

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING FOR INDUSTRIOMRÅDE HOVLAND II – GNR. 8 BNR. 22 MFL.



PLANID | **20070015**
Eigersund kommune

DATO
VÅR REF

15.12.2023
02/3375



Plannavn	Detaljregulering for industriområde Hovland II – gnr. 8 bnr. 22 mfl.
Arkivsak ID	-
PlanID	20070015
Oppdragsgiver	Egersund næring og havn AS
Oppdragsgivers kontaktperson	Rolf André Leidland
Plankonsulent	egðastrek AS
Plankonsulents kontaktperson	Ragnhild Kaggestad Tamburstuen

VERSJON	BESKRIVELSE	DATO
1	Revidert planforslag etter høring og offentlig ettersyn i 2009.	15.12.2023
2	Revidert iht. tilbakemelding fra saksbehandler før nytt offentlig ettersyn	11.02.2024

Dette dokumentet er utarbeidet av egðastrek AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører egðastrek AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn for planarbeidet	5
1.1	Hensikten med planen.....	5
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent	5
1.3	Eiendomsforhold.....	5
1.4	Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget	5
2	Planstatus og overordnede føringer	11
2.1	Overordnede planer.....	11
2.2	Gjeldende reguleringsplaner.....	13
2.3	Statlige planretningslinjer, rammer og føringer.....	13
3	Dagens situasjon i planområdet	14
3.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....	14
3.2	Stedets karakter og arealbruk.....	14
3.3	Landskap.....	15
3.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	16
3.5	Naturmangfold.....	17
3.6	Trafikkforhold.....	18
3.7	Barns og unges interesser	19
3.8	Sosial infrastruktur	19
3.9	Teknisk infrastruktur	19
3.10	Grunnforhold.....	20
3.11	Forurensning	21
3.12	Samfunnssikkerhet.....	22
3.13	Risiko og sårbarhet.....	22
4	Beskrivelse av planforslaget	23
4.1	Formålet med planen	23
4.2	Reguleringsformål og hensynssone.....	23
4.3	Bebyggelsens plassering og utforming	25
4.4	Trafikkløsning.....	27
4.5	Universell utforming	28
4.6	Plan for avfallshenting	28
4.7	Tilknytning til infrastruktur	28
4.8	Støy.....	29
4.9	Anleggsfasen.....	29
4.10	Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak	30

5	Virkninger av planen	30
5.1	Avvik fra overordnede planer.....	30
5.2	Stedets karakter	31
5.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	31
5.4	Naturmangfold.....	31
5.5	Trafikkforhold.....	32
5.6	Barn og unges interesser	32
5.7	Rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk.....	32
5.8	Vassdrag og overvannshåndtering	32
5.9	Sosial og teknisk infrastruktur	33
5.10	Universell tilgjengelighet.....	34
5.11	Energibehov og energiforbruk	34
5.12	Støy	34
5.13	Risiko og sårbarhet.....	34
5.14	Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater	34
5.15	Avveiing av virkninger.....	34

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Det primære målet med planarbeidet er å tilrettelegge for nye industritomter, som en utvidelse av eksisterende industriområde på Hovland. Det er ingen konkrete virksomheter som man vet skal etableres i området, slik at planen legger til rette for både nyetableringer og ev. utvidelse av eksisterende virksomheter.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Egersund næring og havn AS. Planarbeidet utføres av egðastrek AS.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 8 bnr. 22 og gnr. 9 bnr. 5.

1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

1.4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Eigersund kommune høsten 2007.

1.4.2 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planen er vurdert i forhold til eldre forskrift om konsekvensutredninger, og ble da vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

1.4.3 Forhåndsvarsling

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Dalane Tidende. Berørte eiendommer og offentlige instanser ble varslet med brev. Frist for uttalelser var satt til **18.01.2008**.

Varslet planområde omfattet et areal på ca. 89 daa.

1.4.4 Innspill til forhåndsvarslingen

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet 7 merknader til planarbeidet innen høringsfristen.

Nr.	Merknad	Kommentar
1-2	Statsforvalteren i Rogaland	Innspillet er tatt til etterretning.
	Det forutsettes at reguleringsplanen klarlegger hvilken næringsutvikling som skal være aktuell. Forutsetter videre at arbeid med reguleringsplanen forholder seg til angitt avgrensning for erverv i kommuneplanen.	Type næringsutvikling er fastsatt i planens bestemmelser. Planforslaget avviker noe fra kommuneplanens arealavgrensning. Siden det avsettes areal til overvannstiltak i sørøstlige deler av avsatt areal, er regulert

Det må gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Nivået på denne fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering, men et minimumskrav er at det ved offentlig ettersyn fremgår hvordan tema er vurdert og om vurderingene ev. har resultert i avbøtende tiltak. Dersom Torvhustjødna skal utfylles, bør ev. konsekvenser for dette vurderes i analysen.

industriområde utvidet mot nord, vest og sør. Regulert industriareal er tilsvarende areal avsatt i kommuneplanen.

Det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse, vedlagt planforslaget.

Konsekvenser ifm. utfylling av Torvhustjødna er utredet i ros-analysen og i planbeskrivelsen.

3 Rogaland fylkeskommune, kulturseksjon

Selv om det i dag ikke kjennes legalfredede eller andre verneverdige kulturminner i planområdet, må ev. funn ved gjennomføringen av planen varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet.

Innspillet er tatt til etterretning.

Det er gjennomført en arkeologisk undersøkelse i området hvor rapport er vedlagt planforslaget. Bestemmelse iht. kulturminnelovens §8 er sikret i planen.

4 Statens vegvesen

Ingen merknader

Innspillet er tatt til etterretning.

5 Eigersund kommune, seniorrådet

Ingen merknader

Innspillet er tatt til etterretning.

6 Arild Hovland, Geir M Steinsland, Leif Hetland, Johanne M. Øglend, Kristine Landbø, Per Sv. Klippenberg

Minner om at det på deres eiendommer er stilt krav om støyskjerming fra nord, øst og sør. Altså ikke fra vest hvor planområdet er plassert. Det gjør at deres eiendommer er spesielt utsatt for støy fra dette planområdet. De ber derfor om at det ikke anlegges støyende, skjemmende eller

Innspillet er tatt til etterretning.

Areal for overvannstiltak er plassert nærmest boligbebyggelsen slik at avstanden til industriområdet blir lenger enn det er vist i kommuneplanen.

Det er innarbeidet krav i bestemmelsene ift. støy iht. T-1442.

Torvhustjødna vil bli fylt igjen som følge av plantiltaket, men det etableres fordrøyningsbasseng i

støvende industri. Området er et åpent landskap og bør etter deres syn ikke benyttes til skjemmende industri som metallgjenvinning eller oppsamling av bilvrak.

forlengelsen av vannet mot boligene. Det er ikke ønskelig med etablert gangforbindelse mellom industriområdet og boligområdet.

De håper at Torvhustjødna kan bevares uberørt og at den inkluderes i parkområdet. En gangveitilknytning fra «felles lekeareal» til Ytre Torvhusvei hadde også vært ønskelig. Da kunne parkeringsplassen også blitt benyttet vinterstid om glatt vei hindrer dem i å kjøre til egen eiendom. Det nevnes også gatelys i Ytre Torvhusvei. Dette bør anlegges om mulig også på nærliggende «felles lekeareal», hvor mangel på lys hindrer at området brukes i mørketiden. Ber på generelt grunnlag om å vise skånsomhet i nærmiljøet, da kommunen tidligere har utført skjemmende inngrep i området.

7 Torunn Hovland

Innspillet er tatt til orientering.

Bor i Hovlandsveien 63, og har egen brønn. Den ligger ved bekken som kommer ned fra Torvhustjødna. Viser til at de har tatt vann fra denne brønnen i nærmere 40 år. Ved flere anledninger har de fått vannet ødelagt pga. arbeid med flytting av masser, steinknusing og gravearbeider. Ved gjennomføring av denne planen vil vannet deres bli ødelagt, og håper kommunen kan løse dette problemet.

Forutsettes at dette ivaretas i anleggs- og driftsfasen.

1.4.5 Høringsuttalelser til offentlig ettersyn

Planen ble behandlet i miljøutvalget 20.01.2009, hvor planen ble enstemmig vedtatt og deretter lagt ut til offentlig ettersyn. I løpet av høringsperioden kom det følgende innspill til planen:

Nr.	Merknad	Kommentar
1	<p>Eigersund kommune, kommuneoverlege 16.03.2009</p> <p>Bemerket at det ikke er lagt frem en utredning av biologisk mangfold i det aktuelle området.</p> <p>Kommuneoverlegen mener det i reguleringsbestemmelsen må presiseres at drift av og trafikk til/fra industriområdet til enhver tid skal tilfredsstillende retningslinjene T-1442 fra Miljøverndepartementet. Dokumentasjon i form av støyberegninger og forslag til tiltak skal foreligge før drift igangsettes.</p> <p>Kommunelegen mener videre at det må presiseres hvilke faktorer som kan være til sjenanse for omgivelsene, lukt og støv bør i tillegg nevnes. Gjeldene retningslinjer for denne type faktorer bør presiseres i reguleringsbestemmelsen.</p>	<p>Innspillet er tatt til etterretning.</p> <p>Det er utført en registrering av biologisk mangfold i planområdet, hvor rapporten er vedlagt planforslaget. Naturmangfoldet i Torvhustjødna vil bli noe redusert som følge av tiltaket, men etablering av fordrøyningsbasseng i forlengelsen av vannet vil kunne opprettholde leveområdet for noen av artene.</p> <p>Det er i planen innarbeidet bestemmelser som ivaretar hensyn til støy iht. T-1442, både i anleggs- og driftsfasen. Det må etableres avbøtende tiltak dersom grenseverdier overskrides.</p> <p>Det er innarbeidet bestemmelser som ivaretar hensynet til støv og lukt.</p>
2	<p>Arild Hovland m.fl. naboer 12.03.2009</p> <p>Viser til innsendt merknad til planvarsel, og henstiller til at disse blir tatt med videre i prosessen.</p>	<p>Innspillet er tatt til etterretning.</p> <p>Planen stiller krav til at det ikke er tillatt med virksomheter som ved støy, røyk eller på annen måte er til sjenanse for omgivelsene. Det er ikke ønskelig med gangforbindelse mellom lekeplass i boligområdet og inn til industriområdet. Det er etablert gang- og sykkelvei langs Hovlandsveien som ivaretar myke trafikanter på en god måte. Det er i tillegg etablert fortau langs Ytre Torvhusvei, samt i forlengelsen av denne veien inn på industriområdet. Det er ikke ønskelig å etablere ytterligere gangforbindelser i området.</p>

3 **Statens vegvesen**
19.02.2009

Gir faglig råd og anbefaling at det blir opparbeidet en sammenhengende gang- og sykkelveg langs atkomstvegen før det blir gitt igangsettingstillatelse til ny virksomhet. Videre presiseres det at de trafikale konsekvensene av industriområdet ikke er utredet. Det henstilles at det bør etableres en dråpekanalisering i atkomstvegen for å sikre gang- og sykkeltrafikk og for å lede motorisert ferdsel til riktig sporvalg. Videre at gang- og sykkeltrafikken i krysset bør ledes minst 5m bort fra kjørebane kant.

Innspillet er tatt til etterretning.

Det er i planen regulert fortau i forlengelsen av eksisterende gang- og sykkelvei langs Ytre Torvhusvei, med krav om samtidig opparbeidelse med industriområdet.

Eksisterende kryss mellom Hovlandsveien og Ytre Torvhusveien inngår ikke i plangrensen og evt. tiltak i krysset må derfor behandles som egen sak. Det er ikke innarbeidet krav i planforslaget som omfatter utbedringer i krysset.

4 **Eigersund kommune, bygg- og eiendom**
29.04.2009

Stiller spørsmål til at offentlig veg stanser ved kanten av industritomten uten snumuligheter, og ber videre planarbeid vurdere om dette er akseptabelt. Videre mener etaten at det må lages en illustrasjon som viser offentlig vei og oppdeling av tomter i industriområdet.

Innspillet er tatt til etterretning.

Regulert vei er en forlengelse av Ytre Torvhusvei, og er regulert med snuhank inne på industriområdet. Det åpnes i bestemmelsene for at industriarealene kan oppdeles etter de enkelte virksomhetenes behov. Bestemmelsene stiller også krav om situasjonsplan som skal vise bl.a. tomte deling, atkomst, parkerings til søknad om tiltak.

5 **Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)**
12.03.2009

Kommenterer at saksdokumentene i liten grad har vurderinger knyttet til allmenne interesser til igjennfylling av Torvhustjødna/ endring av vassdraget. Det skrives videre at det forutsettes at plandokumentene i tilstrekkelig grad ivaretar de interesser som vannressursloven representerer. Før videre behandling er det nødvendig å dokumentere og avklare, forholdet

Innspillet er tatt til etterretning.

Planforslaget er vurdert opp mot vannressurslovens §8. Allmennhetens interesser etter vannressursloven anses å være tilstrekkelig utredet og ivare tatt i planforslaget. Det er konkludert med at plantiltaket ikke medfører konsesjonsplikt iht. vannressursloven når denne reguleringsplanen er vedtatt.

Det avsettes areal til overvannstiltak herunder fordrøyningsbasseng i

rundt allmenne interesser knyttet til vassdraget iht. vannressurslovens §8. Før videre behandling, må også konsekvenser i vassdraget ved at et betydelig fordrøyningsmagasin blir fjernet, avklares. NVE ber videre om at skredfare følges opp og vurderes i forhold til de arealdisponeringer som er vist.

forlengelsen av Torvhustjødna. Konsekvenser i vassdraget anses å være avklart i planforslaget.

Det er kun et mindre område vest i planområdet som i NVEs temakart omfattes av aktsomhetskart for snøskred. Det er imidlertid ingen registrerte skredhendelser i området. Dette sammen med mildt klima og moderat akkumulasjon av snø, vurderes ikke området å være utsatt for snøskred. Det er av den grunn ikke innarbeidet faresoner i plankartet.

1.4.6 Avgrenset høring

Etter offentlig ettersyn har arbeidet med planen av ulike årsaker stoppet opp. Til offentlig ettersyn i 2009 kom det merknader til planen som omfattet behov for vurdering ifm. om endringer i nedslagsfelt har betydning for avrenning fra området. I tillegg måtte det vurderes betydningen av Torvhustjødna som fordrøyningsbasseng. Det ble i april 2012 utarbeidet en fagkyndig rapport som omfattet dette av Norconsult. I juni 2012 ble planen sendt på en avgrenset høring til NVE og Statsforvalteren i Rogaland, hvor Statsforvalteren i Rogaland fremmet innsigelse til planforslaget.

Nr.	Merknadsgiver, dato	Kommentar
1	Statsforvalteren i Rogaland 27.07.2012	Innspillet er tatt til etterretning.
	<u>Innsigelse</u> til reguleringsplanen for Hovland industriområde på følgende punkter: <ol style="list-style-type: none">1. Planen er ikke utredet etter naturmangfoldloven jf. § 7.2. Faglige anbefalinger for å sikre god fordrøynings er ikke tatt inn i planen.3. Planen åpner for kontorformål.	<p>Det er gjennomført en kartlegging og vurdering av naturmangfold innenfor planområdet. Rapporten er vedlagt planforslaget. Statsforvalteren bekreftet i brev datert 03.11.2022 at utført kartlegging anses som tilstrekkelig for å imøtekomme innsigelsen knyttet til manglende vurdering etter nml §7.</p> <p>Det er utført 2 hydrologiske vurderinger, hvor siste er datert 28.11.2023 basert på planforslaget slik det foreligger. Rapportene følger planforslaget og konklusjonene er innarbeidet i planen. Etablering av fordrøyningsbasseng vil kunne gi</p>

ønsket flomdemping i området. Det er behov for videre detaljering i neste fase. Dette er sikret i planen som rekkefølgekrav. Innsigelsen vurderes imøtekommet.

Rene kontorformål er tatt ut av planen og det åpnes kun for industri, lager, verksted, engros-virksomhet med tilhørende service- og støttefunksjoner. Innsigelsen vurderes imøtekommet.

1.4.7 Etterfølgende historikk

Planarbeidet har ligget i bero i ca. ti år etter innsigelsen ble fremmet. Det ble i juli 2022 utarbeidet en rapport om naturmangfold i og rundt Torvhustjødna utført av Multiconsult. Rapporten ble oversendt Statsforvalteren i Rogaland, og etterfølgende av dette ble det avholdt et møte mellom Eigersund kommune og Statsforvalteren i Rogaland den 3. november 2022. Tilbakemelding fra Statsforvalteren i etterkant av møtet konkluderer med at kartleggingen som er gjennomført er tilstrekkelig for å imøtekomme innsigelsen som gjaldt manglende vurdering etter nml. §§ 8-12, jf. § 7. I tilbakemeldingen henstilles det videre at saken legges ut til ny offentlig høring, da det er 14 år siden saken var på forrige høring. På bakgrunn av dette har planarbeidet nå startet opp igjen.

2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

2.1.1 Regionalplan for samordnet arealbruk og transport i Dalane 2019 – 2030

Regionalplanen for samordnet arealbruk og transport i Dalane ble vedtatt av fylkestinget i juni 2019. Hensikten med regionalplanen er å legge til rette for vekst og utvikling, samt å bidra til at Dalane blir et godt sted å bo, drive næring og reise i. Planen inneholder mål, strategier og retningslinjer for langsiktig areal- og transportplanlegging, samt et handlingsprogram med tiltak. Det er blant annet et ønske om å utvikle næringslivet gjennom styrking av eksisterende virksomheter og ved å skape nye arbeidsplasser i regionen. Regionalplanens retningslinjer for næringsvirksomhet peker spesielt på lokalisering av rett virksomhet på rett sted etter ABC-prinsippet:

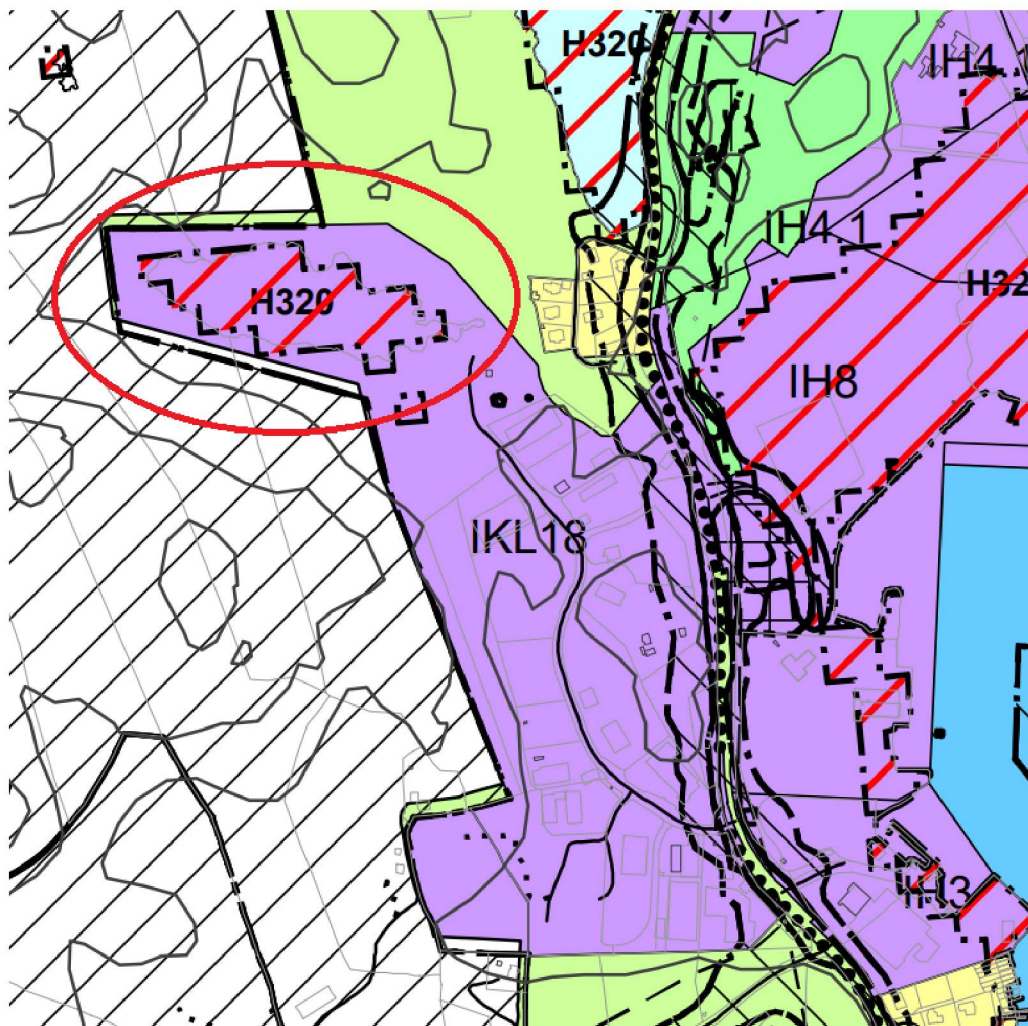
Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skal være lokalisert i by- og tettstedsentre, med høy tilgjengelighet for gående og syklister. Virksomhetene bør få høy arealutnyttelse og høy parkeringsdekning for sykkel.

Virksomheter med middels arbeids- og besøkstetthet skal være integrert i tettstedsstrukturen, med god gang- og sykkeltilgjengelighet. Virksomhetene bør få en middels arealutnyttelse og høy parkeringsdekning for sykkel.

Virksomheter med lav arbeidsplass- og besøkstetthet bør være nær hovedvegnettet og kan ha lavere arealutnyttelse og lavere tilgjengelighet for gående og syklister.

2.1.2 Kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til industri-, kontor og lager (ILK18) nåværende i kommuneplanens arealdel. Planforslaget samsvarer i hovedsak med arealformål angitt i overordnet plan, med unntak av mindre tilpasninger ift. avgrensning.



Figur 1: Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Planområdet er innenfor rød sirkel. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: Eigersund kommunes karttjenester

Utdrag av førende bestemmelser for planarbeidet:

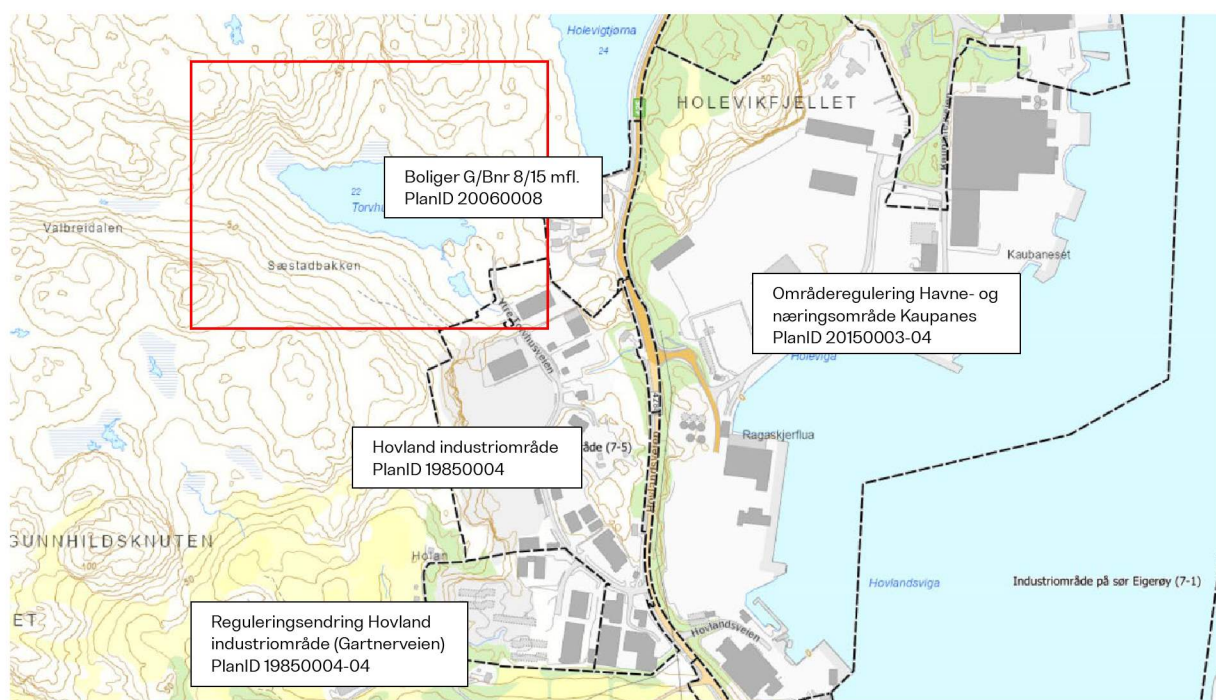
- § 6.5 setter føringer for parkeringsdekning. For kontorbygg gjelder oppstillingsplass på fellesareal egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for én bil pr. 50 m² bruksareal samt 2 sykkelparkeringssplasser pr. 100 m² bruksareal kontor. Industri- og lagerbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Én bil per 100m².
- § 6.7 stiller krav til at overvann skal håndteres lokalt og innenfor hver enkelt planavgrensning. Overvann skal videre håndteres åpent og utnyttes som ressurs. Naturlige flomveier skal bevares. Ved regulering skal det utarbeides en plan og bestemmelser for fordrøyning og overvannshåndtering.

- § 7.7 angir at byggeområder for industri, kontor og annet erverv skal komme frem i form av benevnelse I (industri), K (kontor), L (lager). Annen arealbruk tillates ikke.
- Torvhustjødna er omgitt av faresone for flom H320, hvor bestemmelsen sier at det ikke tillates ny bebyggelse i sikkerhetsklasse 2 og at alle saker i hensynssone flom skal forelegges NVE for uttale. Videre kreves det fagkyndig uttalelse for sikring og sikker byggehøyde samt vurdering av konsekvenser for omgivelser.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert, men grenser til følgende reguleringsplaner:

- Boliger g/Bnr. 8/15 mfl. PlanID 20060008
- Hovland industriområde PlanID 19850004



Figur 2: Kart som viser gjeldende reguleringsplaner i nærheten av planområdet. Planområdet er innenfor rød firkant. Kartkilde: www.kystinfo.no

2.3 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

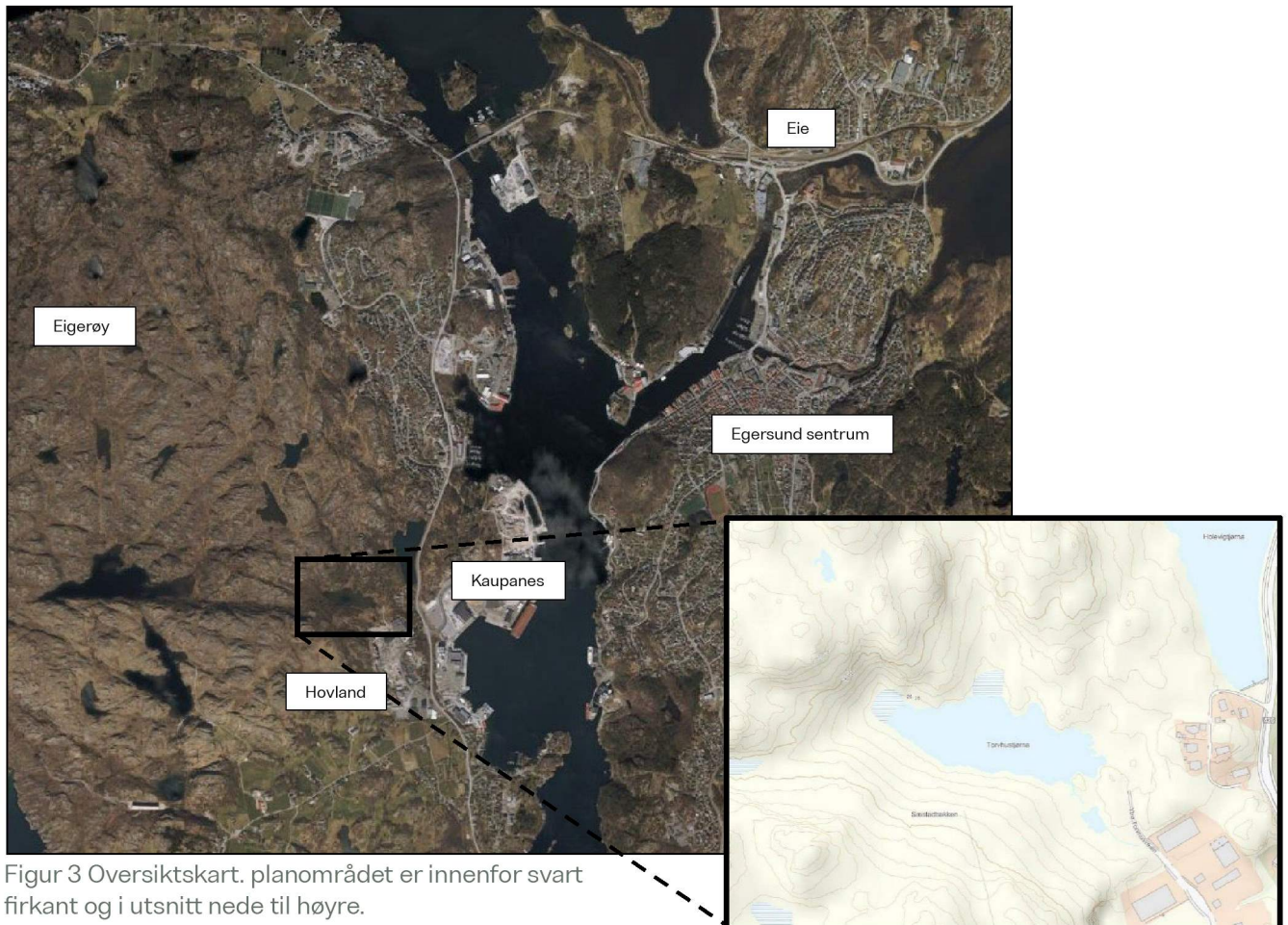
Følgende rikspolitiske retningslinjer er vurdert relevant for planarbeidet:

- Barn og unges interesser i planleggingen
- Klima- og energiplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Riks- og fylkesveger

3 Dagens situasjon i planområdet

3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

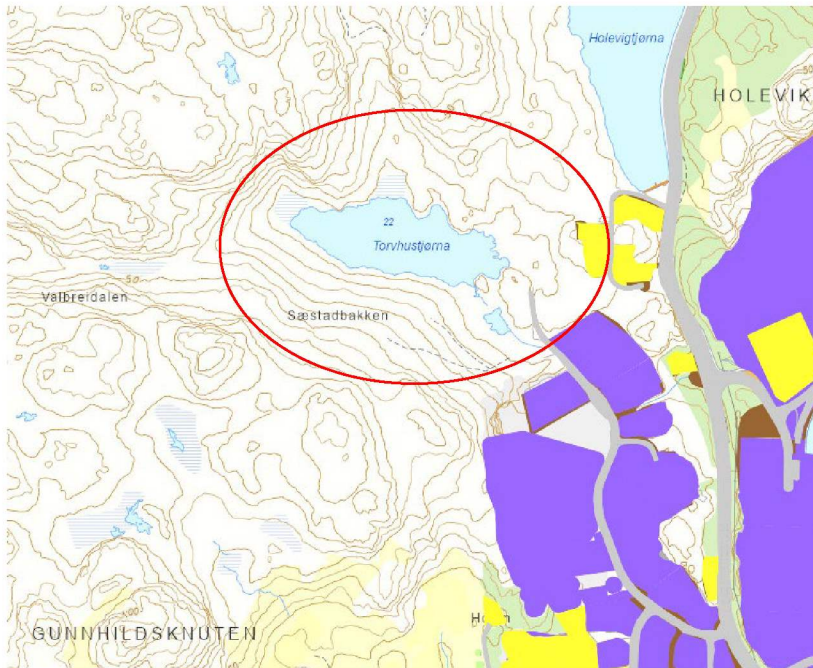
Planområdet ligger på Hovland på Sørøra Eigerøy, vest for Egersund sentrum. Store deler av planområdet utgjør Torvhustjødna, som er et lite innlandsvann. Torvhustjødna omkranses av myrområder og kystlynghei. Sørvest for planområdet grenser området til etablert industriområde og et mindre boligområde i øst.



Figur 3 Oversiktskart. planområdet er innenfor svart firkant og i utsnitt nede til høyre.

3.2 Stedets karakter og arealbruk

Området ligger i forlengelsen av et etablert industriområde på Hovland, og omfatter Torvhustjødna og omkringliggende naturområder. Arealbruken i nærområdet er industri og bolig. Planområdet er i dag ikke bebyggt.



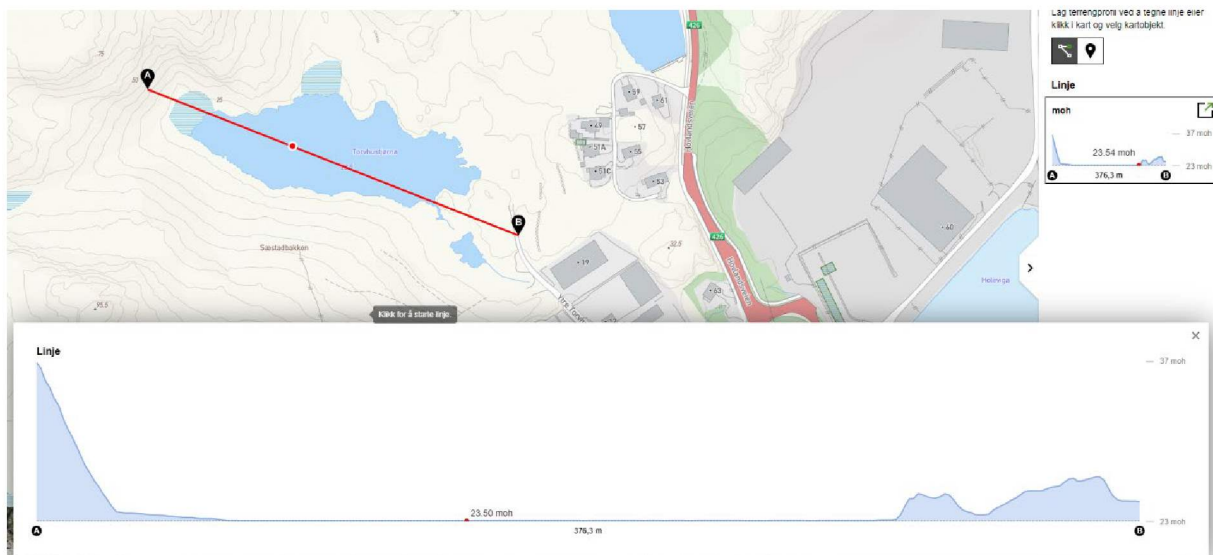
Figur 4: SSB arealbruk. Lilla = næring/industri, gul = bolig, brun = uklassifisert. Planområdet er innenfor rød sirkel. Kartkilde: www.temakart-rogaland.no

3.3 Landskap

Landskapskarakteren i området er småkupert kystslettelandskap. Torvhustjødna ligger sentralt i området, hvor terrenget stiger nokså bratt mot nord.



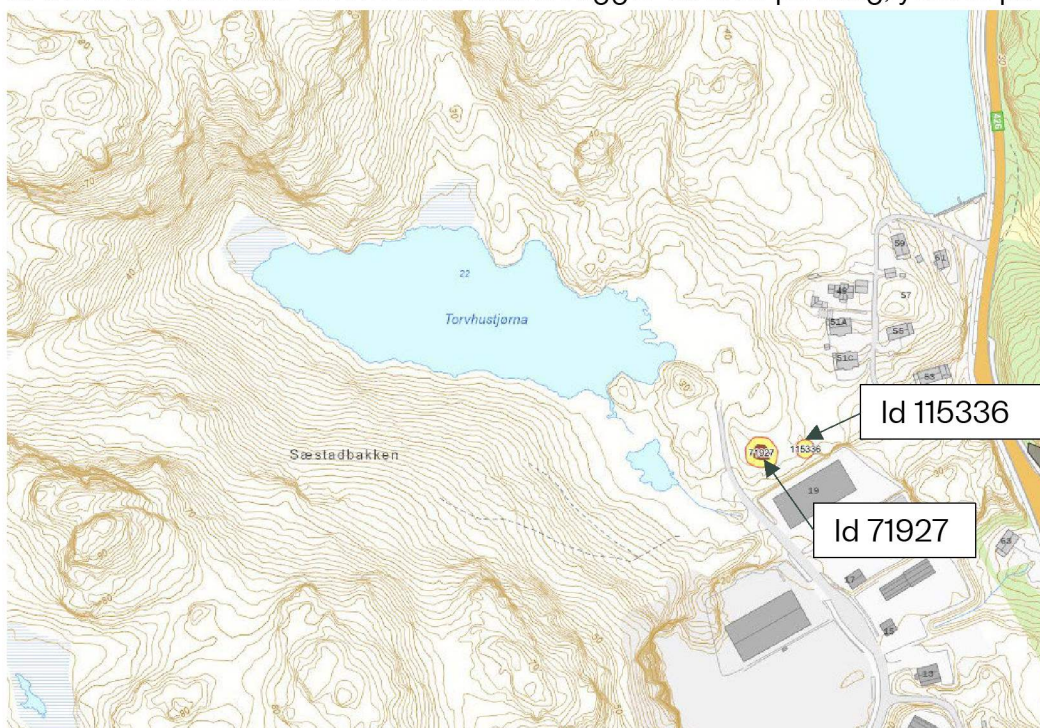
Figur 5: Oversikt høydedata. Kilde: hoydedata.no/laserinnsyn/



Figur 6: Terrengprofil gjennom planområdet. Kilde: kommunekart.com

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert 2 automatisk fredet kulturminne fra jernalder, id 71927 og id 115336, på østsiden av Torvhusveien nord for nr. 19. Begge kulturminnene ligger utenfor planområdet, dels på eiendommene 8/30 og 8/40. Kulturminne id 71927 består av en tydelig markert og godt synlig rundhaug. Rundhaugen er torv- og graskledd med enkelte synlige steiner. Et nord-sørgående steingjerde deler haugen i to. Vestre del synes urørt, mens det i østlige del er tatt bort en god del stein, særlig langs kanten. Kulturminne id 115336 består av en rundrøys med en diameter på 6-7 m og en høyde på 0,5 m. I midten er det antydning til krater med synlig stein, mens resten av røysen er bevoskt med bl.a. einer. Kulturminnet ligger direkte på berg, ytterst på en lav kulle.



Figur 7: Kulturminner. Kartkilde: www.temakart-rogaland.no

3.6 Trafikkforhold



Figur 10: Vegkart. Planområdet er innenfor rød sirkel. Kilde: Statens vegvesens kartløsning

3.6.1 Adkomst

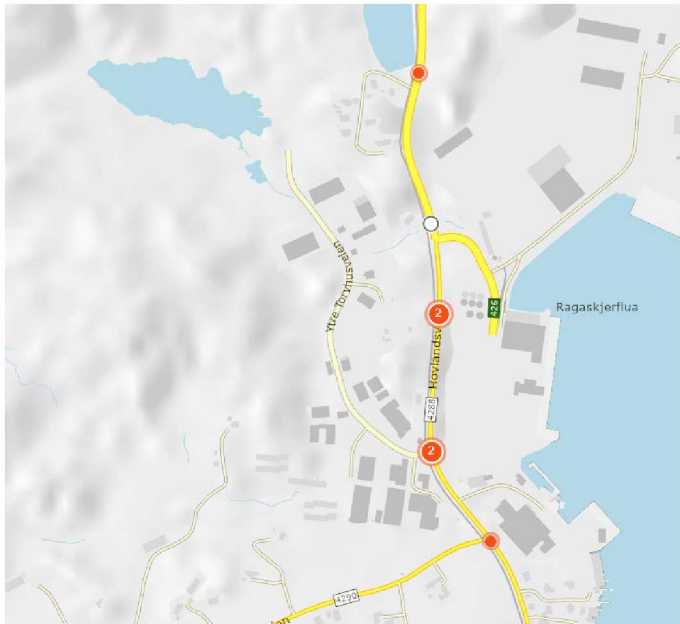
Adkomst til planområdet skjer via FV4288 Hovlandsveien og KV1861 Ytre Torvhusvei. Siste del av Ytre Torvhusvei er opparbeidet med grus og ender så vidt innenfor planområdet.

3.6.2 Trafikkmengde

Det er ikke kjent trafikkmengde i Ytre Torvhusveien. Iht. Statens vegvesens vegdatakart er trafikkmengden på Hovlandsveien 2200 ÅDT, med 12% andel lange kjøretøy.

3.6.3 Trafikkulykke

Det er registrert 9 ulykker langs Hovlandsveien vist i oversikten under. To ulykker er registrert i T-krysset inn mot Ytre Hovlandsveien.



Figur 11: Oversikt trafikkulykker Kilde: Statens vegvesens kartløsning

3.6.4 Kollektivtransport

Kolumbus har hyppige avganger og ankomster fra Hovlandsveien ved start og slutt for normale arbeidsdager. Frekvensen mellom dette er ca. hver 2. time.

3.6.5 Trafikksikkerhet for mange trafikanter

Hovlandsveien har etablert gs-veg fraskilt fra vegtrafikk med autovern. Det er etablert opphøyd gangfelt langs Ytre Torvhusveien frem til siste etablerte bygg på Hovland Industriområde. Vegen videre inn til planområdet er opparbeidet som enkel grusveg.

3.7 Barns og unges interesser

Det er ingen etablerte lekeplasser innenfor området. Det vurderes usannsynlig at vannet benyttes til bading grunnet lav vanddybde.

3.8 Sosial infrastruktur

Nærmeste matbutikk ligger ca. 2 km unna planområdet. Nærmeste hotell ligger i Egersund sentrum.

3.9 Teknisk infrastruktur

3.9.1 Vann og avløp

Ligger kommunalt vann- og avløpsanlegg i den opparbeidede delen av Hovland industriområde. Det er kapasitet i eksisterende anlegg til utvidelsen med det nye planområdet.

3.9.2 Strøm

Ikke luftspenn HSP gjennom planområdet. Enida AS har områdekonsesjon. Nærmeste transformator ligger ved Ytre Torvhusveien i enden av det etablerte industriområde.



Figur 12: Nærmeste transformator. Kilde: Eigersund kommunes karttjenester

3.9.3 Renovasjon

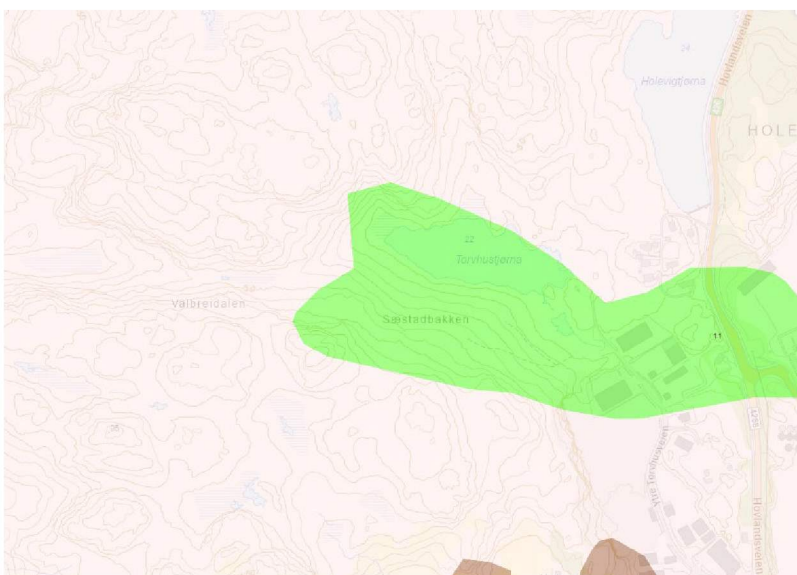
Hvert enkelt foretak i industriområdet er ansvarlig for å gjøre avtale med godkjent renovasjonsselskap for avhending/behandling av næringsavfall.

3.9.4 Håndtering av overvann

Torvhustjødna fungerer i dag som et fordrøyningsbasseng.

3.10 Grunnforhold

Iht. NGU løsmassekart består området rundt Torvhustjødna av at sammenhengende dekke med morenemateriale, stedvis med stor mektighet. I nord og vestenden av vannet er det myrområder. Øvrige arealer består i stor grad av bart fjell med lite løsmasser.



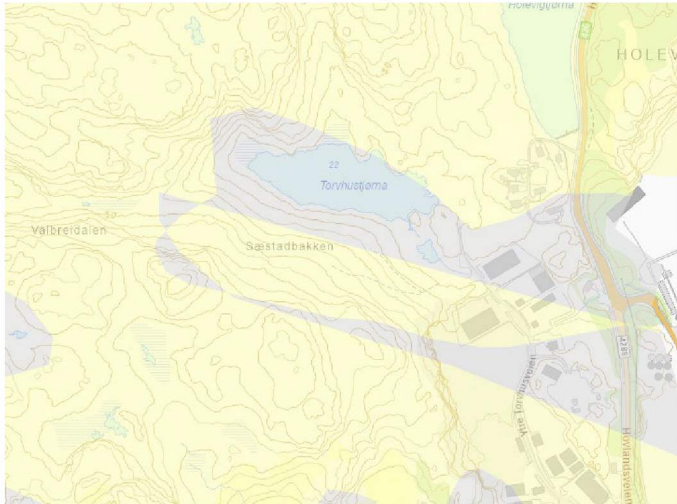
Figur 13: Løsmassekart. Morenemateriale er vist med grønn farge, og bart fjell med lys rosa. Kartkilde: www.temakart-rogaland.no / NGU løsmassekart

3.11 Forurensning

Det er ikke kjennskap til forurensning i grunnen innenfor planområdet. I sør grenser planområdet til Hovland brannøvingsfelt, id12523, hvor der er mistanke eller lite informasjon om forurensning og/eller deponering av avfall. Undersøkelser er igangsatt iht. informasjon fra temakart-Rogaland.

Øst for Hovlandsveien er etablert industri (Prima Protein AS) med utslipp av biologisk oksygenforbruk (BOF5) til vann ref. Miljødirektoratet – norske utslipp.

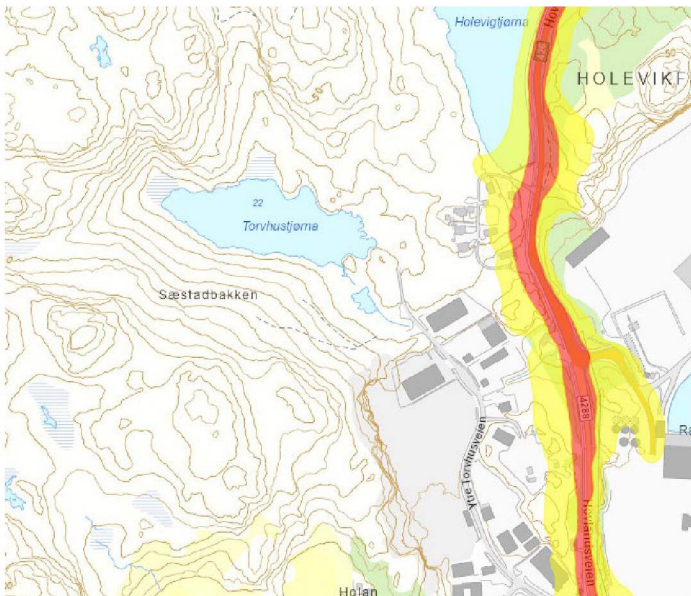
Planområdet har usikker og moderat til lav aktsomhetsgrad for radon jf. radonkart.



Figur 14: Radon. Gul = moderat til lav, grå = usikker. Kartkilde: www.temakart-rogaland.no

3.11.1 Støy

Planområdet er ikke utsatt for støy fra fylkesvei 4288 Hovlandsveien jf. støykart i temakart-rogaland. Området kan være utsatt for støy fra eksisterende industrivirksomhet i nærområdet.



Figur 15: Støykart fra riks- og fylkesveier. Kartkilde: www.temakart-rogaland.no

3.12 Samfunnssikkerhet

Aktsomhetskart (www.skrednett.no) viser et mindre område vest i planområdet som mulig utsatt for snøskred. Det er ikke registrert skredhendelser i området. Mildt klima med moderat akkumulasjon av snø på vinterstid reduserer risiko for skredhendelser.

Området ligger over marin grense. Det er ikke registrert kvikkleiresoner i eller i relevant avstand fra planområdet. Planområdet består av morenemateriale i og i randsonen til Torvhustjødna, og bart fjell. Det er ingen store innløpsbekker til Torvhustjødna, og utløp fra vannet er via myr, bekk og i rør før vannet renner ut i sjøen. Nedslagfeltet er dominert av svaberg/bart fjell med ingen til svært liten løsmasseoverdekning. Det er ingen fare for løsmasseskred eller ras langs bekkefare. Det vurderes ikke å være flomfare i området i dag.

Planområdet ligger ikke sjønært og er dermed ikke utsatt for stormflo.

3.13 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planforslaget som eget vedlegg. Risiko- og sårbarhetsanalysen identifiserer 4 uønskede hendelser som er vurdert nærmere gjennom analyseskjema for hver hendelse.

UØNSKEDE HENDELSER

- 1 Ekstremvær og oversvømmelse
- 2 Plante- og dyreliv
- 3 Atkomstrute for brannbil
- 4 Anleggstrafikk

Det knytter seg middels usikkerhet til vurdering av hendelsene. Konsekvensene for liv og helse er henholdsvis små, middels og store.

De mulige hendelsene som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreduserende tiltak. Det anbefales at det stilles krav om bestemmelser om rekkefølge, dokumentasjon, funksjon og kvalitet som reduserer henholdsvis konsekvenser og sannsynlighet for hendelsene.

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Ingen av de forhold som er avdekket i analysen er av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av eksisterende industriområde på Hovland.

4.2 Reguleringsformål og hensynssone

Sosi-kode	Formål	Område signatur	Eierform	Areal (daa)
1826	Industri/lager	I/L	annen	51,90
2011	Kjøreveg	KV	offentlig	1,04
2015	Gang-/sykkelveg	GS	offentlig	0,37
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT	offentlig	0,37
3060	Vegetasjonsskjerm	VS	annen	7,40
3100	Overvannstiltak	OVT	annen	10,48
5130	Friluftsmål	FL	annen	17,60
Sum planområdet				89,16

Sosi-kode	Hensynssone	Område signatur	Areal (daa)
530	c) særlige hensyn til landskap og grønnstruktur samt bevaring av natur- eller kulturmiljø – Hensyn friluftsliv	H530_1-2	7,8
Sum alle hensynssoner			7,8

4.2.1 § 12-5, nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Industri/lager

Feltnavn:	I/L
Hensynssone:	-
Tillatt grad av utnyttning:	80 %-BYA
Tillatt byggehøyde:	15 m
Dokumentasjonskrav:	<ul style="list-style-type: none">• Plan for vei, vann, avløp og overvannshåndtering inkl. teknisk plan for fordrøyningsbasseng• Situasjonsplan• Plan for sikkerhet i anleggsperioden• Massehåndteringsplan• Støyberegninger og støymålinger

Rekkefølgekrav: Etablering av kjørevei SKV, gang- og sykkelvei GS, og overvannstiltak OVT før bebyggelsen kan tas i bruk.

Beskrivelse av felt:

Innenfor området tillates etablert industri, lager, verksted, engros-virksomhet med tilhørende service- og støttefunksjoner. Arealene kan oppdeles etter de enkelte virksomhetenes behov. Men ved fradeling av tomter skal det imidlertid ikke gjenstå restarealer som ved form eller størrelse er lite egnet for utbygging. Det tillates ikke virksomheter som ved støy, røyk eller på annen måte er til sjenanse for omgivelsene. Maks utnyttelsesgrad er angitt pr. tomt og inkluderer areal til parkering og utendørs lagring under tak. For hver parkeringsplass skal det regnes 18 m² BYA. Maks tillatt byggehøyde er angitt i meter, målt over ferdig planert terreng. Det er tillatt å gjerde inne tomten, hvor plassering, høyde, konstruksjon og farge på gjerde skal komme frem ved søknad om tiltak.

4.2.2 § 12-5, nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Feltnavn: o_KV

Hensynssone: -

Beskrivelse av felt:

Formålet omfatter offentlig kjørevei inn til industriområdet. Regulert bredde er 6,0 meter. Veien er forlengelse av Ytre Torvhusvei.

Gang- og sykkelveg

Feltnavn: o_GS

Hensynssone: -

Beskrivelse av felt:

Formålet omfatter offentlig gang- og sykkelvei langs kjøreveien inn til industriområdet. Regulert bredde er 3,0 meter.

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Feltnavn: O_AVT

Hensynssone: -

Beskrivelse av felt:

Formålet omfatter sideareal til vei herunder arealer til grøfter, tekniske installasjoner og skjæringer/fyllinger. Bredde på feltet er 3,0 meter.

4.2.3 § 12-5, nr. 3 – Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm

Feltnavn: VS

Hensynssone: -

Beskrivelse av felt:

Rundt industriområdet er det regulert vegetasjonsskjerm som skal innplantes med stedegne plantearter. Vegetasjonsskjermen skal ikke bebygges, og skal beplantes

slik at det gir en skjerming mot innsyn. Det stilles krav til at vedlikehold skal skje på en skånsom måte.

Overvannstiltak

Feltnavn: OVT

Hensynssone: -

Beskrivelse av felt:

Innenfor området skal det etableres overvannstiltak herunder fordrøyningsbasseng. Utløp fra bassenget føres i stikkrenner/rør ned til eksisterende bekk på vestsiden av adkomstveien, sør i industriområdet. Det tillates å heve terrenget i deler av området for å unngå oversvømmelse på nedstrøms eiendommer. Planen stiller krav om at overvannstiltak skal ha en god estetisk utforming og inngå som en del av områdets grønstruktur. Det er ikke tillatt å bebygge området eller bruke det til lagring eller parkering.

4.2.4 § 12-5, nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Friluftsmål

Feltnavn: FL

Hensynssone: Hensyn friluftsliv H530

Beskrivelse av felt:

Innenfor friluftsområdene skal terreng og vegetasjon søkes bevart i størst mulig grad. Normal drift av utmark og jakt er tillatt. Vestlige deler av området omfattes av hensynssone H530 hensyn friluftsliv.

4.2.5 § 12-6 – Hensynssoner

Hensyn friluftsliv H530

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med fysiske inngrep utover tiltak som tilrettelegging for allmennhetens bruk av området i form av stier, turveier, rasteplasser o.l. Bestemmelsen er en videreføring av kommuneplanens bestemmelse for hensynssonen.

4.3 Bebyggelsens plassering og utforming

4.3.1 Byggegrenser

Mot offentlig kjørevei er byggegrensen 5 meter, mens mot vegetasjonsskjerm er den 4 meter. All bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensen. Parkering tillates etablert utenfor byggegrensen.

4.3.2 Utnyttelsesgrad

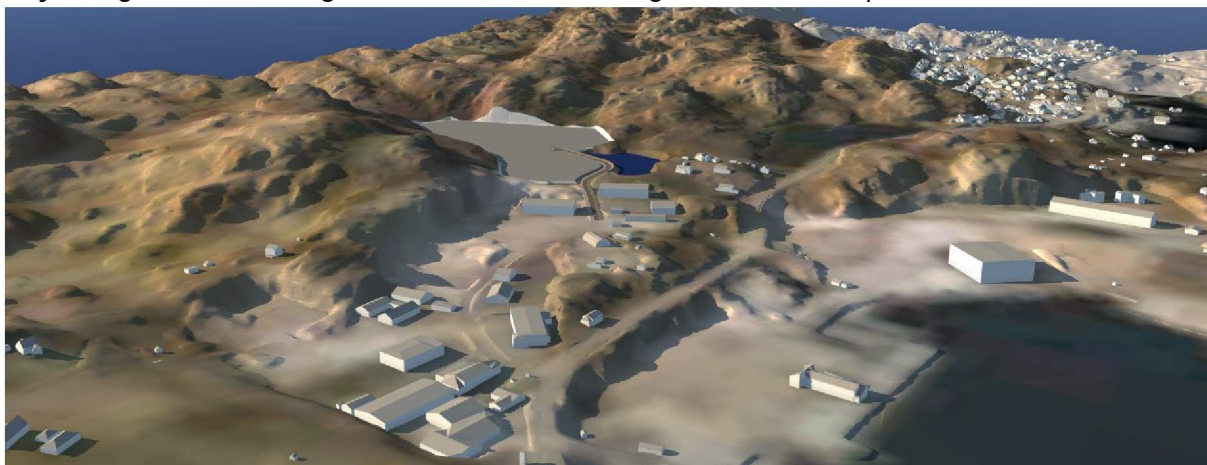
Utnyttelsesgraden for industriområdene er satt til 80 %-BYA, hvor parkering og utendørs lagring under tak inngår i beregningen av BYA.

4.3.3 Byggehøyder og takform

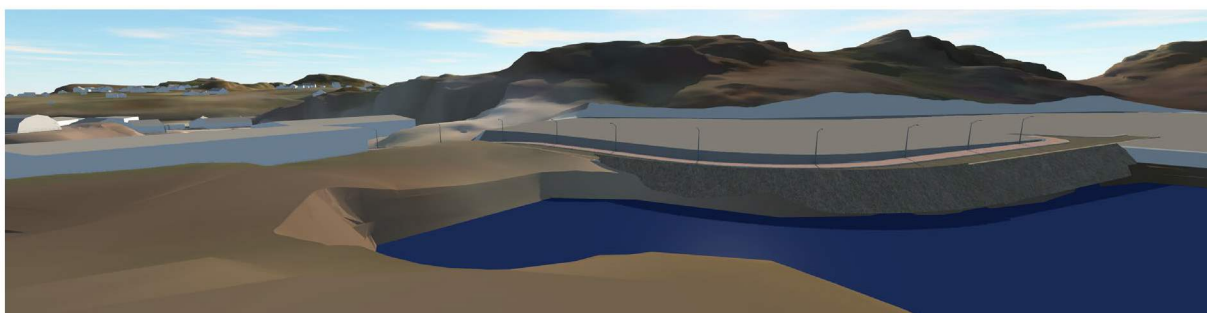
Tillatte byggehøyder på bebyggelsen er angitt i bestemmelsene og er relatert til ferdig planert terreng og er definert i meter. Byggehøyde for industri og lagerbygg er satt til 15 meter målt fra ferdig planert terreng. Det tillates at tekniske anlegg på tak kan overstige maksimal byggehøyde med inntil 5 meter.

4.3.4 Estetikk og landskapstilpasning

Bygninger skal utformes slik at området fremstår med et godt, enhetlig preg når det gjelder volum, materialbruk og farger. Arealer for utelagring og tilsvarende bør skjermes i den grad dette er mulig. Det stilles krav til at fyllinger, skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles og reetableres med fortrinnsvis stedegen vegetasjon. Det er lagt til grunn at planeringshøyde minimum er +27 iht. flomsikkerhøyde. Dette medfører at området må fylles noe opp ift. dagens terreng, samt at det vil bli enkelte skjæringer mot nord, vest og sør. Høyeste skjæring vil ut fra foreløpige beregninger være på ca. 20 meter, og er nord i området. Bebyggelsen i området kan oppføres med byggehøyde opp mot 15 meter, slik at den visuelle virkningen av skjæringen vil kunne skjules av bebyggelsen foran. Skjæringer mot vest og sør vil bli noe lavere og er ikke så eksponerte.



Figur 16: 3D-illustrasjon som viser planlagt byggeområde IL planert på kote +27. Lys grå farge illustrerer partier hvor det vil være behov for fjellskjæring. Fordrøyningsbassenget etableres på østsiden av veien, i forlengelse av Torvhustjødna.



Figur 17: 3D-illustrasjon viser planlagt industriområde sett fra Hovlandsveien 49. Eksisterende industriområde er til venstre i bildet. Nytt område blir liggende noe høyere grunnnet flomsikker byggehøyde på kote +27



Figur 18: 3D-illustrasjon sett fra fjellknaus nord for planlagt industriområde. Lyse grå partier illustrerer mulige fjellskjæringer.

4.3.5 Antall arbeidsplasser

Planforslaget inneholder maksimalt 51,9 daa for industri og lager. Antall arbeidsplasser vil være avhengig av hvilken type virksomhet som etablerer seg i området. Siden dette ikke er avklart, er det vanskelig å redegjøre for dette på planstadiet. En slik redegjørelse vil imidlertid følge søknad om rammetillatelse og tilhørende søknad om arbeidstilsynets samtykke. Det legges ikke opp til kontor, detaljhandel eller annen besøksintensiv næring i planområdet.

4.4 Trafikkløsning

4.4.1 Kjøreatomst

Planområdet ligger i enden av Ytre Torvhusvei. Veien forlenges med ca. 155 m inn i planområdet, og reguleres med snuhank i enden av veien. Siden planen ikke viser tomteinndeling, er det heller ikke lagt inn regulerte avkjørsler fra veien. Plassering av avkjørsler avklares ved søknad om tiltak. Det stilles imidlertid krav til utforming iht. gjeldende kommunaltekniske norm. Frisikt i avkjørslene er regulert til 3x30m.

4.4.2 Utforming av veier

Forlengelsen av Ytre Torvhusvei er utformet i henhold til Vegnorm for Sør-Rogaland og Statens vegvesens håndbok N100. Veien har regulert bredde på 6 m, som også er lik regulert veibredde i tilliggende reguleringsplan for Hovland industriområde.

4.4.3 Krav til opparbeidelse

Veien med tilhørende gang- og sykkelvei skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i planområdet.

4.4.4 Varelevering

Logistikk i forbindelse med varelevering skal synliggjøres ved søknad om tillatelse.

4.4.5 Parkering

Parkering skal beregnes ut fra nøkkel som angitt i bestemmelsene, og plassering og utforming skal komme frem ved søknad om tiltak. All parkering skal løses på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter. Det skal etableres 1 parkeringsplass pr. 100 BRA industri-/lagerareal, 1 parkeringsplass pr. 50 m² BRA kontor- og administrasjon

og minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. 100 m² BRA kontor- og administrasjonsareal. Det er stilt krav til at sykkelparkering skal etableres nær inngangsparti.

4.5 Universell utforming

Krav til universell utforming er gitt fra den til enhver tid gjeldende tekniske forskrift, og skal legges til grunn ved realisering av tiltakene.

4.6 Plan for avfallshenting

Det er ikke utarbeidet egen plan for renovasjon. Renovasjonsløsning for den enkelte virksomhet skal komme frem ved søknad om tiltak. Det stilles krav om plan for avfallshåndtering i anleggsfasen og i driftsfasen.

4.7 Tilknytning til infrastruktur

4.7.1 Vann- og avløp

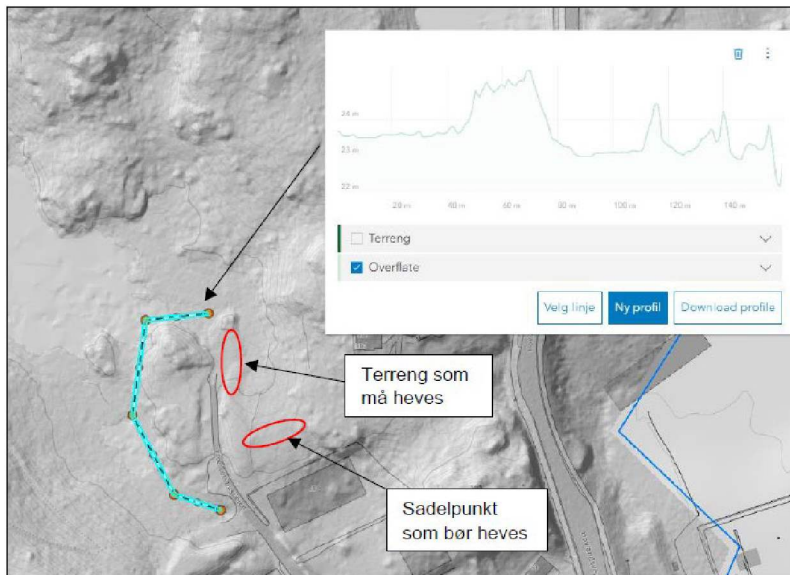
Planområdet påkobles eksisterende vann- og avløpsanlegg i området.

4.7.2 Overvannshåndtering

Det er i dag hurtig avrenning fra nedbørfeltet, hvor Torvhustjødna demper flomtoppene og gir mulighet for fordrøyning av vannet før det ledes til sjøen. Planlagt industriområde medfører at overflatearealet til Torvhustjødna halveres i forhold til dagens areal på ca. 17000 m². Med bakgrunn i reduksjon av Torvhustjødna ble det gjennomført en hydrologisk vurdering utført av Norconsult i 2012. Siden det i ettertid er utført flere endringer i planlagt utbygging, endret regelverk for flomtilpasning og beregningsmetodikk for flommer, er det vurdert nødvendig å oppdatere tidligere hydrologiske vurderinger. Ny vurdering ble utført av Norconsult i 2023, og er vedlagt planforslaget.

Planforslaget regulerer areal til fordrøyningsbasseng på nordsiden av atkomstveien, i forlengelse av østlig del av Torvhustjødna. Avløpet fra bassenget vil være via en eller flere stikkrenner til samme bekk som Torvhustjødna i dag har avløp til, på vestsiden av atkomstveien sør i planområdet.

Hensikten med fordrøyningsbassenget er at det skal holde tilbake flomvannføringen, og dermed redusere flomstørrelsene nedstrøms området. Torvhustjødna har ved normalsituasjon overflate på ca. kote 23,5. Avløpet fra fordrøyningsbassenget bør derfor etableres på omtrentlig samme nivå. Fra fordrøyningsbassenget til avløpet etableres stikkrenner. Foreløpige vurderinger viser 2 stikkrenner Ø600 og Ø1200 ut fra bassenget med bunn på henholdsvis kote 23,4 og 25,0. Mulig trasé for rørene ut av bassenget er vist med turkis linje i figuren nedenfor. For å unngå at vann fra fordrøyningsbassenget renner ut og på eiendom i sør, Ytre Torvhusveien 19, bør terrenget heves til kote 26,5 i områder vist med rød innsirkling i figuren nedenfor. Det sørligste området med sadelpunkt ligger like utenfor plangrensen.



Figur 19: Mulig trasé for rør ut av fordrøyningsbassenget (turkis linje) og områder for terrengheving (rød innsirkling). Profillinjen viser terrenghøyden langs den mulig rørtraséen. Kilde: Notat, Norconsult 2023.

Etablering av fordrøyningsbasseng sammen med permeable flater og grønne tak og utearealer, vil kunne gi ønsket flomdemping i området. Det vil imidlertid være nødvendig å heve terrenget sør og vest for bassenget for å unngå avrenning til nedstrøms områder. Tiltak er innarbeidet som rekkefølgekrav til utbygging av industriområdet.

4.7.3 Renovasjon

Avfall fra virksomheter skal sorteres og hentes i samsvar med reglene til Dalane Miljøverk IKS. For enkelte bedrifter kan det være aktuelt å organisere henting av avfall selv i samsvar med godkjente ordninger.

4.7.4 El-nett

Det vil være behov for å etablere ny nettstasjon i området.

4.8 Støy

Siden det ikke er avklart hvilke(n) virksomhet(er) som skal etablere seg i området, og hva slags støybilde disse virksomhetene vil medføre, er det i planen stilt krav til at det ved søknad om tiltak skal foreligge dokumentasjon på at støy iht. T-1442 er ivarettatt. Tiltak innenfor planområdet skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i retningslinjen. Eventuelle avbøtende tiltak skal være utført før byggetillatelse kan gis.

4.9 Anleggsfasen

Området vil bli tilstrekkelig skjermet i anleggsperioden for å ivareta sikkerheten i området. Nasjonale retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i anleggsfasen skal legges til grunn i arbeidet. Anleggstrafikk vil benytte Ytre Torvhusvei som i hovedsak benyttes av industrivirksomheter etablert i området.

4.10 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

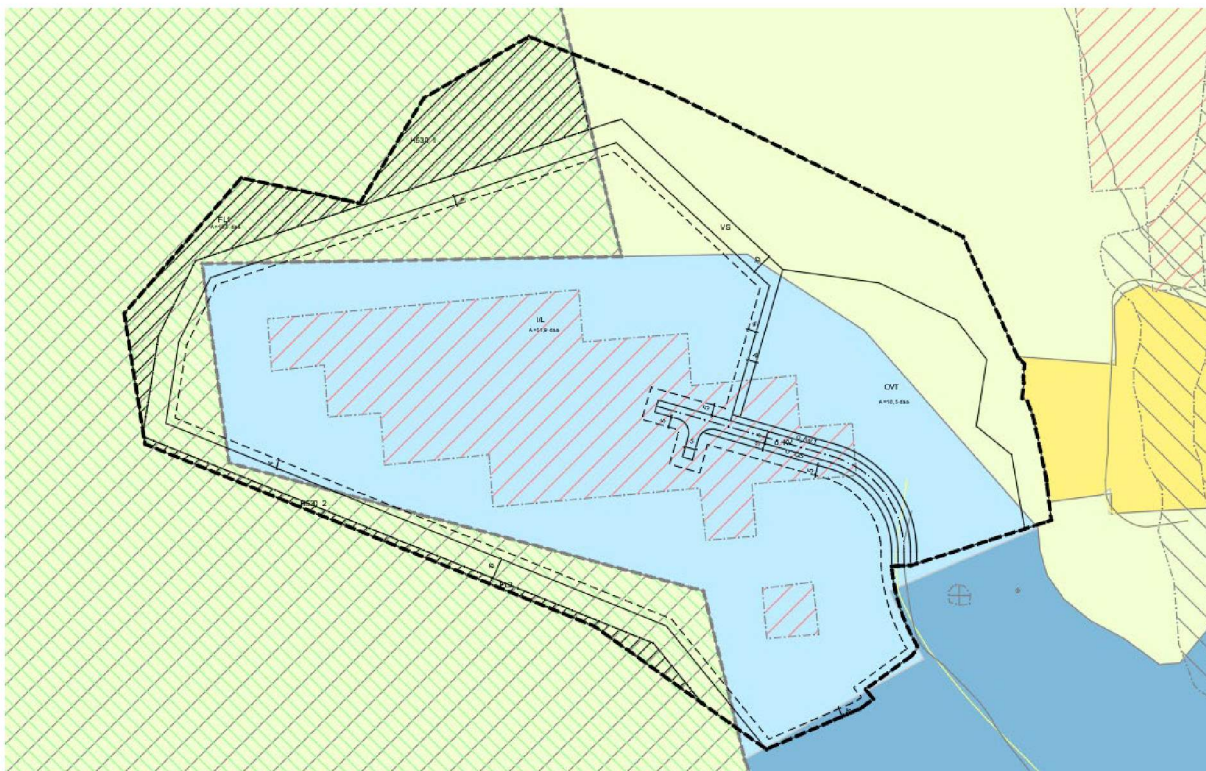
I forhold til kartlegging i utført ROS-analyse er det i planen stilt krav til anbefalinger ift. overvannshåndtering, plante- og dyreliv samt trafikkulykker i anleggsfasen. Avbøtende tiltak er innarbeidet i planen.

RISIKOREDUSERENDE TILTAK		
Nr.	Uønsket hendelse	Tiltak
1	Ekstremvær og oversvømmelse	Innarbeidet rekkefølgekrav til plan for overvannshåndtering. Regulere areal til overvannstiltak herunder fordrøyningsbasseng i forlengelse av Torvhustjøda.
2	Plante- og dyreliv	Regulere vannspeil (fordrøyningsbasseng) i forlengelse av Torvhustjødna.
3	Atkomststrute for brannbil	Ingen foreslåtte tiltak
4	Anleggstrafikk	Følges opp gjennom SHA-planer i bygge- og anleggsfasen. Innarbeidet rekkefølgekrav til plan for sikkerhet for omgivelsene, naboer og myke trafikanter i anleggsperioden.

5 Virkninger av planen

5.1 Avvik fra overordnede planer

Store deler av planområdet er avsatt til industri-, kontor og lager (ILK18) i kommuneplanens arealdel. Planlagt industriområde IL avviker noe fra formålsavgrensningen i overordnet plan. Siden sørøstlige deler av industriområdet reguleres til overvannstiltak, er regulert industriområde utvidet mot nord, vest og sør. Planforslaget regulerer 51,9 daa til industri og lager, som er tilsvarende avsatt areal i kommuneplanen. Avviket i formålsavgrensning vurderes ikke å ha vesentlig innvirkning på viktige miljø- og naturressurser i området utover hva overordnet plan allerede åpner for. Det er i planforslaget lagt til vegetasjonsskjerm rundt industriområdet for å skjerme aktiviteten inne på feltet fra omkringliggende områder.



Figur 20: Illustrasjonen viser planforslaget drapert over gjeldende kommuneplan.

5.2 Stedets karakter

Stedets karakter vil som følge av planforslaget bli noe endret ved at Torvhustjødna fylles igjen og omdisponeres til industri og lager. Siden området er en utvidelse av eksisterende industriområde, vurderes ikke endringen å være av vesentlig betydning for stedets karakter.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet. Planforslaget vil ikke ha direkte konsekvenser for de automatisk fredede kulturminnene like utenfor planområdet.

5.4 Naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Det er gjennomført en kartlegging av naturmangfold i og rundt Torvhustjødn samt i et større område rundt tjønna. Kartleggingen inkluderte amfibier, fisk, insekter og planter i og rundt tjønna, samt hydrografi og andre fysiske forhold. Fugl som tilfeldigvis ble observert, ble også registrert. Rapporten er vedlagt planforslaget.

I forhold til kunnskapsgrunnlaget, jf. nml §8, vurderes gjennomført kartlegging og registreringer gjort i naturbasen og artsdatabanken som tilstrekkelig grunnlag for vurdering av hvilken påvirkning tiltaket har på viktig naturmangfold. Kartleggingen baseres på funn ved utført befaring forsommeren 2022 i og like rundt Torvhustjødna. De viktigste forekomstene i området vurderes å være godt kjent. Føre-var-prinsippet, jf. nml §9, anses å være godt dekket og hensyntatt gjennom nevnte kunnskapskilder.

Samlet belastning for økosystemene, jf. nml §10, vil øke som følge av utbyggingen. Store deler av Torvhustjødna fylles igjen og vil dermed redusere leveområde for artene i vannet. Ved etablering av nytt fordrøyningsbasseng i forlengelsen av vannet som fjernes, vil kunne bli nytt habitat for noen av artene. Det er liten grunn til å tro at den planlagte utbyggingen vil medføre vesentlige konsekvenser for økosystemene i og inntil planområdet med den kunnskap som foreligger. Utvidelse av område i forlengelsen av eksisterende felt, vurderes å være mindre negativt enn utlegging av nye felter spredt fra det eksisterende. Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder, jf. nml §11, er innarbeidet i plan med bestemmelser, bl.a. åpent fordrøyningsbasseng. Lover, forskrifter og øvrig regelverk skal følges. Det er relativt lav sannsynlighet for miljøforringelse som følge av teknikker og driftsmetoder, og kostander for avbøtende og forbyggende tiltak for å hindre eventuelle forurensning, jf. nml §12, betales av tiltakshaver eventuelt gjennom utbyggingsavtale med Eigersund kommune.

Naturmangfoldet i Torvhustjødna vil bli noe redusert som følge av tiltaket. Etablering av fordrøyningsbasseng i forlengelsen av vannet vil kunne opprettholde leveområde for noen av artene.

5.5 Trafikkforhold

Dagens atkomst til planområdet fra Ytre Torvhusvei videreføres. Veien er atkomstvei til eksisterende industriområde og er etablert slik den er regulert med 6 meter veibredde og tilhørende fortau. Som følge av planen forlenges Ytre Torvhusvei inn i planområdet med tilhørende fortau. Trafikkmengden på eksisterende veinett vil øke som følge av etablering av nye virksomheter. Planlagt og eksisterende vei er dimensjonert for større kjøretøy og økt trafikkmengde. Rækkefølgekrav sikrer utbygging av infrastruktur opp mot utbygging av industriområdet.

5.6 Barn og unges interesser

Området fremstår i dag som et grøntområde som ikke er tilrettelagt for barn og unge. Planforslaget legger ikke til rette for lek- og uteopphold for barn og unge innenfor planområdet da området reguleres til industriområde.

5.7 Rekreasjonsinteresser og rekreasjonsbruk

Ut fra dagens situasjon er det lite som tyder på at planområdet er benyttet til rekreasjon eller inneholder interesser for rekreasjon. Konsekvensen av planforslaget for rekreasjonsinteresser er sannsynligvis ingen.

5.8 Vurdering iht. vannressursloven

Ifølge vannressurslovens § 8 (konsesjonspliktig tiltak) må ingen iverksette tiltak som kan være til nevneverdig skade eller ulempe for noen allmenne interesser i vassdraget, uten at det skjer i medhold av reglene i §12 og §15, eller med konsesjon fra vassdragsmyndigheten (NVE). I §20 (samordning av tillatelser) står det imidlertid at vassdragsmyndigheten kan fastsette i forskrift eller i det enkelte tilfelle at det ikke trengs konsesjon etter loven for tiltak som er tillatt i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Forutsetningen er imidlertid at behandlingen etter plan- og

bygningsloven tilfredsstillende alle de aktuelle hensyn som vannressursloven skal ivareta.

Det som er avgjørende for om et tiltak i vassdraget er konsesjonspliktig iht. §8, er om tiltaket medfører nevneverdig skade eller ulempe for allmenne interesser i vassdraget. «Allmenne interesser» etter vannressursloven kan imidlertid tolkes vidt. Tillatelse kan bare gis dersom fordelene ved tiltaket overstiger skader og ulemper for allmenne og private interesser som blir berørt i vassdraget. Med bakgrunn i dette er det foretatt en vurdering av om tiltaket har noen konsekvens for natur, rekreasjon og/eller annen bruk av vassdraget.

Store deler av Torvhustjødna vil bli fylt igjen som følge av plantiltaket, som vil redusere leveområdet for de arter som lever i vannet i dag. Siden det etableres overvannsanlegg med fordrøyningsbasseng i forlengelse av Torvhustjødna, vil noen av artene kunne få nytt habitat i dette området. Rundt fordrøyningsbassenget kan det etableres kantsone som kan bidra til å motvirke/ redusere avrenning fra vannspeilet ved flomsituasjon, samt at kantsonen er et viktig levested for planter og dyr. Med den kunnskapen som foreligger vurderes plantiltaket ikke å medføre vesentlige konsekvenser for natur og økosystemer i og rundt planområdet.

Det er ikke kjent at planområdet benyttes til utøvelse av friluftsliv og rekreasjon for allmenheten i dag. Området er heller ikke tilrettelagt for barn og unge. Siden tilkomst til området er gjennom et eksisterende industriområde antas området lite brukt av allmenheten til fiske og friluftsliv. Det er andre områder i nærheten som vurderes å være bedre lagt til rette for allmenheten. Allmenhetens interesser etter vannressursloven anses som tilstrekkelig utredet og ivaretatt i planforslaget. En kan ikke se at det ligger allmenne interesser til området som ikke er fanget opp i planbeskrivelsen.

Planlagt tiltak vurderes å være av en slik art at det bør kunne oppnås en samordning av tillatelser iht. vannressurslovens §20, og det vil da ikke være nødvendig med konsesjon etter denne loven når reguleringsplanen er vedtatt.

5.9 Vassdrag og overvannshåndtering

Torvhustjødna fungerer i dag som et fordrøyningsbasseng, og vil bli fylt igjen som følge av planen. Ved at det etableres nytt fordrøyningsbasseng innenfor planområdet vil flomtoppene reduseres og derved kan dimensjoner på overvannsledninger reduseres. Fordrøyningsbassenget vil også gi mulighet for selvrensing av overflateavrenningen før det ledes videre til sjøen.

5.10 Sosial og teknisk infrastruktur

Gjennomføring av planen vil ikke kreve ny sosial infrastruktur.

Det er i planen stilt krav om at det blant annet må utarbeides egen VA-rammeplan før igangsetting av nye byggetiltak. Det er avsatt eget areal med formål overvannstiltak hvor det blant annet skal etableres fordrøyningsbasseng.

5.11 Universell tilgjengelighet

Det er etablert fortau langs Ytre Torvhusvei som ligger i et nokså flatt terreng og krever ingen ekstra tiltak for universell tilgjengelighet. Planområdet planeres på en høyde. Universell utforming er ivaretatt gjennom teknisk forskrift (TEK17, §12) med krav til inngangspartier og tilgjengelighet for alle. Hvordan dette løses vil komme frem ved søknad om tiltak.

5.12 Energibehov og energiforbruk

Avhengig av virksomheter som skal etableres i området vil det kunne være behov for etablering av ny trafostasjon/nettstasjon innenfor planområdet.

5.13 Støy

Dagens virksomheter i området gir noe støy, men ikke mer enn hva som kan forventes i et industriområde. Nye virksomheter må forholde seg til enhver tids gjeldende retningslinjer for støy (T-1442). Bestemmelsene stiller krav til at det ikke kan etableres virksomheter som ved støy, røyk eller på annen måte vil være til sjenanse for omgivelsene.

5.14 Risiko og sårbarhet

I forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalysen er det avdekket 4 uønskede hendelser. De mulige uønskede hendelsene som er forbundet med risiko kan minimeres gjennom risikoreduserende tiltak. Disse tiltakene er innarbeidet i planen med bestemmelser som rekkefølgekrav og krav til dokumentasjon som vil redusere henholdsvis konsekvenser og sannsynlighet for at hendelsene kan inntreffe. Risikovurderingen viser at det er relativt lav risiko knyttet til planen, og at planområdet er egnet for foreslått utbygging.

5.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater

Gjennomføring av planen vil kunne gi nye arbeidsplasser. Det er per i dag ingen anslag over hvor mange arbeidsplasser som kan være realistiske ved gjennomføring av planen. I tillegg kommer indirekte arbeidsplasser i andre virksomheter som en følge av etablering av ny industri.

5.16 Avveining av virkninger

Planforslaget legger til rette for utvidelse av industriområdet i tråd med kommuneplanens arealdel. Planen sikrer plass til fremtidig næringsutvikling i kommunen, og er derfor av stor lokal samfunnsinteresse. Fordelene med planen synes å være langt større enn ulempene vist i ROS-analysen.