

# PLANBESKRIVELSE

## DETALJREGULERING FOR AMV - SVEGESKOGEN SØR, GNR. 66 BNR. 130 MFL.



PLANID | **4207 202201**  
**Flekkefjord kommune**

DATO **06.07.2023 – rev.09.01.2025**  
VÅR REF **03/2584**



Plannavn	Detaljregulering for AMV - Svegeskogen Sør – gnr. 66 bnr. 130 mfl.
Arkivsak ID	-
PlanID	1004 202201
Oppdragsgiver	Andersen Mek. Verksted (AMV)
Oppdragsgivers kontaktperson	Peder Andersen
Plankonsulent	egðastrek AS
Plankonsulents kontaktperson	Ragnhild K. Tamburstuen

VERSJON	BESKRIVELSE	DATO
1	Planforslag til 1. gangs behandling	06.07.2023
2	Revidert etter US-sak 36/23	19.09.2023
3	Revidert etter offentlig ettersyn	09.01.2025

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

<b>1</b>	<b>Bakgrunn for planarbeidet</b>	<b>5</b>
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
<b>2</b>	<b>Planstatus og overordnede føringer</b>	<b>10</b>
2.1	Overordnede planer	10
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	11
2.3	Temaplaner	11
<b>3</b>	<b>Dagens situasjon i planområdet</b>	<b>12</b>
3.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet	12
3.2	Stedets karakter og arealbruk	12
3.3	Landskap	12
3.4	Kulturminner og kulturmiljø	14
3.5	Naturmangfold	14
3.6	Trafikkforhold	15
3.7	Barns og unges interesser	16
3.8	Sosial infrastruktur	16
3.9	Teknisk infrastruktur	16
3.10	Grunnforhold	17
3.11	Forurensning	18
3.12	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	19
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget</b>	<b>20</b>
4.1	Formålet med planen	20
4.2	Reguleringsformål	20
4.3	Bebyggelsens plassering og utforming	25
4.4	Trafikkløsning	27
4.5	Tilknytning til infrastruktur	28
4.6	Overvannshåndtering	28
4.7	Plan for avfallshenting	29
4.8	Miljøoppfølging	29
4.9	Grønnstruktur	29
4.10	Landbruk	30
4.11	Kulturminner og kulturmiljø	31

4.12	Rekkefølgebestemmelser .....	31
4.13	Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak .....	31
<b>5</b>	<b>Virkinger av planen .....</b>	<b>32</b>
5.1	Overordnet plan .....	32
5.2	Stedets karakter .....	32
5.3	Landskap.....	33
5.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	35
5.5	Naturmangfold .....	35
5.6	Trafikkforhold.....	36
5.7	Barn og unges interesser .....	36
5.8	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk .....	37
5.9	Strandsone og vassdrag .....	37
5.10	Sosial infrastruktur .....	37
5.11	Universell utforming.....	37
5.12	Energibehov og energiforbruk .....	37
5.13	Støy.....	37
5.14	Risiko og sårbarhet.....	37
5.15	Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater.....	38
<b>6</b>	<b>Merknadsvurdering.....</b>	<b>38</b>
6.1	Planvarsel .....	38
6.2	Utvidet varsling .....	41
6.3	Høring og offentlig ettersyn.....	42
<b>7</b>	<b>Avsluttende kommentar .....</b>	<b>49</b>

# 1 Bakgrunn for planarbeidet

## 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å fornye en eldre reguleringsplan og legge til rette for at eksisterende virksomheter har rom for utvidelse, samt at området fremstår attraktivt for eventuelle nyetableringer.

Planforslaget bygger på gjeldende reguleringsplans omfang hvor justeringer av formålsgrenser og kjørevei er gjort med hensyn til fremtidig bruk.

## 1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Andersen Mekaniske Verksted (AMV). Planarbeidet utføres av egðastrekk AS.

## 1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer:

Eiendom	Hjemmelshaver (fester, kontaktinstans mv.)
66/193	AMV
66/241	AMV
66/245	AMV
66/130	AMV
66/131	L.A Larsen AS
66/128	Flekkefjord kommune

## 1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

### 1.4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Flekkefjord kommune den 03.03.2015.

### 1.4.2 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8. I referat fra møter med Flekkefjord kommune den 03.03.2015 og 26.06.2015, samt i referat fra oppstartsmøte med kommunen den 21.09.2016, ble det sagt fra kommunen sin side at planarbeidet ikke utløste plikt til konsekvensutredning. I meldingsuttalelsene er det heller ikke kommet inn signaler på at konsekvensutredning var nødvendig.

I vedlegg I omfattes tiltaket av pkt. 24 «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilrettelegging med et bruksareal på mer enn 15000 m<sup>2</sup>». Ved utvidelser eller endringer av tiltak i vedlegg I, er det utvidelsen eller endringen i seg selv som overstiger størrelseskriteriene i vedlegget som skal konsekvensutrednes, jf. pkt 30 i vedlegget. Regulering av eksisterende virksomhet utløser med dette ikke direkte krav om konsekvensutredning. Ved endringer av bruken, er det størrelsen på endringen sett i forhold til overordnet plan som er utgangspunktet for vurderingen.

Planlagte utvidelsesområder for industri, vil avvike fra arealbegrensningen for dette formålet i både gjeldende reguleringsplan og i overordnet plan. Det nye planforslaget disponerer ca. 7 daa mer areal til industri-formål enn gjeldende plan. Samlet bruksareal for utvidelsesområder som går utover arealbegrensning i gjeldende reguleringsplan og overordnet plan, vil ikke overstige grense angitt i pkt. 24 i vedlegg I. Med bakgrunn i dette og iht. forskriftens § 6, vedlegg I faller planlagt tiltak ikke inn under forskriften, og skal dermed ikke konsekvensutredes.

#### 1.4.3 Forhåndsvarsling

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Avisen Agder, juni 2015. Berørte eiendommer og offentlige instanser ble varslet med brev. Frist for uttalelser var satt til 20.08 2015.

Varslet planområde omfattet et areal på ca. 119,5 daa.



Figur 1: Varslet plangrense. Kartet er ikke i målestokk.

#### 1.4.4 Mottatte innspill til forhåndsvarslingen

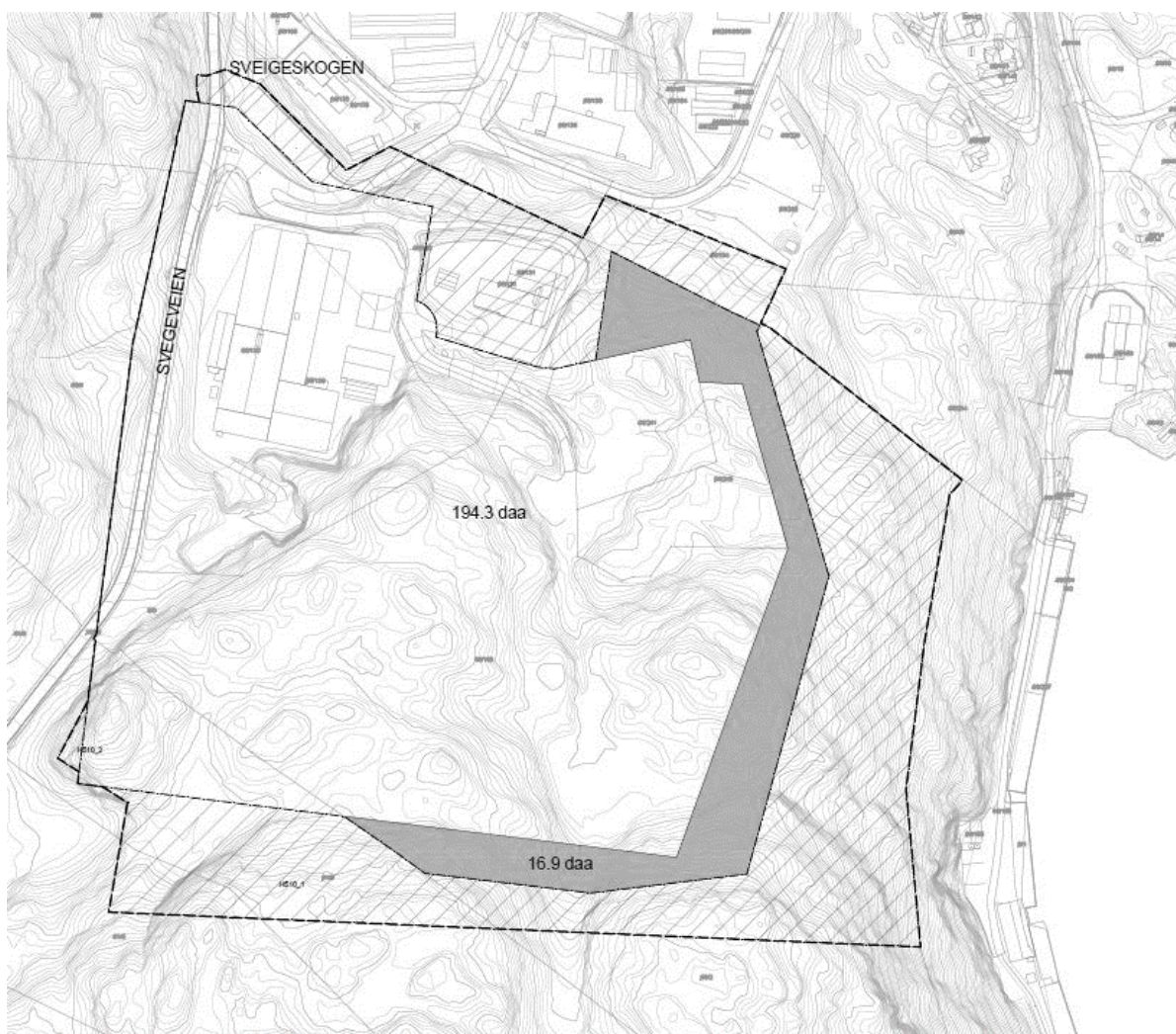
I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det registrert 7 innspill til planarbeidet innen høringsfristen. Innspillene er gjengitt og kommentert i kap. 6.1.

- L.A Larsen Eiendom AS (07.07.2015)
- Vest-Agder Fylkeskommune, plan og miljø (13.08.2015)
- Fylkesmannen i Vest-Agder (19.08.2015)
- Dagfinn Birkeland, grunneier (17.12.2015)
- Statens vegvesen (09.07.2015)
- Direktoratet for mineralforvaltning (02.07.2015)
- Bjørn Petter Bjelland, på vegne av Eivind Pedersen (20.08.2015)

#### 1.4.5 Varsel om utvidelse av planområde

Grunnet kjøp av eiendom, har kommunen stilt krav om at planområdet måtte utvides til også å omfatte kjøpt eiendom. Utvidelsesområde utgjør om lag 17 daa. I tillegg til dette området, utvides planområdet noe mot nord, øst og sør, iht. krav fra kommunen. Eksisterende reguleringsformål videreføres fra dagens situasjon. Etter utvidelsen er det totale planområdet på ca. 195 daa.

Utvidelsen av planområdet ble varslet den 21.04.2017, med frist for innspill innen 22.05.2017.



Figur 2: Utvidet planområde. Utvidelsesområdet er vist med grå skravur og utgjør ca. 17 daa. Skravert område medtas etter krav fra kommunen, og utgjør ca.58,5 daa.

#### 1.4.6 Mottatte innspill til utvidet varsling

Til utvidet varsling ble det registrert 3 innspill innenfor høringsfristen. Innspillene er gjengitt og kommentert i kap. 6.2.

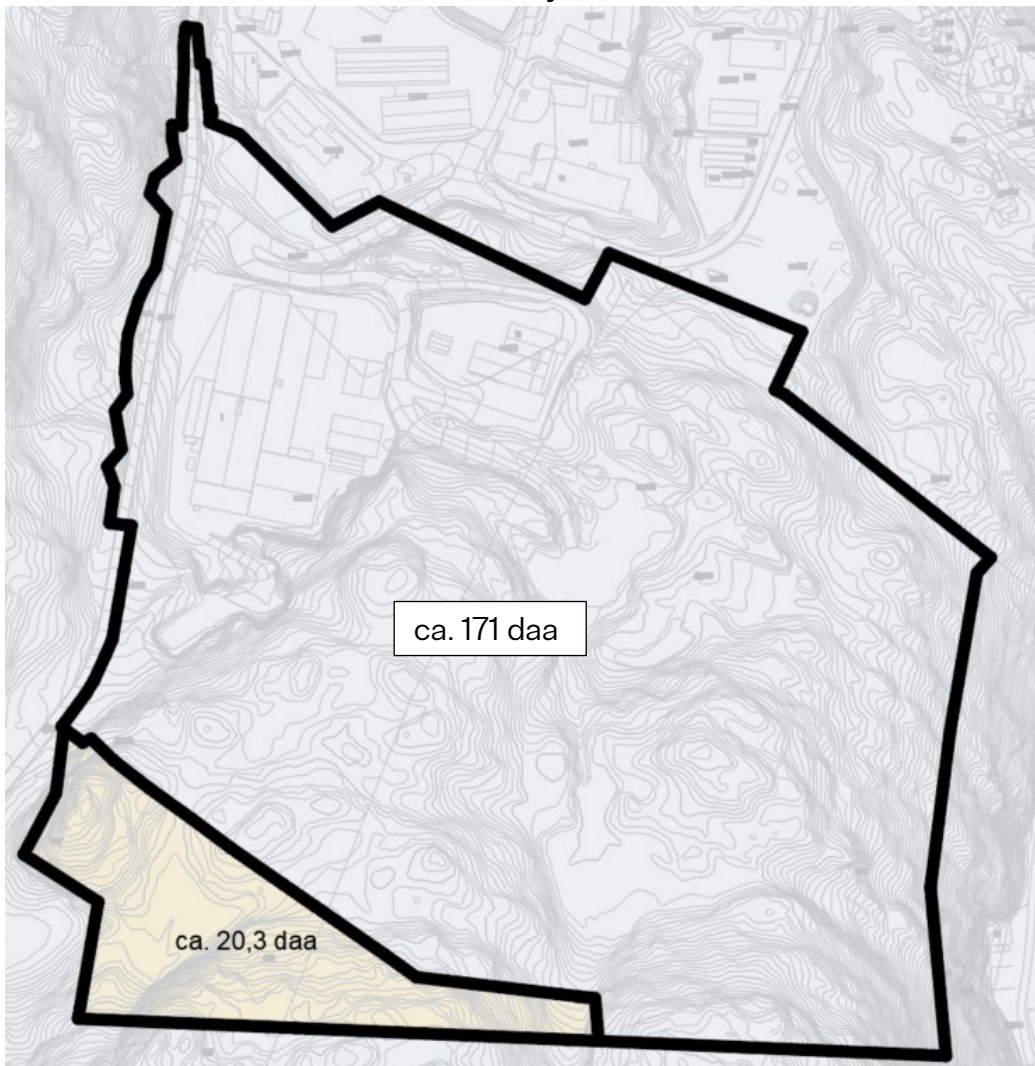
- Vest-Agder Fylkeskommune (19.05.2017)
- Statens vegvesen (16.05.2017)
- Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder (02.06.2017)

I forbindelse med varslingen er det registrert 3 varselbrev i retur grunnet feil adresse eller ukjent på adressen. Dette gjelder for:

- Sandra Jonassen
- Lars Andreas Larsen v/Karoline Marie Larsen
- Sameiet Flekkefjord lagerutleie

#### 1.4.7 Planområdet i planforslaget

Planområdets avgrensning i planforslaget er noe justert i forhold til utvidet varsel. Eiendom gnr. 61 bnr. 9 er tatt ut av planområdet i sin helhet, og utgjorde ca. 20,3 daa. Planområdets totale areal etter reduksjonen er ca. 171 daa.



Figur 3: Plangrensen er justert med ca. 20,3 daa ved at eiendom gnr. 61 bnr. 9 er tatt ut av planområdet (gult område)



#### 1.4.8 Høring og offentlig ettersyn

I forbindelse med høring og offentlig ettersyn er det kommet 8 merknader til planforslaget. Merknadene er oppsummert og kommentert i kap. 6.3.

Planforslaget er oppdatert iht. til merknadene. Følgende endringer er utført i:

##### Plankartet

- Plangrense justeres til veimidt i fylkesveien (SV1). Bussholdeplass, leskur og hensynssone H310\_2 tas ut av planen i sin helhet.
- BAA2 er redusert med ca. 1,1 daa mot øst for en bedre landskapstilpasning.
- Justert frisisone til fylkesveien fra 10x70 til 10x126 m.
- Annen veggrunn – tekniske anlegg herunder kanalisering i SV1 og KV1 tas ut av planen.
- Annen veggrunn – tekniske anlegg utvides til minimumsbredde 3 meter fra veikant og 1,5 meter til gang- og sykkelvei.

##### Bestemmelsene

- Justert § 2.3: ferdigstilling av vegetasjonsskjerm før brukstillatelse kan gis.
- Ny § 2.6: nødvendig tillatelse iht. vannressursloven og forskrift om fysiske tiltak i vassdrag før igangsettingstillatelse kan gis.
- Supplering § 3.1: Krav til situasjonsplan for vegetasjonsskjerm til søknad om tiltak.
- Justering § 3.2a): Krav om konkrete grenseverdier som skal overholdes.
- Supplering § 3.3: Krav til tiltak innenfor byggegrense langs fylkesveien
- Supplering § 3.7e): Krav til sykkelparkering.
- Supplering § 3.8b): Krav om at gjerde ikke tillates langs eiendomsgrensen til fylkeskommunal veieiendom.
- Supplering § 3.10: Krav om matt overflate.
- Supplering § 3.11: Krav om naturbaserte løsninger for overvannshåndtering.
- Supplering § 5.2a): Krav om at dråpeøy skal være overkjørbar.
- Supplering § 5.2b) Krav til friskt i regulerte avkjørsler.
- Supplering § 5.2c): Avkjørselen skal kun brukes av personbiler.
- § 5.4b) tas ut.
- § 5.5 Holdeplass/plattform og § 5.6 Leskur/plattformtak tas ut.
- § 8.2: H310\_2 tas ut.

##### Planbeskrivelsen

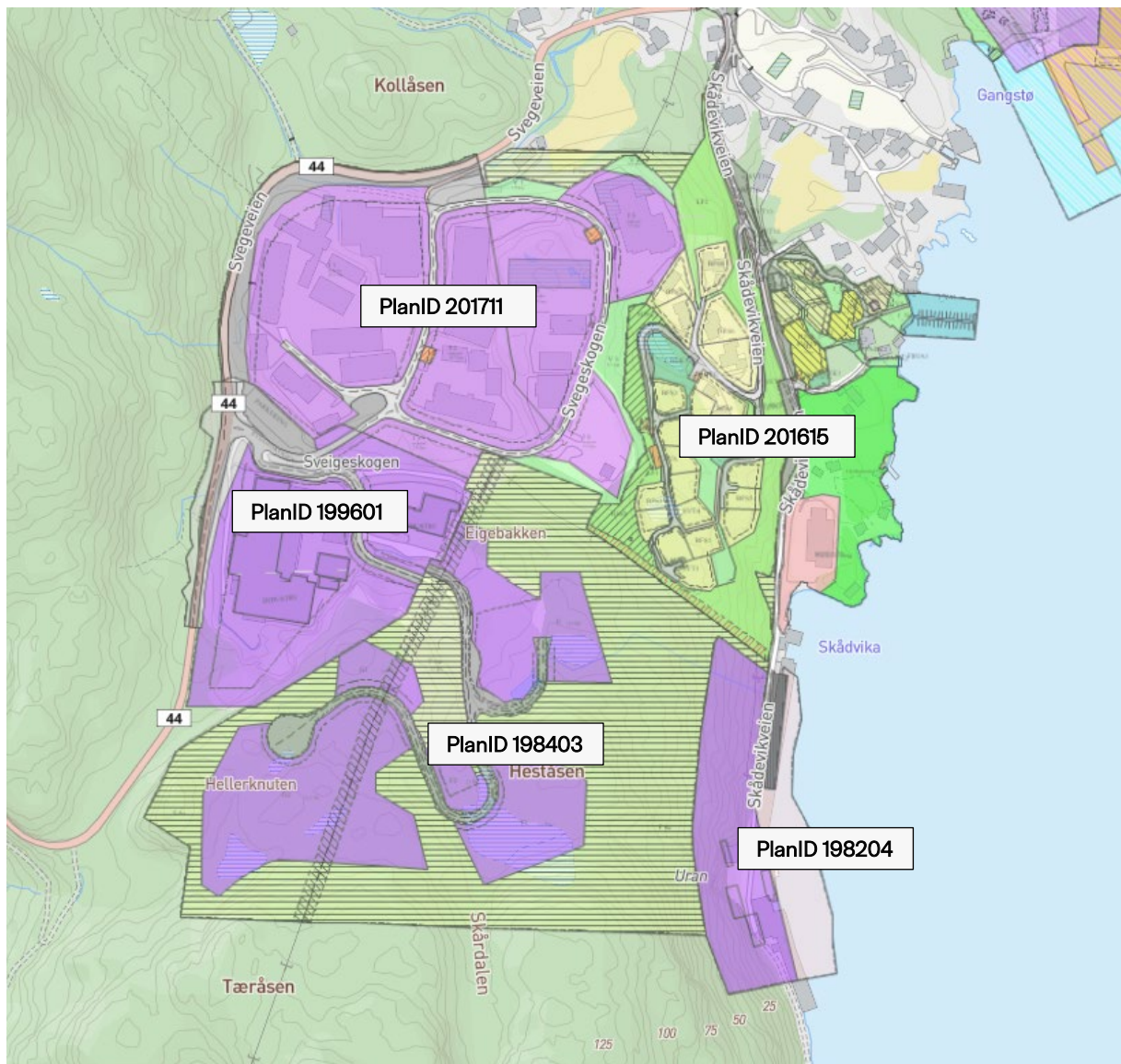
- Kap 4 og 5 er oppdatert iht. justeringer i plankart og bestemmelser
- Oppdatert 3D-visualiseringene



## 2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er regulert til industri, trafikkarealer og friluftsområder i gjeldende reguleringsplaner.

- PlanID 198403 – Industriområde Svegeskogen 2
- PlanID 199601 – Reguleringsendring for del av Svegeskogen 1
- PlanID 201711 – Svegeskogen nord, gnr. 66 bnr. 128
- PlanID 201615 – Skådevikveien, gnr. 66 bnr. 215
- PlanID 198204 – Skådeviga



Figur 5: Gjeldende reguleringsplaner i og i nærhet til planområdet. Kartkilde: Listerkart

Planforslaget vil erstatte og oppheve overlappende arealer i gjeldende reguleringsplaner.

## 2.3 Temaplaner

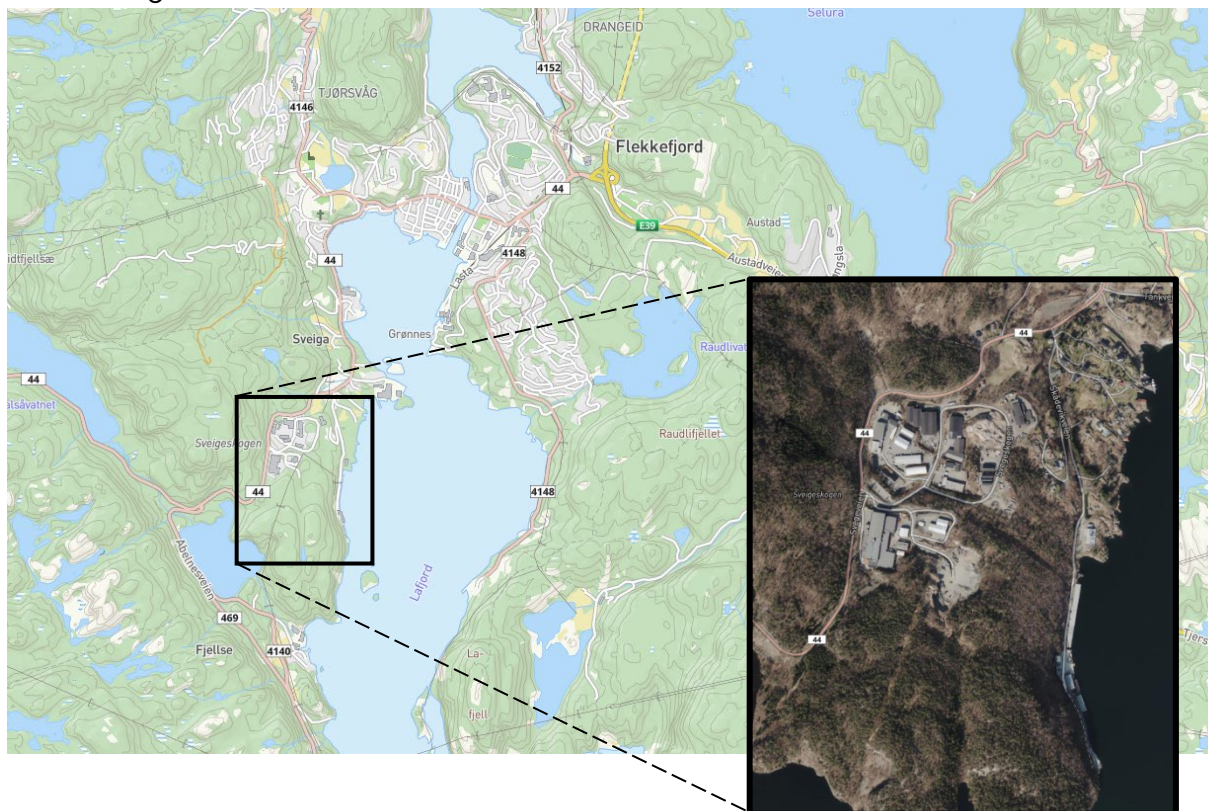
Det er ingen kjente temaplaner som omfatter planområdet.

### 3 Dagens situasjon i planområdet

#### 3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger ca. 3 km sørvest for Flekkefjord sentrum. Området ligger øst for fylkesvei 44, i et allerede etablert industriområde i Sveigeskogen. Nord for industriområdet er etablert boligbebyggelse i Skådevika.

Planområdets avgrensning er i hovedsak satt ut fra gjeldende reguleringsplaner og eiendomsgrenser i området.



Figur 6: Lokalisering av planområdet. Planområdet er innenfor utsnitt til høyre. Kartkilde: kommunekart

#### 3.2 Stedets karakter og arealbruk

Arealbruken innenfor planområdet består i dag av etablert industri og skogsområder, hvor industrien er lokalisert i nordlige deler av planområdet. Øvrige arealer innenfor planområdet består for det meste av skog og urørt natur. Arealbruken nord for plangrensen omfatter eksisterende industrivirksomheter og noe spredt boligbebyggelse mot nordøst. Mot vest og sør er det for det meste store skogsområder. Lafjorden ligger vest for området.

#### 3.3 Landskap

Planområdet inngår i landskapstypen «*Relativt åpent fjordlandskap med tettsted*» (ref. naturbasen). Karakteristisk for denne landskapstypen er at den omfatter fjordlandskap der dalformen er relativt åpen og middels sterkt nedskåret fra

omkringliggende åser, fjell og/eller slettelandskap. Landskapet er tydelig preget av intensiv arealbruk.

Ubebygde deler av planområdet består i hovedsak av fastmark og barskog av lav/middels bonitet. Landskapet er preget av små kupert terreng, hellende mot nord og øst. Den høyeste toppen i planområdet er på kote +135 og ligger helt syd i planområdet. Eksisterende industriområde er planert på kote +71-75.



Figur 7: Høydeprofil gjennom planområdet i øst-vest retning. Kartkilde: [www.hoydedata.no](http://www.hoydedata.no)



Figur 8: Høydeprofil gjennom planområdet i nord-sør retning. Kartkilde: [www.hoydedata.no](http://www.hoydedata.no)

Planområdet berører ikke landbruksområde eller fylldyrka jord.

### 3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Søk i kulturminnedatabasen viser lokalitet innenfor planområdet. Lokaliteten omfatter et arkeologisk minne for den tidligere etablerte *Åna-Sira vegen i Skollabakken*. Veien ble bygget i 1884 og var i bruk frem til 1933. Veianlegget er ikke gitt noe formelt vern. Til planvarsel og varslet utvidelse av planområde hadde fylkeskonservator ingen merknader til planarbeidet.



Figur 9: Kulturminner og kulturmiljø i og i nærheten til planområdet. Planområdet er innenfor gul sirkel. Kartkilde: [www.ra.askeladden.no](http://www.ra.askeladden.no)

### 3.5 Naturmangfold

Søk i naturbasen viser at det er gjort observasjoner av arter med særlig stor forvaltningsinteresse i nærheten og delvis innenfor planområdet. Arter av særlig stor forvaltningsinteresse i aktuelle område er hvitryggspett, dvergspett og musvåk. I tillegg er det registrert nær trua arter innenfor området så som lerkéfalk, gjøk, taksvale, stær, tårnseiler og gråspurv.



Figur 10: Utsnitt fra naturbasen. Skraverte felt viser registreringer av arter av særlig stor nasjonal forvaltningsinteresse. Kartkilde: naturbase kart

Det er gjennomført en utredning i forhold til naturmangfold av Grimsby naturtjenester (05.11.2015). Rapporten er vedlagt planforslaget.

Store deler av de ubebygde arealene av planområdet er dominert av småkupert fastmarkskogsmark med stor variasjon i bonitet og skog i ulike utforminger og tilstander, fra næringsrike partier med eik-boreale løvtrær til næringsfattig glissen og ujevnt tre-satt furuskog. Dominerende vegetasjonstype i området er blåbær- og lyngskog. Terrengformen preger området, der den mest næringsrike skogsmarka ligger i bratt li-side ned mot Lafjorden, mens på ås-toppene er skogen preget av å vokse på mark med mindre næring og med mindre organisk materiale.

Habitat med spesielt stor verdi for hakkespetter – hvitryggspett og dvergspett, er knyttet til li-siden ned mot Lafjorden. Dette ligger utenfor plangrensen, og influenssonen til habitatet vil i liten grad bli påvirket av planlagt tiltak. Arealene innenfor planområdet inneholder ikke skog som har substrater eller er i tilstander med stor kvalitet som gir habitat for hakkespetter.

Habitat for musevåk er i dag knyttet til bratt li-side ca. 2 km mot øst (Haldsåvatn), og vil ikke bli direkte påvirket av planlagt tiltak.

### **3.6 Trafikkforhold**

#### 3.6.1 Adkomst

Atkomst til planområdet er fra fv. 44. Fartsgrensen i fylkesveien på strekningen forbi planområdet er 80 km/t. Fylkesveien har en rekke bratte kurver og en varierende kjørebanebredde fra ca. 5-6 meter.

#### 3.6.2 Trafikkmengde

Fylkesveien har en ÅDT på ca. 3000 sørover (mot Åna-Sira) og ca. 3167 nordover (mot Flekkefjord sentrum). Andelen lange kjøretøy er ca. 8-9 %. Trafikkmengden er hentet ut fra Statens vegvesen sitt vegkart og gjelder for år 2021.

#### 3.6.3 Trafikkulykke

Nasjonal vegdatabank (NVDB) angir statistikk for politirapporterte trafikkulykker siden 1977. Ut fra vegdatabanken er det de siste årene vært noen trafikkulykker langs fylkesveien. Trafikkulykkene har hatt mindre skadeomfang og kun lettere skader. Ulykkene har inntruffet både sør og nord for avkjørselen til planområdet. Registrerte ulykker omhandlet i hovedsak møteulykker i kurve eller utforkjøring av enkelt biler. De siste 10 årene er det kun registrert 1 trafikkulykke. Det er imidlertid ikke registrert ulykker i kryssområdet.

#### 3.6.4 Kollektivtransport

Det er etablerte busslommer med skur like ved krysset til Svegeskogen, i begge retninger.

### 3.6.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er ikke etablert fortau langs fylkesveien på strekningen forbi planområdet. Fortau mot sentrum stopper ved Tankveien som er ca. 850 m fra kryssområdet til Sveigeskogen. Tilbudet til gående og syklende på strekningen fra Tankveien og til Sveigeskogen er i dag dårlig og er et trafikksikkerhetsproblem. Dette må vurderes i særskilt sak da dette ligger utenfor planområdet. Det er ikke oppmerket fotgjengerfelt for kryssing av fylkesveien ved eksisterende busslomme.

## 3.7 Barns og unges interesser

Planområdet er et allerede godt etablert industriområde i dag, og det er lite som tyder på at det er eller skal være tilrettelagt for barn og unge. De store grøntområdene er tilgjengelige for allment bruk, men det er ikke tilrettelagt for lek og uteopphold.

## 3.8 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger om lag 3 km sør for Flekkefjord sentrum. Det er bussforbindelse med holdeplass like i nærheten av planområdet i fylkesveien. Avstand til skole og barnehage og andre dagligdagse tjenester er ikke relevant for områdets formål og beskrives derfor ikke nærmere.

## 3.9 Teknisk infrastruktur

### 3.9.1 Vann og avløp

Området er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. VA-nettet er i nyere tid ført videre inn i planområdet.

### 3.9.2 Strøm

Det er en høyspent luftlinje som krysser planområdet i nord-sør retning.

### 3.9.3 Renovasjon

Industrivirksomhetene oppbevarer søppel i innelukkede containere eller i særskilte bygninger i dag.

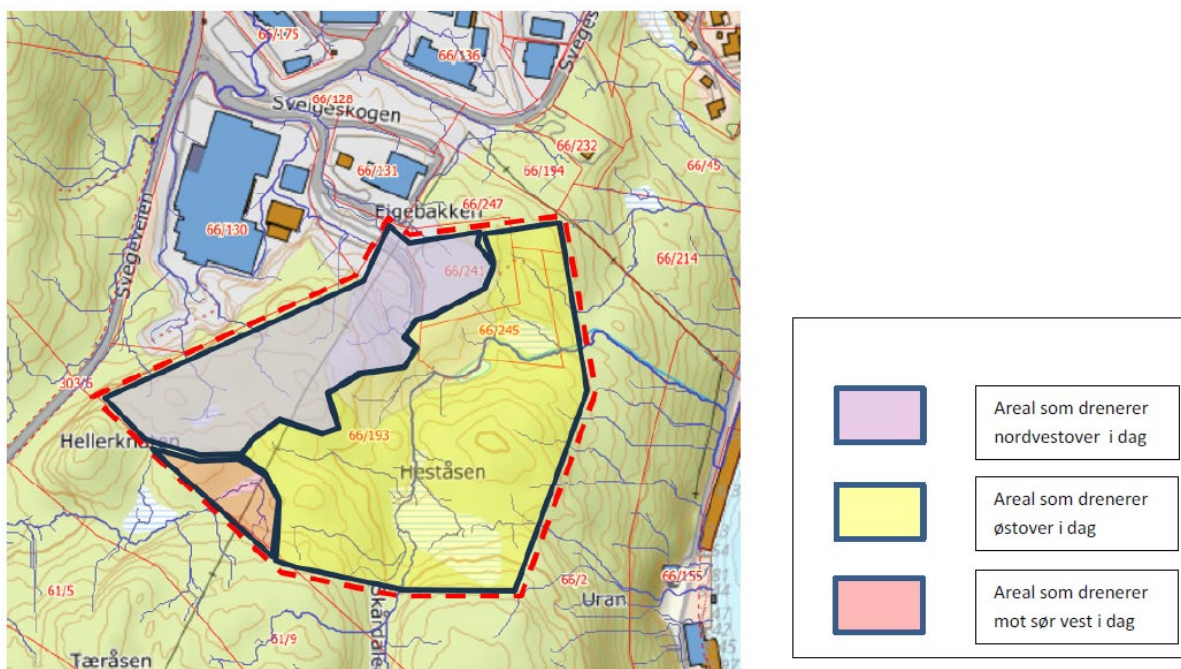
### 3.9.4 Håndtering av overvann

Det utarbeidet et notat som beskriver og vurderer overvannsløsninger for området, utført av Siv.ing Johan Tjøland. Overvannsnotatet er vedlagt planforslaget.

Det forutsettes at eksisterende bygningsmasser med tilhørende utearealer har tilstrekkelig og godkjent overvannshåndtering.

Overvann håndteres i dag lokalt på den enkelte eiendom med i hovedsak infiltrering til terreng. Eksisterende terreng tilsier at avrenning fra området er delt i tre.



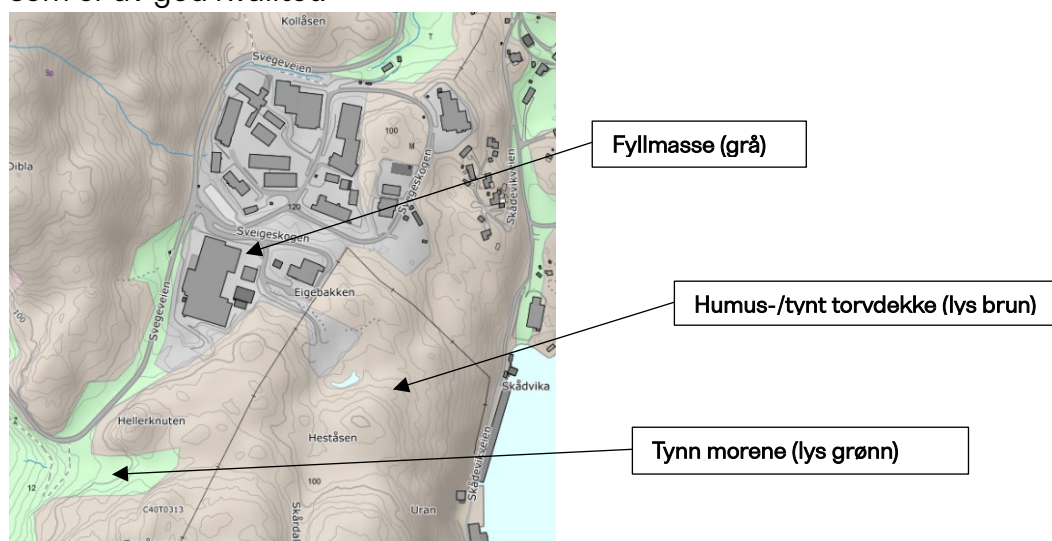


Figur 11: Lokalte terrengforhold innenfor planområdet medfører at området i dag er delt i 3 avrenningsområder, henholdsvis mot nordvest, mot øst og mot sørvest. Kilde: Overvannsnotat, datert 06.07.23.

Eksisterende ledningsnett leder til utløp i åpen bekk i nord, langs Svegeveien og videre til sjø.

### 3.10 Grunnforhold

Søk i løsmassekart viser at store deler av planområdet er dekket med fyllmasse og humus-/tynt torvdekke over berggrunn. Resterende arealer er av tynn morene og omfatter området langs fylkesveien. Det er ikke gjennomført geotekniske undersøkelser i området. I forbindelse med gravarbeid i forbindelse med utarbeidelse av området har graventreprenør utført en undersøkelse av steinkvaliteten i området, som er av god kvalitet.



Figur 12: Utsnitt av løsmassekart. Kartkilde: NGU løsmassekart

## 3.11 Forurensning

### 3.11.1 Støy

Trafikkstøy fra fylkesvei 44 viser at deler av planområdet ligger innenfor gul og rød støysone. Eksisterende bebyggelse nærmest fylkesveien berøres ikke av rød støysone, men ligger med vest fasade i gul støysone.



Figur 13: Utsnitt av støykart for riks- og fylkesveier. Kartkilde: Statens vegvesen

Industriertøy fra eksisterende virksomhet er regulert gjennom forurensningsforskriftens kapittel 29 som regulerer forurensning fra mekanisk overflatebehandling og vedlikehold av metallkonstruksjoner. Det er i forskriften fastsatt grenseverdier for utslipp av støv og støy fra aktiviteter som sandblåsing m.m. I veiledningsmateriellet til forskriften fremkommer det at dersom virksomheten ikke har naboer som kan bli nevneverdig plaget av støy fra bedriften, er det ikke nødvendig å dokumenteres støy av hensyn til ytre miljø. Siden det ikke er boligbebyggelse i umiddelbar nærhet til dagens virksomhet, samt topografien i området, er det vurdert dithen at det ikke er nødvendig med en kartlegging av utendørs støynivå fra eksisterende virksomhet. For nye virksomheter eller utvidelse av eksisterende virksomhet, forutsettes å etterkomme krav i gjeldende forskrifter og T-1442.

### 3.11.2 Forurensning

Det er ingen kjent forurensning i grunn eller luft utover det som kommer fra biltrafikk.

### 3.12 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planforslaget som eget vedlegg. Risiko- og sårbarhetsanalysen identifiserer 5 mulige uønskede hendelser som vurderes å kunne inntreffe innenfor planområdet.

#### UØNSKEDE HENDELSER

- 1 Jord- og flomskred
- 2 Ekstremnedbør
- 3 Sårbar flora, fauna og fisk
- 4 Ulykker med gående/syklende
- 5 Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring

De mulige uønskede 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. Risikonivået er mulig å kontrollere, gitt de forbyggende tiltakene som nevnt i tabellen ovenfor.

## 4 Beskrivelse av planforslaget

### 4.1 Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å fornye en eldre reguleringsplan, legge til rette for at eksisterende industri har rom for utvidelse, samt at området fremstår som attraktivt for eventuelle nyetableringer.

Planforslaget bygger på gjeldende reguleringsplans omfang hvor justeringer av formålsgrenser og kjøreveg er utført, men hensyn til fremtidig bruk. Det åpnes for byggeområder med ren industribebyggelse og for kombinert industri, lager og kontor. Tilhørende kjøreveier, fortau og holdeplasser for kollektivtransport er også innarbeidet i planen. Det er lagt inn vegetasjonsskjerm rundt nye industriområder, for å begrense innsyn og fjernvirkning.

### 4.2 Reguleringsformål

Planområdet omfatter følgende reguleringsformål:

Sosikode	Formål (sosikode)	Område signatur	Eierform	Areal (m <sup>2</sup> )
1340	Industri	BI 1-2	annen	9 555
1510	Energianlegg	BE	annen	322
1900	Kombinert formål; industri/lager/kontor	BAA 1-3	annen	69 189
2010	Veg	SV	offentlig	789
2011	Kjøreveg	SKV 1-4	offentlig / annen	4 772
2012	Fortau	SF1	offentlig	131
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVT 1-10	offentlig	4 424
2082	Parkeringsplasser	SPP 1-2	annen	2 048
2900	Kombinert formål; parkering/lager	SAA	annen	10 879
3060	Vegetasjonsskjerm	GV 1-5	annen	22 672
5130	Friluftformål	LF 1-2	annen	43 195
	<b>Sum planområdet</b>			<b>167 976</b>

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

##### Industriformål

Feltnavn:	BI 1-2
Hensynssone:	H140 Frisikt H370 Faresone høyspenningsanlegg
Tillatt grad av utnytting:	50 % BYA
Tillatt byggehøyde	12 m

#### Beskrivelse av felt:

Området B11 omfatter areal for eksisterende industribebyggelse på 66/131, med mulighet for utvidelse. Og B12 omfatter mindre deler av eksisterende industritomt på 66/175, og ligger nord for Svegeskogen SKV1.

Maks tillatt utnyttelsesgrad og byggehøyder er satt iht. gjeldende reguleringsplan for Svegeskogen nord, planid 201711.

#### **Energianlegg**

Feltnavn:	BE
Hensynssone:	H370 Faresone høyspenningsanlegg
Tillatt grad av utnytting:	100 % BYA
Tillatt byggehøyder:	5 m

#### Beskrivelse av felt:

Området omfatter areal for ny nettstasjon/transformator.

#### **Kombinert formål industri/lager/kontor**

Feltnavn:	BAA 1-3
Hensynssone:	H310 Faresone ras- og skredfare (mindre del av BAA1) H370 Faresone høyspenningsanlegg (mindre del av BAA3)
Tillatt grad av utnytting:	60 % BYA
Tillatt byggehøyder:	12m (BAA2) og 20 m (BAA1 og BAA3)

#### Beskrivelse av felt:

Innenfor BAA-områdene kan det etableres industri, lager og kontorvirksomhet. Eksisterende bebyggelse inngår i planen med mulighet for utvidelse.

Planeringshøyde for de ulike byggeområdene er angitt i plankartet som maks høyde. Det er gitt justeringsadgang for byggeområde BAA1 og BAA3 på inntil henholdsvis kote +72 og kote +92.

Maks byggehøyde er satt til maks 20 meter for BAA1 og BAA3, og maks 12 meter for BAA2. Høyder måles fra planert terreng. Spesielle konstruksjoner og tekniske anlegg kan være høyere, og skal vurderes ved søknad om tiltak. Utnyttelsesgrad er angitt i %-BYA pr. tomt og omfatter også parkering og utendørs lagring.

Byggegrenser fra vei og andre formålsgrenser er angitt og målsatt i plankartet. Det åpnes for at gjerder kan settes i formåls- eller tomtegrense, unntatt langs eiendomsgrensen til fylkeskommunal veieiendom. Maks høyde er 3 meter og det skal fortrinnsvis benyttes nettinggjerder.

Det stilles krav til at all bebyggelse skal ha samme formspråk og mørke farger.

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

##### **Veg**

Feltnavn:	SV1
Hensynssone:	H310 Ras- og skredfare

### Beskrivelse av felt:

Arealet omfatter eksisterende veitrasé for fylkesvei 44 til veimidte. I arealet inngår kjørefelt og veiskulder. Det tillates etablert konstruksjoner, nødvendige installasjoner og teknisk infrastruktur etter gjeldende tekniske krav.

### **Kjøreveg**

Felt navn: SKV 1-4  
Hensynssone: H310 Ras- og skredfare (SKV4)  
H370 Høyspenningsanlegg (deler av SKV2)

### Beskrivelse av felt:

Arealene omfatter eksisterende og nye kjøreveier. Nye kjøreveier er utformet iht. gjeldende vegnorm fra Statens vegvesen.

SKV1 omfatter eksisterende vei *Svegeskogen*, som er regulert med offentlig eierform og veibredde inntil 6 meter, som samsvarer med dagens veibredde. Det tillates nødvendige breddeutvidelser i kurver og kryss utover angitt veibredde på 6 meter.

SKV2 omfatter privat vei til BAA 1-3, SAA, B11 og BE. Veien reguleres med veibredde 6 meter. Det tillates oppsatt bom sør for SKV3. Frisikt i regulerte avkjørsler, vist i plankart med avkjørselpil, skal være 3 x 30 meter.

SKV3 omfatter privat avkjørsel til B11. Avkjørselen skal kun brukes av personbiler.

SKV4 omfatter privat avkjørsel til BAA1. Avkjørselen reguleres as built. Det stilles krav om at avkjørselen kun skal brukes av personbiler.

### **Fortau**

Felt navn: SF 1  
Hensynssone: H140 Frisikt  
H310 Ras- og skredfare

### Beskrivelse av felt:

Arealet skal benyttes som offentlig fortau. Der er avsatt areal langs fylkesvei 44. Fortau er også trukket inn i kryss med Svegeskogen (SKV1). Minimumsbredde er 2,5 meter.

### **Annen veggrunn – tekniske anlegg**

Felt navn: SVT 1-10  
Hensynssone: H140 Frisikt  
H310 Ras- og skredfare  
H370 Høyspenningsanlegg  
H570 Bevaring kulturmiljø

### Beskrivelse av felt:

Arealene SVT 1-7 omfatter sideareal til vei, herunder grøft, skjæring og fylling inkludert mulighet for fremtidig utvidelse av vei, snødeponi og overvannshåndtering.

## Parkeringsplasser

Feltnavn: SPP 1  
Hensynssone: H140 Frisikt  
H310 Faresone ras- og skredfare

### Beskrivelse av felt:

SPP1 omfatter eksisterende parkeringsareal med utvidelse. Planen stiller krav til at parkering for den enkelte virksomhet skal løses innenfor hvert byggeområde. For kontorvirksomhet skal det avsettes 0,5-2 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA, og det samme for service, produksjon og lager. For kontorvirksomhet og publikumsbygg skal min. 5% av parkeringsplassene være tilrettelagt for HC-parkering. Det tillates etablert felles parkeringsarealer for flere virksomheter.

## Kombinert formål parkering/lager

Feltnavn: SAA1  
Hensynssone: -

### Beskrivelse av felt:

Arealene tillates benyttet til parkering og utendørs lagring av råvarer, utstyr, maskiner, ferdigprodukter o.l. i tilknytning til BAA1, BAA2 og BAA3. Arealet er felles for BAA 1-3.

Planeringshøyder er angitt som maks høyde i plankartet. Det gis en justeringsadgang på planeringshøyder på +/- 2 meter.

## 4.2.3 § 12-5, nr. 3 – Grønnstruktur

### Vegetasjonsskjerm

Feltnavn: GV 1-5  
Hensynssone: H370 Faresone høyspenningsanlegg

### Beskrivelse av felt:

Arealene omfatter vegetasjonsskjerm med hensikt å skjerme området for innsyn fra naboeiendommer og dempe fjernvirkningen.

På grunn av høydeforskjeller internt i planområdet er det lagt opp til at terrenget innenfor GV1 (mellom BAA1 og BAA3) og GV2 (mellom BAA2 og SAA), skal planeres som terrasser (paller) i 3 trappe-/pallehøyder. Maks pallehøyde er 5-10 meter og maks hyllebredde er 10 meter.

Innenfor GV3 tas høydeforskjellen mellom kjørevei SKV2 og BAA1 opp ved at terrenget planeres som terrasser (paller) i 2 forskjellige nivå, med pallehøyde inntil 2,5 meter. Også disse pallene skal beplantes med stedegen vegetasjon.

Pallene er vist i plankart med juridisk linje «regulert støttemur».

Innenfor GV4 skal terrenget planeres som terrasser (paller) med maks pallehøyde 10 m og minimum hyllebredde 5 m.

Felles for alle terrassene (pallene) i GV 1-4, er at toppen av terrassene/pallene skal tilføres rene masser, tilsås og tilplantes med stedegen vegetasjon.

Innenfor GV5 skal området bevares som naturområde med stedefegen vegetasjon. Vegetasjonsskjermen har varierende bredder fra 5 til 21 meter og danner en buffersone mot friluftsområdet. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholde. Det tillates tynningshogst og nødvendig landskapspleie, men det stilles krav til at vegetasjonen skal skjøttes på en slik måte at det til enhver tid er vegetasjon i området som reduserer innsikten til området.

Vegetasjonsskjermområdene kan benyttes som flomveier og areal for åpen overvannshåndtering, og skal opparbeides samtidig med tilgrensende byggeområder.

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

##### **Friluftsmål**

Feltnavn: LF1-2  
Hensynssone: H310 Ras- og skred  
H370 Høyspenningsanlegg  
H560 Bevaring naturmiljø

##### Beskrivelse av felt:

Området omfatter friluftsområde og skal være tilgjengelig for allmenheten. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad, men tynningshogst og nødvendig landskapspleie tillates. Mindre tiltak som fremmer området bruk til rekreasjon og muliggjør atkomst til friluftsområdene tillates, dette være seg enkle trapper i tre og naturstier.

Trykkøkningsstasjon tillates plassert innenfor friluftsmålet.

#### 4.2.5 § 12-6 – Hensynssoner

##### Frisiktsone H140

I krysset med fylkesvei 44 (SV) er regulert frisikt 10 x 126 m, som samsvarer med vegnormalens krav. I avkjørsler til SKV1 er regulert frisikt 4 x 40 m, mens i avkjørsel til SKV3 fra SKV2 er frisikt 4 x 30 m.

Innenfor frisiktsone er det ikke tillatt med tiltak som overstiger en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiens nivå.

##### Faresone ras- og skredfare H310

I plankartet er det 2 soner med mulighet for rasfare innenfor området. Faresone H310\_1 og H310\_2 omfatter aktsomhetssone for snøskred. Aktsomhetssonene er iht. NVE Atlas. Innenfor faresonene er det ikke tillatt med tiltak som faller inn under sikkerhetsklasse S2 eller over, uten at skredfaren er redegjort for og nødvendige risikoreduserende tiltak er gjennomført.

##### Faresone høyspenningsanlegg (inkl. høyspenningskabler) H370

Faresonene omfatter byggeforbudssone for eksisterende og fremtidig høyspentkabler, kraftlinjer og trafostasjon. Det tillates ikke varig opphold innenfor faresonene.

- H370\_1 omfatter fremtidig høyspentkabel i vei (SKV2) og vegetasjonsskjerm (GV1), med bredde henholdsvis 10 og 5 meter.



- H370\_2 omfatter trafostasjon med tilhørende sikringszone på 5 meter til alle sider.
- H370\_3 og H370\_4 omfatter eksisterende kraftlinjer i friluftsområde med bredde 15 meter.

#### Bevaring naturmiljø H560

Hensynssonen H560 omfatter område med viktig habitat for fuglearter som hvitryggspett og dvergspett. Det er ikke tillatt med tiltak innenfor hensynssonen som har negativ virkning på naturmiljøet i området.

#### Bevaring kulturmiljø H570

Hensynssonen H570 omfatter kulturminne «den gamle Åna-Sira veien i Skollabakken», med id 213225-1. Det tillates enklere vedlikehold av veien. Alle tiltak skal godkjennes av kulturminnemyndigheten.

### **4.3 Bebyggelsens plassering og utforming**

#### 4.3.1 Estetisk utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen i området skal gis en estetisk tilfredsstillende form, materialbehandling og farge. Det stilles krav til at det skal benyttes nøytral, mørk fargesetting på bebyggelsen som er godt tilpasset omgivelsene og gir et diskret uttrykk. Randsoner, fyllingsskråninger etc. skal tildekkes med jordmasser og tilsås/beplantes, slik at det oppnås en best mulig landskapstilpasning samlet sett. Utelagring av råvarer, utstyr, maskiner, ferdigprodukter eller midlertidige lagerkonstruksjoner, skal utføres på en slik måte at de ikke er skjjemmende for omgivelsene.



Figur 14: 3D-visualisering av planområdet med mulig ny bebyggelse. Illustrasjonen viser bygningsvolum innenfor planens bestemmelser og er ikke nødvendigvis den endelige løsningen.

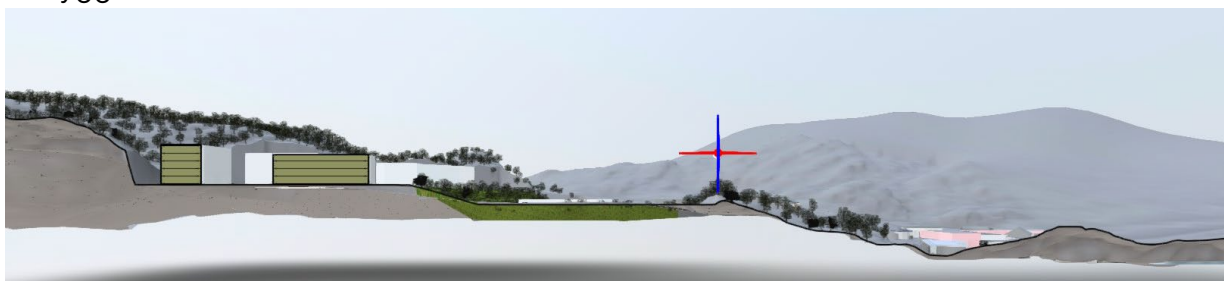
#### 4.3.2 Utnyttelsesgrad og antall arbeidsplasser

Planforslaget legger opp til 78 744 m<sup>2</sup> samlede arealer for industri. Innenfor hvert byggeområde er det satt grenser for maksimal BYA pr. tomt. Antall arbeidsplasser innenfor de ubebygde arealene vil være avhengig av type bedrift som etablerer seg i

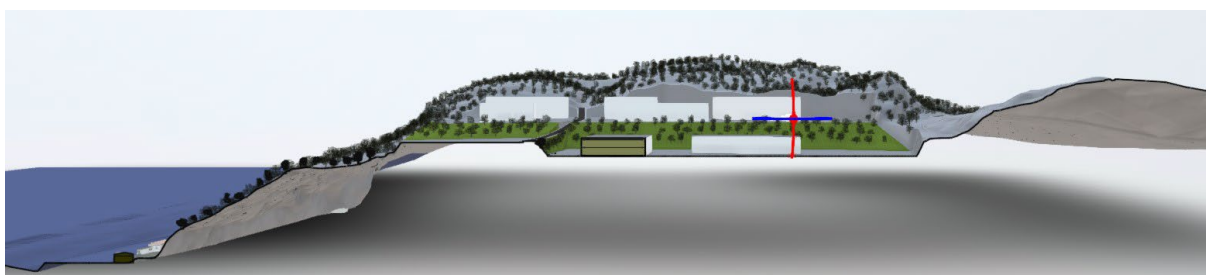
området, og er vanskelig å redegjøre for på planstadiet. En redegjørelse av dette vil følge søknad om rammetillatelse og tilhørende søknad om arbeidstilsynets samtykke.

### 4.3.3 Byggehøyder

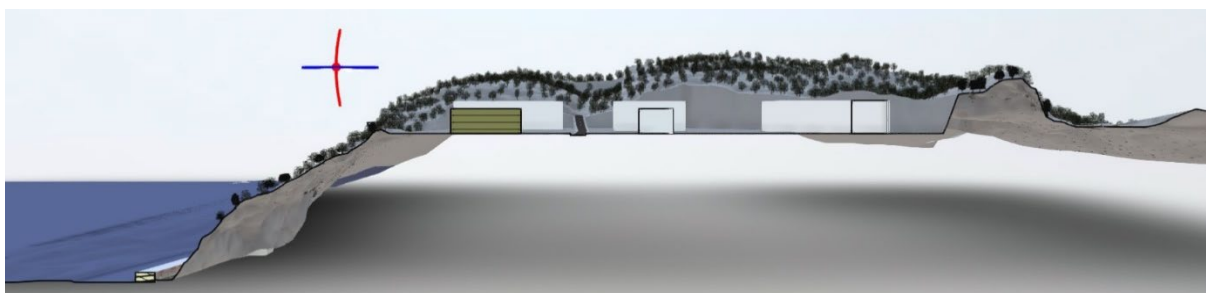
Høydeangivelse på bebyggelsen er satt som maksimale kotehøyder for bebyggelsen. Det er ikke laget en endelig planeringsplan for bebyggelsen, men terrenget gir tydelige føringer for planeringshøyder med hensyn på tilpasning til terreng, grunnforhold og hensyn til massebalanse. Med dette utgangspunktet er det satt maks kotehøyder for planert terreng innenfor byggeområdene. Maks byggehøyde er angitt i meter over planert terreng. Byggehøyden er noe lavere for byggeområde mot øst (BAA2), da dette er mest eksponert fra sjøen og omkringliggende områder. For byggeområder vest i området tillates en noe høyere bebyggelse (BAA1 og BAA3), da bakenforliggende terreng ligger som et bakteppe og demper det visuelle uttrykket av bebyggelsen.



Figur 15: Terrengsnittet viser maksimale planerings- og byggehøyder for de ulike områdene, med snittlinjen gjennom BAA2 og SAA. Den illustrerte bebyggelsen representerer rammer i planforslaget og er ikke en endelig løsning.



Figur 16: Terrengsnittet viser planerings- og byggehøydene for områdene SAA og BAA1. Områdene BAA2 og BAA3 ligger i bakkant med bebyggelse. Det grønne feltet mellom områdene representerer vegetasjonsskjermen. Den illustrerte bebyggelsen representerer rammer i planforslaget og er ikke en endelig løsning.



Figur 17: Terrengsnittet illustrerer planerings- og byggehøydene i områdene BAA2 og BAA3. Terrenget i bakkant danner en rygg som fungerer som bakgrunn for bebyggelsen. Den illustrerte bebyggelsen representerer rammer i planforslaget og er ikke en endelig løsning.

#### 4.3.4 Byggegrenser

Byggegrenser er angitt og målsatt i plankartet. Mot kommunale veier er byggegrensen 5 m fra regulert veikant, mens den mot fylkesveien er 23 m målt fra senterlinjen i veien. Ellers er det benyttet 4 m byggegrense mot områder for vegetasjonsskjerm. Innenfor byggegrense langs fylkesveien er det ikke tillatt med konstruksjoner eller parkering som er til ulempe for drift og vedlikehold eller er i konflikt med frisiktsonene i veikrysset.

#### 4.3.5 Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad er angitt for de ulike byggeområdene. Både parkering og utendørs lagring under tak skal inngå i beregningen av bebygd areal.

#### 4.3.6 Masseberegninger og-disponering

På grunn av topografien i området legges det opp til en 2-deling hvor arealer i sør er høyereliggende med antatt planeringshøyde på kote +90. Disse arealene er adskilt fra det lavereliggende området i en bratt skrent/skråning som terrasseres i 3 trappe-/pallehøyder. Arealene sør for dette blir trolig planert på litt ulike nivå for tilpasning til dagens terrengnivå i forbindelse med eksisterende industrivirksomhet og ny atkomstvei.

Ved utbygging i hele området må flere tomter ses i sammenheng med hensyn til massebalanse. Noen tomter har masseoverskudd, mens andre har masseunderskudd. Steinmasser for å etablere tomtenes med forsterkningslag skal i hovedsak hentes internt i området ved nedsprenget av fjellknoller og høyereliggende partier. Hvis ytterligere behov kan det bli aktuelt å ta imot sprengstein fra eksterne kilder. Det kan være aktuelt å etablere mobilt knuseverk for produksjon av steinmasser som trengs for tomteopparbeidelsen. Ved en slik tilrettelegging unngås unødig massetransport på offentlig veinett.

Ved enhver opparbeidelse av naturmark for utbyggingsformål må eksisterende terreng renskes, og det vil være masser som er lite egnet til bruk i underfyllinger. Selv på arealer med fjell i dagen vil det være løsmasser som samles opp til store volum når utbyggingsarealene er store. Det vil tilstrebes å finne bruk for disse massene internt i områdene, både til plastring av skråninger og innenfor arealer avsatt til vegetasjonsskjerm. Det kan være aktuelt med deponering av overskuddsmasse utenfor planområdet.

### 4.4 Trafikkløsning

#### 4.4.1 Kjøreatkomst

Adkomsten til planområdet skjer fra fylkesvei 44 via det eksisterende krysset ved Sveigeskogen. Krysset er utformet i tråd med gjeldende reguleringsplan og Statens vegvesens vegnormal. Et unntak gjelder for den eksisterende avkjørselen til SKV4, som ligger nærmere krysset enn det vegnormalens krav tillater. Alternativ adkomst via SKV2 gjennom det eksisterende industriområdet er vurdert, men på grunn av høydeforskjeller og sikkerhetsmessige hensyn i industriområdet er dette ikke en egnet løsning. Industriområdet brukes til produksjon og transport med tunge

kjøretøy, og det anses som uforsvarlig å blande besøkende trafikk med denne aktiviteten. Dermed opprettholdes den eksisterende avkjørselen.

#### 4.4.2 Parkering

Parkering skal opparbeides innenfor hvert byggeområde. Fellesparkering for flere virksomheter kan tillates. Følgende parkeringsnøkkel legges til grunn for beregning av parkering:

- Kontorvirksomhet: 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> BRA
- Industri, lager og service: 1 parkeringsplass pr. 200 m<sup>2</sup> BRA.

Det skal avsettes min. 5% HC-parkeringsplasser for kontorvirksomhet og publikumsbygg. Behov og antall HC-plasser skal vurderes i byggesaken ut fra type virksomhet som vil etableres.

Det skal for alle virksomheter avsettes tilstrekkelig areal for laste- og varebiler.

I tillegg til parkering for bil skal det etableres min. 1 sykkelparkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> BRA kontor.

### 4.5 Tilknytning til infrastruktur

Det er forutsatt at ny industrietablering i området tilkobles offentlig VA-anlegg. Det er nødvendig å etablere høydebasseng eller trykkøkingsstasjon i området. Plassering og utforming av denne skal komme frem ved søknad om tiltak.

Både strømnnett og telenett er etablert i omgivelsene, og eksisterende anlegg må utvides slik at de nye industriområdene kan forsynes. VAO-anlegg og nettstasjon/trafo tillates etablert innenfor utbyggingsområdet. Det er avsatt areal for ny trafo i plankartet, med sentral beliggenhet i forhold til nye utbyggingsområder. Eksisterende kraftlinje som i dag krysser nye utbyggingsområder legges i kabel utenfor byggeområdene og i vei. Plassering av trafo og omlegging av kraftlinje er avklart med Agder Energi Nett AS.

### 4.6 Overvannshåndtering

Som del av utbyggingen vil terrenget bli bearbeidet slik at all avrenning ledes mot nordvest, og til eksisterende overvannsystem. Det legges da til grunn at dagens avrenning mot nordvest, ledes inn i eksisterende overvannsystem, og at dette systemet har kapasitet til å håndtere dagens avrenning. Naturbaserte løsninger for overvannshåndtering foretrekkes.

Økning i areal med tette flater og klimapåslag tilsier at avrenningen til eksisterende nett øker fra 121 l/s i før-situasjon til 558 l/s i ferdig utbygd situasjon. Det må derfor innenfor planområdet anlegges fordrøyningsløsninger som totalt har kapasitet til å fordrøye 1593 m<sup>3</sup> overvann med maksimalt tillatt utslipp på 121 l/s.

Utforming og plassering av overvannstiltakene skal detaljeres i teknisk plan for felles infrastruktur og utomhusplaner for hvert delfelt. Det er viktig at det i tomteplaner settes av tilstrekkelig areal til overvannstiltak på den enkelte tomt. Overvannstiltak kan være en kombinasjon av åpne og lukkede løsninger, kombinert med infiltrasjon.

Ved en 200 års nedbørhendelse vil avrenningen fra området etter utbygd situasjon være 842 l/s. Det må derfor i tekniske planer vises en flomvei ut av området med kapasitet på 721 l/s. Denne vil naturlig være i eller langs dagens adkomstvei mot nord, med overløp/utløp i eksisterende åpne bekk mot nord langs Svegeveien.

I kommunen sin kartportal er eksisterende åpne bekk langs Svegeveien registrert som gytebekk. Før tiltak må det derfor søkes om tiltak i vassdrag siden en endrer nedslagsfelt og leder mer vann raskere til omtalte bekk.

I anleggsfasen må det etableres sedimenteringsbasseng og sandfangskummer på veg og tette flater i permanent utbygd situasjon. Dette for å hindre utvasking av finstoff og sedimenter til bekken. Sedimenteringsbasseng i anleggsfasen må renskes og vedlikeholdes jevnlig.

#### **4.7 Plan for avfallshenting**

Avfall innenfor området skal oppbevares i innelukkede containere eller i særskilte bygninger. Avfall som på grunn av volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett eller tilstrekkelig høyt gjerde. Plan for renovasjon løses ved søknad om tiltak innenfor de ulike byggeområdene.

#### **4.8 Miljøoppfølging**

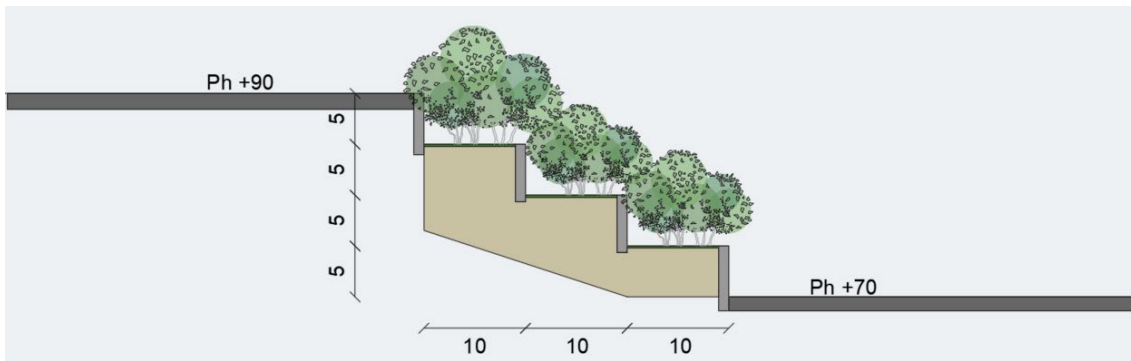
Planforslaget innebærer ikke stor fare for miljøet generelt sett. Aktiviteten i området vil bidra til noe støv, luft og støy av intern trafikk.

Det skal under anleggsarbeidet utvises aktsomhet for å unngå unødig skade på arter, naturtyper og økosystem. Ved graving eller flytting av masser som er infisert med fremmede arter, skal artene først bekjempes før massene håndteres eller deponeres i varig deponi. Stedegne masser som tas vare på skal mellomlagres separat fra andre masser under anleggsarbeidet. Massene kan tilbakeføres som toppdekke ved istandsetting av utfyllinger, skråninger og i vegetasjonsskjerm. Det skal sikres at nye masser som tilføres området er rene også med hensyn til å inneholde frø og/eller plantedeler fra uønskede fremmede arter.

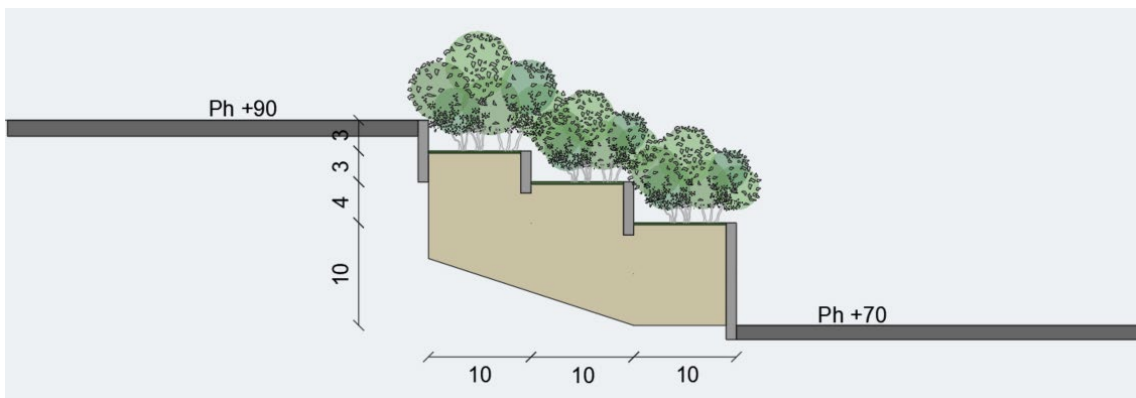
#### **4.9 Grønnstruktur**

Rundt utbyggingsområdene for industri med unntak mot fylkesveien i vest, er det regulert vegetasjonsskjerm. Beltet har ulik bredde, fra 5-30 meter. For å ta opp høydeforskjellen mellom utbyggingsområdene BAA1 og BAA3 og mellom SAA1 og BAA2, skal det etableres terrasser (paller) i 3 nivåer. For å gi noe fleksibilitet i forhold til høyde per terrasse (palle) er maks høyde satt til 10 meter. Dette gir muligheter til å variere hyllehøyden fra trinn til trinn. Hyllebredde skal være maks 10 meter. Mellom BAA1 og SKV2 og BAA3 og LF2 skal det også etableres terrasser for å oppta høydeforskjell, med henholdsvis maks høyde på 2,5 m og 10 m.

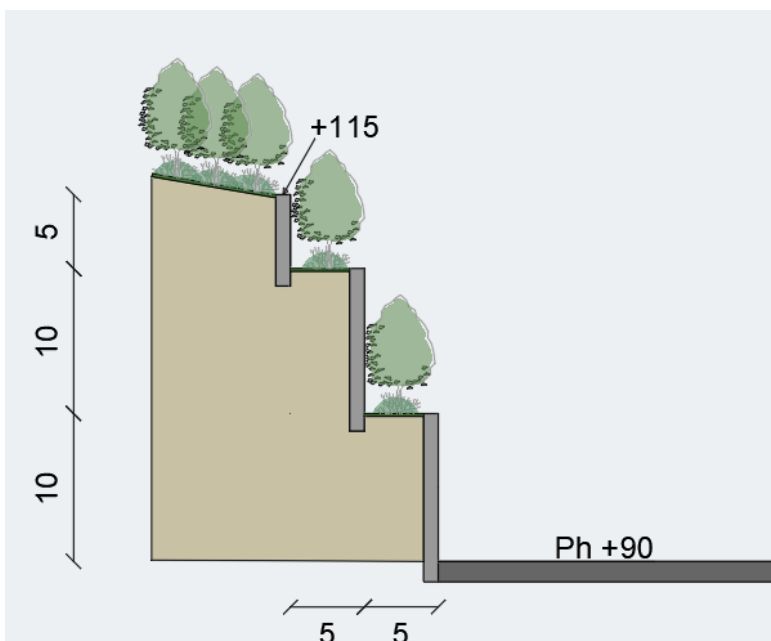
Toppen av hyllene (pallene) skal tilføres rene masser, tilsås og tilplantes med stedegen vegetasjon.



Figur 18: Prinsippnitt som viser oppbygning av terrassene (pallene). Løsningen viser en mulig utforming av GV1 med lik høyde på de ulike hyllene.



Figur 19: Prinsippnitt som viser oppbygning av terrassene (pallene). Løsningen viser alternativ utforming av GV1 med ulik høyde på de ulike hyllene.



Figur 20: Prinsippnitt som viser mulig oppbygning av terrassene (pallene) innenfor GV4 mot naturterreng. Høyden på terrassene er 10 meter og bredden 5 meter.

#### 4.10 Landbruk

Det er ingen landbruksinteresse i området.

#### 4.11 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kjente registreringer av automatisk fredede kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet. Det er registrert et arkeologisk minne fra den tidligere etablerte veien fra Åna-Sira i Skollabakken fra 1884-1933. Planforslaget vil ikke ha påvirkning på det arkeologiske minnet. Minnet er sikret i planen med hensynssone H570 med tilhørende bestemmelse.

#### 4.12 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgekrav sikrer opparbeidelse av infrastruktur og sikkerhet i forbindelse med nye tiltak innenfor planområdet.

#### 4.13 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

I forhold til kartlegging i utført ROS-analyse er det i planen stilt krav til anbefalinger ift. overvannshåndtering og trafikkulykker med myke trafikanter. Avbøtende tiltak er innarbeidet i planen.

RISIKOREDUSERENDE TILTAK			
Nr.	Uønsket hendelse	Tiltak	Risikobilde etter tiltak
1	Jord- og flomskred	Aktsomhetsområde for jord- og skredfare vises i plankart med hensynssone med tilhørende bestemmelser som stiller krav til at fagkyndige må vurdere området for jord- og flomskred før byggetillatelse kan gis.	Redusert
2	Ekstremnedbør	Rekkefølgekrav om at VA-rammeplan og plan for håndtering av overvann skal utføres av fagkyndig og følge søknad om tiltak.	Redusert
3	Sårbar flora, fauna og fisk	Habitat for sårbare arter sikres i plankartet med hensynssone med tilhørende bestemmelser.	Redusert
4	Ulykker med gående/syklende	Regulere fortau langs fylkesvei samt legge til rette for krysningspunkt ved busslomme. Tilfredsstillende frisikt reguleres i alle kryss.	Redusert
5	Trafikkulykke ved anleggs-gjennomføring	Sikkerhet på anleggsplassen styres gjennom byggherreforskriften og SHA-planer.	Redusert

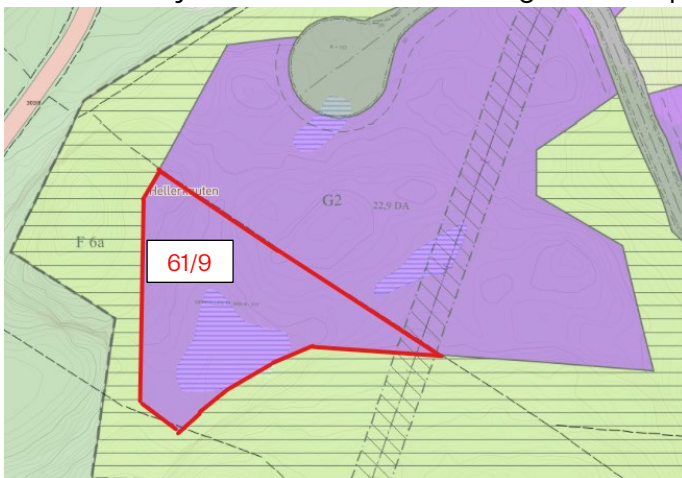
## 5 Virkninger av planen

### 5.1 Overordnet plan

Planområdet er i gjeldende kommuneplans arealdel avsatt til næringsbebyggelse med omkringliggende LNFR-områder. Planforslaget forholder seg til avsatt areal i kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplaner, med noen mindre justeringer. Gjeldende planer avsetter om lag 92,2 daa til industriområder, mens planforslaget viser om lag 78,7 daa til industriområder. Regulert vegetasjonsskjerm rundt industritomtene utgjør om lag 22,6 daa. Planforslaget avsetter med dette om lag 13,5 daa mindre areal til industri enn hva gjeldende plan viser. Industriområdenes plassering i planforslaget er plassert ut fra topografi og effektiv arealutnyttelse. Tidligere regulerte industriområder som ikke avsettes til industri i planforslaget omdisponeres til friluftsområde.

Gjeldende reguleringsplaner samsvarer med kommuneplanens arealformål innenfor planområdet. Eldre reguleringsplaner som overlappes av planforslaget, oppheves og erstattes av planforslaget.

I sørvest følger plangrensen eiendomsgrensen til 61/9. Dette medfører at deler av regulert næringsareal G2 i gjeldende plan ikke omfattes av planområdet. For å sikre adkomst til dette næringsarealet, er det i planforslaget medtatt en planbestemmelse som sikrer kjørbart adkomst til næringsområde på 61/9 over BAA3.



Figur 21: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan, planID 198403, som viser område G2 som ikke omfattes av planforslaget. Arealer som ligger på 61/9 er innenfor rød strek.

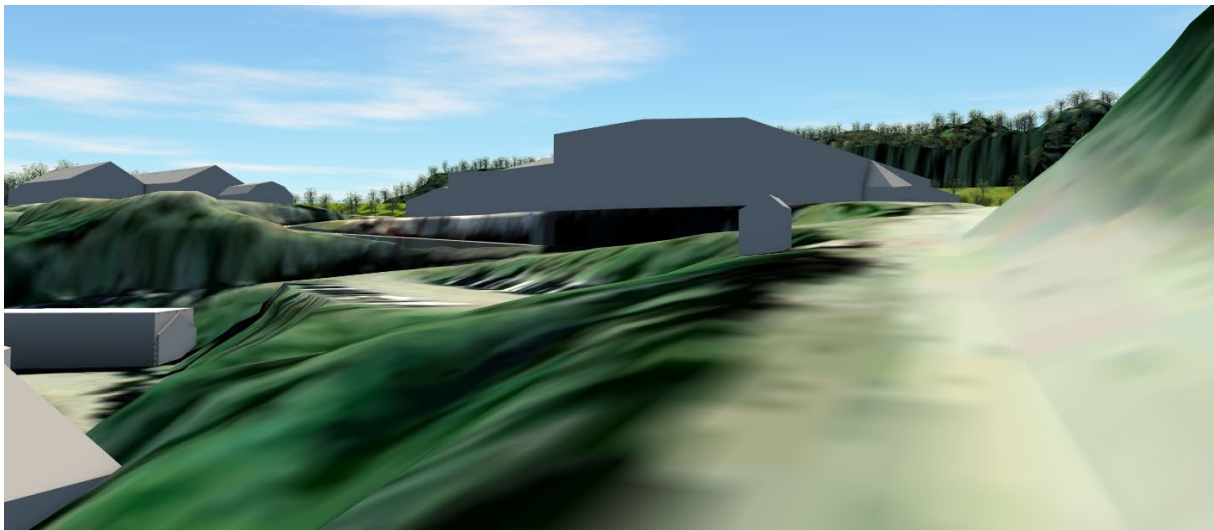
### 5.2 Stedets karakter

Planområdet og tilgrensende areal mot nord er preget av industri- og næringsbebyggelse. Adkomstforhold og parkering innad i planområdet har behov for en oppgradering. Konsekvens av planforslaget er tilrettelegging av ny bebyggelse og infrastruktur, som vil bedre situasjonen både sikkerhetsmessig og funksjonelt. Områdets karakter sikres gjennom fastlegging av hovedstruktur for vei og byggeområde. Vegetasjonsskjerm mellom byggeområder og friluftsområder sikrer areal hvor registrering av arter og allmenn ferdsel vil være mulig.

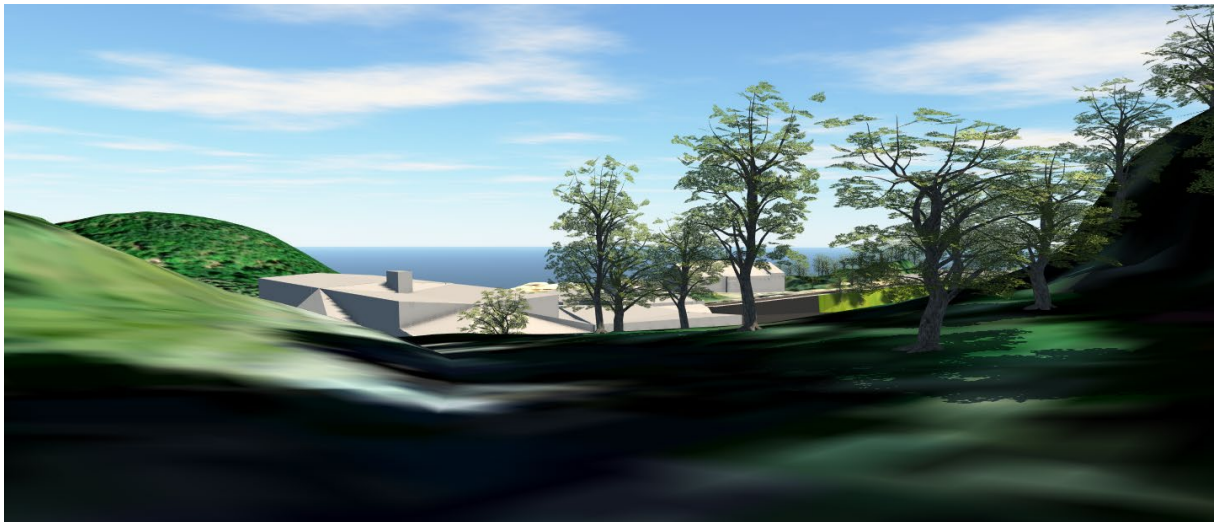


### 5.3 Landskap

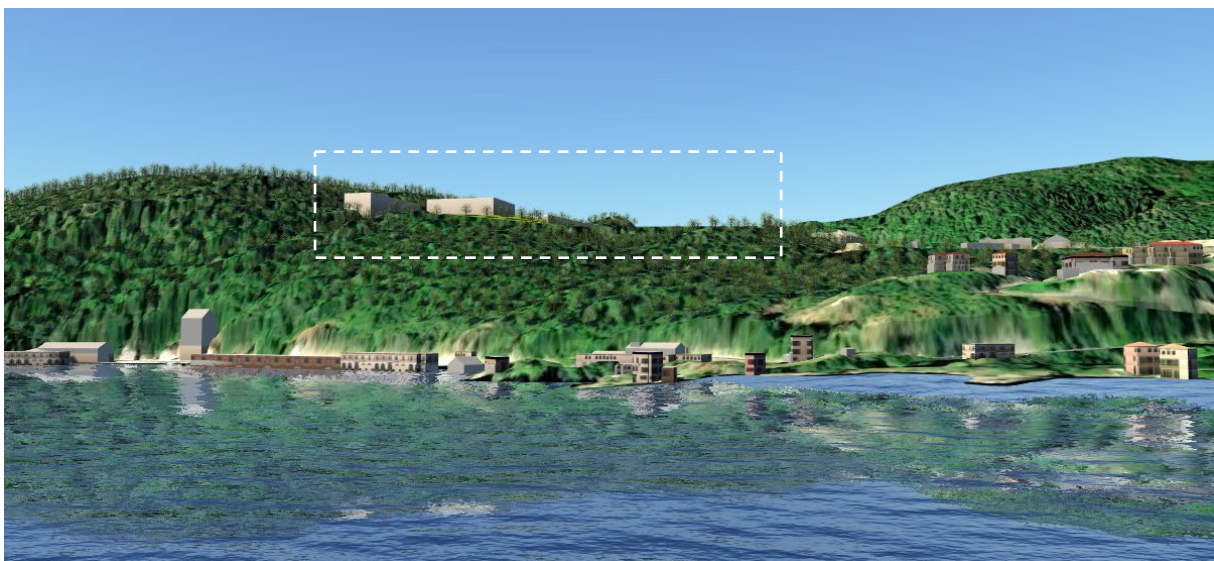
Området er i dag beskjedent utbygget. Det er i dag kun etablert 2 større bygningsvolum med tilhørende mindre bebyggelse innenfor deler av området. Samtidig er det planert ut et område for lagring og oppbevaring av materialer øst i området. Etter gjennomføring av planforslaget vil landskap og terreng endres i forhold til dagens situasjon. Store arealer planeres og bebygges. Etablering av paller med vegetasjon samt sammenhengende vegetasjonsskjerm mot friluftsområdene vil skjerme området for innsyn samt dempe området eksponering. Vegetasjonsskjermen vil også skape en god overgang til omkringliggende friluftsområder.



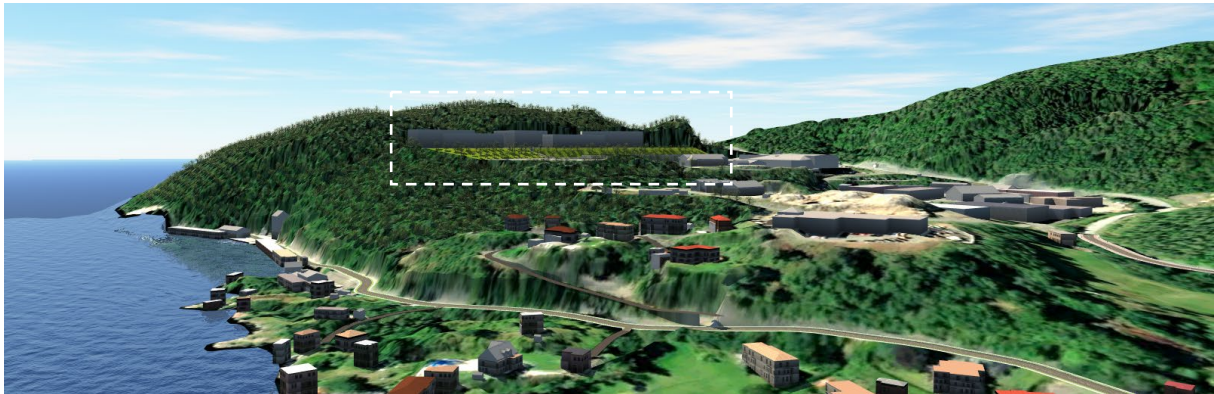
Figur 22: Illustrasjon over viser planområdet sett fra fylkesveien, nord for krysset inn til området. Fotoet er hentet fra google maps og viser at etablert vegetasjonsbelte langs østsiden av veien begrenser sikten til planområdet for kjørende nordfra i fylkesveien.



Figur 23: Illustrasjonen over viser planområdet sett fra fylkesveien, nord for Trolldalen. Foto er hentet fra google maps og viser at det i dag er i dag tett vegetasjon langs østsiden av veien slik at utsikten mot sjøen er nokså begrenset forbi planområdet.



Figur 24: Illustrasjon som viser planområdet med maksimale planeringshøyder, sett fra sjøen (fra øst), i farleden. Planområdet er innenfor hvit stiplede firkant.



Figur 25: Illustrasjonen viser planområdet med maksimale planeringshøyder, sett fra sjøen (fra nord), i farleden. Ved å benytte mørke, matte farger vil bebyggelsen oppleves mindre eksponert i landskapet. Planområdet er innenfor hvit stiplede firkant.

## 5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskonservator hadde ingen merknader til planarbeidet ved planvarsel og senere varslet utvidelse av planområdet. Arkeologisk minne for tidligere etablerte *Åna-Sira vegen i Skollabakken*, er sikret bevart gjennom hensynssone bevaring kulturmiljø i planen. Planforslaget vurderes å ikke få konsekvenser for kjente kulturminner og kulturmiljø i området. I henhold til kulturminnelovens § 8 skal eventuelle funn i forbindelse med gravearbeider varsles kulturmyndigheten.

## 5.5 Naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

### § 8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet er blant annet naturbase, miljøstatus og artsdatabanken. Kartbasene viste funn av arter av særlig stor forvaltningsinteresse innenfor planområdet, og det er på bakgrunn av dette gjennomført en kartlegging av naturmangfold utført av Grimsby Naturtjenester (rapporten er vedlagt planforslaget). Artenes habitat er kartlagt utenfor foreslåtte byggeområder.

### § 9 Føre-var prinsippet

Det vurderes at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet innenfor planområdet jf. kommentar til § 8.

### § 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Viktige naturområder og habitat for arter av særlig stor forvaltningsinteresse er kartlagt å være utenfor planlagte byggeområder. Viktig habitat for disse artene er sikret i planforslaget med hensynssone H560 med tilhørende bestemmelser som sikrer ivaretagelse av naturmiljøet.

### § 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Avbøtende tiltak skal dekkes av tiltakshaver, hvor tiltakshaver etter § 11 skal begrense skader på naturmangfoldet.

### § 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det legges til grunn at de mest miljøforsvarlige teknikker benyttes i anleggsfasene. Graving og flytting av masser som er infisert med fremmede arter, skal artene først bekjempes før massene håndteres eller deponeres i varig deponi.

### Oppsummering

En samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

## **5.6 Trafikkforhold**

Det er ikke kjent at det er spesielle trafikale forhold i forbindelse med planområdet i dag. Dagens atkomst til området fra fylkesveien videreføres i planforslaget. Når det gjelder trafikksikkerhet for myke trafikanter langs fylkesveien, må dette vurderes særskilt i egen sak da dette omfatter områder som ligger utenfor planområdet.

Planen viderefører den eksisterende dråpeøya i Sveigeskogen uten endringer. Kjøremonsteret i krysset forblir som i dagens situasjon. Den eksisterende avkjørselen til industrivirksomheten i BAA1 har vært uendret i 30 år uten registrerte ulykker. Alternativ atkomst via SKV2 er vurdert, men dette anses som uaktuelt på grunn av høydeforskjeller og hensynet til sikkerheten på industriområdet. Det er heller ikke mulig å flytte avkjørselen for å oppfylle vegnormalens krav til avstand fra kryss, på grunn av områdets topografi. Siden avkjørselen primært benyttes av personbiler og har en begrenset trafikkmengde, er det valgt å beholde dagens løsning. Bestemmelsene sikrer at avkjørselen kun skal brukes av personbiler.

Trafikkmengden på eksisterende veinett i Sveigeskogen og fylkesveien vil øke som følge av mer aktivitet innenfor planområdet. Planlagte og eksisterende veier er dimensjonert for store kjøretøy og økt trafikkmengde. Rekkefølgekrav sikrer utbygging av infrastruktur opp mot utbygging av industriområdene.

## **5.7 Barn og unges interesser**

Planområdet er i dag ikke tilrettelagt eller egnet for barn og unge. Omkringliggende friluftsområde er til allmenn ferdsel. Planforslaget legger ikke til rette for lek- og uteopphold for barn og unge innenfor planområdet. Utbygging av området vurderes ikke å ha konsekvens for barn og unge.

## **5.8 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk**

Ut fra dagens situasjon er det lite som tyder på at området er benyttet til rekreasjon eller inneholder interesser for rekreasjon. Konsekvensen av planforslaget er sannsynligvis ingen. Det vurderes ikke å være nødvendig med avbøtende tiltak.

## **5.9 Strandsone og vassdrag**

Planområdet grenser ikke til strandsone og det er ingen vassdrag av betydning innenfor planområdet. Avrenning fra området vil være mot eksisterende åpne bekk langs Svegeveien. Siden denne bekken er registrert som gytebekk, må det søkes om tiltak i vassdrag siden nedbørsfelt endres som følge av planen, samt at det ledes mer vann raskere til omtalte bekk. Etablering av sedimenteringsbasseng i anleggsfasen og sandfangskummer på vei og tette flater vil hindre utvasking av finstoff og sedimenter til bekken.

## **5.10 Sosial infrastruktur**

Planforslagets reguleringsformål er ikke relevant for skole og barnehage.

## **5.11 Universell utforming**

Topografien i området vanskeliggjør å innfri krav til universell utforming av fortau. Inngangspartier og tilgjengelighet for alle. Løsninger vil komme frem ved søknad om tiltak.

## **5.12 Energibehov og energiforbruk**

Det er ikke tilstrekkelig kapasitet på eksisterende nett for ønsket utbygging, og det er følgelig behov for etablering av ny transformator/nettstasjon innenfor planområdet. Ny trafo er regulert inn i planen og vil ha nok kapasitet til å betjene fremtidige virksomheter i området.

## **5.13 Støy**

Dagens virksomhet i området gir noe støy, men ikke mer enn hva som kan forventes i et industriområde. Siden området ligger i god avstand fra eksisterende boliger/fritidsboliger i området, vil støyplager fra virksomheter ikke være av betydning for disse. Det må regnes med noe økt støy i anleggsfasen og driftsfasen. Til enhver tids gjeldende retningslinjer for grenseverdier for støy T-1442 skal legges til grunn for alle tiltak innenfor planområdet.

## **5.14 Risiko og sårbarhet**

I forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalysen ble det funnet fem uønskede hendelser. Risikovurderingen viser at det er relativt lav risiko knyttet til planen. Det er noen mulige risikofaktorer innenfor planområdet, men så lenge avbøtende tiltak utføres og anbefalte råd følges vurderes det ikke å være store potensielt farlige hendelser som medfører større risiko i området. Avbøtende tiltak som kom frem i risiko- og sårbarhetsanalysen, er innarbeidet i bestemmelsene til planforslaget.

## 5.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater

Jf. samarbeidsavtale datert 19.05.2015, skal Flekkefjord kommune bekoste og levere rørmateriell og singel/grus til anlegget.

## 6 Merknadsvurdering

### 6.1 Planvarsel

Kunngjøring / annonsering Avisen Agder, kommunens hjemmeside	22.06.2015
Brev til grunneierne, berørte naboer og parter	22.06.2015
Brev til direkte berørte regionale sektormyndigheter	22.06.2015
Høringsfrist	20.08.2015

Merknadsoversikt med kommentar og vurdering:

Nr.	Dato/merknadsgiver	Kommentar/vurdering
1	<b>L.A. Larsen Eiendom AS</b> 07.07.2015	Innspillet tas til orientering.  Det gjøres ikke endringer i atkomstveier til deres eiendom, ei heller er veier plassert over deres eiendom. Innspillet tas til orientering.
2	<b>Vest-Agder Fylkeskommune</b> 13.08.2015	Innspillet tas til etterretning.  Planeringshøyder og utforming på byggeområder er tilpasset terrenget for å ivareta eksponering mot fjorden. Det legges opp til ulik byggehøyde for byggeområdene avpasset etter terrenget. Visualiseringer av området med foreslåtte planeringshøyder er innarbeidet i planbeskrivelsen.
		Deler av området ser ut til å ligge relativt eksponert mot fjorden. Bør kvalitetssikres i planarbeidet. Generelt bør byggeområdene trekkes noe tilbake fra åskammen slik at graden av eksponering mot fjorden blir minst mulig. Byggehøyden bør videre avpasses etter terrenget. Det

bør fremlegges visualiseringer og snitt som redegjør for dette forholdet.

Fylkeskonservator har ingen merknader til planarbeidet.

**3 Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder**  
19.08.2015

Deler av det aktuelle området er i dag regulert til spesialområde friluftsområde.

Dersom planforslaget avviker vesentlig fra overordnet plan, må forslagsstiller utrede hvilke konsekvenser avvikene medfører.

Det er i området registret arter av særlig stor forvaltningsinteresse.

Dersom området blir utsatt for støy, skal dette tas hensyn til i planleggingen og innarbeides i plankart og bestemmelser.

Må sjekke om det må gjennomføres geotekniske undersøkelser før utbygging.

Innspillet tas til etterretning.

Industriområder er plassert ut fra topografi og effektiv arealutnyttelse. Industriområdene omkranses av vegetasjonsskjerm og friluftsområder. Planforslaget avsetter om lag 5,6 daa mindre areal til industri enn hva gjeldende plan viser.

Det er gjennomført en registrering av biologisk mangfold innenfor planområdet. Områder med arter av særlig stor forvaltningsinteresse er sikret i planforslaget med hensynssone H560 med tilhørende bestemmelser.

Hensyn til støy er ivaretatt i planforslaget gjennom bestemmelser.

Det er ikke kjennskap til at området er geoteknisk ustabil. Området ligger over marin grense og består av tynt dekke av morene over berggrunn og videre registrert fyllmasse av antropogent materiale. Det er ingen registrerte kvikkleiresoner i eller i relevant avstand til området. Det vurderes ikke nødvendig med geoteknisk undersøkelse av byggegrunn utover krav i forskriftene.

**4 Dagfinn Birkeland, grunneier**  
17.02.2015

Traseen som er tegnet inn fra grenseoppgangen i 2005, blir gjort tilgjengelig som adkomst til eiendommene. Håper at dette kan

Innspillet tas til orientering.

Planforslaget viser kjørevei med mulighet for forlengelse inn på aktuelle eiendommer.

påbegynnes (opparbeides) med  
overskuddsmasse fra utvidelsen av  
industriområdet.  
Ønsker involvering før  
reguleringsplan blir sendt til  
kommunen, og at berørte grunneiere  
blir invitert til felles gjennomgang.

5 **Statens vegvesen**  
09.07.2015

For busslomme på østre side av  
fylkesveg, som bare delvis inngår i  
plan fra -97, bør planområdet utvides  
noe mot nord.

Innspillet tas til etterretning.

Planområdet er utvidet til å omfatte  
hele busslommen.

6 **Direktoratet for mineralforvaltning**  
02.07.2015

Det foreslåtte planområdet kommer  
ikke i konflikt med kjente  
mineralressurser. Ingen merknader til  
saken på dette stadiet.

Ber om at SOSI-filer for planforslaget  
blir gjort tilgjengelig når planforslaget  
sendes på høring.

Innspillet tas til etterretning.

7 **Bjørn Petter Bjelland, på vegne av  
Eivind Pedersen (gnr. 61 bnr. 9)**  
20.08.2015

Eivind Pedersen har i dag  
skogadkomst til sin(e) teig(er) flere  
steder, og bruker de til enkel  
skogdrift. Dette ønsker han å  
oppretholde. Skulle endringer i  
reguleringsplanen gjøre dette lettere,  
vil vi selvsagt ikke ha noe imot det.

Avventer planforslaget til offentlig  
ettersyn.

Innspillet tas til orientering.

Planforslaget viser vei med mulighet  
for forlengelse til tilliggende  
skogområder.



## 6.2 Utvidet varsling

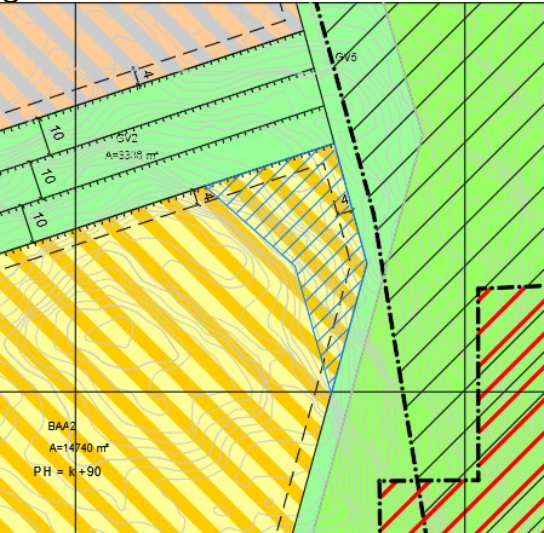
Kunngjøring / annonsering Avisen Agder, kommunens hjemmeside	21.04.2017
Brev til grunneierne, berørte naboer og parter	21.04.2017
Brev til direkte berørte regionale sektormyndigheter	21.04.2017
Høringsfrist	22.05.2017

Merknadsvurdering med kommentarer/vurdering:

Nr.	Dato/merknadsgiver	Kommentar/vurdering
1	<b>Vest-Agder Fylkeskommune</b> 19.05.2017	Innspillet tas til etterretning.  Fornuftig at plangrensen utvides i tråd med avgrensingen av gjeldende plan og har ingen spesielle merknader til saken.  Med henvisning til fylkeskommunens innspill til opprinnelig varsel om planoppstart, jf. vårt brev av 13.08.2015, gis imidlertid råd om å vurdere byggehøyder m.m. i forhold til landskapsvirkningen.  Utvidelsen av planområdet gir ikke grunnlag for merknader i forhold til fylkeskonservatorens forvaltningsområde.
2	<b>Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder</b> 02.06.2017	Innspillet tas til etterretning.  Ingen kommentarer til utvidelsen og viser ellers til deres uttale datert 19.08.2015
3	<b>Statens vegvesen</b> 16.05.2017	Innspillet tas til etterretning.  Vi kan ikke se at disse utvidelsene gir grunnlag for innspill ut over det som ble gitt i vårt brev 09.07.15.

### 6.3 Høring og offentlig ettersyn

Til høring og offentlig ettersyn er det registrert 8 merknader til planforslaget.

Nr.	Dato/merknadsgiver	Kommentar/vurdering
1	<b>Agder Fylkeskommune</b> 08.11.2023	
	Bemerket at det er noe utfordrende at det er gått lang tid siden oppstart av planarbeid ble varslet i 2015 og utvidelse av planområdet i 2017.	Tas til etterretning.
	Viser til at det er fremlagt snitt og visualiseringer, men at disse er noe vanskelige å lese samtidig som det ikke er inntegnet bebyggelse på tomtene. De høye skjæringene bør komme tydeligere frem. Anbefales at det blir gjennomført oppdaterte visualiseringer før planen sluttbehandles. Konkret bemerkes at bebyggelse i BAA2 vil kunne bli eksponert fra sjøen. Bør vurderes å senke planeringshøyde og/eller byggehøyde.	Det er mulig å gjøre visualiseringen mer lesbare ved at f.eks. ortofoto som er drapert over terreng tas bort. Da vil terrenget være grått. Ift. eksponering av BAA2 reduseres byggeområdet med ca. 1,1 daa, slik at områdeavgrensningen underordnes terrenget. Forslag til område som reduseres er vist med blå skravur i utsnitt nedenfor. Det er lagt inn krav til situasjonsplan for vegetasjonsskjerm til søknad om tiltak, §3.1.
		
	Positivt at det er tatt inn krav i bestemmelsene om mørk farge på nybygg, men bør suppleres med krav om matt overflate.	Krav om matt overflate innarbeidet i bestemmelsen §3.10.
	Rekkefølgebestemmelse knyttet til opparbeidelse av vegetasjonsskjerm bør kvalitetessikres ref. uttale fra	Rekkefølgekrav §2.3 oppdatert til ferdigsstillelse før brukstillatelse ref. uttale fra Statsforvalteren.

Statsforvalteren.

Samferdsel:

1. Frisikt i SKV1 endres til 10x126m, plangrensen justeres tilsvarende
  2. SKV4 strider med gjeldende plan, og ligger parallelt med og for nær fylkesveien. Utformingen er ikke tilfredsstillende og siktkrav mot vest er ikke oppfylt. I tillegg til at avkjørselen ligger i frisiktsonen til SKV1. Utkjøring må rundt trafikkøyen i SKV1 som er uheldig for fremkommelighet og myke trafikanter. Avkjørselen kan ikke godkjennes slik den er foreslått. Anbefales at SKV4 slås sammen med avkjørsel SKV2.
  3. SF3 må forlenges noe langs SKV1 mot vest slik at det legges til rette for bedre kobling mot SF1
  4. Inntas rekkefølgekrav om at fortau langs fylkesveien skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før det gis tillatelse til utbygging av nye områder i planområdet.
  5. Anbefales at adkomsten til arealet mellom fylkesveien og eksisterende bygg i BAA1 etableres fra påbegynt internvei i sør. Pga. adkomstveiens nærhet til fylkesveien bør den avklares i plan.
  6. Byggegrense mot fylkesvei skal bl.a. sikre at hensyn til drift og vedlikehold er ivarettatt. Siden planområdet ligger nær og lavere enn fylkesveien kan dette medføre risiko for utkjøring og utkast fra fylkesveien, som igjen kan føre til skade
1. Ok, ny frisiktzone innarbeidet i plankartet.
  2. På grunn av høydeforskjeller er det ikke mulig å knytte SKV4 til SKV2. SKV4 har vært i samme utforming de siste 30 årene uten registrerte ulykker. Den eksisterende løsningen opprettholdes, da den primært brukes av personbiler og har begrenset trafikkmengde. Bestemmelsene sikrer at avkjørselen kun skal brukes av personbiler.
  3. Det er ikke ønskelig å ha gjennomgående fortau i avkjørslen. Eksisterende situasjon beholdes.
  4. Det virker urimelig at opparbeidelse av fortau pålegges utbygger. Dette bør ses i sammenheng med trafikksikkerhetsarbeider på øvrige deler av fylkesveien.
  5. Ut fra sikkerhetsmessige årsaker vil det være meget uheldig å legge atkomst til kontordelen i eksist. bygg fra SKV2. Dette begrunnet med at det foregår produksjon og transport av tunge kjøretøy på disse arealene. Det vil ikke være forsvarlig å blande besøkende med denne aktiviteten. Eksisterende avkjørsel beholdes.
  6. Bestemmelsene § 3.3 og 3.8b) er supplert med krav om at det ikke er tillatt med konstruksjoner eller parkering innenfor byggegrensen langs vei som er til ulempe for drift og vedlikehold eller i konflikt med frisiktsonene i veikrysset. Det er imidlertid avgjørende at dagens parkeringsordning

på utstyr og biler som parkerer og personskaade. Det må komme frem av bestemmelsene at det innenfor byggegrensen ikke tillates konstruksjoner eller parkering som er til ulempe for drift og vedlikehold eks. snøutkast eller er i konflikt med frisiktsonene i veikrysset. §3.3 og §3.8b) må endres med hensyn til dette.

7. Stiller spørsmål ved om det er nødvendig med kanalisert kryss. Det skal ikke være fysisk kanalisering, men oppmerket kanalisering. Plankart må da endres.
8. Skrånings-/fyllingsutslag langs fylkesvegen må fremgå av plankartet eller vedlegges som illustrasjon jf. gjeldende reguleringsplan.
9. Annen veggrunn langs fylkesveien varierer i bredde. Skal følge eiendomsgrensene men med minimum 3 meter bredde fra skulderkant vei. Ved skjæring/fylling, må formålsgrensen utvides til å gjelde dette arealet + 1 meter utenfor skjæringstopp eller fyllingsfot. Langs gang- og sykkelvei bør annen veggrunn være 1,5 meter. Plankart må endres i tråd med dette.

Kommunen ønsket tilbakemelding på bl.a. kapasitet på overvannsrør under fylkesveien.

Utbygger/tiltakshaver må kartlegge nedslagsfeltet og vurdere kapasitetsbehovet i forhold til etablert infrastruktur. Tiltakshaver er selv ansvarlig for å håndtere sitt eget overvann.

Gjøres oppmerksom på at tiltak i området kan utløse

oppretholdes, da dette området fungerer som besøkparkering for den eksisterende industrivirksomheten. Arealet på denne siden av bygningen, som ligger utenfor byggegrensen, er begrenset og gjør det vanskelig å flytte parkeringsplassen.

7. Ok. Kanaliseringen er endret i plankartet hvor arealformål «annen veggrunn» er tatt ut og den vises med juridisk linje «kant kjørebane». Bestemmelsen § 5.4b) er tatt ut.
8. Fylkesveien ligger slik den er bygget, det gjøres ingen endringer i veitraséen. Plangrensen er justert til veimidt i fylkesveien.
9. Ok. Annen veggrunn følger i planen eiendomsgrensene. Arealformålet er endret i plankartet slik at minimumsbredde på 3 m fra veikant og 1,5 til gang- og sykkelvei.

Fylkeskommunen svarer ikke på hva som er kapasiteten på overvannsrøret som kommunen etterspør. Det er avgjørende å vite kapasiteten for videre beregninger nedstrøms dette røret.

Tas til etterretning.

søknadsplikt etter forskrift om fysiske tiltak i vann og vassdrag.

Fremlagt planforslag gir ikke grunnlag for merknader når det gjelder kulturminnelovens bestemmelser.

Tas til etterretning.

**Glenn Svege**  
15.11.2023

Tas til orientering.

Stiller spørsmål ved om det i planen er tatt hensyn til støy og innsyn til eksisterende og mulig fremtidig boligområde i Skådevika. Opplyser at de selv bor i Skådevika og kan høre en del støy fra pukkverk til AMV i dag. Det er viktig at eksisterende skogsområde mellom boligområde og planområdet blir opprettholdt.

Borring og sprenging i området foregår kun på dagtid, aldri kveld eller helg. Aktivitet i industriområdet forholder seg innenfor gjeldende retningslinjer for støy. Skogsområder regulert til formålet beholdes.

**John Steinar Sand, gnr. 66 bnr. 4**

Tas til orientering.

Påpeker at grensen til deres eiendom følger fylkesveien på nordsiden av veien. Eventuelle inngrep på deres eiendom må forhandles på forhånd.

Plangrensen er justert til veimidt fylkesveien.

**Lister Miljørettet Helsvern**  
15.11.2023

Tas til orientering.

Er ikke kjent med forhold ved reguleringsplanen som kan ha en vesentlig negativ innvirkning for innbyggernes helse. Planforslaget legger til rette for en positiv utvikling av næringslivet og arbeidsmarkedet i Flekkefjord. Planen forventes med dette å ha en positiv innvirkning på sosiale forhold i kommunen. På generelt grunnlag vurderes planforslaget å være godt tilpasset områdets beliggenhet og topografi. Vurderer trafikkforholdene i området som tilstrekkelige, basert på få

registrerte ulykker. Viser til at veistrekingen i umiddelbar nærhet til planområdet i liten grad er tilpasset myke trafikanter. Viser til at dette er beskrevet i planbeskrivelsen. Anbefaler at relevante tiltak som fortau, sykkelsti o.l. vurderes i samarbeid med veieier (fylkeskommunen). LMH stiller seg positiv til forelagt reguleringsplan.

**Mattilsynet**  
29.09.2023

Tas til orientering.

Skåla er drikkevannskilde for flere beboere på Fjellse. Det er derfor viktig at det ikke åpnes for tiltak som medfører forurensning av vannkilden.

Plantiltaket vil ikke påvirke drikkevannskilden da denne ligger langt unna planområdet.

**Norges Vassdrags- og  
Energidirektorat**  
06.10.2023

Tas til orientering.

Generell tilbakemelding. Viser til at NVEs kartbaserte veileder må gjennomgås dersom dette ikke allerede er gjort. Minner om at det er kommunens ansvar at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggesaker og dispensasjoner.

**Statens vegvesen**  
06.11.2023

Tas til orientering.

SVV uttaler seg på vegne av staten som forvalter av riksvei og etaten sine egne kulturminner, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Bemerket at det ikke er satt rekkefølgekrav til foreslåtte utbedringer i krysset til området herunder kanalisering og oppgradering av holdeplasser for kollektiv.

Frisikt på 3x30m i regulerte avkjørsler er sikret i bestemmelsene §5.2b).

Det er positivt at det er satt av areal til utbedringer, men eventuelle utbedringer bør ses i sammenheng med tilstøtende strekninger på fylkesveien.

På interne veier er det regulert inn avkjørselspil som viser avkjørsel til hvert område. Det bør settes krav til frisiktsoner i avkjørslene, samt at frisiktsonene må opparbeides.

Ingen vesentlige merknader utover dette.

**Statsforvalteren i Agder**  
23.10.2023

Opplyser at deres innspill til planvarsel i stor grad er ivaretatt. Positivt at det er lagt inn hensynssone for å ivareta arter av særlig stor forvaltningsinteresse.

Støy: Det er ikke tilfredsstillende å kun vise til T-1442 i bestemmelsene. Det må vises til konkrete grenseverdier som skal overholdes. Bestemmelsene må oppdateres iht. dette før planen vedtas.

Overvann: Positivt at planen stiller krav til rammeplan for overvannshåndtering ved rammesøknad. Men, det er ikke stilt krav til løsninger. Oppfordrer til at det legges inn krav i bestemmelsene om at naturbaserte løsninger må benyttes i overvannshåndteringen så langt det lar seg gjøre.

Parkering og løsning for sykkel, gange og kollektiv: Kommunen må tilrettelegge for at innbyggerne kan redusere sine

Tas til etterretning.

Ny bestemmelse §3.2a): Støy fra virksomheter skal ligge innenfor rammer beskrevet i støyretningslinjene T-1442, tabell 1 gjeldende for øvrig industri uten impulslyd. Dersom grenseverdier for støy ikke overholdes, skal det iverksettes avbøtende tiltak før drift kan igangsettes/gjenopptas.

<b>Mandag-fredag</b>	<b>Kveld mandag-fredag</b>	<b>Lørdag</b>	<b>Søn-/helligdager</b>	<b>Natt (kl. 23-07)</b>	<b>Natt (kl. 23-07)</b>
55 Lden	50 Levening	50 Lden	45 Lden	45 Lnight	60 LAfmax

Lagt til krav i bestemmelsen §3.11 om at naturbaserte løsninger skal benyttes i overvannshåndtering så langt det lar seg gjøre.

Høringsforslag til sentrumsplanen legges til grunn: 1 plass pr. 200 m2 BRA industri lager service, 1 plass pr. 50 m2 BRA kontor Sykkelparkering: min. 1 plass pr. 50 m2

klimagassutslipp. Bilbruken bør reduseres. Faglig råd om at antall parkeringsplasser reduseres til 1 plass pr. 100 BRA og at det stilles krav om etablering av sykkelparkering.

Samtidig oppfordrer Statsforvalteren til at kommunen vurderer å stille krav om opparbeidelse av gang- og sykkelvei/fortau langs fylkesveien, samt å tilrettelegge for krysningpunkt ved busslomme.

Vassdrag og myr: Det er flere myrer og bekker samt et mindre vannspeil i området. Minner om at inngrep i vassdrag er søknadspliktig etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Likeledes er fjerning av kantvegetasjon søknadspliktig etter vannressurslovens §11. Oppfordrer til at det innhentes nødvendige tillatelser etter lovverkene før planen vedtas. Oppfordrer kommunen til å legge inn bestemmelser som hindrer nedbygging av myrareaaler og sikre at vanntilsig ikke endres vesentlig som følge av utbyggingen i området.

Rekkefølgebestemmelser: §2.3 etablering av vegetasjonsskjerm innen 1 år etter brukstillatelse er gitt. Ber om at rekkefølgebestemmelsene endres slik at tidspunkt for gjennomføring knyttes til før det gis brukstillatelse til bebyggelse i delområdene.

BRA kontor

Det virker urimelig at opparbeidelse av fortau pålegges utbygger. Dette bør ses i sammenheng med trafikksikkerhetsarbeider på øvrige deler av fylkesveien. Beholdes uten krav til opparbeidelse.

Nyere ortofoto viser ingen vannspeil innenfor planområdet. Grunn myr innenfor BAA2 ligger som byggeområde i gjeldende plan. For å sikre hensyn til evt. vassdragsområder i området er det lagt inn rekkefølgekrav §2.6 om at nødvendig tillatelse iht. vannressursloven og forskrift om fysiske tiltak i vassdrag må innhentes **før igangsettingstillatelse kan gis**. Begrunnes med at området er stort og det er en lang tidslinje ift. utbygging.

Rekkefølgekrav §2.3 er endret iht. uttalen til at vegetasjonsskjermen skal være etablert før brukstillatelse kan gis.



## 7 Avsluttende kommentar

Planforslaget legger til rette for utvidelse av eksisterende industriområde, som er i tråd med overordnede føringer. Planen sikrer plass til fremtidig næringsutvikling og er derfor av stor lokal samfunnsinteresse. Planforslaget medfører ikke omdisponering av landbruksområder. Det anses at de positive virkningene av planforslaget er langt større enn de negative konsekvensene.