

**EGERSUND NÆRINGS-PARK AS**  
**DETALJREGULERINGSPLAN FOR**  
**INDUSTRIOMRÅDET EIGESTAD,**  
**PLAN - 02**

**PLANBESKRIVELSE**

**17. JANUAR 2014**

## PROSJEKTINFORMASJON

Prosjektets tittel:	Utvidelse av Eigestad næringspark
Dokument:	Planbeskrivelse
Oppdragsnummer:	2333
Oppdragsgiver:	Egersund Næringspark
Versjon:	1
Dato:	17. januar 2014
Oppdragsansvarlig:	Helene Østmoe
Oppdragsmedarbeidere:	Øyvind Engedal
Egenkontroll:	HØ
Sidemannskontroll:	TD
Lagret:	O:\2333_Reguleringsendring Eigestad næringspark\06_Rapport\2333_planbeskrivelse Industriområde Eigestad_datert [06.01.14].docx

## INNHALDSFORTEGNELSE

1 Om planarbeidet .....	1
1.1 Bakgrunn for planarbeidet .....	1
1.2 Tiltakshaver/forslagsstiller .....	1
1.3 Krav om konsekvensutredning .....	1
1.4 Planprosess .....	2
2 Gjeldende planstatus .....	3
2.1 Overordnede planer og føringer .....	3
2.2 Gjeldene planer .....	3
2.3 Reguleringsplaner .....	4
2.4 Pågående planarbeid .....	4
3 Beskrivelse av planområdet .....	5
3.1 Beliggenhet og avgrensning .....	5
3.2 Eksisterende bebyggelse .....	5
3.3 Kultur- og fornminner .....	6
3.4 Landskap og topografi .....	6
3.5 Grunnforhold, radon .....	7
3.6 Naturmangfold og biologisk mangfold .....	8
3.7 Transportsituasjon .....	8
3.8 Spesielle miljøforhold .....	8
4 Beskrivelse av planforslaget .....	10
4.1 Formål med planforslaget .....	10
4.2 Reguleringsformål og arealregnskap .....	10
4.3 Bebyggelse og anlegg .....	11
4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur .....	11
4.5 Forholdet for funksjonshemmede .....	12
4.6 Overvann og utslipp .....	12
4.7 Rekkefølgekrav .....	12
4.8 Gjennomføring .....	12
4.9 Beredskap, risiko, sikkerhet og sårbarhet .....	12
5 Varsel og oppsummering av merknader .....	13
6 Konsekvenser av planforslaget .....	15
7 Risiko- og sårbarhetsvurderinger .....	19
7.1 Identifiserte risikoer .....	19
7.2 Oppsummering .....	20

## VEDLEGG

1. Planbeskrivelse med ROS-analyse, datert 17.01.14
2. Plankart, datert 06.01.14
3. Reguleringsbestemmelser, datert 17.01.14
4. Rapport – Støy, Sinus AS, datert 2008
5. Rapport – Biologisk mangfold, Naturforvalteren AS, datert 2008
6. Rapport – Landskapsbilde, Lark. Astrid Norland, datert 2008
7. Rapport – Registrering av kulturminner, Rogaland fylkeskommune, datert 2008
8. Varselbrev, avisannonse og innkomne merknader

# 1 Om planarbeidet

## 1.1 Bakgrunn for planarbeidet

Planområdet ligger på Eigestad i Eigersund kommune i tilknytning til regulert næringsområde. Planforslaget tilrettelegger for utbygging av kombinert formål industri og lager. En større næringsaktør har vist interesse for området, men har behov for større tomter enn hva gjeldende reguleringsplan kan tilby. Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av regulert næringsområde for å oppnå hensiktsmessige næringsstomter. Planområdet ligger i samme landskapsrom som regulert næringsområde.



Figur 1-1 Oversiktskart (kart: Gulesider)

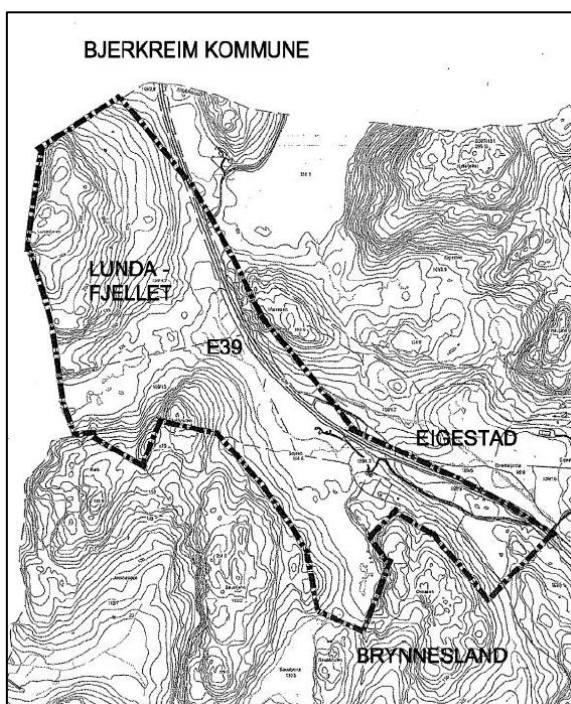
## 1.2 Tiltakshaver/forslagsstiller

Dimensjon Rådgivning AS har på oppdrag for Eigersund Næringspark AS utarbeidet detaljreguleringsplan for utvidelse av Eigestad næringsområde i Eigersund kommune.

## 1.3 Krav om konsekvensutredning

Kommunen har vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning siden planområdet ble konsekvensutredet i forbindelse med reguleringsplan for industriområde ved Eigestad. Nevnte reguleringsplan omfattet opprinnelig hele Lundafjellet, se figur 1-2. Lundafjellet inkludert planområdet som nå foreslås regulert ble tatt ut i forkant av andregangsbehandlingen.

Tidligere utredninger har i liten grad avdekket vesentlige utfordringer i området. Utvidelsen av eksisterende næringsområde vil i hovedsak rette seg mot E39 og ligge i samme landskapsrom som regulert industriområde.



Figur 1-2 Området som er konsekvensutredet

## 1.4 Planprosess

### 1.4.1 Tidligere saksgang

15.11.13	Oppstartsmøte
19.11.13	Brev med melding om igangsetting av reguleringsarbeid sendt ut til berørte parter og instanser, og annonse i Dalane tidende og på kommunens hjemmeside med frist for merknader satt til 20.12.2013
20.01.14	Innsendelse av planforslag til 1. gangs behandling

Det kom inn totalt 3 merknader til varsel, disse er kommentert i kapittel 5.

## 2 Gjeldende planstatus

### 2.1 Overordnede planer og føringer

Plandokumentet berører ikke nasjonale plandokumenter. Likevel ligger nasjonale og rikspolitiske retningslinjer til grunn for planleggingen i området bl.a.:

- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven).
- Fylkesdelplan for universell utforming.
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging, rundskriv T-5/93.

### 2.2 Gjeldene planer

#### 2.2.1 Fylkesdelplan for areal og transport i Dalane 2005-2015

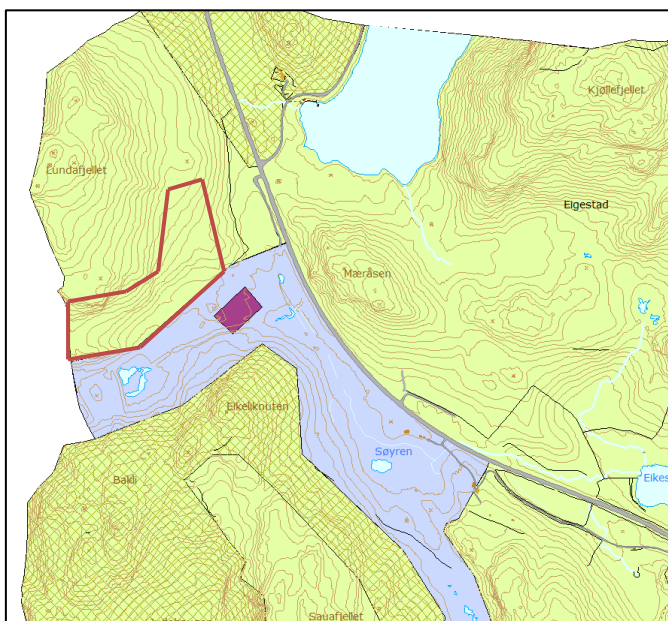
Planen er et samledokument for fire regionale areal- og transportplaner, inkludert Transportplan for Dalane. Prinsippet går ut på at planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. En av strategiene i planen er å «plassere virksomheter med få arbeidsplasser og/eller med liten tiltrekning av publikum, men med stort transportbehov, ved hovedtransportårer».

#### 2.2.2 Strategisk næringsplan for Dalane

Visjonen for Dalane er «finne sammen». Satsingsområde i planen er infrastruktur, kompetanse, livskvalitet, rekruttering, nyskaping, energi, mat- landbruk og fiskeri, reiseliv og profilering.

#### 2.2.3 Kommuneplan for Eigersund kommune 2011-2023

Planområdet grenser til regulert industriområde, men er i gjeldende kommuneplan disponert til LNF-områder.



Figur 2-1 Utsnitt fra Eigersund kommuneplan 2011-2023, omtrentlig planavgrensning er illustrert med rødt.

### **2.2.4 Energi – og klimaplan for Eigersund kommune 2012-2020**

Klima- og energiplanen utgjør kommunens fundament for «kommunens strategiske og konkrete arbeid for å bedre bymiljøet og redusere Eigersundsamfunnets utslipp av klimagasser». I forhold til transport og arealplanlegging har kommunen konkrete mål om, blant annet; «*lokalisere næringsområder med «rett virksomhet på rett sted» og; «klimahensyn og energibruk vektlegges ved etablering av nye boligfelt og næringsområder».*

### **2.3 Reguleringsplaner**

Planområdet er uregulert. Området sør for planområdet er regulert til industri/lager/kontor i plan for industriområde Eigestad.

### **2.4 Pågående planarbeid**

Det er ikke kjennskap til at det pågår planarbeid som vil få innvirkning på planen.



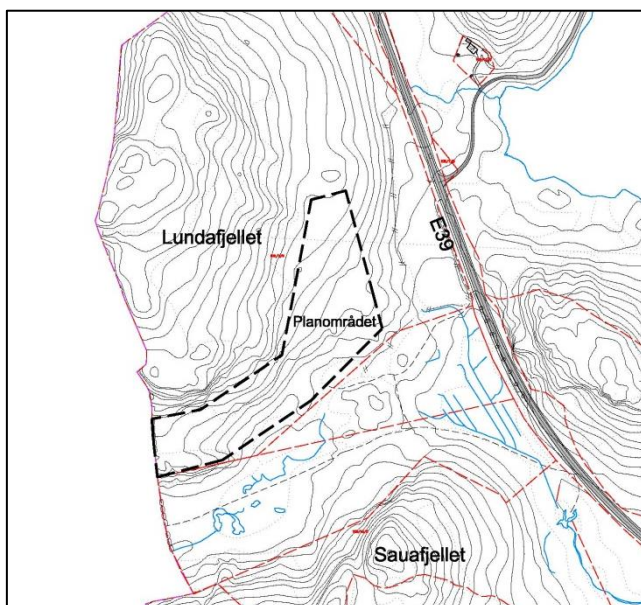
### 3 Beskrivelse av planområdet

#### 3.1 Beliggenhet og avgrensning



Figur 3-1 Oversiktskart (kart: Gulesider)

Planområdet omfatter gnr. 109 bnr. 7, og har et areal på ca. 44 daa. I sør og øst grenser planområdet til regulert næringsområde i Eigestad, i nord og vest mot LNF-områder.



Figur 3-2 Varslet plangrense (kilde: Dimensjon).

#### 3.2 Eksisterende bebyggelse

Det eksisterer ingen bebyggelse i planområdet.

### 3.3 Kultur- og fornminner

I 2008 ble det gjennomført arkeologiske registreringer innenfor planområdet i forbindelse med reguleringsplanen for industriområde Eigestad. Det ble ikke registrert noen automatisk freda kulturminner innenfor planområdet.

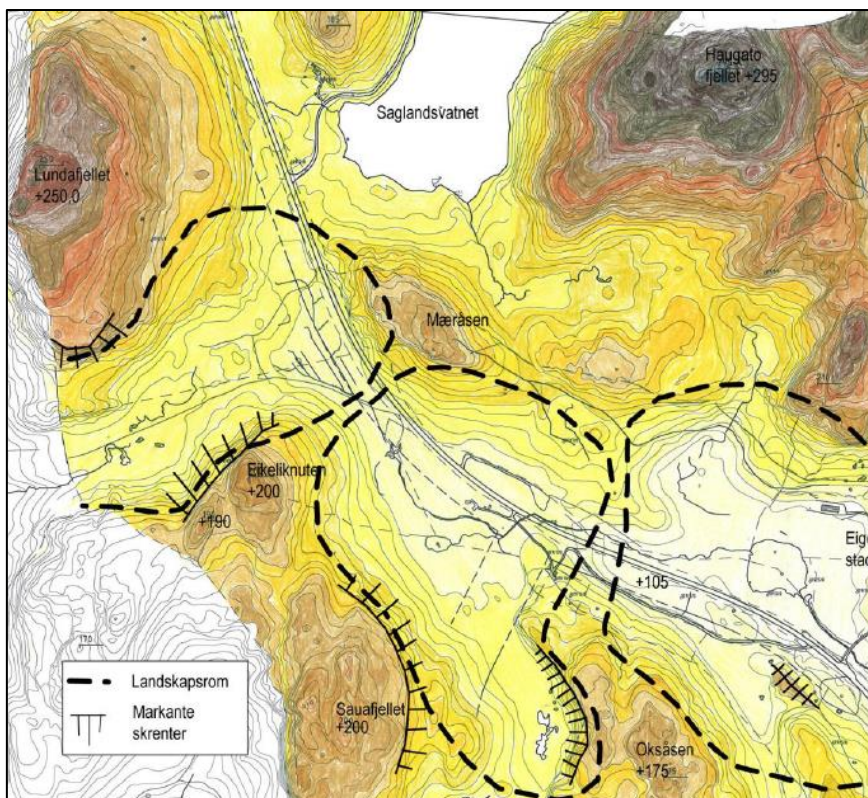
### 3.4 Landskap og topografi

I forbindelse med reguleringsplanen for industriområde Eigestad ble det utarbeidet en landskapsanalyse for å vurdere belyse konsekvensene av å utbygge området til næringsområde (se vedlegg 6, landskapsanalyse, datert 2008).

I grenseområdet mellom Bjerkreim og Eigersund kommune preges landskapet av fjellknauser og småvann med kulturbeite og enkelte gårdsbruk innimellom. Tiltaksområdet er en del av et større naturområde. I forbindelse med rapporten «Vakre landskap i Rogaland» som ble utgitt av Rogaland Fylkeskommune i 1993, ble Rogaland delt inn i ni landskapsregioner. Det berørte området ligger innenfor landskapsregionen som beskrives som Dalanes anorthosittlandskap.

Landskapet innenfor planområdet består av bratte og skrinne knauser med slakere og frodigere områder i forsenkningene. Det er den sure og næringsfattige berggrunnen som i stor grad preger landskapsbildet. I forsenkningene er det et tynt morenedekke med kulturbeite, mindre oppdyrkede jordbruksarealer og våtmarksområder. Eksisterende E39 som går øst for området virker dominerende, og forringer landskapsopplevelsen på grunn av støy og støv. (Kilde: vedlagt landskapsanalyse, s. 2)

Innenfor planområdet er det en høydeforskjell på om lag 38 meter på det meste. Lundafjellet ligger nord for planområdet, med høyeste punkt på kote + 250 m.o.h. Planområdet er en del av landskapsrommet som ligger lengst nord, se illustrasjonen nedenfor.



Figur 3-3 Analysekart illustrerer terrengformasjonene og de tre landskapsrommene innenfor området som ble vurdert i forbindelse med reguleringsplanen for Eigestad. (Kilde: vedlagt landskapsanalyse, s. 5)



Nevnte landskapsrom avgrenses av Lundafjellet mot nord/vest, Eikeliknuten i sør og Mæråsen mot vest. Dalbunnen som opprinnelig besto av myrområder og tjern er nå delvis fylt igjen av masser. Mellom Saglandsvatnet og Lundafjellet er det et tykt morenedekke, jfr. NGU sitt løsmassekart, noe som viser igjen i frodigere vegetasjon og dyrket mark. Landskapsrommet ligger relativt skjermet i forhold til omgivelsene. Området i nord flyter imidlertid over i landskapsrommet som omgir Saglandsvatnet. Fotoet nedenfor viser Lundafjellet sett fra sør.



Figur 3-4 Lundafjellet sett fra sør. Moreneryggen midt i bildet skiller seg fra de skrinne knausane bak. (Kilde: vedlagt landskapsanalyse)



Figur 3-5 Planområdet sett fra sør. Lundafjellet viser til venstre i bildet. (Kilde: vedlagt landskapsanalyse)

### 3.5 Grunnforhold, radon

I følge berggrunnskart fra NGU består fjellgrunnen i området av forskifret anortositt og noritt i linser og bånd. Anortositt er en blandingsbergart som består av minst 90 % av feltspat-mineralet plagioklas. Bergartens massive karakter gjør den godt egnet til murestein og bygningsstein. Ut fra dette er det vurdert at byggeforholdene gir en god og stabil byggegrunn. (Kilde: Konsekvens-utredning for industriområde Eigestad, s. 35)

Radon er en edelgass som har svært liten evne til å binde seg til andre stoffer. Radonatomene kan derfor lett unnsnippe berggrunn og jord og komme ut i luften. Byggegrunnen er i de fleste tilfellene årsak til forhøyede konsentrasjoner av radon. Anortositt er en granittisk bergart som kan inneholde radon. Lett gjennomtrengelige løsmasser har evne til å transportere radon.

Teknologi for måling og tiltak mot radon er godt kjent. TEK 10 stiller krav om maksverdier for radon. Basert på målinger bør det ved bygging vurderes behov for tiltak mot skadelige verdier av radon. (Kilde: Konsekvensutredning for industriområde Eigestad, s. 35)

### 3.6 Naturmangfold og biologisk mangfold

I forbindelse med reguleringsplanen for Eigestad næringsområdet ble det utarbeidet en vurdering av biologisk mangfold, se vedlegg 5. Det er noe fulldyrket jord innenfor planområdet, øst av Lundafjellet, langs E-39. Det er ellers rester av det som kan karakteriseres som kystlynghei (Lundafjellet), som beites av sau.

Området i nord, på Lundafjellet, har vegetasjonstyper som er typiske for kystlynghei. Ut fra en grov vurdering av flyfoto, og observasjoner på feltdagen, samt registreringer i Naturbasen, er det ingen andre nærliggende forekomster av godt skjøttet kystlynghei. Innenfor området markert "kystlyngheie" ble det funnet ordinære arter.

### 3.7 Transportsituasjon

#### 3.7.1 Biltrafikk

Området har i dag flere avkjørsler fra E39. Gjeldende reguleringsplan for Eigestad stiller krav om etablering av nytt planfritt kryss. Det er påbegynt tekniske planer for nevnte kryss. Planområdet vil få adkomst fra nytt planfritt kryss fra E-39.

#### 3.7.2 Kollektivtrafikk

Planområdet har relativt dårlig kollektivdekning. Nærmeste bussholdeplass er 2,5 km unna planområdet, ved Tveideveien.

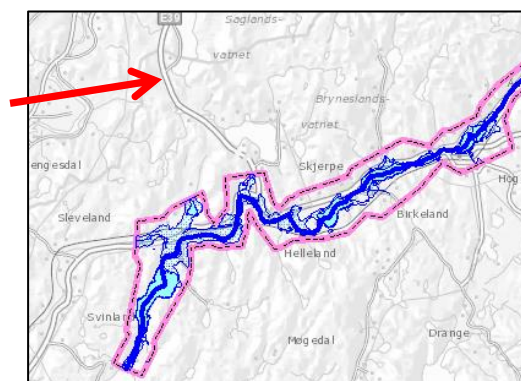
#### 3.7.3 Myke trafikanter

Myke trafikanter blir ivaretatt i reguleringsplan for industriområdet Eigestad. I denne planen er det regulert en gjennomgående gang- og sykkelvei fra øst. Det er videre tilrettelagt for undergang under E-39 for å gi sikker tilgang for syklende og gående i området. Reguleringsplan for industriområdet Eigestad legger til rette for bussholdeplass i tilknytning til E-39.

### 3.8 Spesielle miljøforhold

#### 3.8.1 Flom

Planområdet ligger utenfor flomområdet, i følge flomsonekart fra Norges vassdrags- og energidirektorat. Kartutsnittet til høyre viser planområdet nord i området.





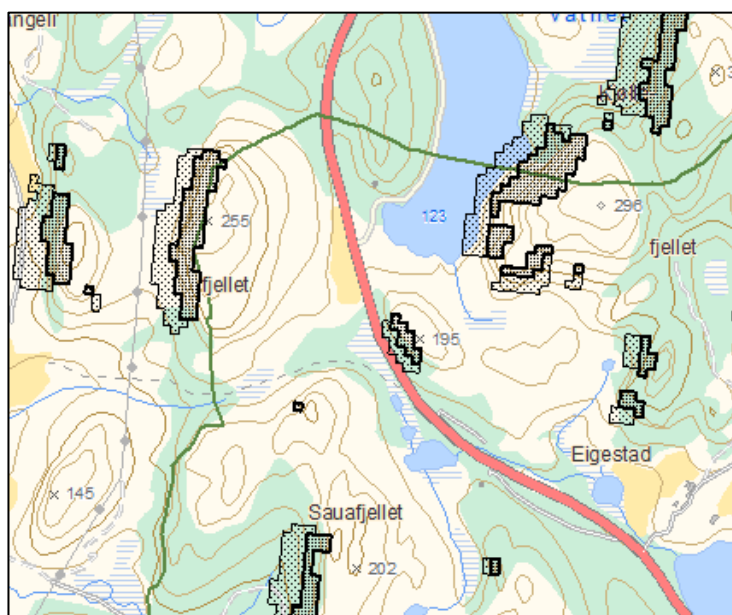
Figur 3-6 Flomsonekart (NVE)

### 3.8.2 Ras

Planområdet ligger rett utenfor områder merket som utløsningsområde for steinsprang, se kartutsnittet til høyre. Det vurderes at planområdet ikke blir berørt av skredområdene.

Tegnforklaring:

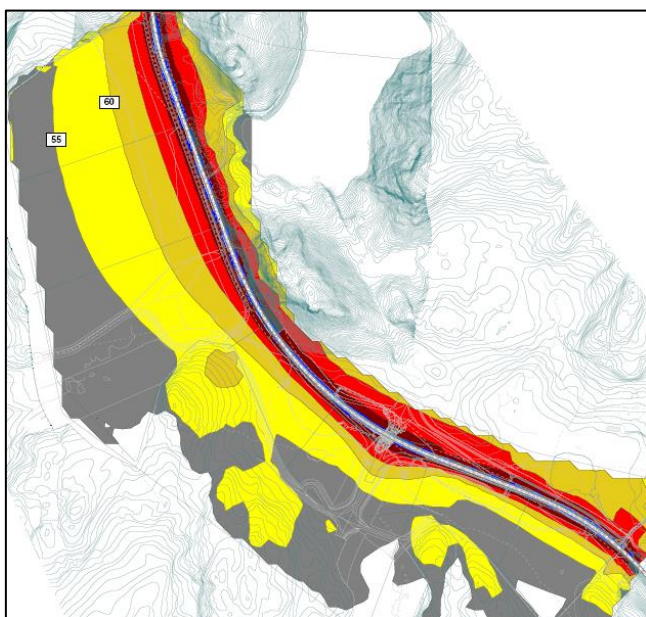
Utløsningsområde Steinsprang	
	Utløsningsområde
Utløpsområde Steinsprang	
	Utløpsområde



Figur 3-7 Kartutsnitt steinsprang (www.skredatlas.no)

### 3.8.3 Støy

Planområdet er i dag utsatt for støy fra E-39. Det kan dermed være aktuelt med støyskjermingstiltak for nye bygninger innenfor planområdet.



Figur 3-8 Illustrasjon av uskjermet støysituasjon (Kilde Støyrapport, datert 27.02.09)

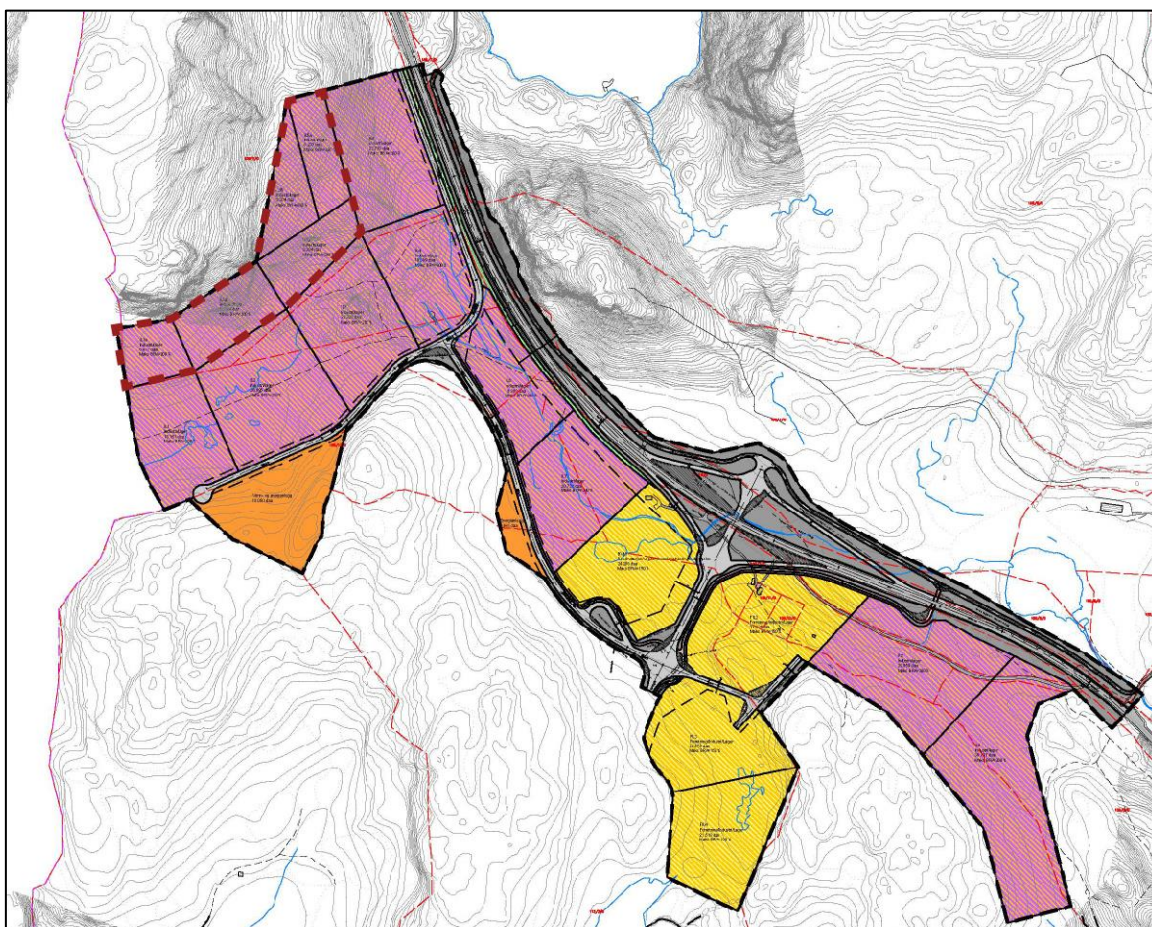


## 4 Beskrivelse av planforslaget

### 4.1 Formål med planforslaget

Planområdet ligger nord for regulert næringsområde i Eigestad, som skal være et nytt næringsområde for Dalane-regionen i lang tid fremover. Regulert næringsområdet er på ca. 450 daa (inkludert veier m.m.).

Formålet med planforslaget er å legge til rette for utvidelse av nevnte industriområdet. Forslag til utvidelse er på ca. 44 daa. Innenfor næringsområdet ønsket det å legge til rette for industri/lager og anlegg inne i Lundefjellet, f.eks. frysehaller. Illustrasjonen nedenfor viser gjeldende reguleringsplan for industriområde på Eigestad sammen med forslag til utvidelse. Utvidelsen er markert med rød stiplet linje på illustrasjonen.



Figur 4-1 Illustrasjon av regulert næringsområde og forslag til utvidelse av næringsområdet (utvidelsen er markert med rød stiplet linje).

### 4.2 Reguleringsformål og arealregnskap

Planområdet er på ca. 44 dekar fordelt på følgende formål:

Reguleringsformål	Areal (kvm)	BRA (kvm)
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>		
Industri/lager	44.000	88.000 m <sup>2</sup> (TU 200 prosent)

## 4.3 Bebyggelse og anlegg

### 4.3.1 Industri/lager

Planområdet ligger godt plassert for arealintensiv næring som for eksempel lager, logistikk og transport, samt produksjonsrettet virksomhet. Denne typen næring trenger erfaringsmessig en del plass, men har få ansatte per kvadratmeter. Planforslaget legger til rette for kombinert formål, industri og lager.

#### Tomteplaner

Innenfor samme formål kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert tilfelle skal godkjennes av kommunen. Dette vil skape samme fleksibilitet i planen som tilgrensende plan, noe som er en fordel da området trolig vil bli utbygd over flere år.

#### Grad av utnyttning

Største tillatte prosent bruksareal (% BRA) er vist på plankartet. Bruksareal som ligger under terreng regnes ikke med i % BRA. Som grunnlag for beregning av % - BRA benyttes en etasjehøyde på 4,0 meter for industribygg. Det er satt en tomteutnyttelse på maks 200 prosent, det vil si at en kan bygge ut maks. 88.000 m<sup>2</sup> BRA innenfor planområdet.

Det er satt maks byggehøyde på 20 meter dersom en med illustrasjoner kan vise at byggets høyde ikke vil få en silhuettvirkning mot tiliggende terreng. Bygg med spesielle behov, enkeltelementer som kraner, piper, tårn og deler av bygninger kan tillates utover denne høyden.

For I/L1-a stilles det krav til maksimal byggehøyde til kote +155 meter. Tomten er avgrenset av Lundafjellet i nord i en høyde på +255 meter og Sauafjell i sør med en høyde på +202 meter. Snåra ligger nord for Bryneslandsvatnet. I/L1-a ligger eksponert mot Bjerkreimvassdraget i vest. Kotehøyden på tomten ligger i dag omtrent på kote +150 i gjennomsnitt. Det er funnet at en høyde på maks +155 ikke vil gi uheldig silhuettvirkning. Det er stilt krav i bestemmelsene til at silhuettvirkning må dokumenteres ved søknad om tiltak på tomt I/L1-a.

#### Estetikk

Det stilles krav til god estetisk utforming av bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstillende allmenne krav i forhold til seg selv, og bygde omgivelser og det naturlige landskapet.

## 4.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.4.1 Veg og adkomst

I reguleringsplan for industriområdet Eigestad er det lagt til rette for etablering av nytt planfritt kryss på E-39 med rundkjøringer på hver side av E-39. Krysset skal kunne fungere som starten på ny vegforbindelse til Egersund. Atkomsten til næringsområdet blir fra rundkjøring på sørsiden av E-39. Området som nå reguleres er en utvidelse av regulert næringsområde og vil derfor få adkomst via internt veinett i nevnte plan. Etter hvert som tomtene i de to planene blir detaljert vil det trolig bli etablert interne adkomstveier på de ulike tomtene. I planforslaget er det foreslått rekkefølgekrav om opparbeidelse av nevnte kryss på E-39, tilsvarende som tilgrensende plan.

#### **4.4.2 Myke trafikanter og kollektivtrafikk**

Myke trafikanter blir ivaretatt i reguleringsplan for industriområdet Eigestad. I denne planen er det regulert en gjennomgående gang- og sykkelvei fra øst. Det er videre tilrettelagt for undergang under E-39 for å gi sikker tilgang for syklende og gående i området. I planforslaget er det foreslått rekkefølgekrav om opparbeidelse av nevnte undergang med tilhørende gang- og sykkelvei, tilsvarende som tilgrensende plan. I tillegg planlegges det gang- og sykkelvei fra Eigestad til Helleland.

Reguleringsplan for industriområdet Eigestad legger til rette for bussholdeplass i tilknytning til E-39. Dette vil være med å bedre kollektivtilbudet for næringsområdet. I planforslaget er det foreslått rekkefølgekrav om opparbeidelse av nevnte bussholdeplass, tilsvarende som tilgrensende plan.

#### **4.4.3 Parkering**

I planforslaget er det foreslått samme parkeringsdekning som tilgrensende plan. Det foreslås en parkeringsdekning på maks 3,5 parkeringsplasser per 100 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 5 prosent av disse plassene skal være avsatt til bevegelseshemmede. Det stilles også krav om 10 prosent overbygget sykkelparkering nær inngangsparti.

#### **4.5 Forholdet for funksjonshemmede**

Planforslaget stiller krav om at arbeidsbygninger skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming.

#### **4.6 Overvann og utslipp**

Området vil bli utbygd med kommunalteknisk anlegg tilknyttet Eigersund kommune sitt ledningsnett.

#### **4.7 Rekkefølgekrav**

Rekkefølgekrav som omhandler tilgrensende delfelt i reguleringsplan for industriområde Eigestad er innarbeidet i planforslaget. Det er bl.a. stilt krav om at offentlige trafikkområder inkl. krysset ved E-39 med lokalveier, gang- og sykkelveier og busstopp i reguleringsplan for Eigestad industriområde må opparbeides før det kan gis byggetillatelse til ny bebyggelse i området.

#### **4.8 Gjennomføring**

Planområdet ligger i tilknytning til regulert næringsområde. En større næringsaktør har vist interesse for området, men har behov for større tomter enn hva gjeldende reguleringsplan kan tilby. Dette er årsaken til at det foreslås utvidelse av gjeldende plan. Området som nå foreslås regulert til industri/lager var opprinnelig en del av reguleringsplanen for næringsområde Eigestad. Dersom reguleringsplanen blir vedtatt er det stor sannsynlighet for at området vil bli utbygd.

#### **4.9 Beredskap, risiko, sikkerhet og sårbarhet**

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet ROS-analyse, se kapittel 6.



## 5 Varsel og oppsummering av merknader

Oppstart av reguleringsarbeid ble sendt til berørte, naboer, interesseorganisasjoner og offentlige etater 19.11.12, og varslet i Dalane Tidende og på kommunens og Dimensjon Rådgivning AS sine nettsider. Frist for uttalelser var satt til 20.12.12.

1. Bjerkreim kommune, brev datert 22.11.13
2. Vegvesenet, brev datert 16.12.13
3. Fylkesmannen i Rogaland, e-post datert 17.12.13

*For kopi av uttalelser se vedlegg 8.*

### 5.1.1 Bjerkreim kommune, brev datert 22.11.13

*Bjerkreim kommune uttalte seg i 2008 til reguleringsplan for del av Egersund næringspark-planfritt kryss E39 x ny rv. 42. I denne uttalelsen hevdet Bjerkreim kommune viktigheten av at avkjørselen fra E-39 og vegnettet i planområdet ble tilrettelagt for fremtidig utvidelse av planområdet over kommunegrensen Bjerkreim.*

*Bjerkreim kommune er i gang med utarbeidelse av ny kommuneplan. I forslag til ny arealdel er området som ligger inn mot kommunegrensen i det aktuelle området lagt ut som næringsområde. Dersom kommuneplanen blir vedtatt som foreslått her, vil eneste sannsynlige adkomst være via næringsområde på Eigestad. Det er derfor Bjerkreim kommune svært viktig at nye planer som gjelder for næringsområdet på Egersundsiden av kommunegrensen, ikke hindrer adkomsten til området i Bjerkreim.*

*Bjerkreim kommune forutsetter at det oppstartede planarbeidet ikke medfører negativ innvirkning for en evt. fremtidig adkomst til næringsområde i Bjerkreim kommune via Egersund næringspark.*

#### Forslagsstillers kommentar

Forslag til reguleringsplan legger ikke opp til endring av veistrukturen i gjeldende plan for industriområde Eigestad.

### 5.1.2 Vegvesenet, brev datert 16.12.13

*Vi forutsetter at adkomst til området fra E-39 skjer fra regulert toplanskryss i vedtatt plan. Vi tar forbehold om ytterligere merknader når planen legges ut til offentlig ettersyn.*

#### Forslagsstillers kommentar

Adkomsten til planområdet skal skje fra regulert toplanskryss i vedtatt reguleringsplan for industriområde Eigestad.

### 5.1.3 Fylkesmannen i Rogaland, e-post datert 17.12.13

*Fylkesmannen vil støtte den delen av det varslede området som vender inn mot det allerede regulerte industriområdet kan reguleres til næring. Om hele det varslede området kan nyttes til næring, vil være et vurderingstema i dette reguleringsarbeidet. Dvs. at grensedragningen av næringsområdet vil skje gjennom dette planarbeidet.*

*Fylkesmannen vil legge særlig vekt på god landskapstilpasning og estetisk utforming som viktige plantema.*

**Forslagsstillers kommentar**

I forbindelse med reguleringsplanen for Eigestad næringsområde ble det utført en større landskapsanalyse og temaet ble i tillegg konsekvensutredet. Landskapsanalysen omhandler også området som nå foreslås regulert, se vedlegg. Utdrag fra landskapsanalysen er beskrevet i kapittel 3.4 og 6.1.6. Estetikk er i tillegg beskrevet under kapittel 6.1.7.

## 6 Konsekvenser av planforslaget

### 6.1.1 Konsekvenser for næringslivet i området

Kommuneplanen til Eigersund kommune legger til grunn av en skal ha en offensiv satsing på utlegging av nye næringsarealer for å sikre rammevilkårene for eksisterende bedrifter, samt mulighet for etablering av nye næringsvirksomheter. Det er ønskelig å plassere industriområder nær sentrum og nær de viktigste transportårene E-39 og Egersund havn. Aksen mellom Egersund sentrum og E-39 vil være en gunstig lokalisering.

Planområdet ligger tett inntil E-39 som er den viktigste transportveien på land og vil få kort vei til Egersund sentrum og Egersund havn via ny planlagt hovedvei mellom E39 og Egersund. Området har således en lokalisering som gjør det særdeles godt egnet til transporttettet og logistikkbasert næring.

Området sør for planområdet er regulert til næringsområdet. Planområdet er regulert til LNF, men brukes i liten grad til friluftsliv og rekreasjon. Det er således lite brukt av allmennheten. Området er en naturlig del av regulert næringsområdet og vil gi et betydelig og viktig bidrag til nye industriområder i Eigersund kommune.

### 6.1.2 Konsekvenser for barn og unge

Planområdet blir i dag lite brukt av allmennheten, inkludert barn og unge. Tiltaket vil likevel medføre at eksisterende naturområdet forsvinner permanent. På bakgrunn av dette vurderes det at planforslaget har liten negativ konsekvens for barn og unge.

### 6.1.3 Konsekvenser for funksjonshemmede

I bestemmelsene er det stilt krav om at arbeidsbygninger skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. I tillegg er det stilt krav om at 5 prosent av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

### 6.1.4 Konsekvenser for den trafikale situasjonen

Planforslaget legger til rette for utbygging av 44 daa til industri/lager, hvor det kan bygges ut maks 48.000 m<sup>2</sup> BRA. Iht. håndbok 146 generer 100 m<sup>2</sup> industri i gjennomsnitt 3,5 bilturer per døgn (variasjonsområde mellom 2- 6 biler per døgn). Med utgangspunkt i dette generer planområdet 1680 biler i døgnet. Dette er en teoretisk beregning, årsdøgntrafikken vil variere avhengig av hvilken bedrift som etablerer seg i området. I reguleringsplanen for industriområde på Eigestad er veiene dimensjonert for å tåle ytterligere utbygging.

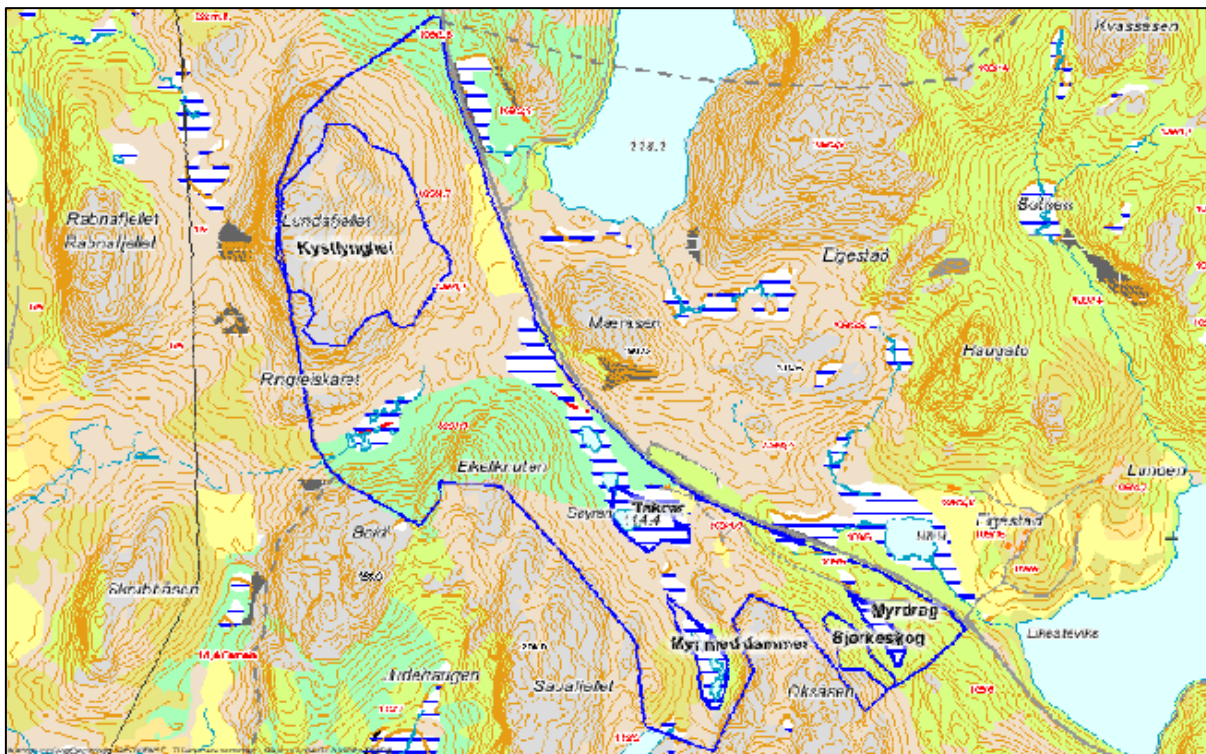
### 6.1.5 Konsekvenser for naturmangfold

I forbindelse med reguleringsplanen for Eigestad næringsområdet ble det utarbeidet en vurdering av biologisk mangfold, se vedlegg 5. Denne vurderingen tar for seg et område på ca. 700 dekar. Deler av dette området ble regulert til næring i forbindelse med reguleringsplanen for Eigestad industriområde. Dette avsnittet beskriver forhold knyttet til planområdet som nå foreslås regulert til næring. For utdypende beskrivelse av området og tilgrensende områder henvises det til vedlagt rapport.

Det er noe fulldyrket jord innenfor planområdet, øst av Lundafjellet, langs E-39. Det er ellers rester av det som kan karakteriseres som kystlynghei (Lundafjellet), som beites av sau.

Området i nord, på Lundafjellet, har vegetasjonstyper som er typiske for kystlynghei. Området hvor det er funnet kystlynghei er avgrenset på figuren nedenfor med blå strek. Ut fra en grov vurdering av flyfoto, og observasjoner på feltdagen, samt registreringer i Naturbasen,

er det ingen andre nærliggende forekomster av godt skjøttet kystlynghei. Som del av et sammenhengende kystlyngheiområde blir området derfor mindre interessant (Kilde vurdering biologisk mangfold, s.14). Som naturtyperlokaltitet er denne vurdert som et c-område (lokalt viktig) siden det er snakk om en mindre restlokaltitet med fin utforming som fortsatt er i hevd.



Figur 6-1 Områder som ble vurdert spesielt med potensielle naturtyperlokaltiteter. (Kilde Vurdering av biologisk mangfold, datert 2008.)

Innenfor området markert "kystlyngheie" ble det funnet ordinære arter. Steinskvett, som er rødlistet i kategorien Nær truet, hekker sannsynligvis med flere par i dette området. Arten er fortsatt svært vanlig i Dalane. Lisvmiljøer knyttet til kystlynghei i hevd er imidlertid truet, og et hvert tap av lokaliteter som fortsatt er i god tilstand er negativt. En rekke arter er knyttet til slike leveområder. Ut fra enkle vurderinger i flyfoto og Naturbasen så er det få områder med slike kvaliteter i nærområder rundt planområdet. På bakgrunn av dette er det vurdert at tap av lokaliteten medfører liten negativ konsekvens.

### 6.1.6 Konsekvenser for landskap og topografi

I forbindelse med reguleringsplanen for Eigestad næringsområdet ble det utarbeidet en landskapsanalyse med formål å belyse hvilke konsekvensene en etablering av et større næringsområde vil få for teamet landskap, se vedlegg 5. Vurderingen tok for seg et område på ca. 700 dekar. I forbindelse med den prosessen ble et område på ca. 450 dekar regulert til næringsbebyggelse (inkludert veier m.m.). Det ønskes nå å legge til rette for en utvidelse av nevnte næringsområde med ca. 44 dekar. Tiltaket medfører i store trekk at i fremtiden vil naturområdene innenfor planområdet erstattes av næringsbebyggelse og veiareal.

Landskapet innenfor planområdet består av bratte og skrinne knauser med slakere og frodigere områder i forsenkningene. Eksisterende E-39 som går øst for området virker dominerende og forringer landskapsopplevelsen på grunn av støy og støv. Planområdet er en del av landskapsrommet som avgrenses av Lundafjellet mot nord/vest, Eikeliknuten i sør og Mæreåsen mot vest (for nærmere beskrivelse se kap 3.4). Landskapsrommet ligger relativt

skjermet i forhold til omgivelsene. Siden landskapsrommet har relativt liten skala, vil større tiltak innenfor landskapsrommet i stor grad påvirke landskapsopplevelsen. På den annen side kan man si at siden landskapsrommene er såpass definerte vil tiltakene i liten grad influere landskapet utenfor. Innsyn til tiltaket vil imidlertid være avhengig av ståsted. Dersom man befinner seg på et høyere nivå vil man likevel kunne kikke inn i tiltaksområdet selv om avstanden er stor. (*Kilde: vedlagt landskapsanalyse*).

Tiltak i dalbunnen vil bli mindre fremtredende enn tiltak som berører veggene i dalrommet. Dersom Lundafjellet ikke røres vil inngrepene ikke forstyrre de store linjene, og tiltaket vil kun influere et begrenset område. (*Kilde: vedlagt landskapsanalyse*) For ikke å forstyrre de store linjene i landskapet er derfor avgrensningen til næringsområdet foreslått slik at den følger avgrensningen til landskapsrommet som tilgrensende næringsområde er en del av, se fig. 3.3.

Næringsområdet som foreslås regulert er en utvidelse av et regulert næringsområde, høyder på tomtene osv. må derfor sees i sammenheng med området som allerede er regulert. Snittet nedenfor viser en prinsipløsning for en mulig løsning av felt IL2 og IL2a mot Lundafjellet. Her er feltene inndelt i tre næringstomter med en dybde på mellom 90 og 70 meter. Mot Lundafjellet avsluttes næringstomtene med en skjæring og skråning på 1:2 mot Lundafjellet. Snittet viser bygninger med en høyde på 20 meter (som er maks bygningshøyde). Snittet viser at det vil være en skjæring i bakkant av næringsbebyggelsen, høyden på denne og hvor synlig den vil være er avhengig av bygningsvolumene, tomtehøyder m.m.



Figur 6-2 Prinsippsnitt gjennom felt IL2 og IL2a

For I/L1-a stilles det krav til maksimal byggehøyde til kote +155 meter. I/L1-a ligger eksponert mot Bjerkreimvassdraget i vest. Kotehøyden på tomten ligger i dag omtrent på kote + 150 i gjennomsnitt. Det er funnet at en høyde på maks +155 ikke vil gi uheldig silhuettvirkning. Det er stilt krav i bestemmelsene til at silhuettvirkning må dokumenteres ved søknad om tiltak på tomt I/L1-a.

Våtmarkene tilfører landskapet mangfold, og terrengformene gir relativt sterke romdannelser, noe som oppleves som vakkert. Utover dette vurderes landskapet å ikke ha spesielle kvaliteter. Imidlertid forringes landskapsopplevelsen av nærheten til E39. Plantet skog og massefylling som er utført den siste tiden, forstyrrer helheten i landskapet. Som helhet vurderes landskapet å ha liten verdi i forhold til kriteriene mangfold/variasjon, helhet/kontinuitet og inntryksstyrke/intensitet. (*Kilde: vedlagt landskapsanalyse*). I etterkant av denne analysen er en større del av området regulert til næring og dermed er det utført en del massefylling i området, dette medfører at området har mistet noe av verdien som naturområde.

Skalaforholdene er små og etablering av ny næringsbebyggelse vil derfor prege landskapsopplevelsen innenfor det enkelte landskapsrom. Landskapet vil likevel beholde hovedtrekkene siden Lundafjellet blir stående. Konsekvensutredningen for Eigestad næringsområde hvor dette området er tatt med vurderer at tiltaket vil ha liten negativ konsekvens for landskapet. (Kilde: konsekvensutredning for industriområde Eigestad, s. 30).

Det er først og fremst bilistene langs E39 som vil bli berørt av tiltaket. I den videre planleggingen vil det være viktig å tenke på hvordan tiltaket vil ta seg ut fra veien. (Kilde: vedlagt landskapsanalyse). I bestemmelsene er det stilt krav om dokumentasjon av fjernvirkningen av tiltaket skal dokumenteres i form av oppriss, fotomontasje eller lignende ved byggesøknad. I tillegg stilles det krav om at anlegg og bygg skal gis en estetisk tiltalende utforming og være godt tilpasset landskapet.

### **6.1.7 Konsekvenser for kulturminner**

Fylkeskommunen utførte registreringer innenfor planområdet i 2008 i forbindelse med reguleringsplan for industriområde Eigestad. Det ble ved første befarings i området funnet en flyttblokk øst for Lundafjellet. Flyttblokken er kløyvd i to, og ligger på et lite platå. Lignende flyttblokker har blitt brukt som offersteder i bronsealder/jernalder andre steder i Rogaland. Det ble ikke funnet kulturminner i tilknytting til flyttblokken øst for Lundafjellet. (Kilde: Rapport fra kulturhistorisk registrering datert 06.03.08). På bakgrunn av dette er det vurdert at den totale konsekvens for temaet kulturminner vurderes å ha ingen konsekvens.

### **6.1.8 Konsekvenser for støyforholdene i området**

I forbindelse med reguleringsplanen for Eigestad næringsområde ble det utarbeidet støyrapport for området, se vedlegg 4. I støyvurderingen er det foretatt en vurdering av støy fra pukkverksdrift siden det er nødvendig å fjerne store mengder masse før området evt. kan tas i bruk. Vurderingene viser at med et tenkt pukkverk plassert innenfor næringsområdet på Eigestad vil det kunne forekomme overskridelser av støygrenser mot slutten av anleggsperioden. Dette kan imidlertid forhindres med eksempelvis fornuftig plassering av høyde på deponihauger. Mer nøyaktige beregninger bør derfor foretas når mer detaljerte planer foreligger.

Støy fra E-39 vil kunne medføre behov for fasadetiltak i kontorbygg dersom disse bygges i gul sone for vegtrafikkstøy. Mer nøyaktige beregninger bør derfor foretas når mer detaljerte planer foreligger.

Det er i bestemmelsene, i tråd med anbefaling fra Sinus AS, foreslått at hver enkelt bedrift må overholde de til enhver tids gjeldende støygrenser (p.t. T-1442). (Kilde: Støyrapport – plan for Egersund industriområde, datert 27.02.09).

Som beskrevet vil utbygging av næringsområdet medføre støy for omkringliggende områder. I tillegg vil det trolig være behov for støytiltak i nye bygninger. På bakgrunn av dette vurderes det at temaet støy har liten negativ konsekvens.

## 7 Risiko- og sårbarhetsvurderinger

Denne risiko- og sårbarhetsanalysen tar for seg området som foreslås regulert. Analysen skal finne de farer og sårbarheter som planområdet inneholder. Forhold som avdekkes av risiko- og sårbarhetsanalysen skal synliggjøres og være et premiss for planvedtaket. Omfanget av analysen skal tilpasses risikoen. Arealer som det knytter seg risiko til kan brukes dersom det settes vilkår som reduserer sannsynlighet og/eller konsekvens av de uønskede hendelsene.

Formålet med ROS-analysen er å kartlegge mulige risikoer som kan oppstå innenfor planområdet. Risikoidentifiseringen er gjennomført av Dimensjon Rådgivning AS.

Identifiseringen er foretatt på bakgrunn av den enkeltes kjennskap til området og planen, i tillegg til ROS-analysen utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen for industriområdet Eigestad. Resultatet er satt inn i en risikomatrix med henblikk på en vurdering av sannsynlighet og konsekvens. De forskjellige risikoene er klassifisert i forhold til sannsynlighet og konsekvens for den enkelte hendelse.

Tabell 7-1 Klassifisering av sannsynlighet i løpet av 50 år.

Grad av sannsynlighet	Beskrivelse
Meget sannsynlig	Hendelsen vil etter all sannsynlighet inntreffe, ofte flere ganger
Sannsynlig	Det er sannsynlighetsovervekt for at hendelsen vil inntreffe
Mindre sannsynlig	Hendelsen kan inntreffe
Lite sannsynlig	Det er sannsynlighetsovervekt for at hendelsen ikke vil inntreffe
Usannsynlig	Usannsynlig må ikke forstås som at denne hendelsen aldri vil kunne inntreffe, men som at sannsynligheten for en slik hendelse er særdeles lav

Tabell 7-2 Klassifisering av konsekvens.

Grad av konsekvens	Beskrivelse
Ufarlig	Hendelsen kan medføre små personskader eller økonomisk eller miljømessig skade av ubetydelig størrelse
Mindre alvorlig	Hendelsen kan medføre personskade, eller en mindre økonomisk eller miljømessig skade
Alvorlig	Hendelsen kan medføre alvorlig personskade (men kun sjelden med døden som følge), eller betydelig økonomisk eller miljømessig skade
Svært alvorlig	Hendelsen kan medføre alvorlig personskade og dødsfall, eller meget betydelig økonomisk eller miljømessig skade
Katastrofalt	Hendelsen kan medføre et betydelig antall alvorlig skade eller døde, eller særdeles stor økonomisk eller miljømessig skade

### 7.1 Identifiserte risikoer

#### Fall fra skjæring

Ved etableringen av næringsområdet vil det bli sprengt ut flere skjæringer, til dels med betydelig høyde. Det vil bli mange skjæringer, og det vil bli få steder der det bakenforliggende terrenget møter næringsområdet uten en skjæring. Dette gjør at personer som beveger seg i dette området har meget stor sannsynlighet for å treffe på en av skjæringene. For å falle utfor skjæringen må man når man er i området miste balansen, eller ikke være oppmerksom på skjæringen. Terrenget over skjæringene er til dels meget bratt, dette øker sannsynligheten for å miste balansen, men de fleste vil opptre meget forsiktig i nærheten av en slik skjæring. Det vurderes derfor som *lite sannsynlig* at en slik hendelse vil inntreffe. Et fall fra en skjæring vil medføre alvorlig personskade eller dødsfall, og må derfor kategoriseres som *svært alvorlig*.



Ved oppføring av et gjerde langs skjæringene vil sannsynligheten reduseres til usannsynlig.

### Sprengningsuhell

I forbindelse med planeringsarbeidet vil det pågå en del sprengningsarbeid. Slikt arbeid medfører alltid en liten risiko for uhell, men arbeidet med eksplosiver er underlagt strenge regler og arbeidet utføres av godt kvalifiserte arbeidere. Det vurderes som **usannsynlig** at det vil inntreffe et sprengningsuhell. Utfallet av et sprengningsuhell er avhengig av mange faktorer, men kan i ytterste tilfelle medføre alvorlig personskade og dødsfall. Konsekvensen vurderes derfor som **svært alvorlig**.

Både sannsynlighet for og konsekvens av et sprengningsuhell kan reduseres ved at gjeldende regelverk følges opp strengt.

### Rasfare

Planområdet ligger rett utenfor områder merket som utløsningsområde for steinsprang. Det vurderes at planområdet ikke blir berørt av skredområdene. Det er derfor ikke nødvendig med tiltak utenfor planområdet. Siden planområdet er i en skråning er det likevel en liten sannsynlighet for at ras kan inntreffe. Utbygging innenfor selve tomten må forholde seg til gjeldende forskrifter og må sikres i nødvendig grad. På bakgrunn av dette vurderes det som **lite sannsynlig** at det vil inntreffe ras i området. Utfallet av et ras er avhengig av mange faktorer, men kan i ytterste tilfelle medføre alvorlige personskader og dødsfall. Konsekvensen vurderes derfor som **svært alvorlig**.

## 7.2 Oppsummering

For å oppsummere resultatet av analysen er den anslåtte sannsynligheten og konsekvensen for de forskjellige risikoene satt inn i en tabell.

Tabell 7-3 Sammenstilling av risikoer

Nr.	Risiko	Sannsynlighet	Konsekvens
1	Fall fra skjæring	Lite sannsynlig	Svært alvorlig
2	Sprengningsuhell	Usannsynlig	Svært alvorlig
3	Rasfare	Lite sannsynlig	Svært alvorlig

Tabell 7-4 Sammenstilling av sannsynlighet og konsekvens for de ulike hendelsene.

Konsekvens Sannsynlighet	Ufarlig	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig	Katastrofalt
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig					
Lite sannsynlig				Fall fra skjæring. Rasfare	
Usannsynlig				Sprengningsuhell	

#### Fargeforklaring:

Røde felter: Uakseptabel risiko, risikoen må reduseres (se hvert enkelt tema for konkrete tiltak).

Gule felter: Risiko i grenseland, risikoreduserende tiltak vurderes.

Hvite felter: Akseptabel risiko.



