



Detaljreguleringsplan - endring Skomrak
Næringspark, planid 202113

Planbeskrivelse

Dato: 06.07.23

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Ådnesgård Panorama AS

Tittel på rapport: Detaljreguleringsplan – endring Skomrak Næringspark, planid 202113

Oppdragsnavn: Skomrak utvidet næringsareal 41- 1-2. Reguleringsendring

Oppdragsnummer: 635702-01

Utarbeidet av: Torhild Hessevik Eikeland

Oppdragsleder: Torhild Hessevik Eikeland

Tilgjengelighet: Åpen

Kort sammendrag

Planendringen sørger for at et område regulert til «service, bensinstasjon, turistnæring, parkering» kan utnyttes til en form for næring som det er behov for. All infrastruktur er allerede tilrettelagt, da deler av «Skomrak Næringspark» allerede er regulert og utbygd. Siden området ligger litt for seg selv, skjermet i en liten dal, er virkningene for omgivelsene svært begrenset.

01	6. jul. 2023	Nytt dokument	Initialer	AL
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

3.	Bakgrunn	4
	3.2. Hensikten med planen	4
	3.3. Forslagsstiller, eierforhold	4
	3.4. Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler	4
	3.5. Vurdering KU forskriften	5
	3.6. Planprosess hittil	6
4.	Planstatus	7
5.	Beskrivelse av planområdet	10
	5.2. Beliggenhet og arealbruk /stedets karakter	10
	5.3. Landskap og lokalklima	13
	5.4. Kulturminner og kulturmiljø	15
	5.5. Naturverdier	16
	5.6. Friluftsliv og rekreasjon	16
	5.7. Landbruk	17
	5.8. Trafikkforhold	17
	5.9. Barns interesser	17
	5.10. Universell tilgjengelighet	18
	5.11. Teknisk infrastruktur	18
	5.12. Risikofaktorer i dag	19
	5.13. Eksisterende næring	19
	5.14. Behov for faglige analyser / utredninger	19
6.	Beskrivelse av planforslaget	20
	6.2. Planlagt arealbruk - generelt	20
	6.3. Reguleringsformål	20
	6.4. Volum, plassering og utforming	20
	6.5. Trafikkløsninger for biler og myke trafikanter, kollektiv	21
	6.6. Planlagte offentlige anlegg	22
	6.7. Universell tilgjengelighet	22

6.8. Landbruk	22
6.9. Teknisk infrastruktur	23
7. Virkninger / konsekvenser av planforslaget (relevante forhold jf. kap2)	25
7.2. Landskap /stedets karakter	25
7.3. Forhold til kravene i naturmangfoldloven kap II	27
7.4. Vannforskriftens §12	28
7.5. Klima og energi	29
7.2. Barns interesser, trafikksikkerhet	30
7.3. Risiko og sårbarhet	30
7.4. Konsekvenser for eksisterende næring	37
7.5. Interessemotsetninger	38
7.6. Avveining av virkninger	38

3. Bakgrunn

3.2. Hensikten med planen

Ådnesgård Panorama AS ønsker å legge til rette for å kunne etablere en næringsbebyggelse med tilhørende trafikkareal og parkering på en ca 4,6 daa stor tomt. Kommunen krever at det utarbeides ny reguleringsplan før byggetillatelse kan gis. Tiltaket er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan i området - PlanID 199501, da arealet som ønskes utviklet ligger i et område regulert til «service, bensinstasjon, turistnæring, parkering».

Arealet som omreguleres ligger direkte i tilknytning til andre næringsarealer jf. plan for naboeiendom «Skomrak Næringspark». Kommunen ønsker at planen omfatter hele næringsområdet inklusive eksisterende plan, for å vise sammenhenger med tanke på vei mv. Innenfor plangrensen er ca. 70% av arealet allerede regulert. Det eneste logiske er å utnytte tomte i utvidelsesområdet til er næringsformål tilsvarende det som er etablert i området, spesielt nå når tilgrensende areal allerede er opparbeidet og arealet får veiadkomst derfra. Formål som er regulert i plan fra 1995 virker ikke lenger realistiske.

3.3. Forslagsstiller, eierforhold

Forslagsstiller er Ådnesgård Panorama AS.

Planområdet omfatter gjeldende plan for Skomrak næringspark og et utvidelsesområde.

Arealer innenfor gjeldende plan eies av Ådnesgård Panorama AS, Igland Eiendom AS og Renovasjonselskapet for Farsund og Lyngdal IKS.

Seksjoner i etablert bebyggelse er seksjonert ut til en rekke privatpersoner.

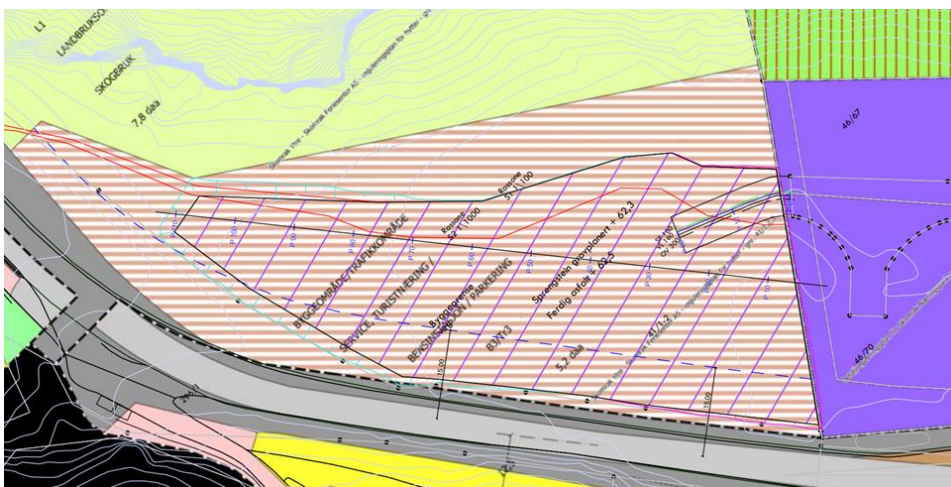
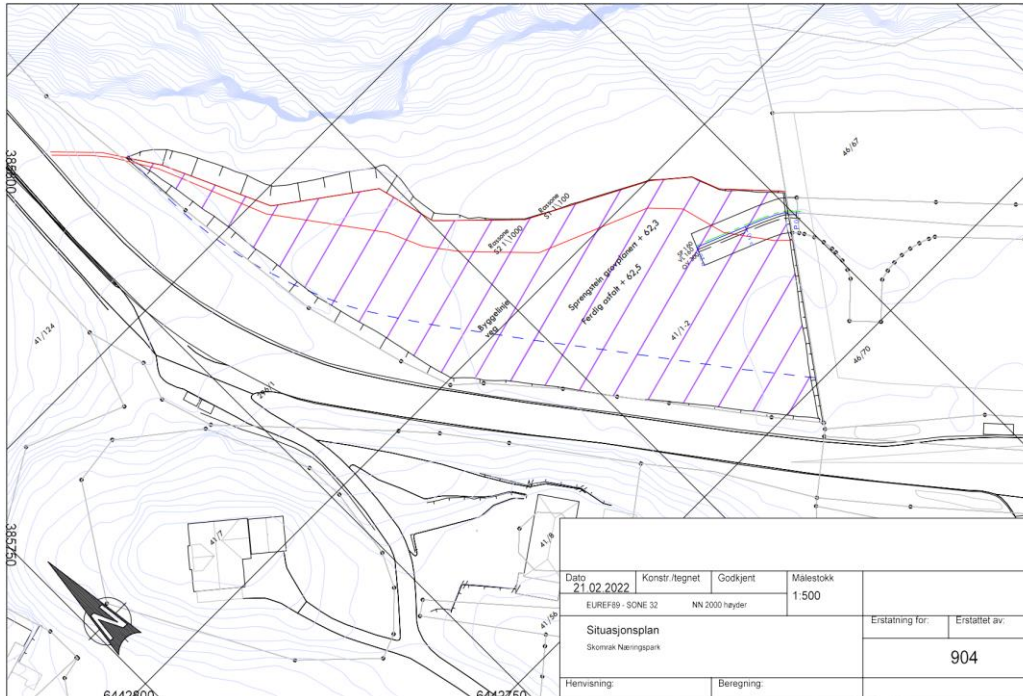
Tomten i utvidelsesområdet gbnr. 41/156 eies av Ådnesgård Panorama AS.

Tilgrensende område, regulert til landbruk i gjeldene plan, gbnr. 41/1 eies av Viking Feriesenter AS

3.4. Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler

Det ble gitt dispensjon og tillatelse til oppfylling og grovplanering av eiendom gbnr. 41/156 i vedtak i brev datert 04.05.2022. Situasjonsskart som vist under ligger til grunn for

godkjenningen. Tiltaket er plassert med hensyn til rassoner kartlagt i rapport av Rambøll datert 24.01.2022. Notat nr. G-not-0.



3.5. Vurdering KU forskriften

Vi vurderer at planen ikke krever konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8.

Reguleringsplaner med sikte på å gjennomføre konkrete tiltak som beskrevet i KU-forskriftens vedlegg II, skal ha konsekvensutredning dersom en vurdering etter kriteriene i

§ 10 viser at planen eller tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Jf § 8 bokstav a, og § 10.

Tiltakene i reguleringsendringen vurderes å komme inn under pkt. 11j (Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål).

Vår vurdering er at tiltaket ikke har vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og dermed ikke er konsekvensutredningspliktig. Dette begrunnes med at planen ikke medfører bruk av naturressurser eller berører bevaringsverdige natur- eller kulturmiljøer. Den berører heller ingen friluftsområder eller vernede arealer. Planen forårsaker ikke avfall av metalliske malmer eller utslipp av miljøgifter. Planen kan heller ikke medføre økt risiko for ulykker, og har heller ikke andre vesentlige negative virkninger på omgivelsene. Planområdet er lite i omfang og er i gjeldende plan regulert til byggeområde.

Planbeskrivelsen med ROS analyse må redegjøre for alle aktuelle problemstillinger og eventuelle avbøtende tiltak.

3.6. Planprosess hittil

Det ble meldt oppstart av planarbeid 10.03.23, med frist for uttalelser 09.04.23. Nærmeste boligtomter i nærliggende boligfelt og velforeningen er varslet. Vi har spurt velforeningen om de kan hjelpe til med organisering når det gjelder medvirkning fra barn og unge. Vi har ikke fått respons på dette. Saken vil bli tatt opp i ungdomsrådet ved offentlig ettersyn.

Uttalelser til oppstart er kommentert i eget dokument.

4. Planstatus

Reguleringsplaner

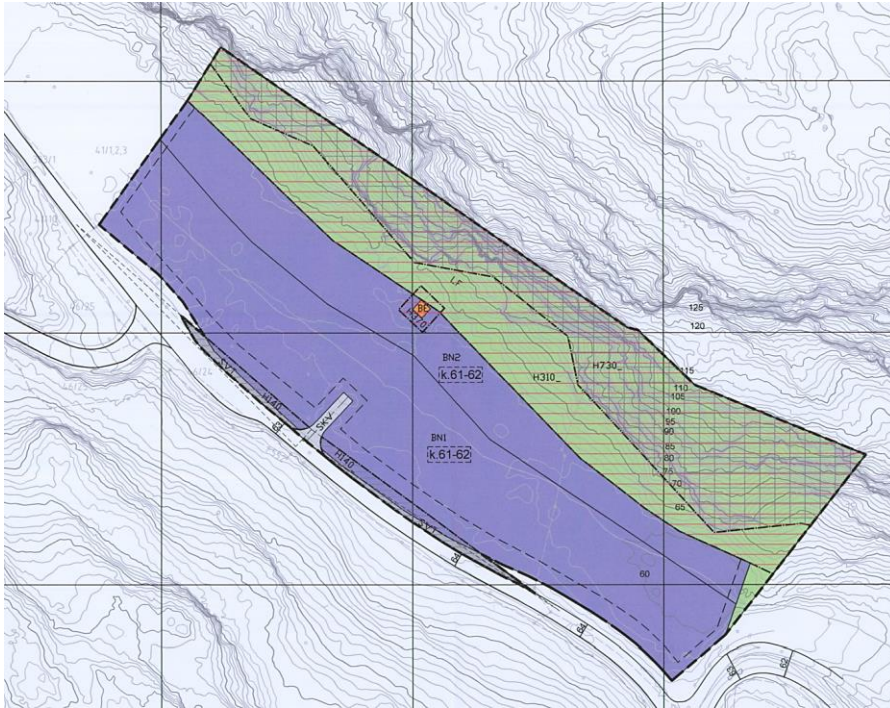
Gjeldende reguleringsplan for det aktuelle utvidelsesområdet for næringsparken (41/ 1-2) er «reguleringsplan for gnr.41 bnr. 1,2 og 3 Ytre Skomrak» PlanID 199501, vedtatt 31.08.95, sist revidert 17.02.2005. For den aktuelle tomten viser planen «service, bensinstasjon, turistnæring, parkering». Følgende bestemmelser gjelder:

- 1.2 Ved byggmelding skal bygningens beliggenhet i forhold til eksisterende terreng, adkomstvei og evt. eksisterende bebyggelse framgå av fasadetegninger, snitt, planer og situasjonsplan. Det skal fremgå hvordan oppfyllt/utgravd terreng er tenkt arrondert.
- 1.3 Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste tomtegrenser. Frittliggende bygninger skal ikke plasseres nærmere enn 4 m fra nabogrense.
- 1.4 I område for service, turistnæring, bensinstasjon og parkering kan oppføres bebyggelse i samsvar med disse formål. Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan for dette området før videre prosjektering igangsettes.



Figur 1: Utsnitt av gjeldende planer, med planomriss for ny plan. Kilde: Planarkiv Lyngdal kommune

Store deler av planområdet ble regulert i 2017- «Detaljreguleringsplan for Skomrak Næringspark gnr. 46 bnr.2, 30 Hagestad».



Figur 2: Reguleringsplan for Skomrak Næringspark PlanID 201609 Kilde: Lyngdal kommune planarkiv

Her gjelder bestemmelser som beskrevet under. Det tas sikte på å ha like bestemmelser for utvidelsen bortsett fra at det er ønskelig å heve tomte med ca. en meter (kote 62-63). Dagens næringsområde er planert på kote 61,5.

3. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

Område BN1 kan bebygges med næringsbygg med utnyttelse BYA= 70% av arealet .

Parkering med 18 m²/plass inngår i beregning av BYA. Bebyggelsen skal ha en avdempet mørk farge .

Maks gesims- og mønehøyde er 9m over gjennomsnittlig planert terreng. Planeringsnivå for arealet skal være mellom kt 61,0 og 62,0.

Område BN2 skal benyttes til lager og parkering og ikke ha arbeidsplasser ut fra risiko for steinsprang. Maks utnyttelse er BYA = 70% av arealet inkludert parkering. Maks gesims- og mønehøyde er 9m over gjennomsnittlig planert nivå. Bygg skal ha en avdempet mørk farge. Bakveggen på bygg mot fjellskråningen skal være av armert betong til min 1,5 m over planert terrenget for å ta imot evt steinsprang fra bakenforliggende fjellskråning. Planeringsnivå er som for BN1.

For plasskrevende og ikke publikumsrettede virksomheter på BN1 og BN2 (industri/lager/verksted) skal det pr 100 m² areal være 1,2 p-plasser og 0,5 sykkelplasser.

Kommuneplanens arealdel

Hele området som nå skal reguleres er lagt inn som Næringsvirksomhet.



Figur 3: Kommuneplanens arealdel: Kilde: Kommunekart

5. Beskrivelse av planområdet

5.2. Beliggenhet og arealbruk /stedets karakter



Figur 4: Lokalisering av planområdet, oversiktskart. Kilde: Kommune kart med påtegning



Figur 5: Planavgrensning. Kilde: kommune kart med påtegning

Planområdet består som beskrevet i kap.4, av en del som er regulert til næringsformål (Skomrak Næringspark) i 2017. Denne delen utgjør ca. 70 % av arealet og er delvis opparbeidet. I tillegg kommer en del som utgjør utvidelsesområdet for næringsparken, markert rødt i figur 6. Dette arealet er nå delvis gravd ut og planert etter at tillatelse til grovplanering ble gitt 4.05.22 jf. kap 3.4. Ortofoto i figur 6 er fra 2021 før planeringen startet.

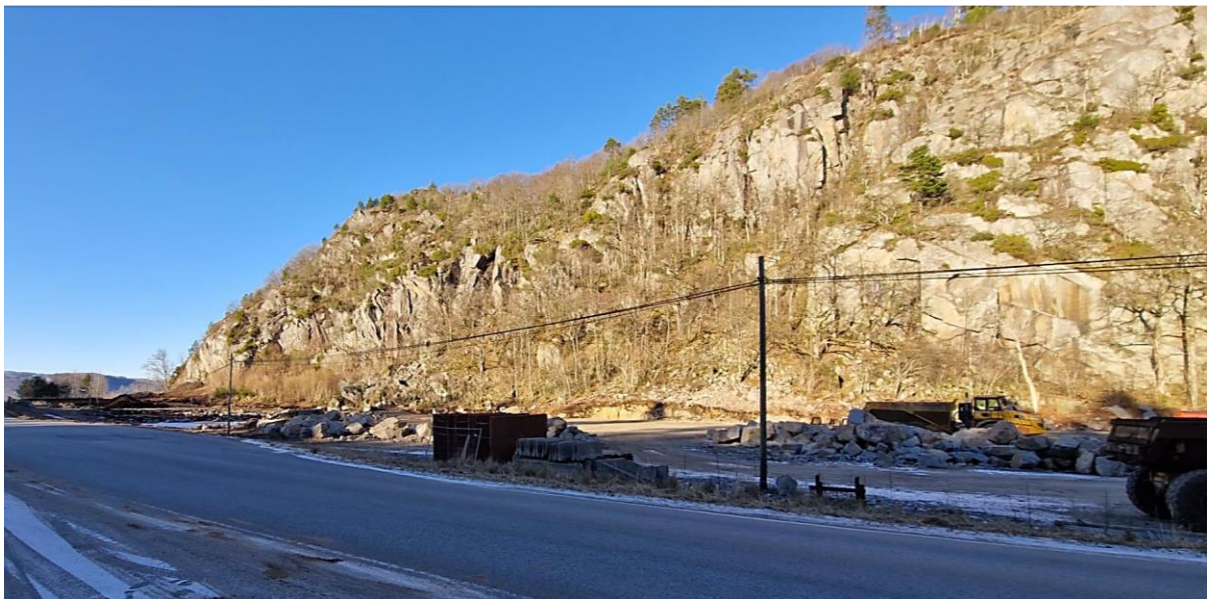


Figur 6: Blått omriss angir utstrekning for gjeldende plan- Skomrak Næringspark. Rødt omriss er utvidelsesområdet. Kilde: «Norge i bilder» m. påtegning

Foto fra 2023 viser hvordan arealet i dag ser ut. Se figur 7-9.



Figur 7: Foto regulert del av planområdet «Skomrak Næringspark» tatt fra nord-vest. Foto: Torhild Hessevik Eikeland (2023)



Figur 8: Foto tatt fra sør lengst til venstre i bildet ses den delen som hvor utvidelsen av næringsområdet ønskes. Foto: Torhild Hessevik Eikeland (2023)



Figur 9: Bebygd del av Skomrak Næringspark. Foto: Torhild Hessevik (2023)

5.3. Landskap og lokalklima

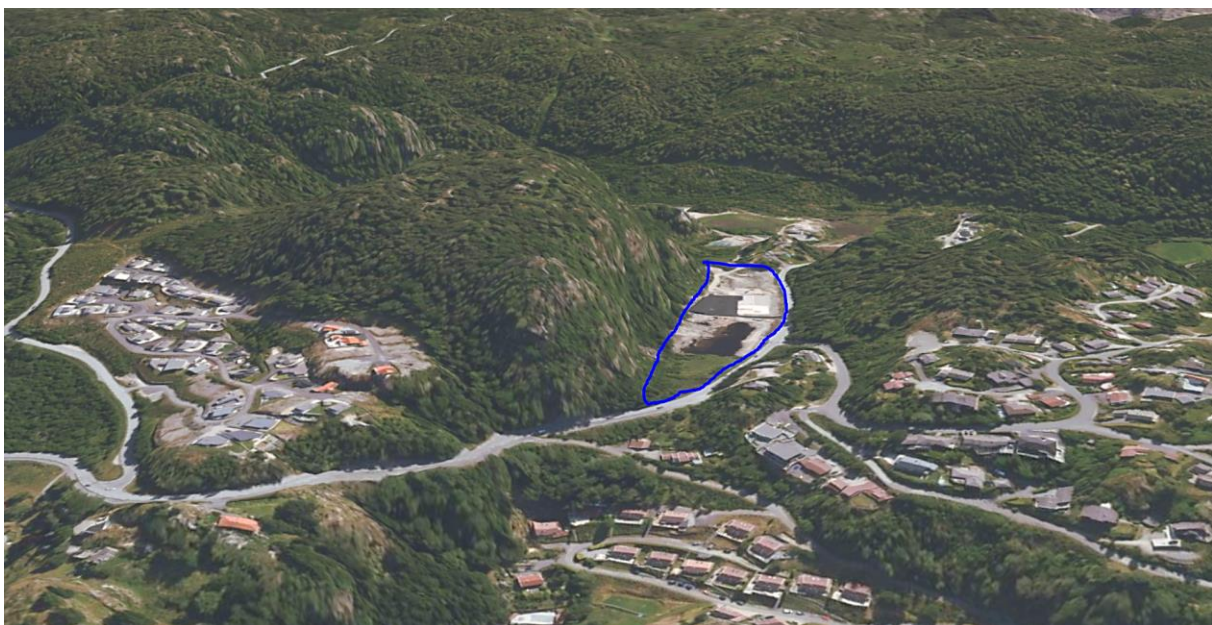
Næringsområdet ligger i en dal med lite bebyggelse rundt. Dette gjør landskapsvirkningen liten. Topografien gjør at bebyggelsen kun vil være synlig lokalt. Med få unntak ligger boligene lenger enn 150 m unna. Ni boliger ligger nærmere enn 150 m, men alle ligger høyere i terrenget og de fleste er orientert i en annen retning.

Planområdet tar med seg allerede regulert område - Skomrak Næringspark, som er delvis ferdig opparbeidet og bebygd. Utvidelsesområdet grenser inntil eksisterende næringsarealer. Slik sett er det en svært gunstig lokalisering, da området allerede er tatt i bruk, og det er lagt til rette for en utvidelse. Landskapsinngrepet er for en stor del allerede utført, eller i ferd med å utføres. Utvidelsen utgjør ca. 30 % av det totale planområdet.

Lokalklimaet defineres av et mildt kystklima og et lite nedbørsfelt, samt topografiske forhold. Alle disse forholdene taler for at beliggenheten er god med tanke på lokalklima.



Figur 10: 3D foto som viser lokalisering av området, sett fra sør. Kilde: Norge i bilder Kartverket (2021)



Figur 11: 3D foto som viser lokalisering av området, sett fra nord-vest. Kilde: Norge i bilder Kartverket (2021)

De nærmeste boligene ligger like ovenfor fylkesvegen, men 8- 12 m høyere enn veinivå. Det er en betydelig høydeforskjell. Dette gjelder 3 boligtomter.

Det ligger også en bolig like vis a vis den regulerte næringsparken på motsatt side av Rosnesveien.



Figur 12: 3D foto med markeringer som viser de nærmeste boligtomtene. Kilde: Norge i bilder Kartverket (2021)

5.4. Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert et kulturminne i nærheten, og det er Berfallsåsen bygdeborg som har vært et forsvarsanlegg i jernalderen. Denne ligger imidlertid på toppen av åsen og i god avstand til tiltaket. Det er avmerket et stort område rundt kulturminnet for å sikre at dette ikke blir berørt. Tiltaket vurderes å ikke har noen betydning for dette kulturminnet. Temaet omtales derfor ikke under kap. 7 om virkninger av planen.



Figur 13: Registrert kulturminne. Kilde: Kartbase «Askeladden»

5.5. Naturverdier

Da området utenfor skredfaresonen nå er grovplanert, er det svært lite natur igjen på flaten. Inn mot fjellet er det stort sett rasmark med større steinblokker. Det tas med noe areal oppover i skråningen. Her er det mye fjell i dagen, og noe spredt skog.



Figur 14: Naturområde i kanten av næringsarealet. Foto: Torhild Hessevik Eikeland

5.6. Friluftsliv og rekreasjon

Området er ikke egnet til friluftsliv og rekreasjon.

Temaet omtales ikke under kap. 7 om virkninger av planen.

5.7. Landbruk

I gjeldende reguleringsplan er arealet oppover fjellskråningen regulert til landbruksområde, da det tidligere var del av en større landbrukseiendom. Området innenfor plangrensen er imidlertid ikke egnet til, eller i bruk som landbruksområde.

Temaet omtales ikke under kap. 7 om virkninger av planen.

5.8. Trafikkforhold

Det ble regulert inn avkjørsel fra fylkesvegen til området som ligger i reguleringsplan for nabo-området («Skomrak Næringspark» godkjent i 2018). Dette sikrer ryddige trafikkforhold til hele næringsområdet.

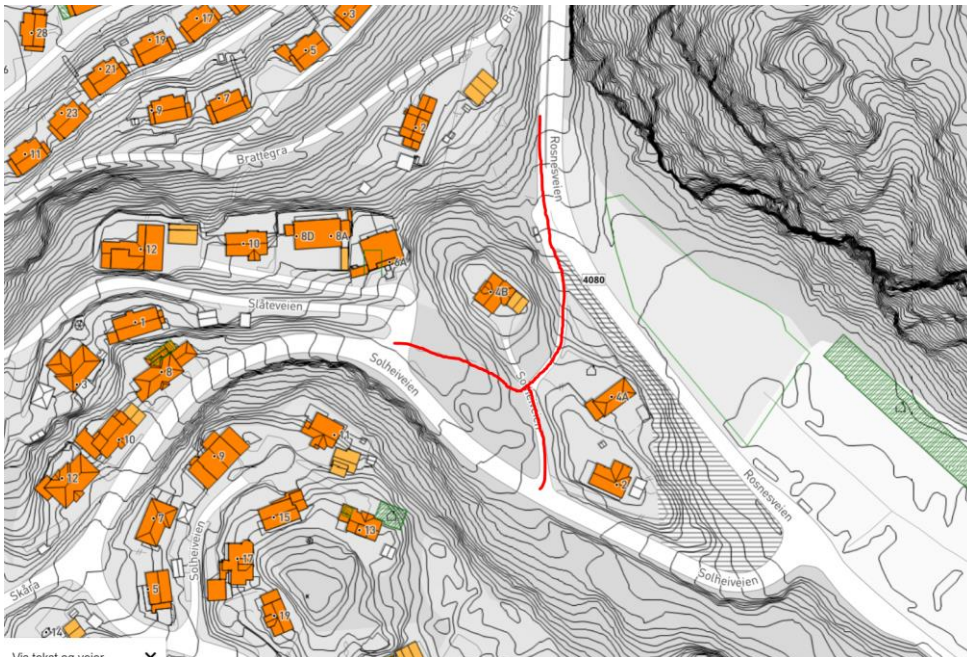


Figur 15: Dagens avkjørsel ned til "Skomrak Næringspark". Foto: Torhild Hessevik Eikeland

5.9. Barns interesser

Planområdet er ikke i bruk av barn i dag. Det er et næringsområde med lagerhaller og en planert tomt. Inn mot fjellet er det lite fremkommelig med rasmark og spredt skog.

Solheiveien i Skomrak boligfelt er skolevei, og vist på kart under. Her er det snarveier både i form av sti og smal vei / gangvei ned til buss-stoppet ved Rosnesveien. Fra buss-stoppet er det gang- og sykkelveg i retning Lyngdal sentrum. For grunnskolen stopper busser i begge retninger på dette buss-stoppet.



Figur 16: Kartusnitt med markerte snarveier til buss-stopp. Kilde: Asplan Viak

5.10. Universell tilgjengelighet

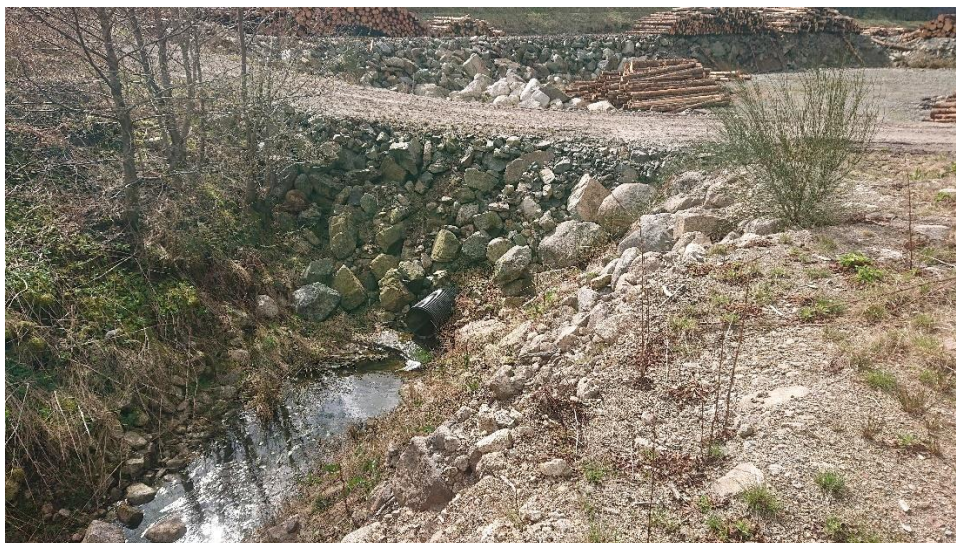
Med begrepet universell tilgjengelighet menes den delen av universell utforming som går på fremkommelighet.

Det er ikke store høydeforskjeller i området, så området som i dag er i bruk har god fremkommelighet. Mellom bygningene er det fast dekke. Det er ikke gjort noen spesiell tilrettelegning, da det ikke er snakk om arbeidsplasser her, kun lagerbygninger.

5.11. Teknisk infrastruktur

Området er i dag knyttet til offentlig vann og kloakk. Offentlige ledninger ligger inne i planområdet. Det er etablert avkjørsel til offentlig vei, denne er lagt til rette slik at den kan benyttes av hele området. Grunneiere oppfatter at det er enighet med kommunen om at etablert vei inn mot tomt på gbnr. 46/66 skal overtas av kommunen.

Overvann magasineres til dels i området og ledes mot sør i rør gjennom området og videre gjennom et åpent system. Planens løsninger tas opp under kap. 6.9. Det er utarbeidet et overvannsnotat av Asplan Viak, som er vedlagt.



Figur 17: Overvannsrør ut av området. Foto: Jakob Flakk

Det er etablert ny trafo for strømforsyning som har kapasitet også for utvidelsesområdet.

5.12. Risikofaktorer i dag

Området er rasutsatt. For gjeldende plan er det gjort rasvurderinger, og begrensninger er innarbeidet i plankart og bestemmelser.

Vi kjenner ikke til andre risikofaktorer i området.

5.13. Eksisterende næring

Det er etablert to lagerbygninger og gitt tillatelse til en tredje innenfor planområdet i gjeldende plan.

5.14. Behov for faglige analyser / utredninger

Det er utarbeidet to dokumenter knyttet til rasfare i området. Ut over det er det ikke funnet behov for faglige analyser. Alle relevante temaer gjennomgås i planbeskrivelsen.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.2. Planlagt arealbruk – generelt

Planen viderefører Skomrak Næringspark slik den ligger i vedtatt plan. Næringsformålet utvides mot nord slik hele arealet på den siden av Fylkesvegen inngår i samme reguleringsplan. Utvidelsesområdet endres fra service/ bensinstasjon/ turistnæring/ parkering. I dag er det etablert to lagerbygninger i området, og en tredje er gitt tillatelse til. Disse etableringene har vært en suksess, og tanken er at store deler av planområdet benyttes til lager. Det åpnes imidlertid for ulike typer plasskrevende næring.

6.3. Reguleringsformål

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

BN Næringsbebyggelse

EA Energianlegg

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

SKV Kjøreveg

AVT Annen veggrunn - tekniske anlegg

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

FL Friluftsmål

§12-6 - Hensynssoner

H140 Frisikt

H310 Ras- og skredfare

H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

§12-7 - Bestemmelseområder

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

6.4. Volum, plassering og utforming

Gjeldende plan for Skomrak Næringspark tillater en utnyttelse på 70% BYA, hvor P-plasser på 18 m² pr. plass inngår i beregning av BYA. Maks gesims og mønehøyde skal være 9 m

over gjennomsnittlig planert terreng. Disse begrensningene i utnyttelse og høyder gjøres gjeldende også for utvidelsesområdet.

Byggeområdet i gjeldende plan er delt i to BN1 og 2. BN2 som ligger nærmest fjellskråningen kan kun benyttes til lager, og ikke ha arbeidsplasser grunnet beliggenheten i rasutsatt område. Bakveggen skal her være av armert betong for å ta imot eventuelle steinsprang fra bakenforliggende fjellskråning. En slik bebyggelse er godkjent og i ferd med å bygges. Høyden på det planerte området skal ligge på kote 61-62.

Den nye tomte i utvidelsesområdet på gbnr. 41/156 slås sammen med del av BN1 og blir BN3. Planens byggeområde er lagt inn til fjellskråningen, men begrenses av hvilket område som kan bebygges med hensyn til rasproblematikk. Rasområdet som er lagt inn i plankartet for denne delen, er i hht. dagens situasjon når tomte er ubebygget. For å kunne bebygge rasutsatte områder må det bygges en rasvoll i hht. rapport av Asplan Viak, datert 26.09.2022. Dette kan gjøres på ulike måter som beskrevet i rapport og gjør at reelt utbyggingsområde er avhengig av hvilket tiltak som velges. Bestemmelsene regulerer dette. Tomta planeres på kote 62-63.

I gjeldende plan for Skomrak Næringspark er parkeringskravet 1,2 biloppstillingsplasser og 0,5 sykkelplasser pr. 100 m² areal. Dette kravet videreføres og vil bli gjeldende også for utvidelsesområdet. Parkering skal vises på situasjonsplan i byggesak. Næringsformålet er beskrevet som plasskrevende og det tillates ikke publikumsrettede virksomheter.

Bestemmelsene tar utgangspunkt i bestemmelser for gjeldende plan, supplert med nye bestemmelser for utvidelsesområdet der det er nødvendig.

6.5. Trafikkløsninger for biler og myke trafikanter, kollektiv

Det er lagt inn en byggegrense med 15m fra veimidte. Dette er det samme som er godkjent på naboområdet.

Formålet her blir i hovedsak lager. Ved benyttelse av lager vil det stort sett være behov for biltransport. Tallet på arbeidsplasser vil uansett være lavt, og for lavt til å kunne forsvare samfunnsnyttene i et tiltak som gang- og sykkelveg.

Det er gang- og sykkelvegforbindelse fra buss-stoppet like vis a vis nordlige del av planområdet, i retning Lyngdal. Det er ikke fortau i boligfeltet, men det er trygge snarveier ned til gang- og sykkelvegen og buss-stoppet. Buss-stoppet betjener i dag trafikk i begge retninger for skoleskyss til og fra grunnskole. Se kart og beskrivelse av dagens situasjon i kap. 5.9. Vi ser ikke at det er hensiktsmessig med tanke på trafiksikkerhet i boligfeltet å

forlenge fortauet langs fylkesvegen, da dette vil medføre mer gangtrafikk i nedre del av Solheiveien. Her er det uoversiktlig og det kan oppstå farlige situasjoner.

Det finnes buss-stopp i begge retninger ved Rosnesveien, ved innkjørsel til boligfeltet. Dette benyttes av rutebusser og genererer lite gangtrafikk langs Solheiveien.

Bestemmelsenes rekkefølgekrav i pkt. 6 angir at før det gis byggetillatelse må bidrag til trafiksikkerhetstiltak i området i henhold til trafiksikkerhetsplan sikres. Dette sikrer at utbyggingen tar del i de prioriterte trafiksikkerhetstiltakene som angår nærområdet her.

6.6. Planlagte offentlige anlegg

Det er lagt offentlig vann og avløp inn i området.

Eksisterende nettstasjon for el- forsyning er lagt inn i planen.

Del av veg inn i området reguleres til offentlig veg (o_SKV1). Dette gjelder innkjøring i området og strekning mot øst, inn til tomt på gbnr. 46/66. Øvrig del av vegen (SKV2) reguleres til privat veg.

6.7. Universell tilgjengelighet

Med universell tilgjengelighet menes fremkommelighet for flest mulig bevegelseshemmede, dvs. at det er sett på stigning, bredde på adkomst, snusirkler og type dekke. Universell adkomst betyr normalt en stigning på maks 1:20 (1:12 for strekning under 3 m) og horisontalt hvileplan for hver 0,6 m høydeforskjell. Bredden skal være på minimum 0,9 m.

Teknisk forskrift (TEK) vil regulere hvilke krav som stilles for de enkelte bygninger. Ut over dette er det ikke satt særskilte krav om universell tilgjengelighet i planen.

Tomtene vil bli tilnærmet flate og anlagt med fast dekke, noe som vil gi god tilgjengelighet innad i næringsområdet.

Da området som i dag er ubebygget ikke er tilgjengelig vil planen ikke få virkninger for tilgjengelighet. Temaet er derfor ikke omtalt under kap. 7.

6.8. Landbruk

Arealer i skråningen mot fjellet har noe spredt skog, men vil i praksis ikke ha noen funksjon for landbruk. Arealet vil bli liggende bak rasvoll og vil ikke være tilgjengelig.

6.9. Teknisk infrastruktur

Da dette er en utvidelse av et eksisterende område, er det allerede tilrettelagt med vann avløp og strøm med kapasitet for utvidelsen, som beskrevet under kap. 5.11.

Rekkefølgekrav i bestemmelsenes pkt. 6 sikrer at det skal foreligge godkjent teknisk plan for VA anlegg før det gis rammetillatelse. Før bebyggelse tas i bruk skal det være opparbeidet tekniske anlegg for vann, avløp og overvann og ført frem strøm.

Bestemmelsene videreføres.

Overvann føres ut av området over eiendom gbnr. 46/2.



Figur 18: Oversikt over nedbørsfelt og drenering ut av området. Kilde: Overvannsnotat av Asplan Viak

En kulvert under privat vei på 46/2 (kulvert 1 jf. figur 18) har en mindre dimensjon i forhold til øvrig overvanns-system. Røret ligger mellom en vedplass ovenfor veien og ei redskapsbu nedenfor veien. Dette er påpekt av nabo. Overvannsrapport datert 05.06.23 konkluderer med at det ikke er behov for tiltak når det gjelder dette, da sprengstein under tomtene vil fungere som fordrøyningsmagasin. Det antas derfor at utbyggingen ikke gir endring i flomvannføring til bekken. Da det ikke har vært en utfordring med rørenes

kapasitet frem til nå jf. innspill fra nabo, så anses at det som finnes i dag, vil være tilstrekkelig også i fremtiden.

7. Virkninger / konsekvenser av planforslaget (relevante forhold jf. kap2)

7.2. Landskap /stedets karakter

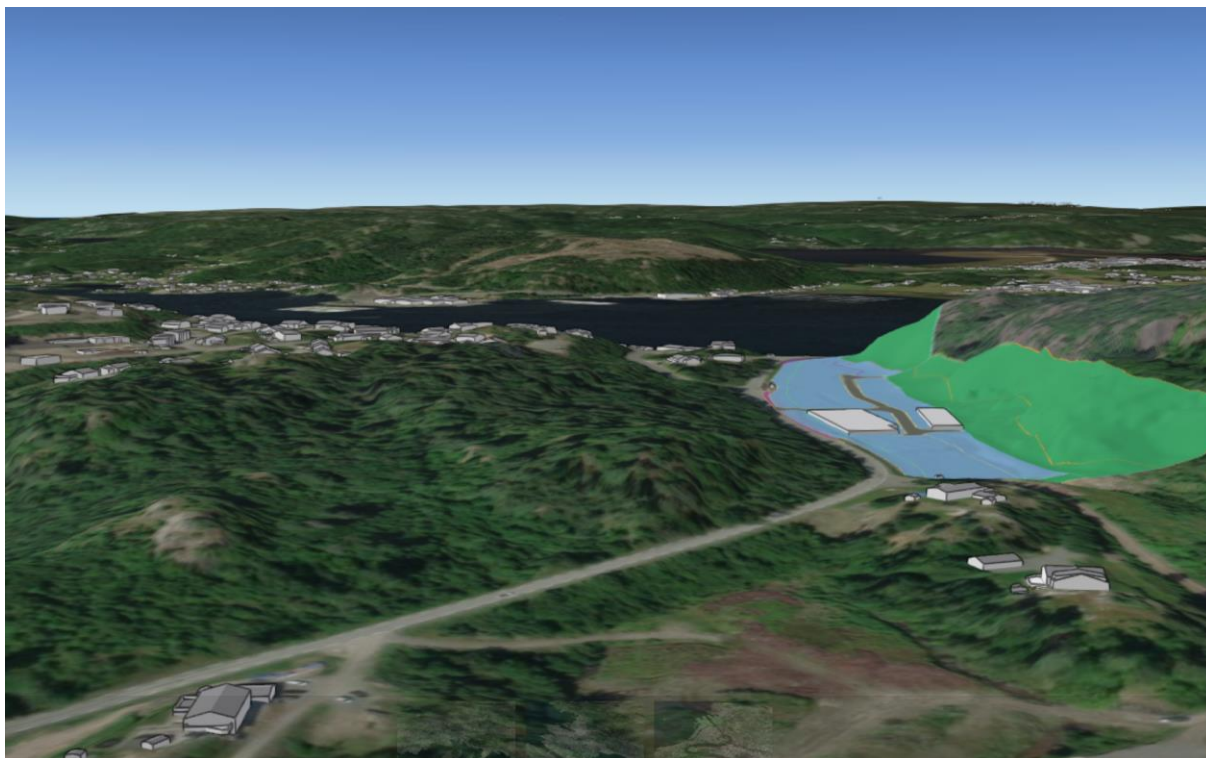
Tiltak i planområdet får virkning på de umiddelbare omgivelser siden planen omfatter en del ubebygd areal som omformes til et næringsområde. Det som er gunstig i dette området er at boligene i boligfeltet i all hovedsak har stor avstand til næringsområdet og vil bli påvirket i svært liten grad. Boligene er også orientert i en annen retning.

Området er helt flatt, og ligger i en dal, så fjernvirkningen vil være liten. Landskapet er nærmere beskrevet under kap. 5.3

Figur 19-21 viser hvordan planområdet er plassert i omgivelsene.

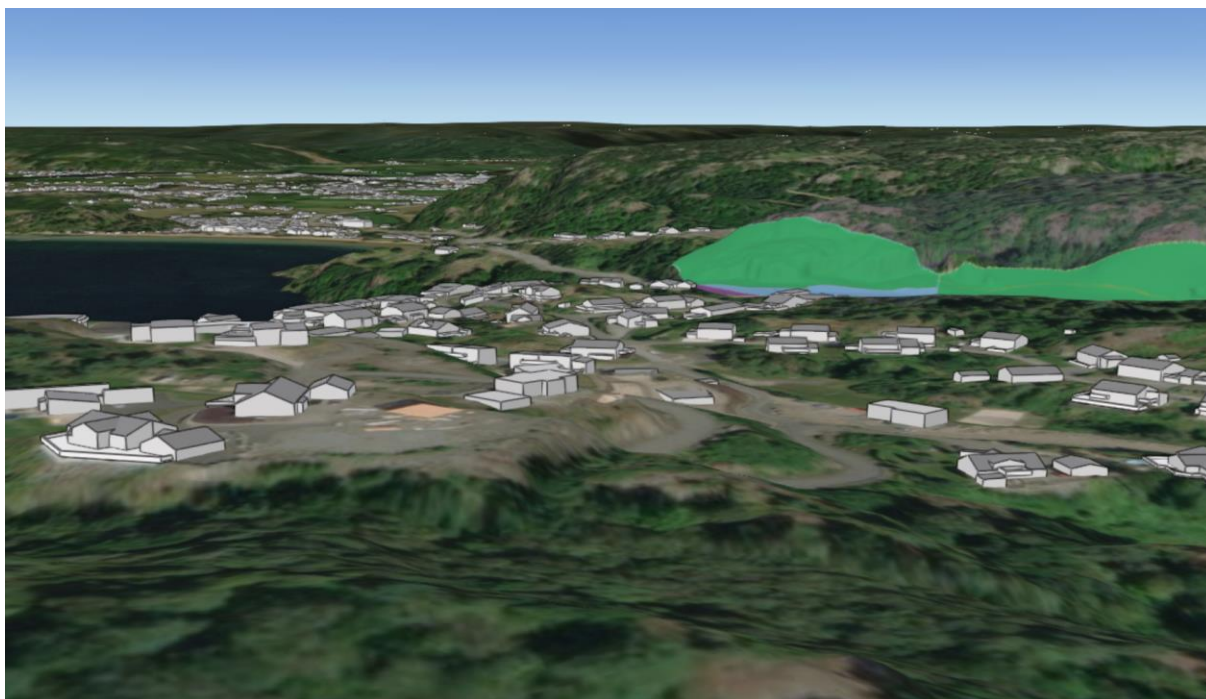


Figur 19: Planområdet sett i et fugleperspektiv fra nord-vest. Kilde: Asplan Viak



Figur 20: Planområdet sett i et fugleperspektiv fra sør-øst. Kilde: Asplan Viak

De aller fleste boligene i boligfeltet ligger så høyt at de vil se over næringsområdet jf. figur 21.



Figur 21: Planområdet sett fra boligfeltet på Skomrak. Kilde: Asplan Viak

Hele det bebyggbare arealet innenfor planområdet er allerede planert ut, men bygninger og mer aktivitet vil kunne påvirke omgivelsene. Det er spesielt de tre nærmeste boligene som vil merke en endring, da hovedsakelig med tanke på utsikt. Boligene med omliggende hager like vis a vis (figur 22) ligger imidlertid høyere i terrenget og er orientert i en annen retning. Trær virker som en buffer ned mot veien. En viss visuell påvirkning må påregnes for boliger.



Figur 22: Nærliggende boliger på motsatt side av fylkesvegen. Foto: Torhild Hessevik Eikeland

7.3. Forhold til kravene i naturmangfoldloven kap II

Naturmangfoldlovens § 8-12

§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Området er i stor grad opparbeidet og bebygd eller planert. Det foreligger ikke registreringer som skulle tilsi konflikt med naturmangfold. Innenfor planområdet er det registrert beitemark i arealressurskart AR5. Kartbasen er imidlertid ikke oppdatert siden 2021, og registrert område er i dag uten vegetasjon etter planering. Gjenværende naturområder innenfor planområdet er registrert som grunnlendt /impediment.

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Det vurderes at det er tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til å vedta planen. Føre-var prinsippet kommer ikke til anvendelse.

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

Planen innebærer små naturinngrep i områder uten spesiell naturverdi og anses ikke som en belastning på biologisk mangfold.

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

I den grad planen utløser behov for tiltak knyttet til miljøforringelse vil dette føre til merkostnad i prosjektet. Det ses som lite aktuelt i denne planen.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Lokaliseringen her er god i forhold til at deler av området allerede er tatt i bruk til næringsformål. Det vises til kap. 7.4 angående forhold til vannforekomster.

7.4. Vannforskriftens §12

Paragraf 12 skal vurderes når det skal fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som kan medføre at miljømålene ikke nås eller at tilstanden forringes.

Om vannforekomster som berøres, Hagestadvannet / Austadbekken:

Hagestadvannet som vannforekomst har ifølge «Vann-nett» ingen påvirkninger. Det er dermed heller ikke definert tiltak.

Austadbekken er definert med «moderat økologisk tilstand» som kommer av moderate verdier for «forsuringsindeks og totalnitrogen. Forsuring skyldes langtransportert forurensning i form av sur nedbør. Nitrogen kan skyldes diffus avrenning fra spredt bebyggelse. Det er usikkert om problemer med spredte avløp gjelder denne forekomsten. Miljømål for forekomsten er «god». Tiltak som settes inn er knyttet til diffus avrenning gjennom «tiltaksplan avløp».

Virkninger av planforslaget:

Det er ingen grunn til å tro at overvann fra planområdet skal forsterke problemer med forsurening eller nitrogen. Avløp fra bebyggelsen knyttes til kommunalt avløpsnett. Det er kun snakk om overflateavrenning. Det vil i tillegg foregå en betydelig filtrering og magasinering i grunnen innenfor planområdet. Det er utarbeidet et overvannsnottat av Asplan Viak datert 05.06.23, vedlagt, som beskriver dette.

Formål industri/lager antas ikke å føre til en forurensningsfare i forhold til vannforekomstene. Forurensningsforskriften forhindrer mulighet for skadelige utslipp fra ny virksomhet. Avrenning fra tette flater kan medføre forurenset overvann i svært små konsentrasjoner som antas å ikke ha innvirkning på miljøtilstanden. Tilstanden i vannforekomsten vurderes dermed ikke å bli forringet av tiltak som planen legger til rette for. Utbyggingen vurderes heller ikke å forhindre at miljømålene for vannforekomsten nås,

og vannforskriftens §12 vil ikke komme til anvendelse. Vurderingen er kvalitetssikret hos gruppe Vann- og miljø, Asplan Viak.

7.5. Klima og energi

I Risiko- og sårbarhetsanalysen er negative konsekvenser av klimaendringer med i vurderingen. Lokalklimatiske forhold er kort beskrevet i planbeskrivelsen. Området ligger lite utsatt til, i et lite nedbørsfelt innenfor et område med kystklima.

Ut over dette handler klima og energiplanlegging mer om strategiske valg sett opp mot areal og transport eller vurdering av alternative energikilder som biogassanlegg eller fjernvarmeanlegg for større områder. Dette gjøres best på et mer overordnet plannivå. Denne lokaliseringen av næringsområdet har vært vedtatt i reguleringsplan siden 1995. Med tanke på areal- og transportplanlegging ligger området relativt nær Lyngdal sentrum langs en fylkesveg. Det ligger ikke langs en hovedferdselsåre, men da det i stor grad vil benyttes til lager for innbyggere i Lyngdal ses ikke dette på som avgjørende. I valg av arealer må også egnethet veie tungt.

I et industriområde som dette vil det kunne være aktuelt å se på egenproduksjon av strøm eller varme i form av solcelleanlegg, solfangere, jordvarme el.l. Bestemmelsene er ikke til hinder for å tillate ulike typer av slike anlegg.

Man kan sette krav til materialvalg for bygg, for å bedre holdbarhet og bærekraft. Det er også mulig å legge inn krav til energibruk i bygg og klimagassanalyser (CO₂ fotavtrykk).

Det blir mer og mer aktuelt med BREEM sertifisering av bygg. BREEM-NOR en norsk miljøsertifisering som sertifiserer bærekraftige bygg. Men dette er frivillige ordninger som benyttes på prosjekter med gode økonomiske rammebetingelser.

Nasjonale krav til konstruksjon, energi mv. fremgår av Teknisk forskrift. Disse kravene gjenspeiler nasjonal politikk, og er en avveining mellom økonomiske forhold, en god standard/ holdbarhet og miljømessige forhold.

For et område for industri / lager vil økonomi spille en viktig rolle ved valg av konstruksjon og bygningsmaterialer for å kunne få bedriften til å være lønnsom. Økonomi må være en del av vurderingen for å vedta en plan som er gjennomførbar. I den sammenheng tror vi ikke det er realistisk for dette industriområdet å sette krav til materialbruk og konstruksjon for å optimalisere miljømessige forhold og bærekraft ut over det som er nasjonal politikk.

7.2. Barns interesser, trafiksikkerhet

Området er ikke i bruk av barn i dag da det ikke er egnet for opphold og lek. Det er et næringsområde med lagerhaller og en planert tomt. Boligfeltet i Skomrak ligger i ca. 150 m avstand. Her er det barnefamilier, men vi kan ikke se at planområdet vil ha innvirkning på barns interesser i området.

Utvidelse av næringsområdet vil generere noe mer trafikk mellom området og Lyngdal, men denne trafikken vil ikke få innvirkning på skoleveg, da det er sti/gangveg til bussstopp og gang- og sykkelveg videre til skolen i Lyngdal. Skoleveg fra Solheiveien i Skomrak boligfelt er beskrevet i pkt. 5.9, og trafikk løsninger generelt i planens nærområde er kommentert i pkt. 6.5.

7.3. Risiko og sårbarhet

Generelt

Analysen er basert på sjekklister fra DSB og foreliggende forslag til reguleringsplan. Kommunale beredskapsplaner/risikovurderinger er ikke sjekket.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (henholdsvis konsekvenser for og konsekvenser av planen). Klimatilpasning er en del av vurderingen. Forhold som er med i sjekklisten, men ikke er til stede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen «Aktuelt?» og kun unntaksvis kommentert. Kommunale beredskapsplaner/risikovurderinger er ikke sjekket.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) - kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig til stede
- Sannsynlig (3) - kan skje av og til; periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) - kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) - hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av **konsekvenser** av uønskete hendelser er delt i:

1. Ubetydelig: Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig: Få/små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
3. Alvorlig: Alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
4. Svært alvorlig: Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell

Tabell1 Samlet risikovurdering

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte
- Hendelser i grønne felt: "Billige" tiltak gjennomføres

Uønskete hendelser, konsekvenser og tiltak

Mulige/aktuelle hendelser, risikovurdering og relevante tiltak er sammenfattet i tabell 2.

Tabell 1 Bruttoliste mulige uønskete hendelser

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/-skred, utglidning(er området geoteknisk ustabil)	Ja	3	3		Det er utarbeidet to rapporter /fagnotater
2. Snø-/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				

4. Elve-/bekkeflom	Nei				Det er utarbeidet overvannsnotat
5. Tidevannsflo	Nei				
6. Radongass	Ja	3	1		Det legges inn radonsperre i nye bygg i hht. TEK
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:</i>					
9. Vei, bru, jernbane, knutepunkt inkl terminal	Nei				
10. Jernbane	Nei				
11. Flyplass	Nei				
12. Havn, kaianlegg	Nei				
13. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
14. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
15. Kraftforsyning	Nei				
16. Vannforsyning, renovasjon/spillvann	Nei				
17. Forsvarsområde	Nei				
18. Tilfluktsrom	Nei				
19. Område for organisert idrett/lek	Nei				
20. Park; rekreasjonsområde; uorganiserte aktiviteter	Nei				
21. Vannområde for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
22. Akutt forurensning	Nei				
23. Permanent forurensning	Nei				
24. Støv og støy; industri	Nei				
25. Støv og støy; trafikk	Ja	3	1		Trafikk på fylkesveg
26. Støy; andre kilder	Nei				
27. Forurenset grunn	Nei				
28. Høyspentlinje (em stråling)	Nei				
29. Risikofylt industri mm.	Nei				
30. Avfallsbehandling	Nei				
31. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					

32. Fare for akutt forurensning	Nei				
33. Støy og støv fra trafikk	Ja	3	1		Planendringen medfører en liten trafikkøkning
34. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
35. Risikofylt industri mm.	Nei				
36. Takras	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
37. Ulykke med farlig gods	Nei				
38. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
39. Ulykke i av-/påkjørsler	Nei				God sikt i avkjørsel
40. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	2		Gangtrafikk i forbindelse med buss-stopp
41. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
42. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold</i>					
43. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
- er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
44. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
45. Naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	Nei				
46. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc	Nei				
47. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig	6,25,33		1	
2. Mindre sannsynlig		40		

1. Lite sannsynlig			
--------------------	--	--	--

Nærmere omtale av mulig risiko og sårbarhet.

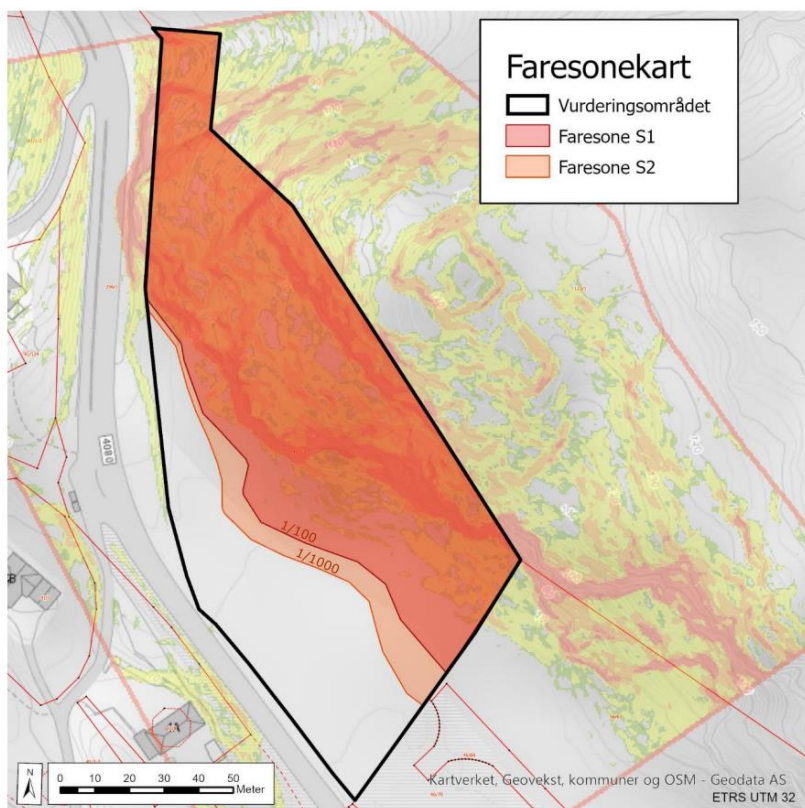
Steinskredproblematikk er vurdert som «sannsynlig» og «alvorlig» og vil kreve tiltak. Alle øvrige forhold er vurdert å være innenfor «ubetydelig» eller «mindre alvorlig» konsekvens. Et forhold har likevel en viss risiko, men her foreligger en begrensning i bestemmelsene for å forhindre skade.

Nærmere angitte hendelser/situasjoner kommenteres nærmere nedenfor.

Hendelse 1, utsatt for steinskred.

Området er utsatt for steinskredfare. Det er derfor utarbeidet en skredfarevurdering av Rambøll: Notat nr. G-not.01, datert 24.01.2022. Det ble deretter utarbeidet et notat av Asplan Viak: Vurdering av sikringstiltak Skomrak, datert 26.09.2022.

Følgende står skrevet i rapporten av Rambøll: «Næringsområdet tilhørere sikkertsklasse S2, og må plasseres utenfor faresone S2. Dersom det er ønskelig å benytte området innefor faresonen tilhørende tiltaket, må det utføres risikoreduserende tiltak. Aktuelt risikoreduserende tiltak kan være setinspranggjerde eller voll.»



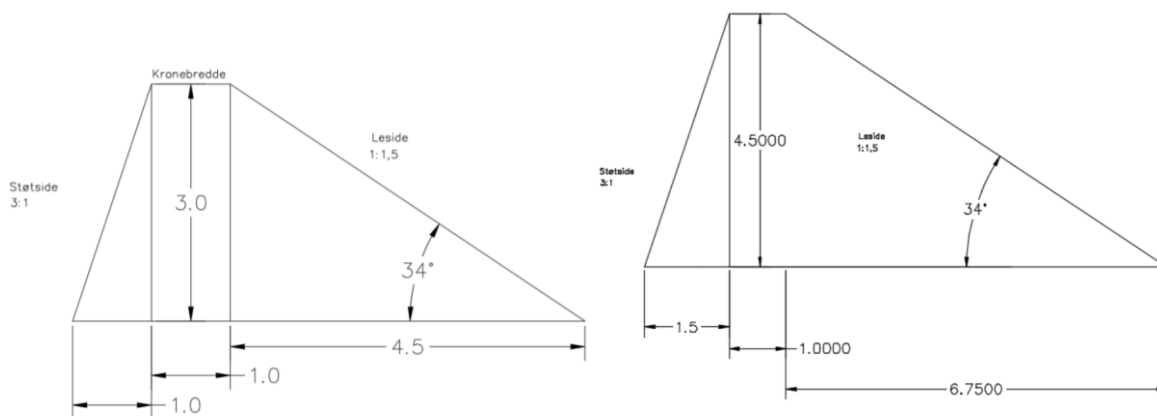
Figur 11: Faresonekart for tomt 41/1-2. Steinsprang er dimensjonerende skredtype.

Figur 23: Faresoner S1 (1/1000) og S2 (1/100). Kilde: Rambøll

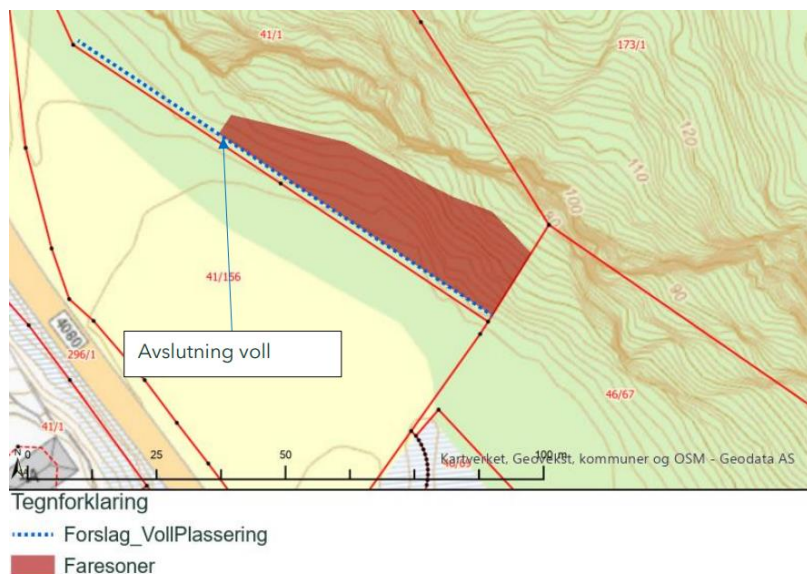
I notatet fra Asplan Viak er det kjørt simuleringen for to vollplasseringer i terrenget. Begge de to plasseringene av voll kan fungere, men de krever ulik vollhøyde; 3 eller 4,5 m.

I rapportens sammendrag står det følgende:

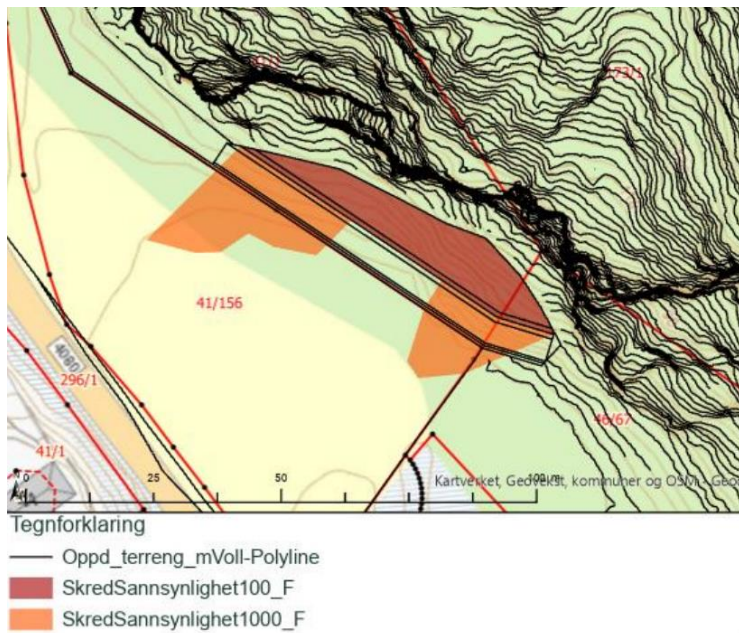
«Ein fangvoll vurderast som eigna til å sikre tomta for steinsprang med årleg nominelt sannsyn 1/100 og 1/1000. Modelleringar indikerer at ein voll med 3 meter høgde, utforma med bratt støtside (3:1), kronebreidde på min. 1 meter og slakare leside (helling avhengig av materiale) vil vere tilstrekkeleg ved føreslått plassering (nr. 1). Alternativ plassering (nr. 2) nærare skrent vil krevje ein høgare voll, høgde 4,5 meter. Vollen skal ha eit energioptak på minst 1500 kJ i plassering 1, 2000 kJ i plassering 2. Buffersona mellom terrenget og vollen skal vere dekkja av minst 50 cm lausmassar, ikkje vere bart berg. Det må vidare utførast ei risikovurdering for arbeidet med etablering av skredvollen.»



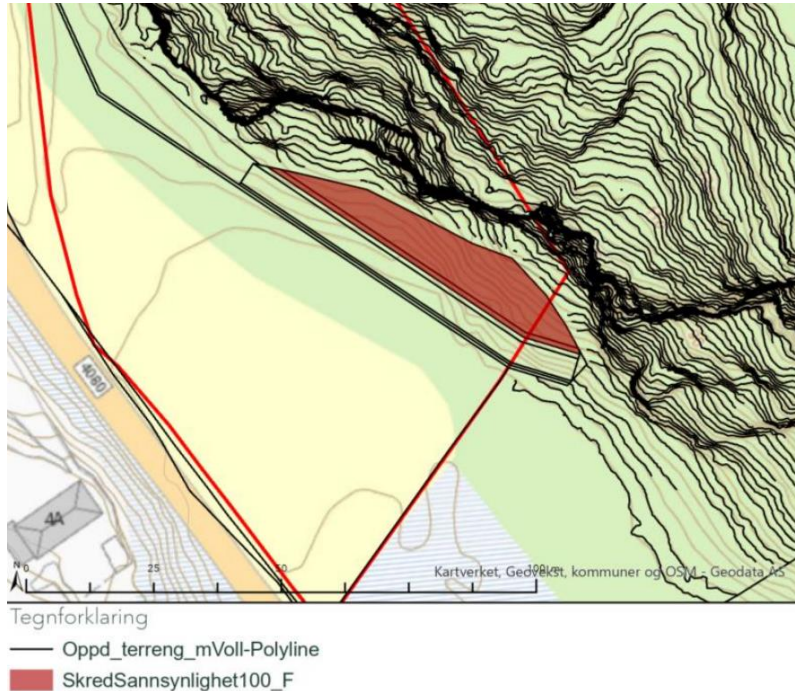
Figur 24: Oppbygning av fangvoller med hhv. 3 og 4,5 m høyde. Kilde: Asplan Viak



Figur 25: Faresone etter etablering av fangvoll - alternativ 1- 3m høy voll. Kilde: Asplan Viak



Figur 26: Faresoner etter etablering av fangvoll, alt.2- 3 m høy voll. Kilde: Asplan Viak



Figur 27: Faresone etter etablering av fangvoll, alt.2- 4,5 m høy voll. Kilde: Asplan Viak

Følger for plankart og bestemmelser:

Det legges inn en skredfaresone i plankartet. Denne er basert på situasjon uten tiltak jf. skredsoner i rapport av Rambøll.

Næringsområdet legges inntil fjellet slik at det muliggjør den største utnyttelsen med fangvoll, alternativ 2. Selve vollen omfattes også av formålet.

Bestemmelser til fareområdet må angi krav til plassering og utforming av rasvoll ved alternative utnyttelser av området. Det kan henvises til notat av Asplan Viak.

Hendelse 6, Radongass.

Byggeteknisk forskrift, 2017 setter krav til radonforebyggende tiltak slik at radonkonsentrasjonen i inneluft generelt ikke overstiger 200 Bq/m³. Alle nye, permanente bygg får radonsperre. Risikoen er vurdert som «sannsynlig», men «ubetydelig».

Hendelse 25, Trafikkstøy som berører planområdet

Da dette området ikke skal inneholde støyfølsom bebyggelse / bruk er veitrafikkstøy ikke et tema som vil vektlegges. Risikoen er vurdert som «sannsynlig», men «ubetydelig».

Hendelse 33, Støv og støy fra trafikk i /til planområdet

Området vil generere en viss aktivitet, men arealet er begrenset og store deler er allerede bebygd med lager eller godkjent for lager. En slik bruk vil kun medføre sporadisk trafikk. Det kan fortsatt bli næring på deler av området, men ikke publikumsrettet næring, noe som ville gitt mye mer trafikk. Som beskrevet tidligere i teksten ligger området slik til at det berører få boliger, og disse ligger med god høydeforskjell og er stort sett orientert i en annen retning. Risikoen er vurdert som «sannsynlig», men «ubetydelig».

Hendelse 40, ulykke med gående/syklende

Like ved avkjørsel fra næringsområdet ligger det bussholdeplasser på begge sider av vegen. Da gangtrafikk og biltrafikk ikke er separert i området kan det medføre en viss fare for ulykke. Det er imidlertid god sikt langs fylkesvegen. Buss-stoppene er ikke i bruk for skolebuss for grunnskolen, da skolebusser tar på barn i begge retninger på stoppet som ligger nærmere Lyngdal. Det er dermed lite gangtrafikk til disse, og risikoen er vurdert som «mindre sannsynlig» og «mindre alvorlig».

7.4. Konsekvenser for eksisterende næring

Det er knapphet på tilgjengelige næringsarealer i Lyngdal. Området vil ikke inneholde forretningsvirksomhet eller publikumsrettet næring, og vil dermed ikke konkurrere med

handelsområdene. Området vil kunne dekke et behov for lagerplass og vil kunne gi muligheter for etablering av annen plasskrevende næring.

7.5. Interesse motsetninger

Det er ikke registrert vesentlige interesse motsetninger etter varsel om oppstart av planarbeid. En nabo i boligfeltet nevner dyrelivet i området, men da det allerede er gitt tillatelse til planering, vil en ev. funksjon som leveområde for dyrearter være svært begrenset. Overvannsproblematikk, som påpekt av nabo på 46/2, er håndtert i planarbeidet. Innspill til planarbeidet er gjennomgått og kommentert i eget dokument.

7.6. Avveining av virkninger

Planendringen sørger for at et område regulert til «service, bensinstasjon, turistnæring, parkering» kan nyttiggjøres til en form for næring som det er behov for. All infrastruktur er allerede tilrettelagt, da deler av «Skomrak Næringspark» allerede er regulert og utbygd. Siden området ligger litt for seg selv, skjermet i en liten dal, er virkningene for omgivelsene svært begrenset. Det har ikke kommet innspill som tyder på vesentlig motstand fra naboer eller andre interesser.

Vedlegg

- Skredfarevurdering, Rambøll, Notat nr. G-not.01, datert 24.01.2022
- Notat Vurdering av sikringstiltak Skomrak, Asplan Viak, datert 26.09.2022
- Notat Overvannshåndtering, Asplan Viak, datert 05.06.2023



asplan viak