



Eigersund Kommune
Utviklingsretninger i Eigersund

Utgave: 1
Dato: 2010-11-16

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Eigersund Kommune
Rapportnavn: Utviklingsretninger i Egersund
Utgave/dato: 1 / 2010-11-16
Arkivreferanse: 525323002

Oppdrag: 525323 – Utviklingsretninger i Egersund
Oppdragsbeskrivelse: Utrede mulige retninger for byutvikling for Egersund by
Oppdragsleder: Fett Ivar
Fag: Utredning
Tema: By- og tettstedsutvikling
Leveranse: Overordna plan

Skrevet av: Margrete U. Stople
Helene Lustrup
Kvalitetskontroll: Ole Martin Lund

Asplan Viak AS www.asplanviak.no

INNHold

1	Utviklingsretninger i Egersund	4
1.1	Hensikten med oppdraget	4
2	Estimert arealbehov 2040	4
2.1	Bolig	4
2.2	Næring	6
2.3	Oppsummering av arealbehov	11
3	Premisser for byutvikling	12
3.1	I sentrum	12
3.2	Utenfor sentrum	12
4	Attraktivitet med hensyn til teknisk infrastruktur	13
5	analyse – innhold og metode	17
5.1	Innledning	17
5.2	Vurderingskriterier	18
6	Analyse av nye utbyggingsmuligheter	23
6.1	Område A – Stasjonsbyen	23
6.2	Område B – Lauvåsen og Eigerøy nord	24
6.3	Område C - Eigerøy	26
6.4	Område D – Hestnes	28
6.5	Område E - Skåra og Puntervoll	29
6.6	Område F – Tengsareid	30
6.7	Område G – Rodåsen	31
6.8	Oppsummering av analyse av nye utbyggingsmuligheter	32
7	Overordnet konsekvensvurdering	34
8	Anbefaling	37
8.1	Videre planlegging	37
8.2	Bolig	37
8.3	Næring	39

1 UTVIKLINGSRETNINGER I EGRSUND



Figur 1-1 Egersund, sett østfra

1.1 Hensikten med oppdraget

Hensikten med studien er å gi en anbefaling om valg av fremtidig hovedakse for byutvikling. Studien presenterer samtidig en metode for hvordan man kan ta stilling til dette, og det er gjennomgående i studien at vurderinger er transparente. Ved videre bruk av innholdet skal det fremgå hva som ligger til grunn for de vurderinger og anbefalinger som er gjort.

Studien belyser muligheter og begrensninger i fremtidig og langsiktig byutvikling og med hensikt å styrke og bygge opp under eksisterende bystruktur. Denne målsettingen er definert i forbindelse med dette arbeidet. Anbefalinger for videre byutvikling i Egersund er gjort på bakgrunn av denne definerte målsettingen;

MÅLSETTING

Styrke og bygge opp under eksisterende bystruktur

2 ESTIMERT AREALBEHOV 2040

2.1 Bolig

2.1.1 Folketall i 2040

Folketallet i Eigersund kommune var 1.1.2010 14.170. En viktig faktor i denne analysen er fremskrevet folkemengde i 2040. Asplan Viak har utarbeidet en befolkningsprognose for Eigersund kommune i perioden 2010 - 2030 (Kompas). Forventet folketall i 2030 er ca 16.300. Årlig tilvekst i perioden 2026 – 2030 er 0,5 %. Dersom denne tilveksten legges til grunn videre frem til 2040 vil folketallet i 2040 være 17.100. Befolkningsveksten frem til 2040 utgjør ca 3000.

I Rogaland i dag er det gjennomsnittlig 2,4 personer pr privathusholdning, og forutsatt dette vil det være behov for en vekst i antall boliger tilsvarende 1.250 i perioden 2010 – 2040 eller tilvekst hvert år lik 42 boliger.

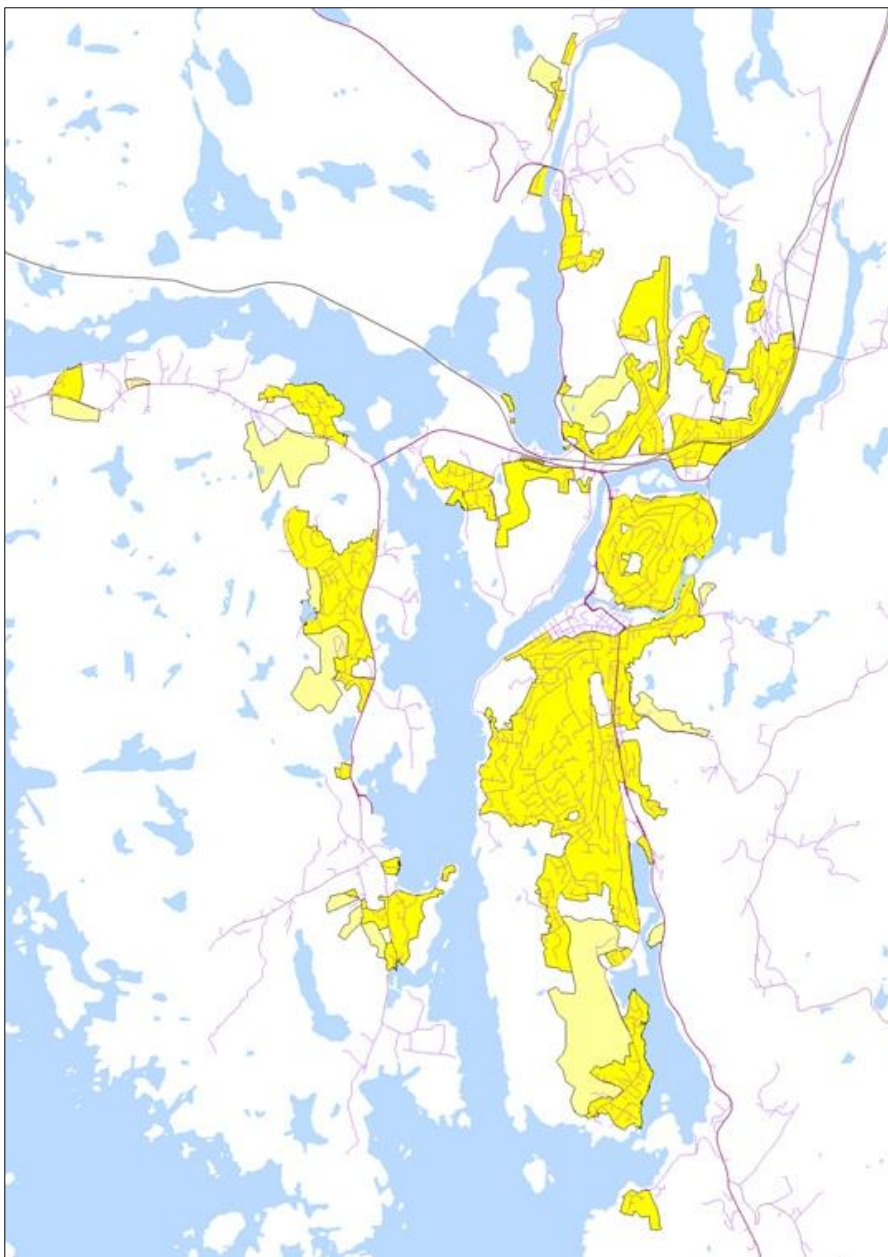
2.1.2 Arealbehov til bolig frem til 2040

Veksten i antall boliger kan skje innenfor nye områder eller som fortetting innenfor eksisterende boligområder. Målsetting om grad av fortetting er ikke definert i denne studien. Dersom det ikke skjer fortetting vil arealbehovet avhengig av tetthet være som følger:

- 1 bolig pr daa medfører arealbehov på om lag 1.250 daa.
- 3 boliger pr daa medfører arealbehov på om lag 410 daa.

I vedtatt planprogram for kommuneplanen er det vurdert at det er tilstrekkelig areal til boligbygging i perioden 2011 – 2023 i gjeldende kommuneplan. Avsatt areal til fremtidige boligområder er 1.230 daa, og med en lav tetthet lik 1 bolig pr daa vil dette arealet være tilstrekkelig for å dekke arealbehovet frem til 2040. Denne studien avgrenses derfor til å ikke foreslå ytterligere nye areal til boligformål.

For å styrke og bygge opp under eksisterende bystruktur har nye boligområder stor betydning med hensyn til utforming, tetthet, rekkefølge i utbygging osv. Fortetting i eksisterende i boligområder nær sentrum er også et virkemiddel som bør drøftes nærmere. Denne studien gir noen generelle anbefalinger om boligutviklingen i Egersund.



Figur 2-1 Eksisterende og nye boligområder.
Kilde: Eigersund kommuneplan 2007 - 2019

2.2 Næring

2.2.1 Antall arbeidsplasser i 2040

Med hensyn til sysselsetting vurderes særlig aldersgruppen mellom 20 og 69 år å ha betydning. Befolkningsprognosen (Kompas) viser at ved utgangen av 2010 vil det være ca 14.300 personer i Eigersund og 8.900 personer mellom 20 – 69 år. Disse utgjør da 62 % av befolkningen.

Befolkningsprognosen for 2025 viser at 60 % av befolkningen er mellom 20 – 69 år. Dersom antall personer mellom 20 – 69 utgjør en tilsvarende andel i 2040 10.300 personer være mellom 20 – 69 år. Tilveksten i antall personer mellom 20 – 69 år i perioden 2010 – 2040 utgjør ca 1.400 personer eller 16 %.

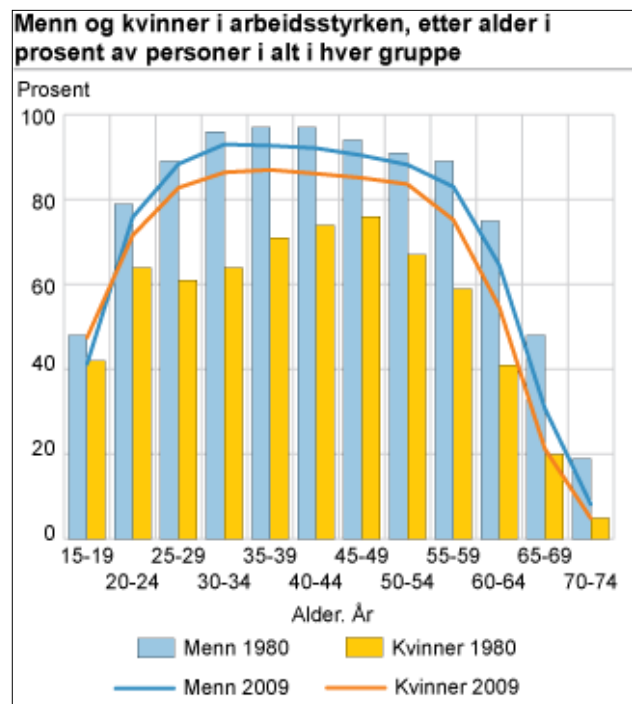
Behovet for antall arbeidsplasser, eller målsettingen om tilrettelegging for nye arbeidsplasser, antas å kunne settes lik veksten i antall personer mellom 20 – 69 år. En økning i antall arbeidsplasser lik 16 % frem til 2040 vil slik kunne være en målsetting.

Antall arbeidsplasser er vanskelig å definere og oppgis ikke i offentlig statistikk. I følge SSB utgjør sysselsatte mellom 15 og 74 år i dag 73 % av befolkningen. Andelen yrkesaktive i aldersgruppen 20 -69 år er på landsbasis høyere og ligger mellom 80 90 %

Behovet for eller målsetting om tilrettelegging for arbeidsplasser forutsettes i denne studien å være 90 % av personer i aldersgruppen 20 – 69 år.

Tilveksten i perioden 2010 – 2040 i aldersgruppen 20 – 69 år er 1400, og dersom antall arbeidsplasser skal være 90 % av denne tilveksten, innebærer det en vekst med 1260 arbeidsplasser. Dette antallet er lagt til grunn i den videre analysen.

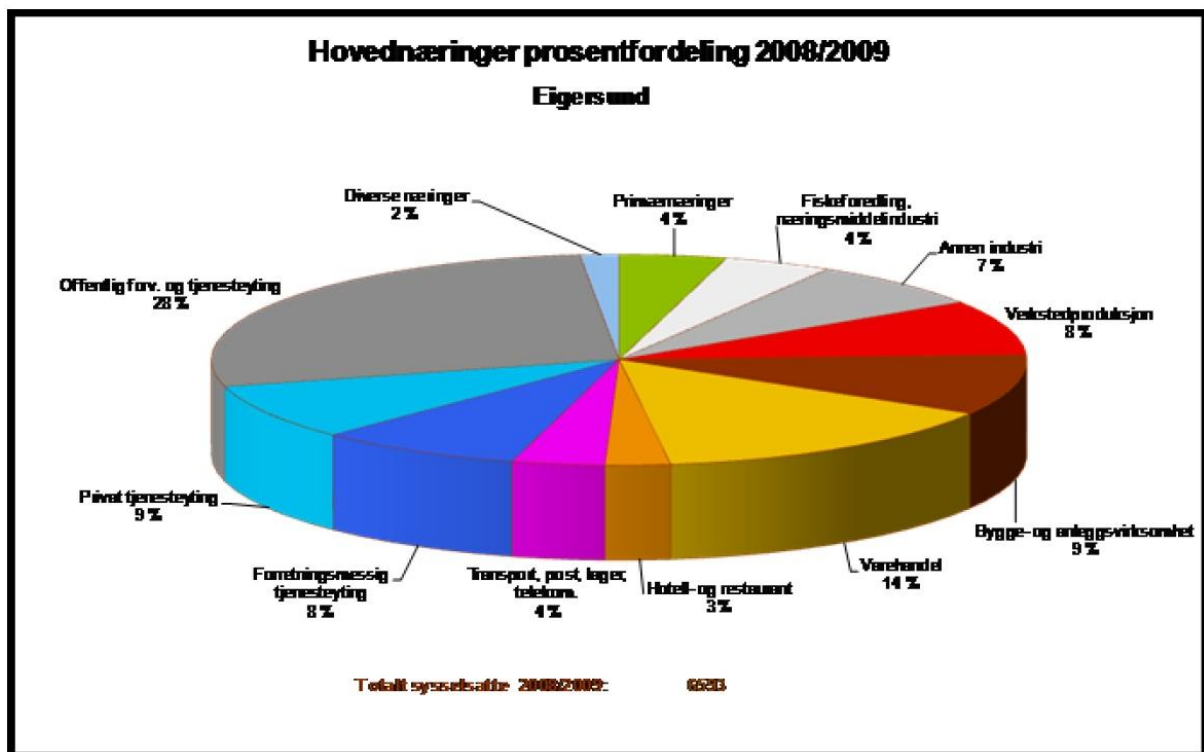
Behovet for eller målsetting om tilrettelegging for arbeidsplasser vil måtte sees i sammenheng med inn – og utpendling. I dag er det en netto utpendling lik ca 900. I denne studien er det ikke tatt stilling til om andel pendling bør endres.



Figur 2-2 Menn og kvinner i arbeidsstyrken, etter alder i prosent i alt i hver gruppe. Kilde: www.ssb.no, 2010

2.2.2 Arealbehov til næring frem til 2040

For å kunne ta stilling til hvor mye areal til næring som er nødvendig eller ønskelig er arbeidsplass tetthet en avgjørende parameter. Arbeidsplass tetthet er avhengig av type næring. Diagrammet nedenfor viser fordeling av arbeidsplasser etter bransje i dag:



Figur 2-3 Hovednæringer prosentfordeling 2008/2009

Kilde: Asplan Viak 2010

Arbeidsplass- tetthet	Bransje	Fordeling 2008/2009
Lav	Hovedsakelig sekundærnæringer, men også transport / lager og forretning.	53 %
Høy	Hovedsakelig tertiærnæringer.	43 %

Tabell 2-1 Arbeidsplass tetthet fordeling i 2008/2009

Primærnæringer forutsettes utenfor næringsområder slik de defineres i kommuneplan. I Egersund utgjør denne næringen 4 %.

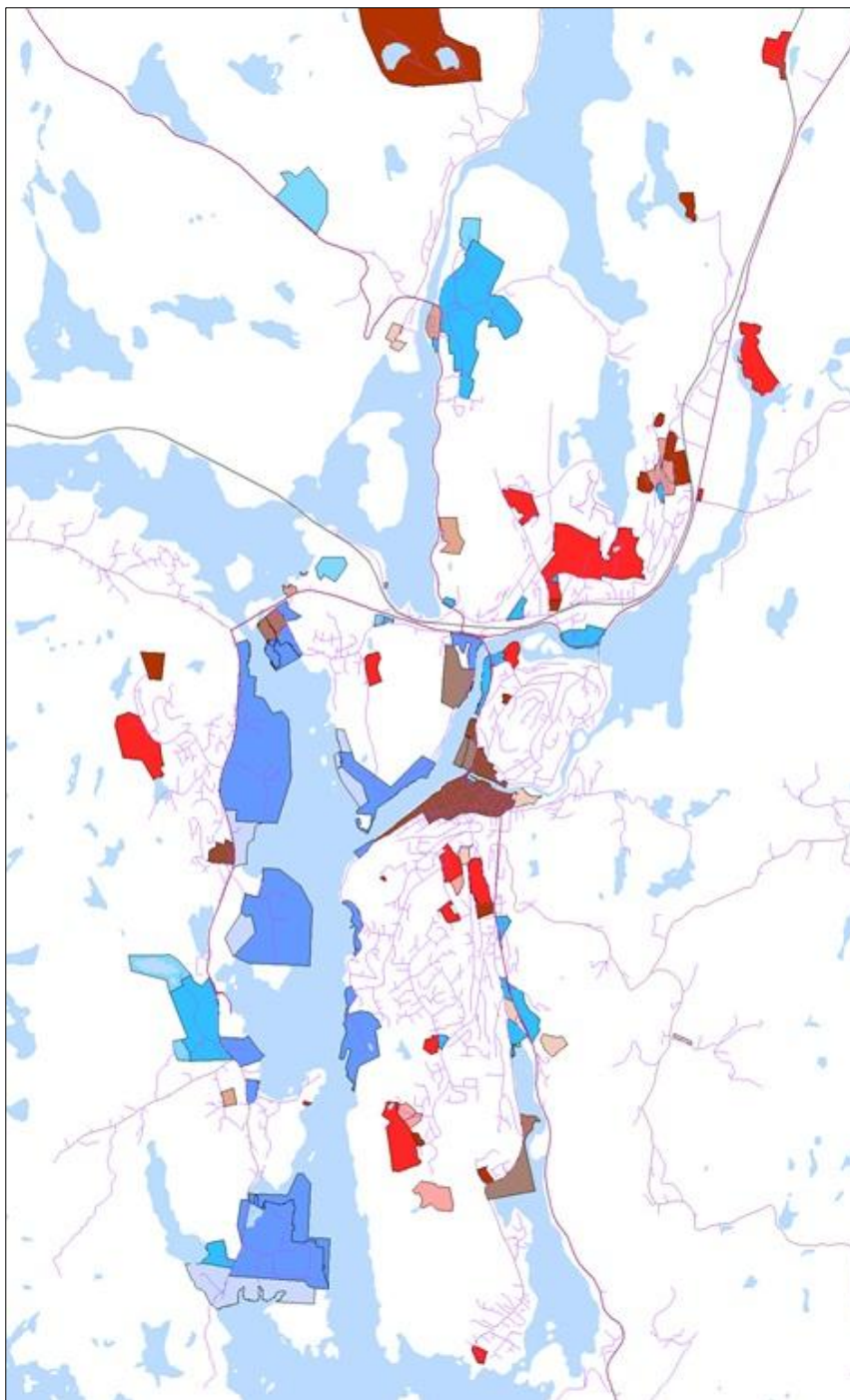
Det er heftet usikkerhet til klassifisering av næringsvirksomheter innenfor bransje og næringstype og videre fordelingen mellom lav – og høy arbeidsplass tetthet. I analysen er fordelingen mellom lav - og høyarbeidsplassintensitet satt lik 50 % for begge.

Tabellen nedenfor viser beregning av areal til næring (daa) på grunnlag av nevnte forutsetninger:

Tabell 2-2 Beregning av areal til næring - daa

Beregning av areal (daa)	Høyt arealbehov		Lavt arealbehov	
	Høy arbeidsplass-intensitet	Lav arbeidsplass-intensitet	Høy arbeidsplass-intensitet	Lav arbeidsplass-intensitet
Fordeling	50 %	50 %	50 %	50 %
Antall arbeidsplasser	630	630	630	630
Tetthet - ansatte / 100 BRA	2	0,5	4	2
Utnyttelsesgrad - % BRA	75	40	100	80
Areal (hele 10 daa)	40	320	20	40
SUM (daa)	360		60	

I denne studien er det forutsatt at nye arbeidsplasser skjer som nyetablering. Nye arbeidsplasser vil kunne skapes innenfor eksisterende bebyggelse for eksempel innenfor offentlig sektor, men det er det ikke tatt høyde for.



Figur 2-4 Eksisterende og nye byggeområder til industri, næring, senter og tjenesteyting.
Kilde: Eigersund kommuneplan 2007 – 2019

2.2.3 Tilgjengelig areal til næringsformål og til hvilken pris?

I gjeldende kommuneplan er det disponert 493 daa til næringsformål og 421 daa til sentrumsformål og tjenesteyting. Figur 2-4 Eksisterende og nye byggeområder til industri, næring, senter og tjenesteyting. viser dette som en kartpresentasjon. Ytterligere behov for næringsareal er blant annet avhengig av status for disse. Er arealene disponible eller er de allerede i bruk?

En overordnet vurdering kan gjøres ut fra om arealene er bebygde eller ikke, og grunnkart over Egersund viser at store deler av fremtidige næringsarealer er ubebygde. Overordnet

sett fremstår altså utbyggingsområdene som disponible. Nærmere lokalkunnskap avdekker for eksempel hjemmelsforhold og økonomiske disposisjoner som gjør at det vil medføre en kostnad å kunne utnytte arealene til utbyggingsforhold. Spørsmålet om et areal er ledig eller ikke, kan på denne måten bli et spørsmål om betalingsvillighet og prisfastsettelse. For å legge til rette for næringsetablering kan Eigersund kommune velge å øke tilgjengeligheten av næringsareal og indirekte påvirke prisen for grunnerverv. Omfanget av behov for nye næringsarealer og spørsmål om et arealbehov bør aktivt imøtekommes, vil kunne være et politisk spørsmål.

Videre i denne studien blir det gjort en analyse for å se hvor nye utbyggingsområder kan plasseres, og det gis forslag til betingelser som kan settes for de ulike næringsområdene. Areal til arbeidsplassintensive virksomheter anbefales å gjøres disponibelt innenfor sentrumsområdet.

2.3 Oppsummering av arealbehov

Det er stor usikkerhet knyttet til estimert arealbehov til utbyggingsformål frem til 2040. Metoden og premissene som ligger til grunn, fremgår ovenfor, og den kan gi grunnlag for en drøfting om hvor attraktiv kommunen ønsker å være med hensyn til videre vekst.

Denne studien avgrenses derfor til å ikke foreslå ytterligere nye areal til boligformål, men det gis noen generelle anbefalinger om boligutviklingen i Egersund. For å styrke og bygge opp under eksisterende bystruktur har nye boligområder stor betydning med hensyn til utforming, tetthet, rekkefølge i utbygging osv. Fortetting i eksisterende i boligområder nær sentrum er også et virkemiddel som bør drøftes nærmere.

Planlegging av nye arealer til næringsformål i perioden 2010 – 2040 er nært knyttet til hvilken tetthet som legges til grunn. Forutsetningene ovenfor viser at behovet for areal er svært usikkert og varierer fra 60 daa til 360 daa. Å stille krav til tetthet er et planmessig virkemiddel, og effekten av å sette krav til tetthet blir drøftet nærmere.

Selv om det totalt er tilstrekkelig nye ledige areal til næringsformål, er et viktig spørsmål om områdene er egnet til de virksomhetene som ønsker og har behov for areal. I den videre analysen blir egnethet vurdert nærmere innenfor de aktuelle utviklingsaksene.

For å styrke og bygge opp under eksisterende bystruktur bør arbeidsplassintensive virksomheter etableres i sentrum, og i denne studien legges det til grunn at nødvendig areal gjøres disponibelt innenfor sentrumsområdet.

3 PREMISSER FOR BYUTVIKLING



Figur 3-1

Bygate – kilde: www.skipaddenorway.com, 2010

Egersund trål - Kilde: www.egersundgroup.no, 2010

Egersund stasjon: Kilde: www.vg.no, 2010

3.1 I sentrum

Innbyggertallet i Eigersund kommune forventes å kunne øke til 17.100 frem til 2040, og det legges til grunn av Egersund by skal kunne betjene disse innbyggerne med sentrumsfunksjoner.

For fremtidige boligområder vil nærhet til sentrum og forbindelser til sentrum være viktig. Dette gjelder gang – og sykkelforbindelser, kollektivtilbud og veinett generelt. Sosial infrastruktur med tilstrekkelig kapasitet og høy kvalitet har stor betydning.

All publikumsrettet næring som forretning, offentlig eller privat tjenesteyting osv, bør være lokalisert i sentrum. Store arbeidsplassintensive virksomheter som kontor, bør også være lokalisert i sentrum.

3.2 Utenfor sentrum

Utbyggingsområder utenfor sentrum bør utvikle seg slik at de bygger opp under ønsket utvikling i sentrum. Det innebærer at arealbruk som bør ligge i sentrum, ikke kan plasseres utenfor sentrum.

4 ATTRAKTIVITET MED HENSYN TIL TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1.1 Kostnader og tidspunkt for etablering

Teknisk infrastruktur legger premisser for etablering av nye byggeområder både til bolig – og næringsformål. Mulighet for fremføring av teknisk infrastruktur vil kunne være avgjørende for om et område kan bygges ut eller ikke. Videre vil attraktivitet med hensyn til teknisk infrastruktur variere som følge av ulike etableringskostnader.

Tidspunkt for mulig utbygging er en sentral faktor når det gjelder attraktivitet. Fremføring av ny infrastruktur vil ofte måtte bæres av de som skal benytte anlegget etter etablering. Finansieringskilder og tidspunkt for når midlene vil kunne være tilgjengelige, legger føringer for mulig gjennomføringsplan og således tidspunkt for mulig utbygging.

Omfanget av investeringer til teknisk infrastruktur som er påkrevd for en ny utbygging, har stor betydning for om planen er gjennomførbar. Forholdet mellom investeringskostnader og utbyggingsvolum er sentralt for om det er realistisk at utbyggingen kommer til å skje. Størrelsen på et nytt utbyggingsområde vil for eksempel måtte stå i forhold til hvor lang eller kostbar adkomstveien er. Tilsvarende vil utnyttelsesgraden for et utfyllt område måtte stå i forhold til kostnadene ved utfyllingen.

Utfordringer med hensyn til gjennomføring er særlig stor dersom det er mange aktører som i fellesskap skal bære investeringskostnadene. Ofte vil tidspunkt for ønsket etablering og finansielle muligheter variere for de ulike aktørene. Planmessige virkemidler for å legge til rette for gjennomføring kan for eksempel være rekkefølgekrav i utbyggingen som sier at et område skal være utbygd før neste kan påbegynnes. Videre kan finansielle virkemidler benyttes.



4.1.2 Veinett

Nærhet til veinett har stor innvirkning på attraktiviteten for et utbyggingsområde. Det har innvirkning på etableringskostnad, og etter etablering er tilgjengelighet for ansatte og kunder av stor betydning. Eksponering fra veinett kan også ha en avgjørende betydning for noen virksomheter.

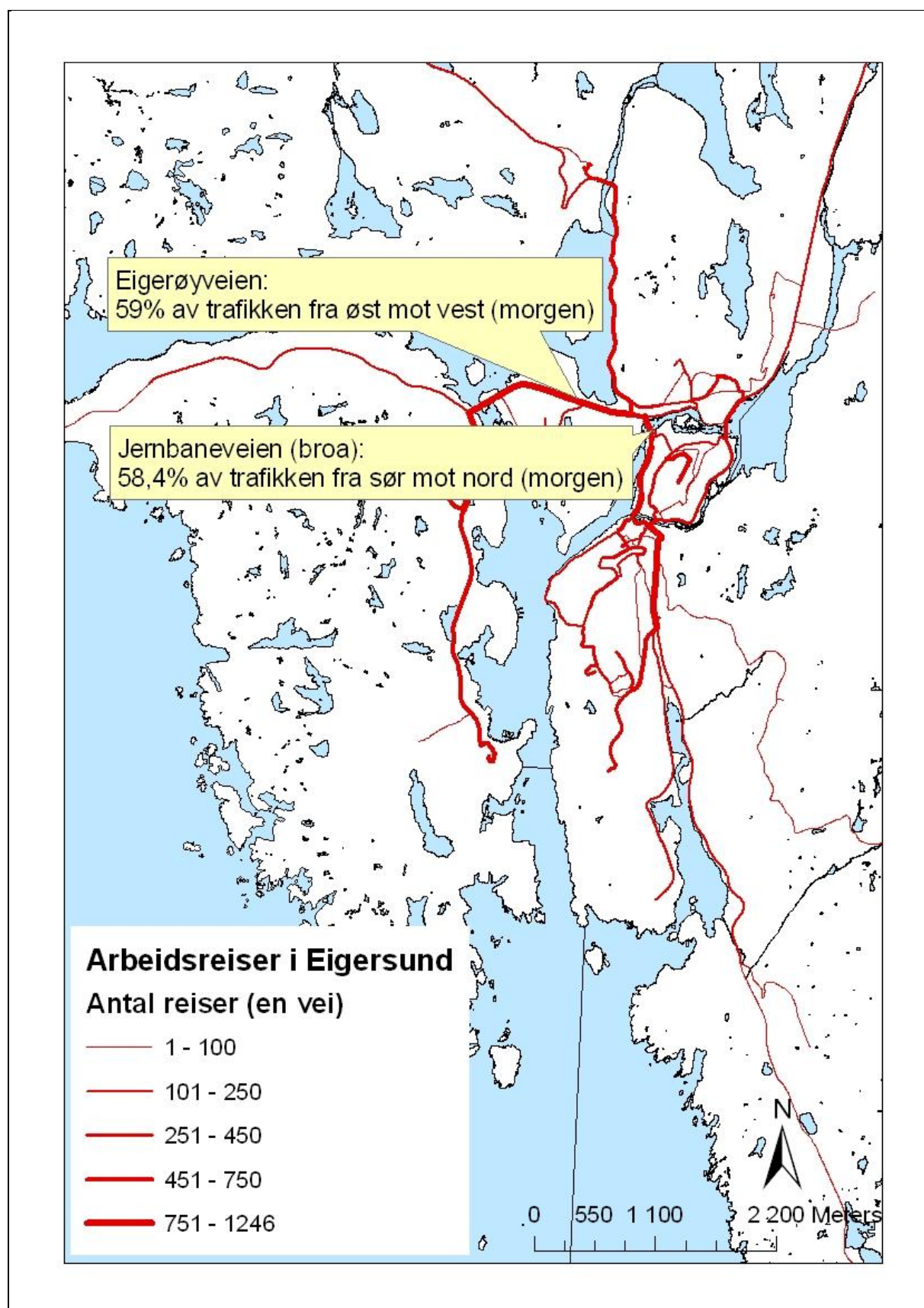
Nærhet til eksisterende veinett vil som hovedregel medføre en lavere etableringskostnad dersom man forutsetter at de som skal benytte veien må bære kostnadene ved etableringen. Ny utbygging kan også medføre behov for økt kapasitet eller krav om trafiksikkerhetstiltak på eksisterende veinett.

Asplan Viaks studie av lokalisering og tilgjengelighet i Eigersund kommune fra 2009 beskriver følgende kjente begrensninger i veinettet i Eigersund:

- Begrenset fremkommelighet i sentrum
- Begrenset fremkommelighet i Eidekrysset
- Begrenset fremkommelighet på bro over til Eigerøy

Hvordan disse begrensningene påvirker attraktiviteten ved valg av lokalisering vil variere ut fra type virksomhet. Dersom veikapasiteten vurderes å ikke kunne håndtere den trafikkmengden som en ny utbygging medfører, kan følgende virkemidler være mulige:

- Aktiv lokaliseringsstyring
- Økt veikapasitet og bedre fremkommelighet for bil
- Økt veikapasitet og bedre fremkommelighet for sykkel og kollektiv



Figur 4-1 Arbeidsreiser i Eigersund. Kilde: Asplan Viak, 2009

4.1.3 Vann – og avløp

For å unngå høye investeringskostnader til ledningsanlegg er det gunstig å plassere nye utbygginger nær eksisterende ledningsnett med god kapasitet. Generelt er det krav til forsyning av brannvann som er dimensjonerende for fremføring av vann til nye utbyggingsområder. Tilgjengelige vannkilder og kapasitet for fremføring er relevante faktorer. Dersom det er begrenset kapasitet for fremføring kan egne alternative slukkeklender være en løsning. Eksisterende infrastruktur har også begrensninger med hensyn til avløp – og rensekapasitet.

Følgende avklaringer vil være aktuelle ved planlegging av utbygging:

- Kartlegging av behov sett i forhold til type utbygging.
 - krav til vannkapasitet i forhold til aktuell virksomhet
 - disponible drikkevannskilder eller alternativ kilde til brannvann
 - kapasitet for fremføring av vann
 - særskilte krav til rensing, felles eller eget renseanleg
 - kapasitet for avløp og rensing
- Beskrivelse av aktuelle tiltak for å imøtekomme kartlagte behov. Hvilke alternativer er mulige?
- Kostnadsberegning av tiltak
 - Oppgradering av infrastruktur
 - Fremføring av nye infrastruktur

På grunn av variasjon i kapasitet i ledningsnettet vil vurdering av alternative lokaliseringer for en konkret virksomhet være aktuelt.

Ved planlegging av utbyggingsområder skal det gjennomføres ROS – analyse. Denne skal sikre at det blant annet er tilstrekkelig brannvannskapasitet til planlagt utbygging, og negative konsekvenser ved eventuelt uttak av brannvann skal kartlegges.

Oppdatert informasjon om vannforsyning er svært viktig under planlegging av nye utbyggingsområder, og det forventes at informasjonen skal kunne utveksles til de som planlegger og prosjekterer.

5 ANALYSE – INNHOLD OG METODE

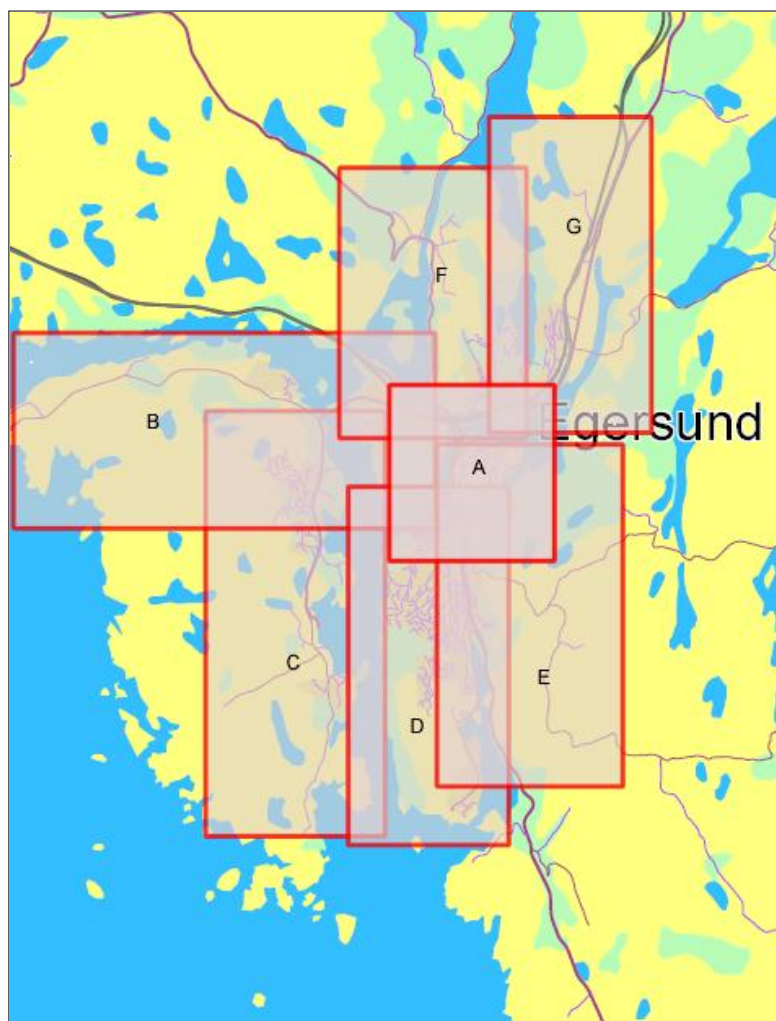
5.1 Innledning

Estimert arealbehov for næring under de premissene som er mest arealkrevende, er ca 360 daa. I kapittel 5 og 6 er det gjort en analyse for å kartlegge nye utbyggingsmuligheter til næringsformål. Analysen er overordnet, og vurderingskriteriene er gjort ut fra kjent informasjon. Det er ikke gjennomført befaringer av områdene, og analysen er gjort ut fra en teoretisk metode.

Utvalget av aktuelle utviklingsretninger er gjort med hensikt å finne tilstrekkelig areal så nær eksisterende bystruktur og eksisterende infrastruktur som mulig.

Analyseområde A inkluderer stasjonen og eksisterende bystruktur. Dette området skiller seg vesentlig ut fra de andre, og betingelsene for næringsetablering innenfor her vil være svært forskjellige fra de øvrige.

Analyseområdene B – G vurderes ut fra å skulle bygge opp under ønsket utvikling innenfor eksisterende bystruktur.



Følgende områder inngår i analysen:

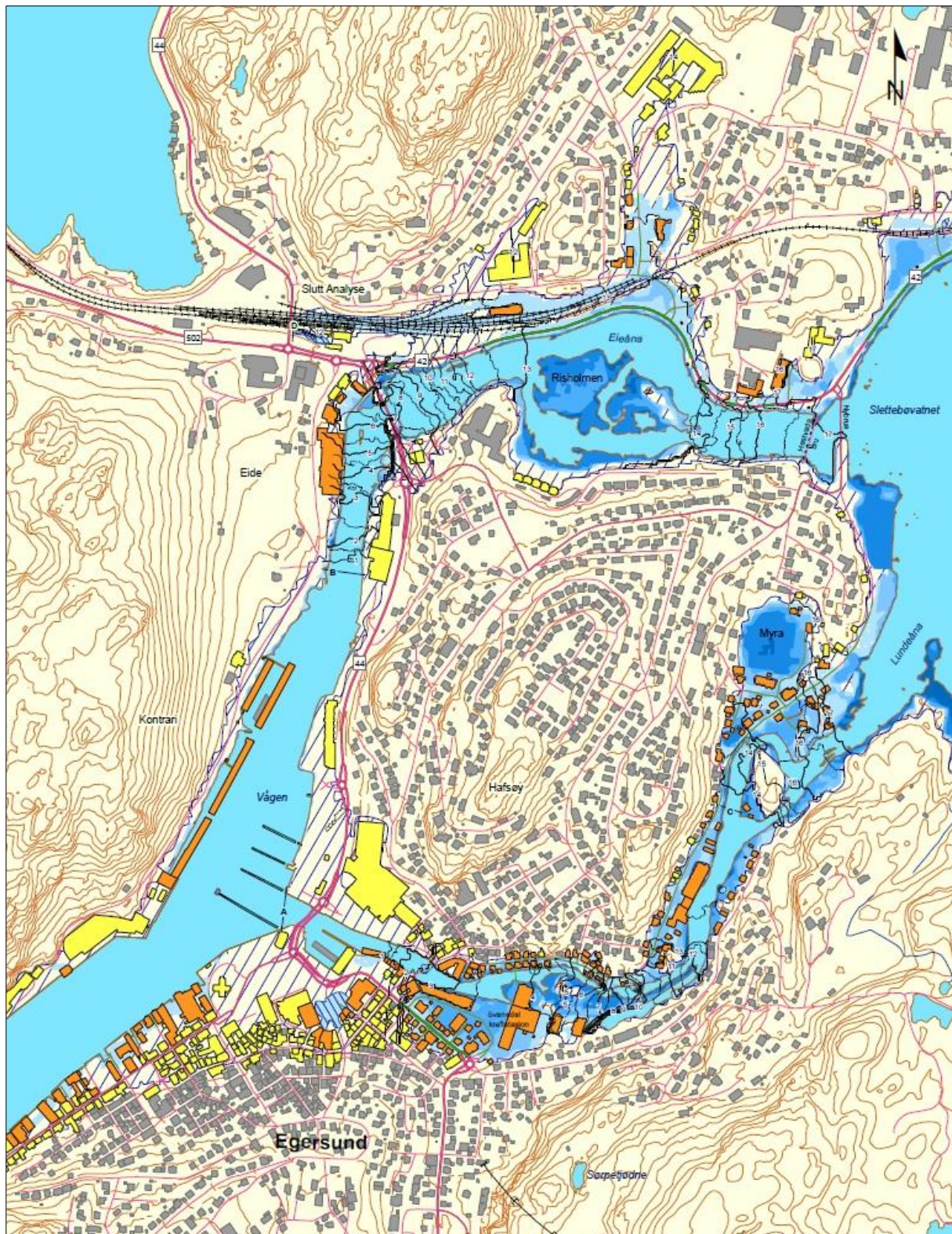
- A. Stasjonsbyen
- B. Lauvåsen og Eigerøy nord
- C. Eigerøy
- D. Hestnes
- E. Skåra og Puntervoll
- F. Tengsareid
- G. Rodåsen

Figur 5-1 Analyseområder A – G
Kilde: Asplan Viak 2010

5.2 Vurderingskriterier

5.2.1 Egnethet

Restriksjonsområder (flomfare). Hensikt å belyse hvilke områder som kan utbygges; flomsonekart.

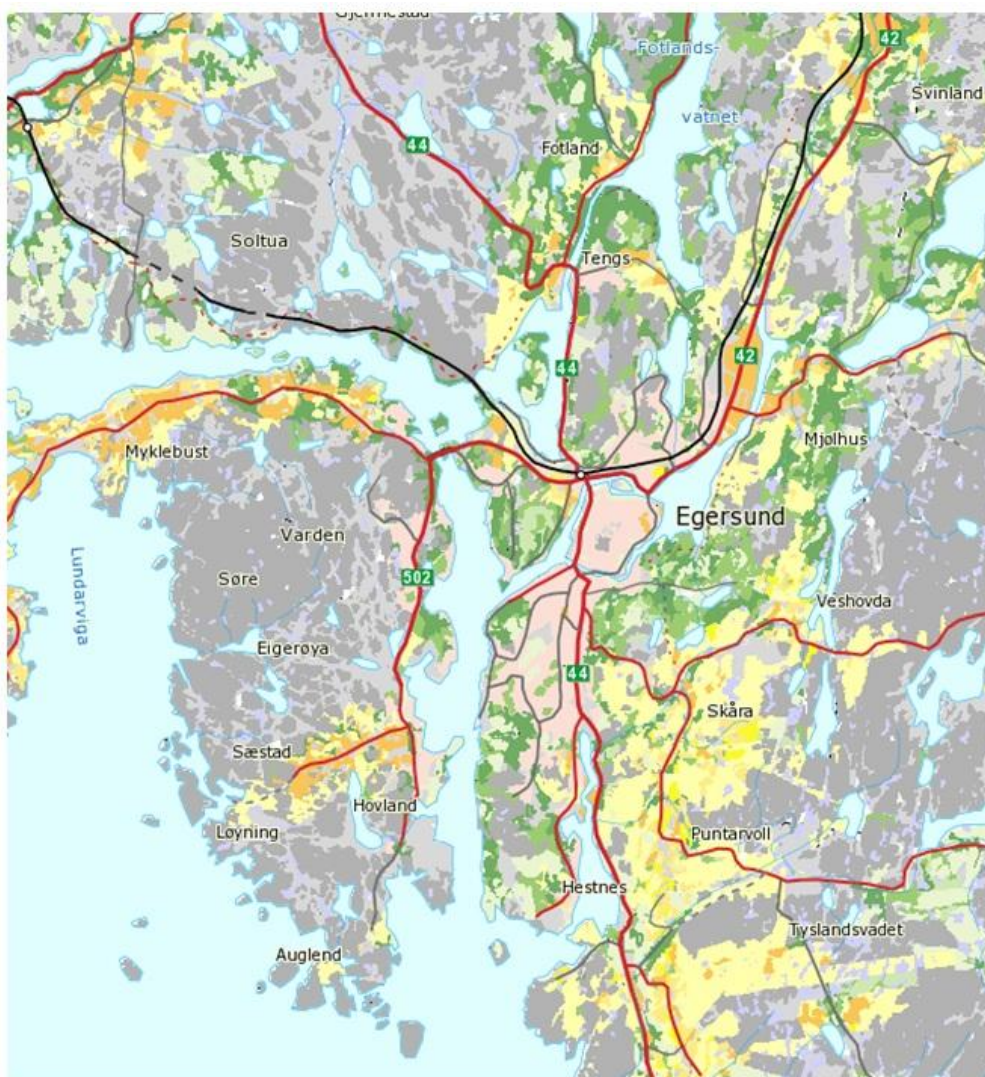


Stigningsforhold. Hensikten er å beskrive hvor er det mulig å plassere ny bebyggelse; basert på digital 3D- modell



5.2.2 Konfliktgrad

Landbruk. Hensikt å belyse i hvilken grad landbruket blir berørt eller utsettes for press; jf digitalt markslagskart.



Markslagskart

0 880 m

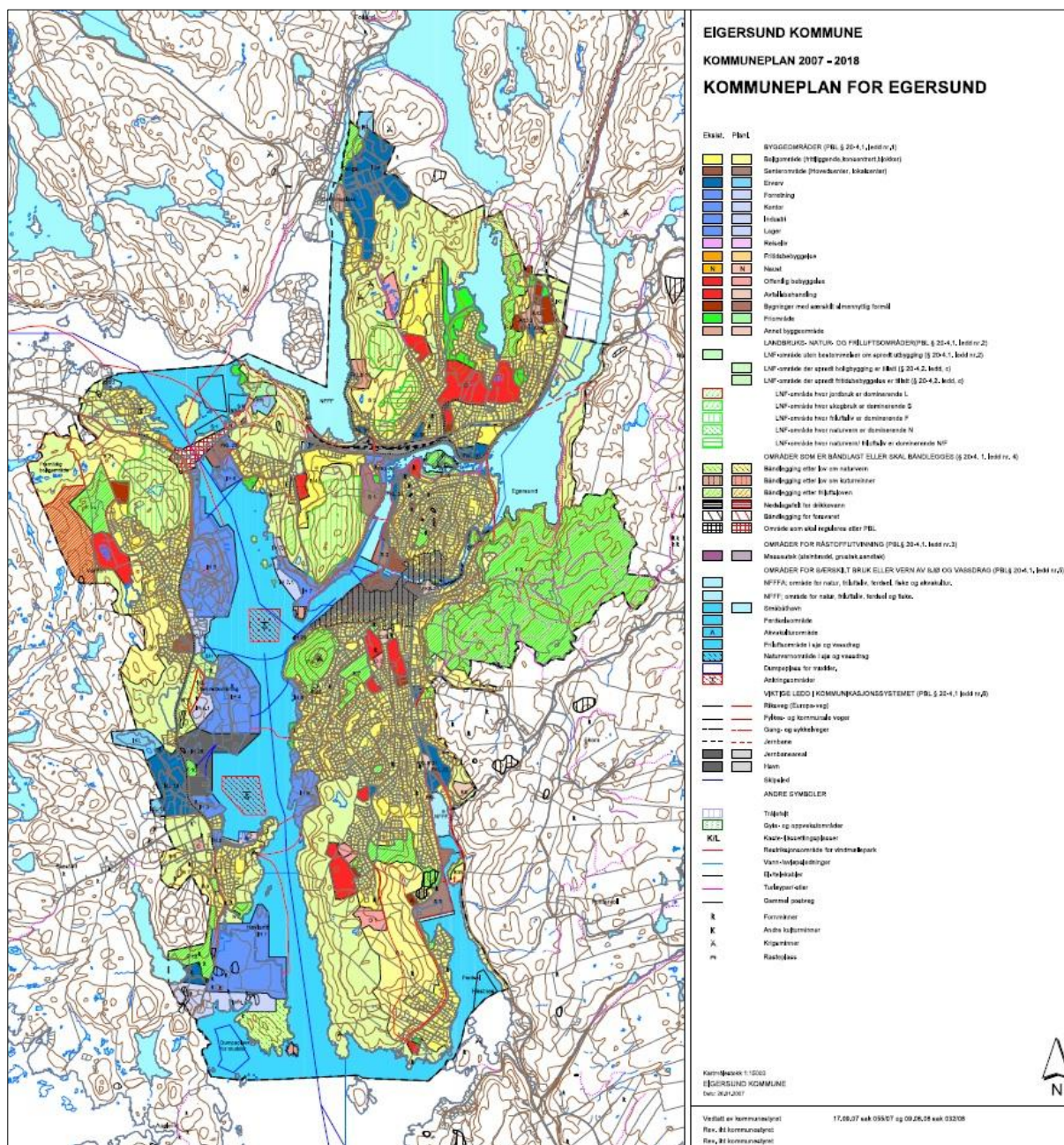


Bonitetskart

- Fulldyrka jord, lettbrukt
- Fulldyrka jord, mindre lettbrukt
- Fulldyrka jord, tungbrukt
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog, særs høy og høy bonitet
- Skog, middels bonitet
- Skog låg bonitet
- Anna skog
- Myr
- Anna jorddekt fastmark
- Grunnlendt/fjell i dagen

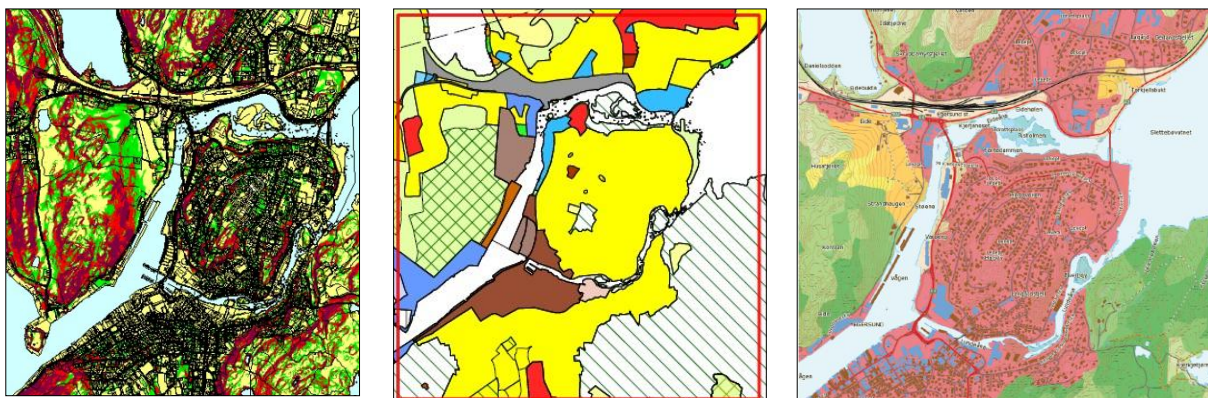
Markslag

Restriksjonsområder (natur og kultur). Hensikt å belyse hvilke verdier som kan gå tapt; gjeldende kommuneplan.



6 ANALYSE AV NYE UTBYGGINGSMULIGHETER

6.1 Område A – Stasjonsbyen



Figur 6-1 Kartutsnitt område A - stigningsforhold, kommuneplan og markslag.

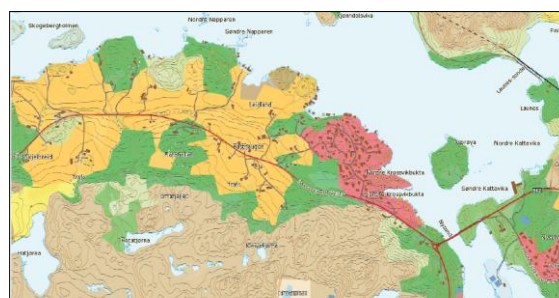
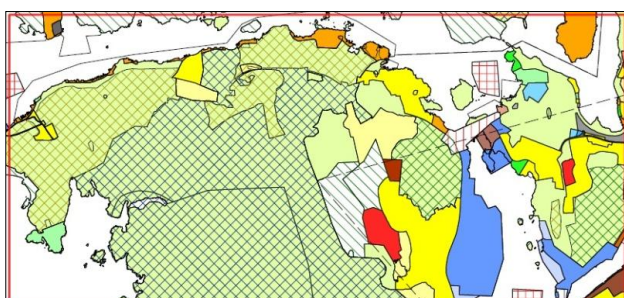
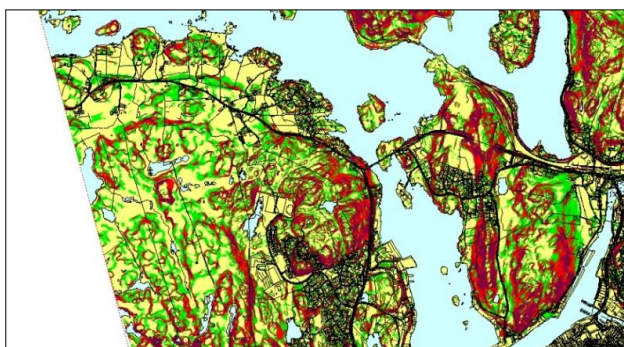
Kilde: Asplan Viak, Eigersund kommuneplan 2007 – 2019 og www.skogoglandskap.no, 2010

TEMA	EGNETHET
Restriksjonsområder (fare)	Areal langs vassdraget er flomutsatt.
	Krevet tilpasninger for å være egnet.
Arealbruk / bebyggelse	Bebyggelsen i sentrum og på Havsøy har den høyeste tettheten og utnyttelsesgrad i Egersund. Utbyggings – og fortetningspotensialet er størst ved stasjonen og mellom stasjonen og bykjernen. Det er ubebygde areal innenfor fremtidig senterområde.
	Stort utbyggingspotensial.
Stigningsforhold	Arealer med best egnethet er langs sjøen. Fremtidig senterområde har også gode stigningsforhold.
	Svært godt egnet
Tilkomst	Viktig knutepunkt med nærhet til overordnet veinett og jernbane.
	Svært godt egnet

TEMA	KONFLIKTGRAD
Landbruk	Fremtidig senterområde, sørvest for Eiekrysset, består av fulldyrket mark og innmarksbeite. Ubebygde boligområde ved Torkjellsbukt er fulldyrka mark.
	Høy konfliktgrad
Restriksjonsområder (natur og kultur)	Deler av bykjernen er båndlagt etter loven om kulturminner. Vannbassengan er båndlagt etter frilufsloven og fungerer som byens "bypark". Det er også registrert flere kulturminner innenfor området.
	Noen grad av konflikt.

	SAMLET VURDERING
	Området A er sentrum i Egersund og inkluderer bykjernen og stasjonsområdet. Området har stor verdi som utbyggingsformål, og er godt egnet på grunn av tilkomst og sentralitet.
	Deler av områdene er flomutsatt og vil sette premisser for utbyggingen.

6.2 Område B – Lauvåsen og Eigerøy nord



Figur 6-2 Kartutsnitt område B - stigningsforhold, kommuneplan og markslag.

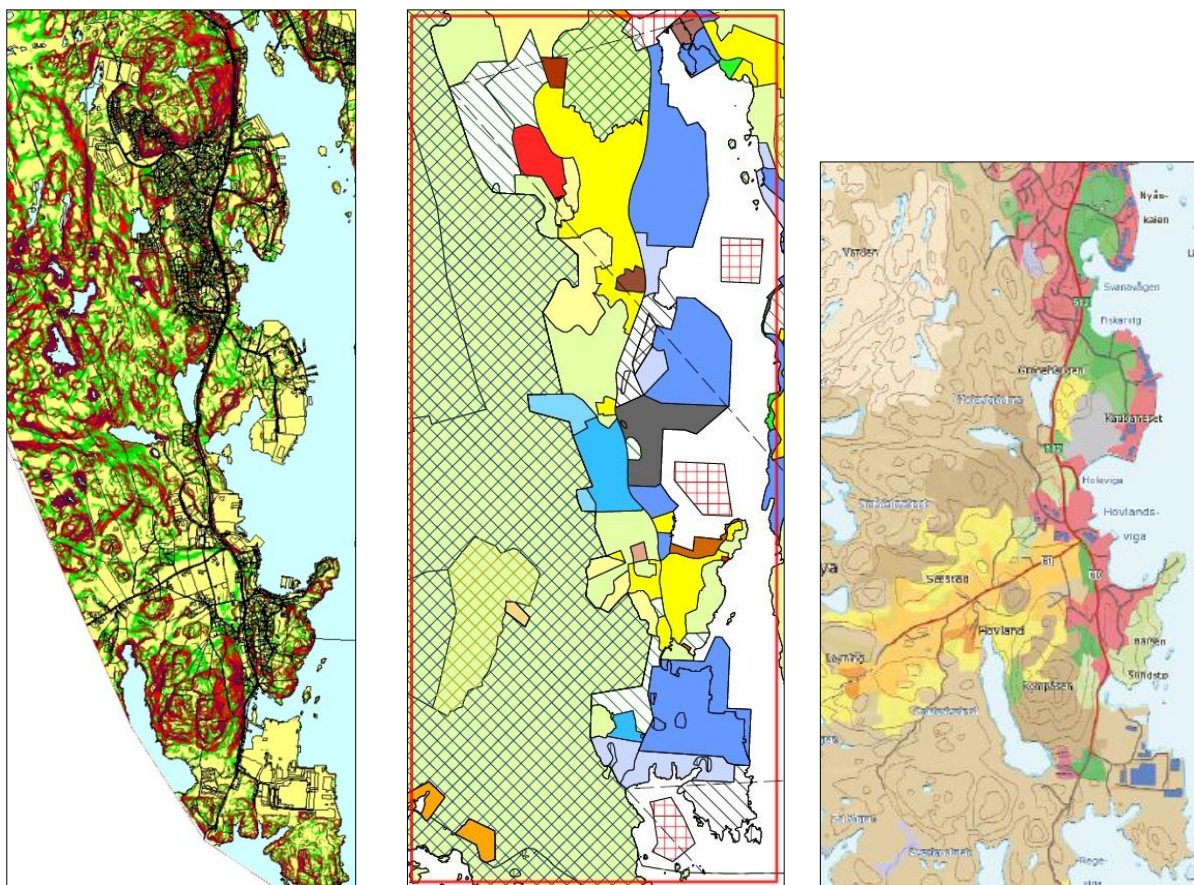
Kilde: Asplan Viak, Eigersund kommuneplan 2007 – 2019 og www.skogoglandskap.no, 2010

TEMA	EGNETHET
Restriksjonsområder (fare)	Ingen registrerte fareområder. Godt egnet
Arealbruk / bebyggelse	Området vest for stasjonen: Preget av eksisterende boligområder mot sørvest, og det er næring - og industrivirksomheter langs kysten. Området oppå og ved tunnelen er ubebygd og er LNF. Eigerøy: Hovedsakelig LNF, men dominerende landbruk eller naturvern. Like ved brua er det LNF med dominerende friluftsliv. Området har eksisterende og fremtidige areal for bolig og fritidsbebyggelse. Bebyggelsen er spredt og ligger i klynger langs stikkveier fra Ytstebøveien. Nordvest for Eigerøybrua er et større boligfelt. Store deler av området er ubebygd. Stort utbyggingspotensial.
Stigningsforhold	Området vest for stasjonen: Flate partier sørover langs Åsaneveien. Fremtidig næringsområde i nordvest har gunstige stigningsforhold. Eigerøy: Gunstige stigningsforhold langs Ytstebøveien. Godt egnet.
Tilkomst	Området vest for stasjonen: Nærhet til overordnet veinett, men begrensninger knyttet til adkomst på grunn av tunnel og terrengforskjeller. Uheldig med næringstrafikk i eksisterende boligområde. Eigerøy: Nærhet til overordnet veinett. Nokså godt egnet,
TEMA	KONFLIKTGRAD
Landbruk	Lauvåsen: Områder med gunstige stigningsforhold er i stor grad fulldyrka mark. Eigerøy: De mest tilgjengelige flatene er fulldyrka mark. De mer kupertene områdene består av skog med høy bonitet.

	Høy konfliktgrad
Restriksjonsområder (natur og kultur)	Området vest for stasjonen: Registrert kulturminne på toppen over tunnelen og noen i eksisterende boligområde den mot sjøen i sørvest. Eigerøy: Det er registrert flere kulturminner i området men har ingen båndlagte områder etter kulturminneloven. Høydedraget vest for Eigerøy bro er båndlagt etter friluftsløven.
	Nokså høy konfliktgrad

	SAMLET VURDERING
	Området vest for stasjonen: Området har gunstig beliggenhet, men utfordringer på grunn av stigningsforhold. Konflikt med landbruk vurderes som middels, siden områdene med dyrka mark ikke er sammenhengende. God egnethet på grunn av tilkøst til vegnett, og mulighet for adgang til sjø. Eigerøy: Få områder som ikke er i konflikt med landbruk, naturvern eller friluftsliv. De arealene som er aktuelle er angitt som fremtidige boligområder i kommuneplanen.

6.3 Område C - Eigerøy



Figur 6-3 Kartutsnitt område C - stigningsforhold, kommuneplan og markslag.

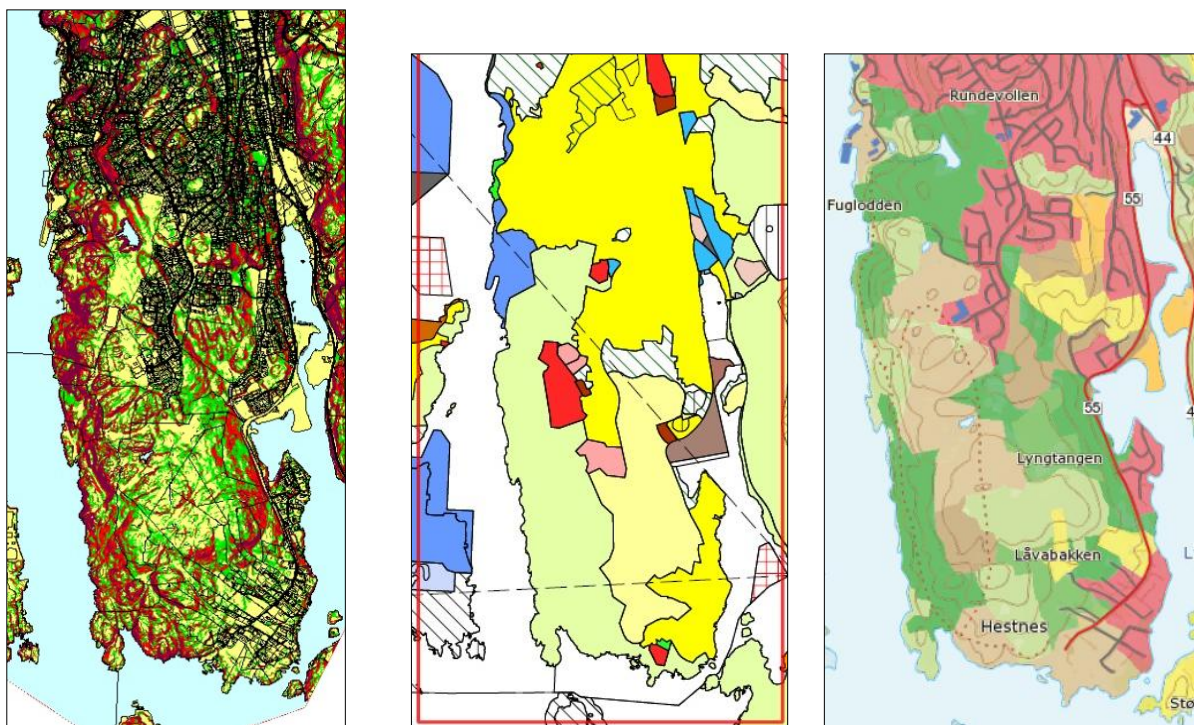
Kilde: Asplan Viak, Eigersund kommuneplan 2007 – 2019 og www.skogoglandskap.no, 2010

TEMA	EGNETHET
Restriksjonsområder (fare)	Ingen registrerte fareområder.
	Godt egnet
Arealbruk / bebyggelse	Bebyggelsen ved Eigerøy sør er orientert langs Hovlandsveien og ligger stort sett samlet i utbyggingsfelt. Mot fjorden ligger Eigersunds største industriområder med sammensatte industri- og verkstedslokaler hvor utnyttelse og høyder varierer.
	Vestover fra Hovlandsveien er det hovedsakelig LNF områder der naturvern er dominerende.
	Store deler av området er ubebygd.
Stigningsforhold	Middels utbyggingspotensial.
	Området er kupert og variert med bratte partier. Stigningsforholdene er gunstige nær sjøen eller på utfylte områder.
	Langs Ytre torvhusveien og langs Løyningsveien er det noen egnede områder.
Tilkomst	Noen områder er godt egnet.
	Hovlandsveien vurderes å inngå i overordnet veinett, og hele området kan betjenes via denne.
	Nokså godt egnet,

TEMA	KONFLIKTGRAD
Landbruk	Landbruksområder ligger stort sett langs Løyningsveien hvor dyrka mark og innmarksbeite er dominerende.
	Høy konfliktgrad langs Løyningsveien.
Restriksjonsområder (natur og kultur)	Områdene har flere registrerte kulturminner og områder båndlagt etter kulturminneloven, friluftsløven og lov om naturvern.
	Høy konfliktgrad langs Løyningsveien og langs Hovlandsveien.

	SAMLET VURDERING
	Områdene nær Hovlandsveien har best tilgjengelighet, og det er lavest konfliktgrad i forhold til landbruk. Egnetheter er god på grunn av god tilkomst til vegnett, og er særlig attraktivt for virksomheter som trenger adgang til sjøen. Adkomst kan være utfordrende på grunn av bratte partier. Stort utbyggingspotensialet innenfor områder avsatt til fremtidig næringsutvikling.

6.4 Område D – Hestnes



Figur 6-4 Kartutsnitt område D - stigningsforhold, kommuneplan og markslag.

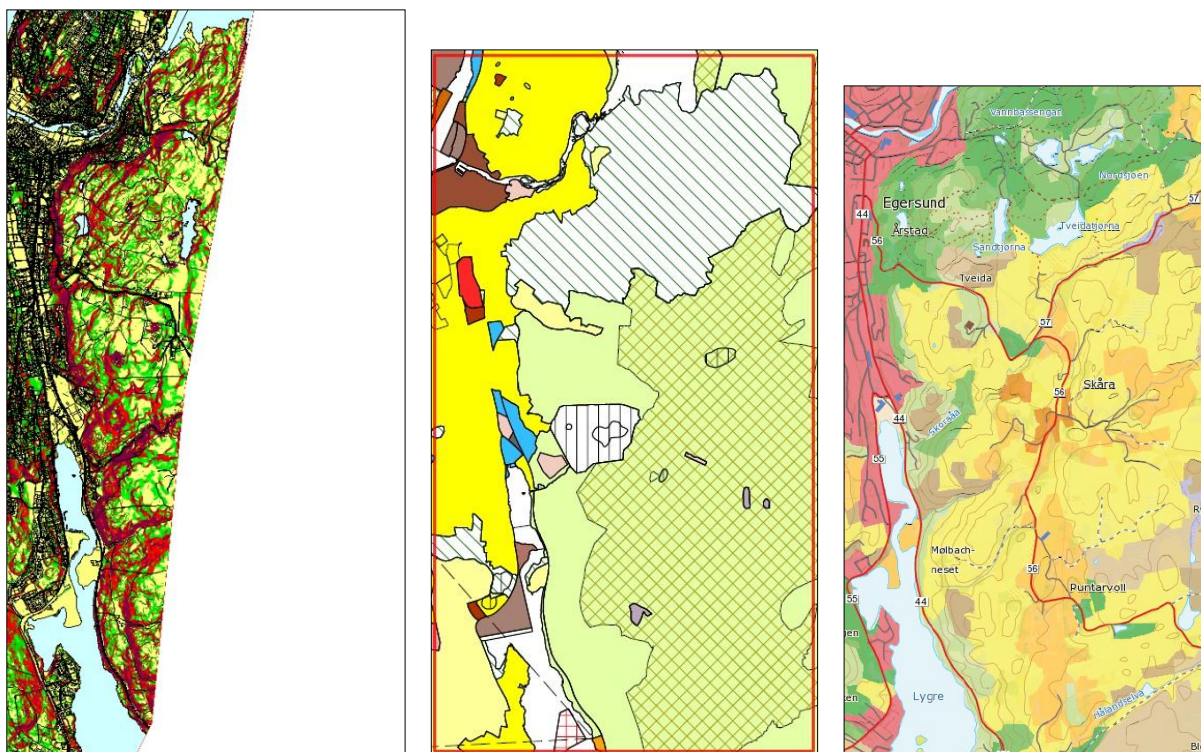
Kilde: Asplan Viak, Eigersund kommuneplan 2007 – 2019 og www.skogoglandskap.no, 2010

TEMA	EGNETHET
Restriksjonsområder (fare)	Ingen registrerte fareområder.
	Godt egnet
Arealbruk / bebyggelse	Eksisterende bebyggelse i nord består i hovedsak av eneboligfelt og noe næringsbygg hovedsaklig på 2-3 etasjer. Sørlig del av Hestnes er i dag ubebygd. Østre del av Hestnes er avsatt til fremtidig boligformål, og det er avsatt senterområde ved Gauleiksbukta. Ubebygde områder mot vest er avsatt som LNF- områder.
	Noe begrenset utbyggingspotensial.
Stigningsforhold	Hestnes er kupert, og det er svært bratt både på vest- og østsiden. Deler av fremtidig senterområde er foreslått som utfylling i sjø. Deler av LNF- området som ligger på toppen av neset og har akseptable stigningsforhold.
	Nokså godt egnet.
Tilkomst	Tilkomst til området fra overordnet veinett er via eksisterende i boligområdene.
	Mindre godt egnet.

TEMA	KONFLIKTGRAD
Landbruk	Sørlike Hestnes har enkelte mindre områder med innmarksbeite.
	Lav konfliktgrad.
Restriksjonsområder (natur og kultur)	Hestnes har flere registrerte kulturminner og krigsminner samt et båndlagt område ved Gauleiksbukta.
	Nokså lav konfliktgrad.

	SAMLET VURDERING
	Området er egnet for utbygging, og konfliktgraden vurderes som lav. Næringsetablering på vestre halvdel vurderes som lite aktuelt på grunn av ugunstig tilkomst.
	Næringsetablering innenfor fremtidig senterområde må tilpasses tilgrensende boligområde. Handelsformål bør unngås.

6.5 Område E - Skåra og Puntervoll



Figur 6-5 Kartutsnitt område E - stigningsforhold, kommuneplan og markslag.

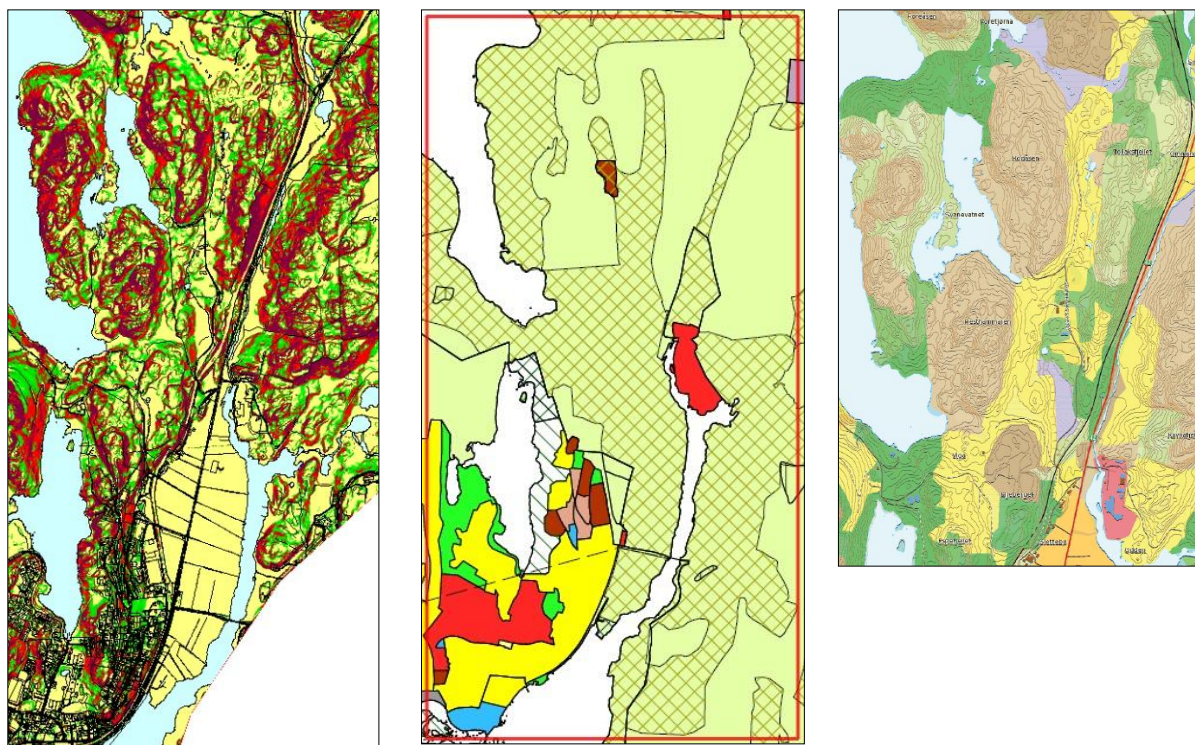
Kilde: Asplan Viak, Eigersund kommuneplan 2007 – 2019 og www.skogoglandskap.no, 2010

TEMA	EGNETHET
Restriksjonsområder (fare)	Ingen registrerte fareområder.
	Godt egnet
Arealbruk / bebyggelse	Berglandskapet mot Puntervoll og Bloksberg har spredt bebyggelse i hovedsak av gårdsbruk. Utbyggingsmønsteret ligger stort sett orientert langs Heggedalsveien. I krysset mellom Sokndalsveien og Hestnesveien er det avsatt område til næringsformål, og dette er delvis utbygd.
	Begrenset utbyggingspotensial.
Stigningsforhold	Stigningsforholdene i området varierer med tildels bratte partier. Området blir ikke umiddelbart tilgjengelig da det ligger en del høyere enn de sentrale områder i Egersund. Nær Sokndalsveien er det et smalt område med gunstige stigningsforhold.
	Mindre godt egnet.
Tilkomst	Foruten arealer langs Sokndalsveien, har området tilkomst via Heggedalsveien.
	Mindre godt egnet.

TEMA	KONFLIKTGRAD
Landbruk	Områdene består i stor grad av innmarksbeite og i noen grad fulldyrka jord på de flateste partiene.
	Høy konfliktgrad.
Restriksjonsområder (natur og kultur)	Det er foretatt arkeologiske undersøkelser i området og gjort flere funn av fornminner. Enkelte båndlagte områder etter loven om kulturminner.
	Nokså høy konfliktgrad.

	SAMLET VURDERING
	Det er teknisk mulig å etablere bebyggelse innenfor området, men konfliktgraden vurderes fra middels til høy. Det er et visst fortetningspotensial langs Sokndalsveien. God egnethet på grunn av nærhet til boligområdene.

6.7 Område G – Rodåsen



Figur 6-7 Kartutsnitt område G - stigningsforhold, kommuneplan og markslag. Kilde: Asplan Viak, Eigersund kommuneplan 2007 – 2019 og www.skogoglandskap.no, 2010

TEMA	EGNETHET
Restriksjonsområder (fare)	Hele området ved Slettebø er flomutsatt.
	Store deler er dårlig egnet.
Arealbruk / bebyggelse	Området er svært lite utbygd. Lengst i nord ligger en fordelingsstasjon for høyspent. Området er hovedsakelig avsatt til LNF det naturvern er dominerende.
	Stort utbyggingspotensial.
Stigningsforhold	Området er kupert med et dalsøkk mellom Rodåsen og Tollaksfjellet som utmerker seg som et potensielt utbyggingsområde pga stigningsforholdene og nærhet til RV 42.
	Godt egnet.
Tilkomst	Området har god tilkomst via Krossmoveien.
	Svært godt egnet.

TEMA	KONFLIKTGRAD
Landbruk	Dalsøkket mellom Rodåsen og Tollaksfjellet benyttes som innmarksbeite. Enkelte områder med myr.
	Middels konfliktgrad.
Restriksjonsområder (natur og kultur)	Det er få/ingen kjente kulturminner i området og ingen båndlagte områder. Rodåsen grenser imidlertid til Fotlandsvatnet som er særskilt område for bruk/vern av vassdrag.
	Lav konfliktgrad.

	SAMLET VURDERING
	Området har en svært attraktiv beliggenhet for næringsutvikling på grunn av nærhet til vegnett. De områdene som er best egnet, har også høyest konflikt med andre hensyn.

6.8 Oppsummering av analyse av nye utbyggingsmuligheter

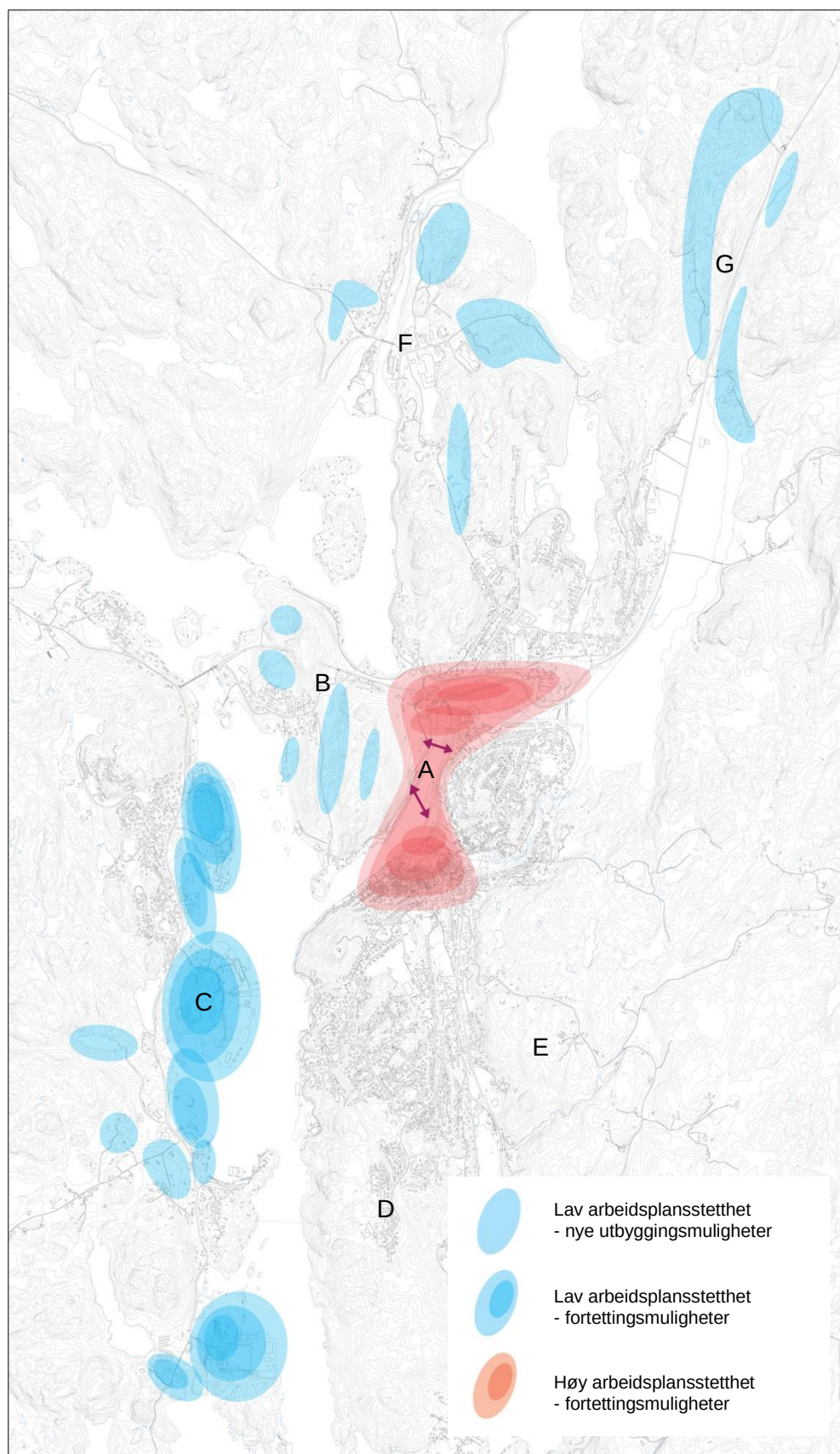
Basert på utarbeidet befolkningsprognose (Kompas) for Eigersund kommune vil befolkningen i 2040 kunne være ca. 17.100, og gitt en slik befolkningsvekst i perioden 2010 – 2040 vil det kunne innebære behov for ca 1.260 nye arbeidsplasser. Dersom arbeidsplassbehovet skal imøtekommes, trengs det nye utbyggingsområder, men det er stor usikkerhet knyttet til hvor stort arealbehovet er.

Analyse av de mest aktuelle utviklingsaksene viser følgende resultat:

Tabell 6-1 Oppsummering - vurdering

OPPSUMMERING - VURDERING						
A	B	C	D	E	F	G
Godt egnet, men utfordringer pga flomfare og tilpassing til eksisterende bebyggelse.	Godt egnet, og har noe potensial ved Lauvåsen. Høy konfliktgrad på Eigerøy.	Godt egnet, og har noe potensial langs sjøen og i nær eksisterende veistruktur.	Middels godt egnet, men begrenset potensial.	Lite egnet, men et begrenset potensial langs Sokndalsveien.	Godt egnet, og har potensial for utvidelse av eksisterende næringsområde.	Svært godt egnet, og har potensial ny etablering.

Nedenfor følger en grafisk presentasjon av nye utbyggings- og fortetningsmuligheter i Eigersund. Presentasjonen skiller næringsområdene i to farger avhengig av grad av intensitet av arbeidsplasser.



Figur 6-8 Nye utbyggings- og fortetningsmuligheter

7 OVERORDNET KONSEKVENSVURDERING

Nye utbyggings- og fortetningsmuligheter er i større eller mindre grad i konflikt med overordnede målsetting og andre arealformål. Nedenfor er det gjort en overordnet konsekvensvurdering av de ulike utbyggingsområdene til næringsformål. Vurderingen er avgrenset til å gjelde mulige næringsområder med lav arbeidsplass tetthet som er presentert i Figur 6-8 Nye utbyggings- og fortetnings.

Konsekvensanalyse gjennomføres i henhold til metode som er beskrevet i Statens vegvesens håndbok 140, revidert utgave juni 2006, for ikke prissatte konsekvenser. Metodikken består av en samfunnsøkonomisk analyse og eventuelt en utredning av lokale og regionale virkninger. Den samfunnsøkonomiske analysen består av både prissatte og ikke-prissatte konsekvenser.

Utredningen av de ikke-prissatte konsekvenser skal følge metodikken som er beskrevet i håndbok 140.

Der temaene ikke kan prissettes eller på annen måte beskrives kvantitativt har man benyttet egen metode for beregning av ikke-prissatte konsekvenser. (Referanse til Statens vegvesen. Håndbok 140). Det foreligger ikke direkte alternativer som skal sammenlignes og skalaen er derfor noe forenklet. Hvert tema vurderes i henhold til et kriterioppsett til å ha stor, middels eller liten verdi (SV, MV, LV). Videre beregnes tiltakets omfang, som deles inn i positivt, intet og negativt omfang. Disse gir sammen et uttrykk for betydningen av konsekvensene i en skala fra meget stor negativ konsekvens (----) til meget stor positiv konsekvens (++++).

Verdi Omfang	Ingen verdi			
		Liten	Middels	Stor
Stort positivt				Meget stor positiv konsekvens (++++)
				Stor positiv konsekvens (++++)
Middels positivt				Middels positiv konsekvens (++)
				Liten positiv konsekvens (+)
Lite positivt Intet omfang				Ubetydelig (0)
				Liten negativ konsekvens (-)
Middels negativt				Middels negativ konsekvens (- -)
				Stor negativ konsekvens (- - -)
Stort negativt				Meget stor negativ konsekvens (- - - -)

Figur 7-1 Skjema for konsekvensvurdering

- 1. Temaets verdi**, uttrykt gjennom tilstand, egenskaper og utviklingstrekk for vedkommende og interesse/tema i det området tiltaket planlegges.
- 2. Tiltakets omfang**, dvs. hvor store endringer tiltaket kan medføre for vedkommende interesse/fag.
- 3. Konsekvensens betydning**, som fastsettes ved å sammenholde opplysningene om berørte områders verdi med opplysninger om konsekvensens omfang.

Prinsippet for å fastsette konsekvensenes betydning er illustrert i Figur 7-1 Skjema for konsekvensvurdering. Verdi og omfang gjenfinnes langs hver sin akse, der øvre og nedre trinn på skalaene representerer ytterpunkter på kontinuerlige (glidende) skalaer. Verdi og omfang vurderes ut fra den dokumentasjon som foreligger.

Tabell 7-1 Overordnet konsekvensvurdering

TEMA	BESKRIV-ELSE	VERDI	B	C	F	G
			OMFANG			
Landbruk	Unngå tap av landbruksressurser.	Stor verdi	Lite omfang	Middels omfang	Middels omfang	Lav til middels omfang
KONSEKVENSNaturverdier			-	---	---	--
	Unngå tap av ressurser.	Verdi avhengig av ressurser.	Ingen registreringer.	Medfører press på båndlagte områder.	Grenser til Fotlandsvatnet som er et vernet område. Nødvendig avstand må ivaretas.	Grenser til Fotlandsvatnet som er et vernet område. Nødvendig avstand må ivaretas.
KONSEKVENSSstigning			0	--	0	0
	Bevare eksisterende landskapsform	Middels verdi	Adkomst til områdene vil kunne medføre inngrep. Bebyggelse på høydepunkt bryter med eksisterende landskapsform.	Utfylling i sjø vil bryte med eksisterende landskapsform.	Adkomst til områdene vil kunne medføre inngrep.	Adkomst til områdene vil kunne medføre inngrep.
KONSEKVENSEksisterende arealbruk			--	--	-	-
	Unngå konflikt med boligbebyggelse og rekreasjonsområder	Stor verdi	Nærhet til eksisterende og fremtidige boligområder. Kan medføre forringelse av områder som benyttes til friluftformål.	Avgrensing mellom næring og bolig og friluftsliv oppfattes som tydelig og forutsigbar.	Nærhet til eksisterende og fremtidige boligområder. Kan medføre forringelse av områder som benyttes til friluftformål.	Kan medføre forringelse av områder som benyttes til friluftformål
KONSEKVENSKulturminner			--	0	--	-
	Unngå tap av ressurser.	Verdi avhengig av funn.	Flere registreringer, og potensiell konfliktgrad.	Flere registreringer, og potensiell konfliktgrad.	Flere registreringer, og potensiell konfliktgrad.	Ingen registreringer.
KONSEKVENST			--	--	--	0



Figur 7-2 Fotlandsvatnet, sett sørfra. Kilde: www.dirnat.no, 2010



Figur 7-3 Egersund, sett sørfra. Kilde: Fotohuset, 1997

8 ANBEFALING

8.1 Videre planlegging

Den metoden som er presentert i denne studien, er et verktøy for å kunne ta stilling til hvor fremtidig utvikling kan skje. Anbefalingene her er gjort på grunnlag av overordnede vurderinger, og videre arbeid vil være avgjørende for å konkret angi geografisk plassering og avgrensning av nye utbyggingsområder.

Denne studien oppfattes også å kunne gi grunnlag for en drøfting av hvilken vekst Eigersund kommune skal legge til rette for frem mot 2040.

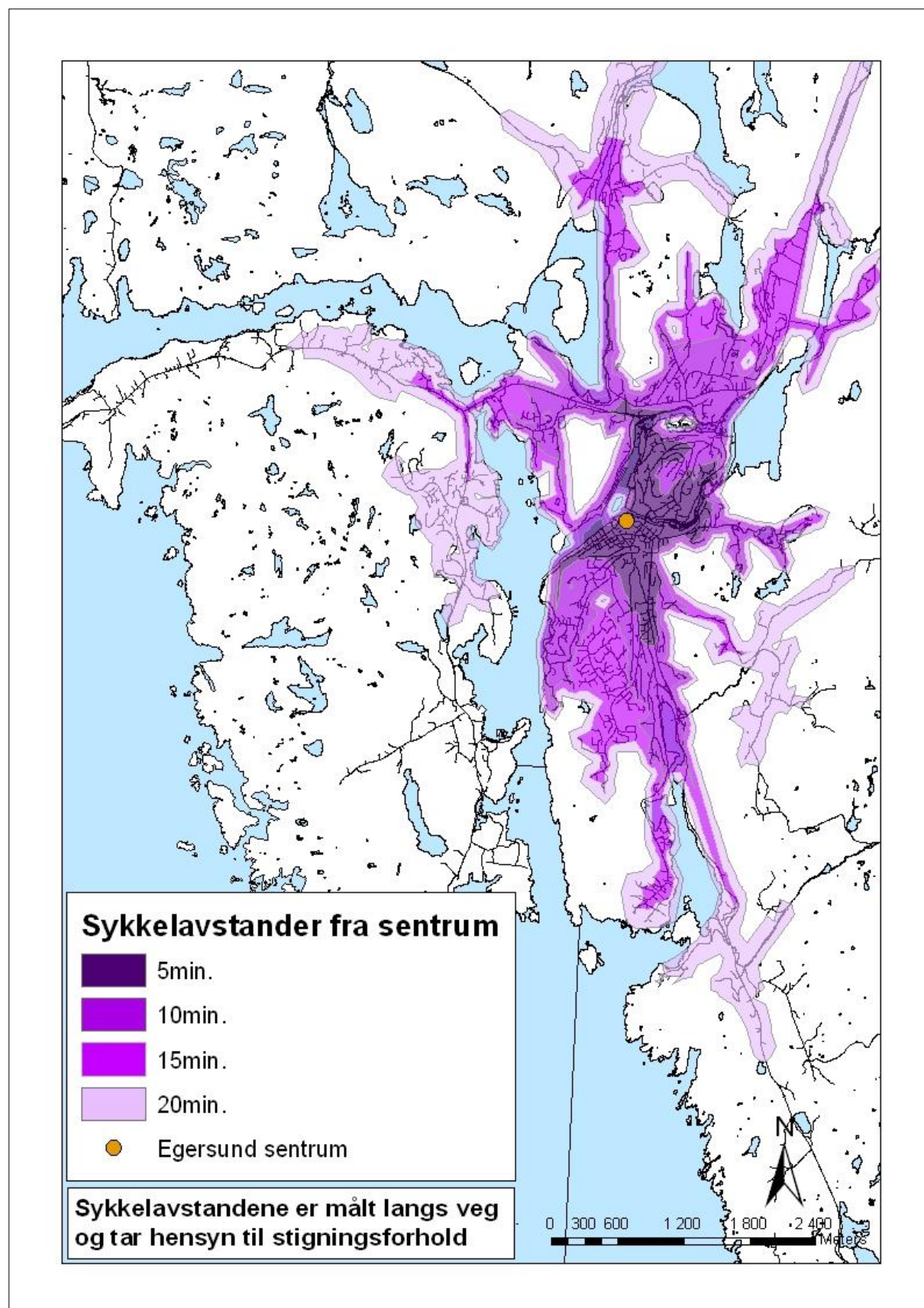
8.2 Bolig

For å nå målsettingen om å styrke og bygge opp under eksisterende sentrumsstruktur er nærhet til sentrum avgjørende. Ved planlegging og utbygging av nye boligområder er vår anbefaling at dette hensynet må gis høy prioritet.

Nærhet til sentrum er ikke bare fysiske parametre, men også en opplevelse. Det er mange virkemidler som kan benyttes for å legge til rette for nærhet og relasjon til sentrum, for eksempel fysiske, sosiale, planmessige og finansielle.

Boligtypologi og forventninger til lav tetthet er slik vi ser det de forhold som i størst grad utfordrer en slik målsetting.

Figur 8-1 Sykkelavstand til sentrum viser sammenhengen mellom eksisterende og nye boligområder og reisetid på sykkel til sentrum. For fremtidig byutvikling oppfattes disse områdene som svært verdifulle. Krav til utforming og utnyttelse bør her vies ekstra stor oppmerksomhet, og har stor betydning for å styrke sentrumsstrukturen.

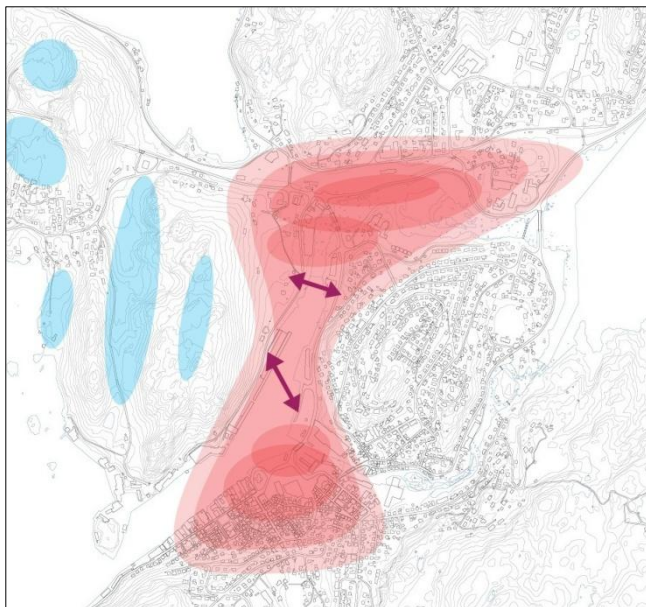


Figur 8-1 Sykkelavstand til sentrum

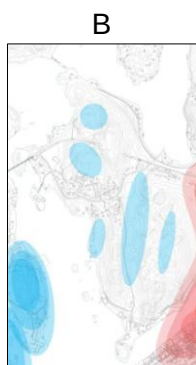
8.3 Næring

Målsettingen om å styrke og bygge opp under eksisterende bystruktur, gir grunnlag for følgende anbefaling:

1. Skille mellom næringer som bør ligge i sentrum, og de som ikke bør ligge i sentrum. Handelsetablering er viktigst å styre.



2. Legge til rette for næringsetablering med ulike behov; nærhet til vegnett, nærhet til sjø, nærhet til boligbebyggelse



Lauvåsen



Eigerøy



Tengsareid



Rodåsen

Eigersund legger i gjeldende kommuneplan godt til rette for næringsetablering. Asplan Viak vil anbefale at det viktigste for å styrke og bygge opp under eksisterende bystruktur, er å styre hvor det skjer etablering av handel. Bruk av både restriktive og positive virkemidler vil være nødvendig. Som en følge av en slik strategi, bør også eksisterende næringsvirksomheter i sentrum som er arealkrevende og har lav arbeidsplass tetthet, bli tilbudt andre tomter utenfor sentrum.

For å legge til rette for et variert tilbud av næringsarealer, kan man benytte positive virkemidler. Det kan for eksempel innebære planmessige avklaringer, etablering av infrastruktur eller formidle kontakt mellom ulike aktører som har felles interesser.

Anbefalinger innenfor hver av aksene:

B	C	F	G
Forbeholdes mindre etableringer og som ikke er til sjenanse for boligformål.	Nærhet til sjø betraktes som en knapphet. Krav effektiv arealutnyttelse. Forbeholdes etableringer som er avhengig av adgang til sjø.	Forbeholdes etableringer som krever større sammenhengende areal. Forbeholdes virksomheter som medfører lite veitrafikk.	Forbeholdes etableringer som krever større sammenhengende areal. Forbeholdes virksomheter som er avhengig av nærhet til hovedveinett.