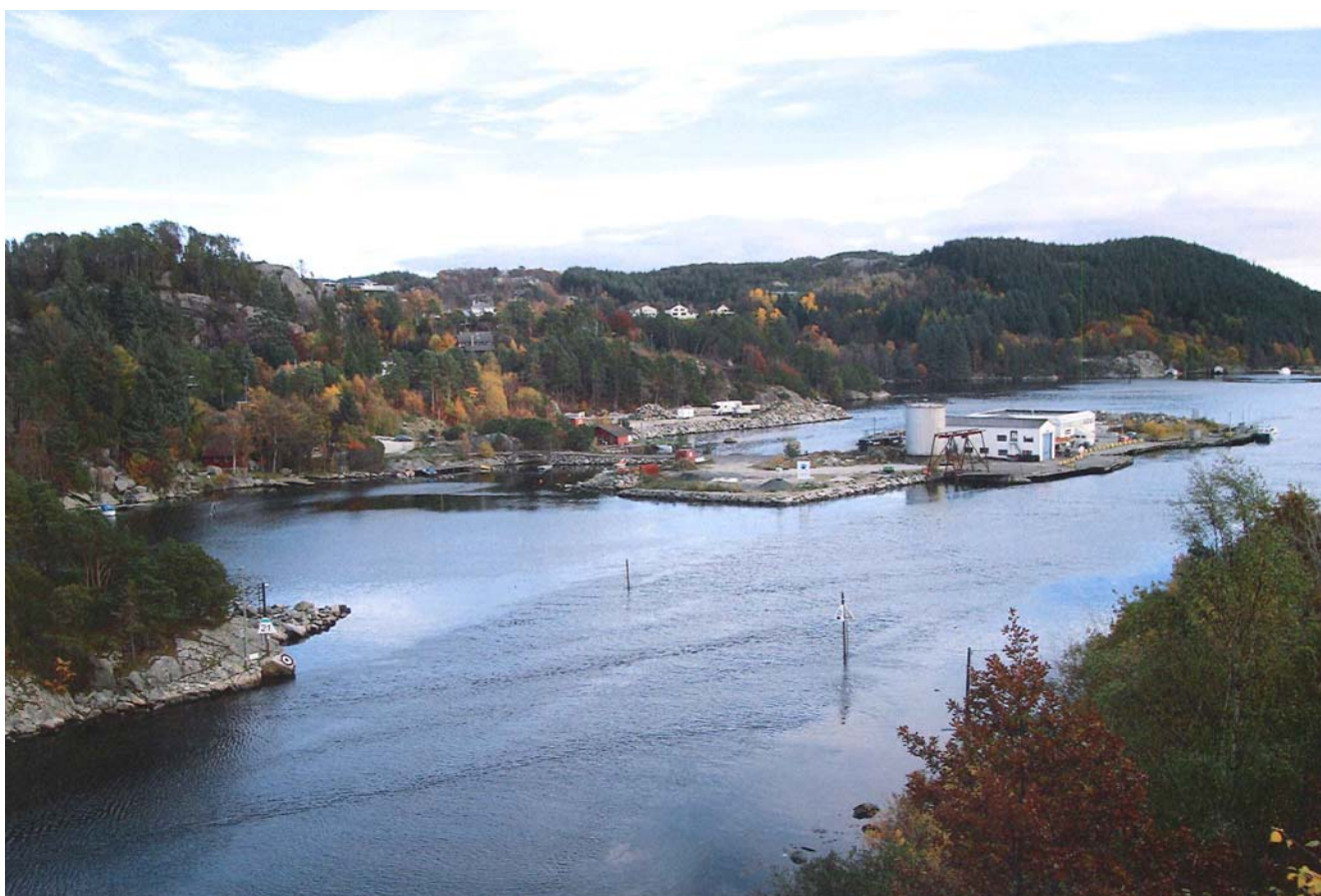


---

---

# Detaljregulering av Langholmen, Eigersund kommune



## Planprogram - Langholmen Eigersund AS

Fastsatt 11.12.2013 av rådmannen i Eigersund kommune jfr. delegert fullmakt.

# Detaljregulering av Langholmen, Eigersund kommune

Planprogram – Langholmen Eigersund AS

<b>Referanse til rapporten:</b>	Mangersnes, R. 2013. Detaljregulering av Langholmen, Eigersund kommune. Planprogram – Langholmen Eigersund AS.
<b>Nøkkelord:</b>	
<b>ISSN:</b>	
<b>ISBN:</b>	
<b>Oppdragsgiver:</b>	Langholmen Eigersund AS
<b>Prosjektleder hos Ecofact AS:</b>	Roy Mangersnes
<b>Siste reviderte dato:</b>	14.08.2013
<b>Kvalitetssikret av:</b>	Ole Kristian Larsen
<b>Samarbeidspartner:</b>	Prosjektil AS
<b>Forside:</b>	Planområdet sett fra Eigerøybrua

[www.ecofact.no](http://www.ecofact.no)

## INNHOOLD

<b>1 INNLEDNING .....</b>	<b>1</b>
1.1 BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET .....	1
1.2 PLANPROGRAMMETS HENSIKT .....	1
<b>2 PRESENTASJON AV OMRÅDET .....</b>	<b>2</b>
2.1 BELIGGENHET.....	2
<b>3 ANDRE PLANER OG FØRINGER.....</b>	<b>4</b>
<b>4 PLANPROSESSEN .....</b>	<b>6</b>
4.1 FORMELL PROSESS .....	6
4.2 MEDVIRKNING.....	6
<b>5 ALTERNATIVER .....</b>	<b>8</b>
<b>6 UTREDNINGSTEMA I KONSEKVENsutREDNING.....</b>	<b>9</b>
6.1 TRAFIKK .....	9
6.2 LANDSKAP.....	10
6.3 BOLIGBEBYGGELSE OG NABOER .....	10
6.4 NATURMILJØ .....	10
6.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ .....	10
6.6 NERMILJØ OG FRILUFTSLIV .....	11
6.7 GRUNNFORHOLD OG FORURENSNING.....	11
6.8 STØY .....	12
6.9 STØV .....	12
6.10HAVNE- OG FARVANNsINTERESSER .....	12
6.11SAMFUNNSMESSIGE VIRKNING.....	12
6.12ROS .....	13
6.13OPPSUMMERING .....	13

## 1 INNLEDNING

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvikling av industriområdet og havnevirksomhet med bebyggelse, anlegg, samferdsel og infrastruktur, samt områder med spesielle tilpasninger for å ivareta miljøinteresser. Formålet med prosessen er å komme frem til de beste løsningene for en utvikling i tråd med kommuneplanen for området. Gjennom arbeidet med konsekvensutredning vil man avdekke forhold som må hensyntas i reguleringsplanen for å sikre en mest mulig miljø- og samfunnstilpasset utbygging.

Planområdet er i tråd med vedtatt kommuneplan. Det er planlagt et industriområde med havnevirksomhet og bebyggelse, anlegg, samferdsel og infrastruktur over 15 daa. Områdets karakter og omfang utløser krav om konsekvensutredning i tråd med 'Forskrift om konsekvensutredninger' etter pbl. av 27.06.2008, §4-1 og 12-9. Planprogrammet inneholder forslag til emner/ problemstillinger som det er relevant å utrede/drøfte nærmere i forbindelse med planprosessen. Det fastsatte planprogrammet skal være forpliktende og ligge til grunn for utarbeidelse av områdeplan med konsekvensutredning.

### 1.1 Bakgrunn for planarbeidet

Langholmen har i flere perioder ligget i kommuneplanen som «byggeområder for industri, lager og havnevirksomhet». Oppstart av detaljregulering ble varslet 3.4.2012. Innspill fra berørte parter, samt dialog med Eigersund kommune ligger til grunn for planprogrammets utforming og videre konsekvensutredning.

### 1.2 Planprogrammets hensikt

Planområdet er i tråd med vedtatt kommuneplan og utløser dermed formelt sett ikke krav om KU. Eigersund kommune ønsker allikevel at planen utredes i tråd med KU-kravet. Konsekvensutredningen vil dermed gjøres i tråd med forskrift om konsekvensutredning. Det vil dermed også være behov for utarbeidelse av planprogram i henhold til plan- og bygningslovens §§ 4-1 og 12-9.

Planprogrammet skal være en disposisjon for det etterfølgende arbeidet og skal gi en presentasjon av planområdet, gjøre rede for formålet med arbeidet, prosess, medvirkning og utredningsbehov. Programmet skal utformes slik at det i etterkant kan tas stilling til om plan- og utredningsarbeidet er gjennomført i samsvar med programmet. Planprogrammet blir fastsatt administrativt i kommunen.

## 2 PRESENTASJON AV OMRÅDET

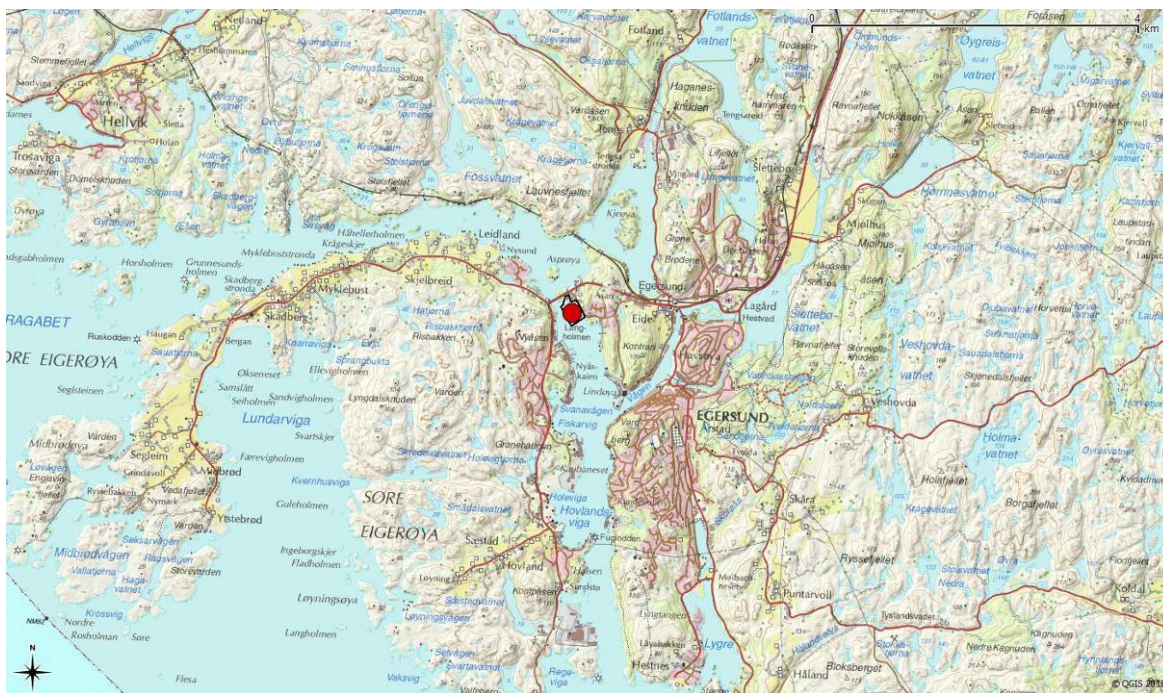
### 2.1 Beliggenhet

Planområdet Langholmen ligger like sør, sørøst for Nysund og Eigerøybrua. Adkomst til området er fra Gamle Eigerøyveien via Langholmveien. Planområdet inkluderer hele Langholmen og avgrenses i øst mot Gamle Eigerøyveien. Sjøarealene mellom holmen og land er også en del av planen.

*Eiendommer som blir berørt i områdeplanen:*

- 47/26
- 47/816
- 47/315
- 47/63
- 47/410
- 47/171

Planområde ligger sentralt i forhold til Egersund by, og tilgrenset industri.



Figur 2.1. Regional lokalisering av planområdet er anvist med rød sirkel på kart over.



Figur 2.2. Planområdet er avgrenset med rød skravur, like sørøst for Eigerøybrua. (www.norgebilder.no).



Figur 2.3. Planavgrensning for Langholmen er markert med rød skravur. (www.norgebilder.no).

### 3 Andre planer og føringer

#### **Rikspolitiske retningslinjer**

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportanlegging gir generelle føringer og vektlegger et langsiktig, bærekraftig perspektiv på planleggingen. Den har blant annet fokus på mest mulig effektiv transport, å begrense transportbehovet, gi korte avstander og samordne ulike transportmåter. Det betyr at boligkonsentrasjoner og arbeidsplassintensive og besøksintensive bedrifter, må lokaliseres nær høyfrekvente kollektivtrafikkårer. Når kapasitetsproblemer oppstår på veinettet skal andre tiltak enn økt veikapasitet vurderes, som for eksempel forbedring av kollektivtrafikktilbudet og tilrettelegging for sykkel. Disse punktene er sentrale i vurderingen av områdets lokalisering, infrastruktur, mobilitet og arealutnyttelse.

#### Hensyn til barn og unge

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er fastsatt av Miljøverndepartementet 20. september 1995 som en del av den norske tilretteleggingen for å oppfylle forpliktelsene i FNs barnekonvensjon, ratifisert av Stortinget 8. januar 1991. Hensynet til barn og unge framkommer også av formålsparagrafen (§ 1) i plan- og bygningsloven 2008, der det framgår at hensynet til barn og unges oppvekstvilkår skal ivaretas i planlegging og i kravene til det enkelte byggetiltak.

#### Universell utforming

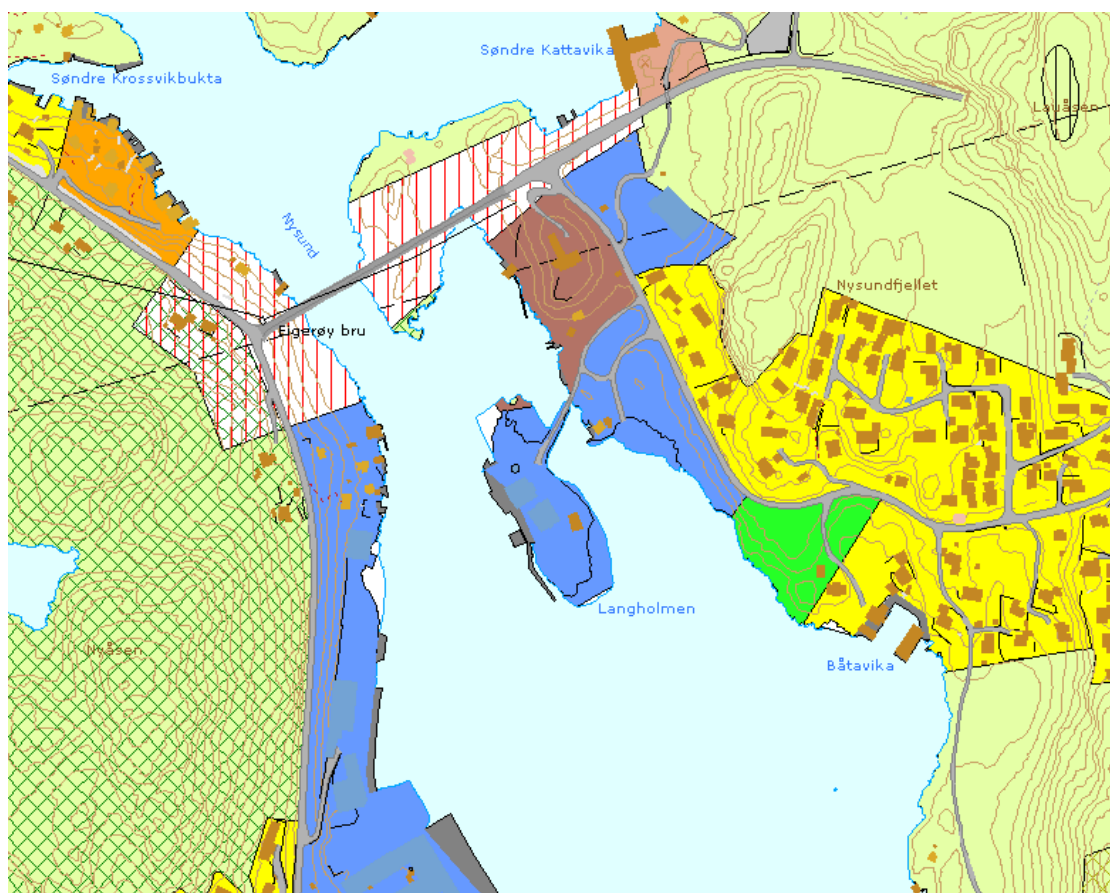
- Lov om forbud mot diskriminering (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)
- I formålsparagrafen til plan- og bygningsloven 2008, § 1-1
- Forskrift om krav til byggverk (teknisk forskrift)
  - St. meld. Nr. 26 (2006-2007): Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand side 53: Arealpolitikk for bedre miljø i byer og tettsteder: Styrke universell utforming i all planlegging og utbygging og iverksette rikspolitiske retningslinjer for universell utforming.
  - Nasjonalbudsjettet 2008 Norges strategi for bærekraftig utvikling side 70: Bærekraftig økonomisk og sosial utvikling: Regjeringen vil at produkter og omgivelser skal utformes på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning og en spesiell utforming.
- Nasjonal transportplan 2010-2019
- Ny handlingsplan for universell utforming og tilgjengelighet 2009-2013
- Fylkesdelplan for universell utforming

Andre dokument av betydning for arealplanarbeidet som kan nevnes er naturmangfoldloven av 19.06.09, samt havne- og farvannsloven av 17.april 2009 med forskrift om farleder.

#### **Kommuneplan**

Planområdet har ligget i kommuneplanen for Eigersund kommune i flere rulleringer som næring, industri og havneformål, så også i siste rullering 2012-2015.





Figur 3.1. Planområdet er delvis markert som areal avsatt til næring, industri og havneformål i gjeldene kommuneplan for Egersund (2012-2015) (blå skraver).

### Regionale planer

I Fylkesdelplanen for areal og transport i Dalane (2005) er et av hovedmålene å tilby næringslivet sikker og rasjonell transport på bil og båt, innen og til/fra regionen.

Også fylkesdelplan for friluftsliv, idrett, natur og kulturvern (FINK) (2005), samt fylkesdelplan for kystsonen i Rogaland (2002) vil være aktuelle å henvise til.

## 4 PLANPROSESSEN

### 4.1 Formell prosess

Melding og konsekvensutredning blir behandlet etter reglene om konsekvensutredninger i plan- og bygningsloven. Behandlingen skjer i tre faser:

#### **Fase 1 – varsling av oppstart med planprogram**

Dette dokumentet gir oversikt over fase 1. Tiltakshaver gjør i planprogrammet rede for sine planer, og beskriver hvilke konsekvensutredninger vurderes å være nødvendige. Formålet med programmet er:

- å informere om planene
- å få tilbakemelding på forhold som tiltakshaver bør vurdere i den videre planleggingen
- å få synliggjort mulige virkninger og konsekvenser som bør tas med når det endelige utredningsprogrammet skal utformes

Utkast til planprogram blir kunngjort i lokalpressen og lagt ut til offentlig ettersyn. Samtidig blir det sendt på høring til sentrale og lokale forvaltningsorganer og ulike interesseorganisasjoner. Alle kan i denne fasen komme med uttalelse til programmet. Detaljgrad på utredninger, relevante tema som ikke er nevnt i programmet og spesielle forhold som man anser som relevante for de ulike temaene er typisk å spille inn i denne fasen. Høringsfristen er minimum seks uker etter kunngjøringsdatoen.

Som avslutning på fasen fastsettes det endelige planprogrammet med konsekvensutredningsprogram administrativt i Egersund kommune.

#### **Fase 2 – utredningsfasen**

I denne fasen blir konsekvensene utredet i samsvar med det fastsatte programmet, og de tekniske og økonomiske planene utvikles videre med utgangspunkt i planforlaget, høringsuttalelser og informasjon som avdekkes i løpet av utredningene. Konsekvensutredning og planforslag godkjennes av utvalg for arealsaker og legges så ut på høring til sentrale og lokale forvaltningsorganer og ulike interesseorganisasjoner. Alle kan igjen komme med uttalelse til utredningen. I hvor stor grad utredningene svarer på relevante spørsmål i planprogrammet er da gjerne aktuelt å kommentere. Høringsfristen er minimum seks uker etter utlegging.

#### **Fase 3 – vedtak**

Når planlegging og utredning er avsluttet vil planen behandles i utvalg for arealsaker som vedtar innstilling til endelig behandling i kommunestyret. Er kommunestyret ikke enig i forslaget, kan det sende saken tilbake til ny behandling, i tilfelle med retningslinjer for det videre arbeid.

### 4.2 Medvirkning

Oppstart av reguleringsplanarbeid og utleggelse av planprogram til offentlig ettersyn og høring ble kunngjort ved innrykk i Dalane Tidene og på kommunens nettside og ved tilskrivning av naboer og berørte parter.

Uttalelser knyttet til forslag til planprogram ble sendt til Ecofact Sørvest AS. Disse ble sammenstilt og kommentert. Innkomne merknader og kommentarer er vedlagt planprogrammet.

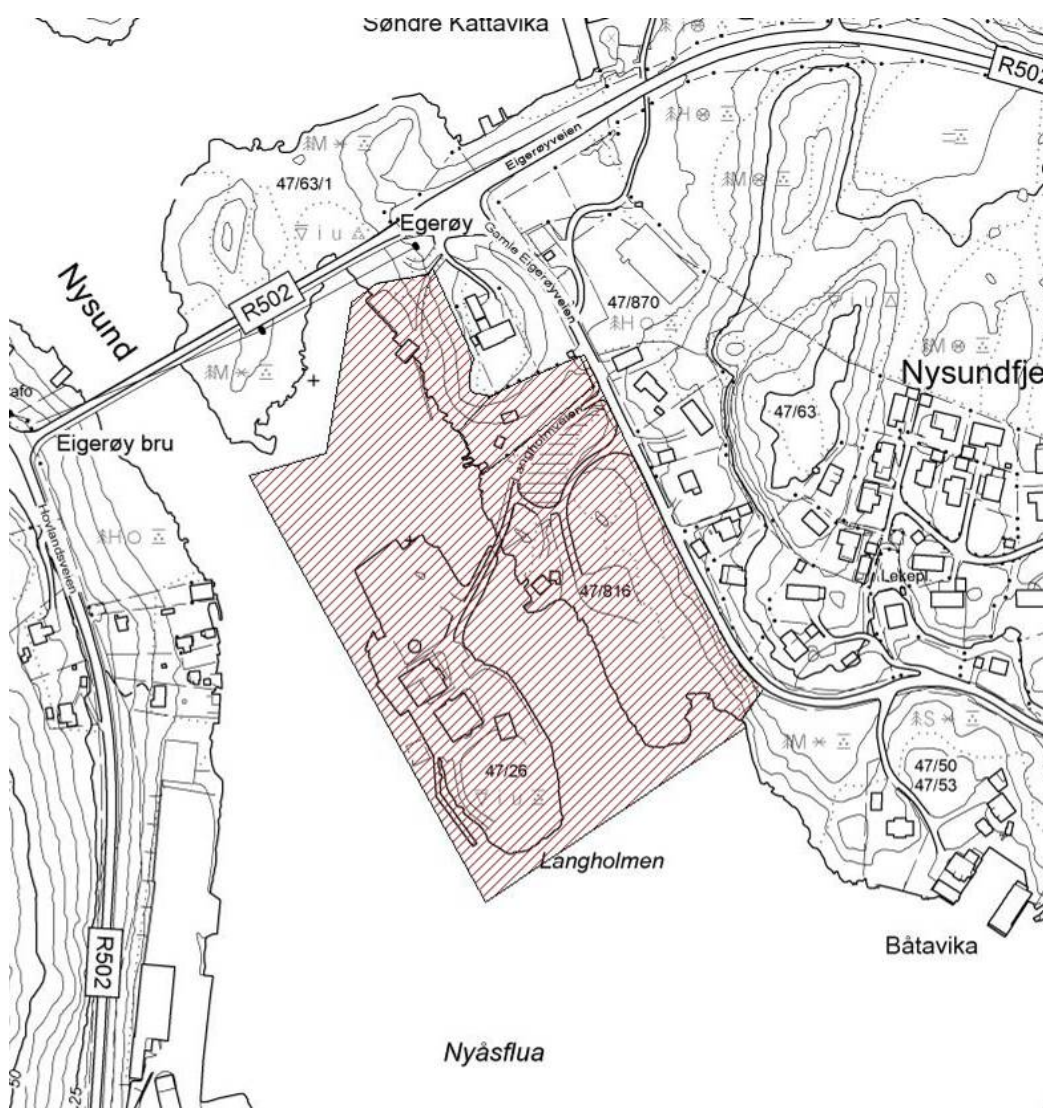
## 5 ALTERNATIVER

Det er 1 hoveddisponeringer av planområdet som skal utredes.

0-Alternativet: Arealbruk i tråd med gjeldene kommuneplan uten videre utfylling.

Hovedalternativet: Detaljregulering av planområdet.

Reguleringsformålet er kombinert bebyggelse og anleggsformål, som også inkluderer havneområde i sjø med farleder, infrastruktur, grønnstruktur og hensynssoner.



Figur 5.1. Forslag til reguleringsplan for Langholmen.

## 6 UTREDNINGSTEMA I KONSEKVENsutREDNING

Konsekvensutredningen bygges opp med tematiske beskrivelser og vurderinger for hvert alternativ, og en tabell som viser konsekvenser for hvert tema. Den organiseres i henhold til temaene og problemstillingene som er angitt i planprogrammet.

Formålet med konsekvensutredningen er å kartlegge konsekvenser av å utvikle Langholmen, og å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planen eller tiltak. Sammenlikningsgrunnlaget er dagens situasjon framskrevet i henhold til muligheter/begrensninger som ligger i gjeldende kommuneplan. Et sentralt spørsmål er i hvor stor grad miljø- og samfunnsmessige forhold påvirkes positivt/ negativt av ny plan, sett i forhold til eksisterende situasjon utviklet i henhold til gjeldende plan.

Statens Vegvesens håndbok 140 kapittel 6 legges til grunn. Håndbokens metodiske prinsipper vil bli videreført til fagområder/tema som håndboken ikke dekker. Prissatte konsekvenser er ikke tema i planprogrammet. Utredningstemaene vil bli systematisert og framstilt i ulike matriser som kvalitative beskrivelser.

Avbøtende tiltak skal foreslås for alle tema der dette ansees som realistisk og formålstjenelig.

Enkelte tema, eller deler av disse vil bli avklart i plan gjennom bestemmelser. Dette presiseres i det videre.

For Langholmen vil følgende forhold belyses og utredes:

### 6.1 Trafikk

En etablering av industriområde og kaianlegg vil medføre økt belastning på det lokale veinettet, og vil i tillegg ha innvirkning på det omliggende veinettet. Omfanget vil avhenge av type aktivitet som legges til anlegget. Trafikale forhold vil også innbefatte kobling mot eksisterende jernbane. KU vil gjøre rede for hvordan planen kan fremme miljøvennlige transportformer.

#### Utredes i KU

- Adkomstforhold, økt til og fra området, endret trafikkmønster i nærområdet.
- Endret trafikkbelastning på strekningen Eigerøy bru og Eie.
- Myke trafikanter

#### Avklares i plan

- Sikring av Gamle Eigerøyveien for å hindre gjennomkjøring.
- Behov for G/S, sammenheng med Gamle Eigerøyveien.
- Parkeringsbehov og tilrettelegging for myke trafikanter.

## 6.2 Landskap

Planområdet ligger i dag i et finkupert landskap med en rekke små landskapsrom. Området skiller seg ikke nevneverdig fra omliggende områder i denne delen av kommunen. Tiltakets visuelle virkning vil avhenge av utforming. Visualiseringer landskapsmodeller skal ligge til grunn for vurderingene.

### Utredes i KU

- Kartlegging av stedlige natur- og kulturkvaliteter samt landskapselementer.
- Visuell virkning fra sentrale innsynspunkt med utgangspunkt i 3D-modell.

## 6.3 Boligbebyggelse og naboer

Planområdet grenser til flere eneboliger og fritidsbebyggelse. Fremtidig kai og industrianlegg vil være synlig for en del av disse.

### Utredes i KU

- Visuell virkning fra tilgrensende bolig- og fritidsbebyggelse.

### Avklares i plan

- Krav til utforming av bygninger på industritomt i forhold til omliggende bolig- og fritidsbebyggelse.
- Bestemmelser knyttet til belysning gjennom døgnet.

## 6.4 Naturmiljø

Det er allerede utført undersøkelser knyttet til forekomst av viktig natur (Ecofact 2012). Disse blir inkludert i utredningen. Planområdet har blitt befart i felt og kartlagt etter metodikk beskrevet i DN-Håndbok 13. Viltforekomster, herunder flaggermus, har blitt kartlagt fra feltbefaring. Det har blitt gjort marin befaring for å kartfeste gyteområde for torsk (mars 2013). Temaet utredes med bakgrunn i naturmangfoldlovens §§8-12.

### Utredes i KU

- Vurdere konsekvens for viktige naturtyper
- Vurdere konsekvens for vilt
- Vurdere konsekvens for rødlistearter
- Vurdere konsekvens for marinbiologi med fokus på torsk

## 6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke noe som tyder på at det foreligger kulturminner på land innen planområdet, men det vurderes å være et visst potensial for marine minner.

### Utredes i KU

- Forhold til kulturmiljø utredes på bakgrunn av foreliggende registrering og potensialvurdering.
- Forholdet til marinarkeologiske forhold må avklares med Stavanger sjøfartsmuseum.

#### Avklares i plan

- Kjente kulturminner som ønskes ivarettatt sikres mot inngrep.
- Kulturminnelovens § 9 vil være gjeldene for tiltaket. Undersøkelsesplikten gjennomføres parallelt med KU.

## **6.6 Nærmiljø og friluftsliv**

Det forekommer i dag småbåthavn og fritidseiendommer delvis innen og inntil planområdet. Planområdet nyttes også til fritidsfiske, og noe ferdsel. Det vil bli gjort intervjuundersøkelser mot kommune, organisasjoner og lag med friluftsjnteresser eller andre brukerinteresser i nærområdet. Bruksfrekvens for planområdet og omkringliggende områder vil bli kartlagt.

Områdets verdi som nærmiljø kartlegges og konsekvens utredes. Dagens og ny situasjon i forhold til barn og unges oppvekstsvilkår beskrives. Skolevei, oppholdsområder og ferdselsårer vil bli kartlagt.

#### Utredes i KU

- Vurdere konsekvens for omliggende turområder.
- Vurdere konsekvens for planområdet som nærturområde.
- Vurdere konsekvens av planen for småbåthavn.
- Vurdere konsekvens av planen for fritidseiendommer.
- Vurdere barns bruk av planområdet med tilgrenset areal.

#### Avklares i plan

- Tilrettelegging for allmenn ferdsel.

## **6.7 Grunnforhold og forurensning**

Grunnforholdene må undersøkes for å sikre stabil byggegrunn. Videre bør forhold til forurensning fra utfylte masser og fra bunnsediment beskrives. Det må gjøres tekniske målinger av havbunnen for å kartlegge grunnforholdene, og om disse er stabile.

#### Utredes i KU

- Potensial for oppvirvling av forurensete masser og virkning på tilgrenset areal.
- Forurensning fra utfylte masser og sprengstein.

#### Avklares i plan

- Sikring av fylling

## 6.8 Støy

Utredningen vil bli gjort med utgangspunkt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Økt trafikk til og fra industriområdet, samt intern aktivitet i området vil generere støy utover det som er i dag.

### Utredes i KU

- Støygenerering.
- Konsekvenser av støy nær planområdet.

### Avklares i plan

- Støytiltak og bestemmelser for støy.

## 6.9 Støv

Avhengig av type aktivitet kan industriområdet generere støvbelastning til nærliggende bebyggelse. Forhold knyttet til støv vil omtales.

### Avklares i plan

- Bestemmelser knyttet til reduksjon av støvende aktivitet.

## 6.10 Havne- og farvannsinteresser

Planens utforming sees i forhold til dagens farled forbi planområdet. Dette må sees i forhold til krav fra Kystverket og havne- og farvannsloven Fremtidig aktivitet ved planlagt kaianlegg må beskrives og vurderes i forhold til strømnings- og bølgeforhold, og da også knyttet til manøvrering til kai.

### Utredes i KU

- Forhold til strøm, og bølgeforhold og manøvrering til kai.
- Planområdets virkning på eksisterende farled gjennom sundet.
- Forhold til eksisterende merkesystem og fremkommelighet.

### Avklares i plan

- Forhold til krav fra Kystverket.
- Havne- og farvannsloven.

## 6.11 Samfunnsmessige virkning

I kommuneplanen er området avsatt til utbyggingsområde. Langholmen Egersund AS ønsker å legge til rette for utnyttelse av eiendommen.

### Utredes i KU

- Samfunnsmessig betydning det har at tiltaket gjennomføres, og konsekvenser av at det ikke gjennomføres.



- Arealbruk sees i forhold til samlokalisering av tilgrensende næringsvirksomhet (havnevirksomhet) kontra et mer fleksibelt etableringsregime.

## **6.12 ROS**

I henhold til pbl. § 4-3 skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet. Analysen skal omfatte risiko- og sårbarhetsforhold som kan ha betydning for realisering av tiltaket. Avbøtende tiltak skal beskrives. Risiko- og sårbarhetsanalysen vil inngå som del av planbeskrivelsen og er således ikke skilt ut som eget utredningstema i konsekvensutredningen. Steinsprang, ras, flom og andre naturgitte faremomenter, inkludert endring av havnivåstigning i et 200 år perspektiv, vil bli vurdert i ROS-analysen.

## **6.13 Oppsummering**

Det skal avslutningsvis lages en sammenstilling der de viktigste virkningene av planen trekkes frem, samt at det skal redegjøres for eventuelt samvirke mellom de ulike beskrevne forhold.