



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 03.01.2011
Arkiv: :PL-, FA-L12,
GBR-60/445
Arkivsaksnr.:
08/1613
Journalpostl penr.:
10/29728

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Dag Kjetil Tonheim
Plansjef
51 46 83 21
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
007/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Reguleringsplan for et industriområde fremmes for første gangsbehandling. Arealet har ligget i kommuneplanen i mange år, uten at det har vært fremmet regulering for området. En vurderer det som positivt at området blir regulert og således kan aktiviseres. Dette er et område som i all hovedsak er eid av Eigersund kommune. Området har bl.a. nærhet til Hellvik steinindustri og vil benytte samme avkjørsel. Rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Saksgang:

MU avgjør om planen legges ut til off. ettersyn eller ei.

Rådmannens forslag til vedtak 03.01.2011:

Forslag til reguleringsplan for industriområde på gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik med kart og bestemmelser datert 22.12.2010 blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven  12.10

18.01.2011 Miljøutvalget

Møtebehandling:

Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

BJØRN REIDAR BERENTSEN (AP) foreslo:

”Forslag til reguleringsplan for industriområde på gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik med kart og bestemmelser datert 01.11.2010 blir lagt ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Det vises ny avkjørsel fra eksisterende hytter, men det opprettholdes utkjørsel for bolighuset.”

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven   12.10”

----0----

BJØRN CARLSEN (H) foreslo:

"Tillegg til rådmannens innstilling:

Det innreguleres gang- og sykkelsti gjennom industriområdet fra avkjørsel og til plangrense i vest."

Votering:

Rådmannens forslag vedtatt med 7 stemmer mot 4 stemmer for Berentsens forslag, utkjørsel for bolighus (Sissel Voilås og Bjørn Reidar Berentsen, AP + Astrid H. Robertson, H + SP). Rådmannens forslag med Carlsens tilleggsforslag, gang- og sykkelsti, enstemmig vedtatt.

M-007/11 Vedtak:

Forslag til reguleringsplan for industriområde på gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik med kart og bestemmelser datert 22.12.2010 blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt med følgende:

Det innreguleres gang- og sykkelsti gjennom industriområdet fra avkjørsel og til plangrense i vest.

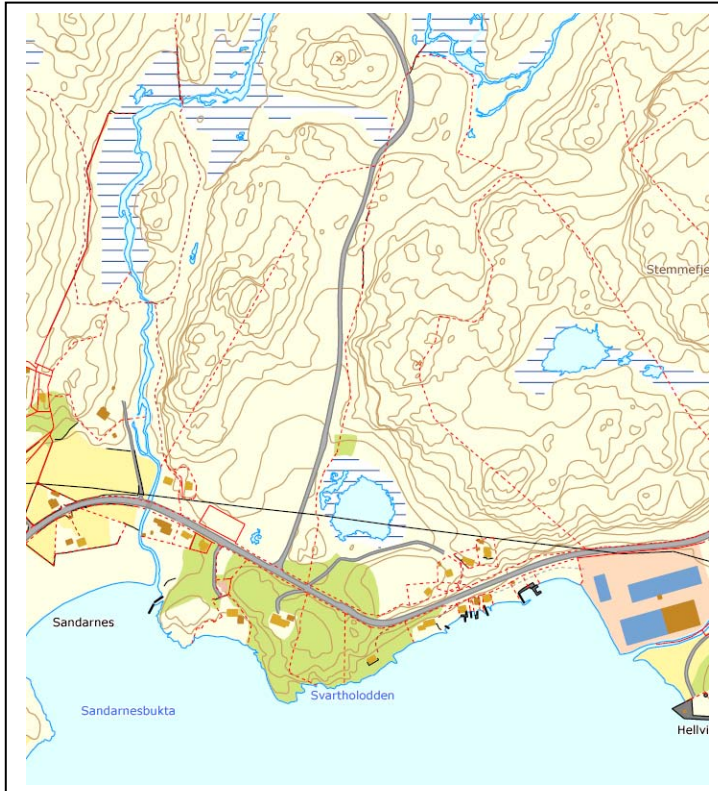
Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

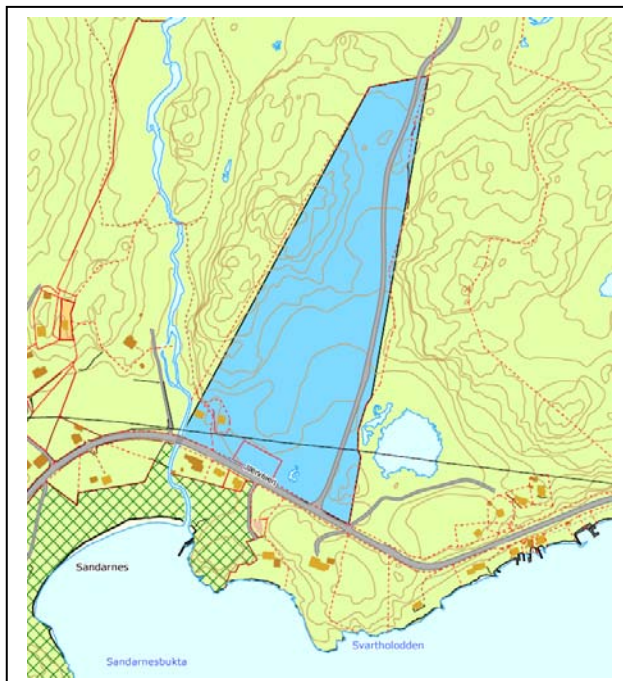
Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål 1. gangsbehandling

Forslag til reguleringsplan for industriområde på gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik omfatter følgende område:



GJELDENDE PLANER for området



Kommuneplan for Eigersund kommune
Området er i gjeldende kommuneplan vist som et fremtidig byggeområde for industri, kontor og lager.

Denne kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret i 2007. Arealet ble første gang lagt inn i 1997.

Reguleringsplan for området
Avkjørselen samt adkomstvegen omfattes av eksisterende reguleringsplan for Hellvik steinindustri.

VARSEL OM REGULERING

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og Stavanger Aftenblad. Dette er så langt en kan se, gjort i tråd med bestemmelsene i plan og bygningsloven.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Rogaland fylkeskommune, kultur Rogaland fylkeskommune, regionalplanseksjonen	<input type="checkbox"/> Ingen merknad <input type="checkbox"/> Merknad	E
2.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> Merknad	E
3.	Mattilsynet	<input type="checkbox"/> IMerknad	O
4.	Dalane energi	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
5.	Felles brukerutvalg (Seniorrådet/Råd for funksjonshemmede)	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
Private merknader			
6.	Gudmund Sannarnes	<input type="checkbox"/> Merknad	O
7.	Eva Marie Nordbø	<input type="checkbox"/> Merknad	O
8.	John Ivar Nodland	<input type="checkbox"/> Merknad	O
9.	Astrid Skogen, Johanne Marie Skogen Birkeland, Roar Jørgensen, Berit Underdal og Sigrid Stornes Fluge	<input type="checkbox"/> Merknad	O
10.	Jan Fløisvik	<input type="checkbox"/> Merknad	O

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	Rogaland fylkeskommune, kultur Rogaland fylkeskommune, regionalplan	<input type="checkbox"/> Kulturseksjonen ingen andre merknader til tiltaket i nåværende fase av planprosessen. <input type="checkbox"/> Fylkesrådmannen har vurdert saken som regional planmyndighet og som sektormyndighet for friluftsliv. Som følge av et utvidet og forpliktende samarbeid mellom fylkeskommunen og fylkesmannen vil det ikke komme en egen uttalelse fra fylkesmannen i denne saken. <input type="checkbox"/> Omsøkt område er vist med arealbruken erverv med vekt på industri,	<input type="radio"/> Rådmannen tar dette til orientering. <input type="radio"/> Rådmannen tar dette til orientering. <input type="radio"/> Rådmannen tar dette til orientering.

		<p>kontor og lager (område IKL 14) og er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det er varslet at formålet med reguleringen er å legge til rette for industriutvikling, veger og landbruksområde, evt. friluftsområde land.</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Ved detaljprosjektering av området ber de om at de ulike tiltak beslaglegger minst mulig dyrka jord. Ved første gangs behandling må det legges fram en arealoversikt over de landbruksmessige konsekvenser av tiltaket. □ Fylkesrådmannen ber om at utforming av arbeidsbygninger gis en universell utforming da alle skal kunne få muligheten til å søke på en arbeidsplass uten at man blir hindret fordi det ligger fysiske hindringer i bygningen. □ Det skal utarbeides ROS-analyse i forbindelse med planprosessen. Nivået på denne fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering, men minimumskravet er at det ved offentlig ettersyn fremgår hvordan temaet er vurdert og om vurderingene evt. har resultert i avbøtende tiltak i forslag til plan. ROS-analysen må også inkludere konsekvenser for tiltak i planområdet der disse får innvirkning utenfor planområdet. □ I brev av 22.02.10 – i forbindelse av varsel om utvidet planområde – skriver regionalplanseksjonen at de foreløpig ikke har noen merknader til varsel om oppstart av 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Næringsområdet vil ikke legge beslag på noe dyrket jord. Etablering av næringsområdet vil ikke ha noen landbruksmessige konsekvenser. J I forslaget til reguleringsbestemmelser er det lagt inn i § 2.3 at kontor- og publikumsdeler av bygninger i planområdet skal ha universell utforming. J Det er utarbeidet en ROS-analyse for reguleringsplanen uten at denne påpeker spesielle risikoforhold. ○ Rådmannen tar dette til orientering.
--	--	--	---

		planarbeid. Når forslag til plan foreligger, vil tiltaket bli vurdert på nytt i forhold til sektorlover og relevante planhensyn.	
2.	Statens Vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> □ Dagens atkomstveg til steinbruddet forutsettes benyttet. Forutsatt at siktsonene holdes fri for vegetasjon, er størrelsen tilfredsstillende i denne fartssonen, men beliggenheten er sårbar. □ Krysset er ukanalisert. Strekningsanalysen for Rv. 44 fra 2002 anbefalte breddeutvidelse på denne strekningen i tillegg til anlegg av g/s-veg. Det ideelle hadde vært å få utredet standardbehovet for Rv. 44 i et langt perspektiv. Det er ikke gitt at dagens trase er den riktige. Derfor må dagens Rv. 44 best mulig sikres. □ Følgende rammebetingelser og tiltak må gjennomføres i plan og bestemmelser: <ul style="list-style-type: none"> • Byggegrensen målsettes til 50 m fra senterlinjen til dagens Rv. 44, men tilbaketrukket etter veglovens § 29 i krysset. • Krysset kanaliseres med dråpekanalisering i atkomstvegen, og minimum passeringslomme etter vegnormalens håndbok 17 i Rv. 44 som rekkefølgekrav. • Byggegrensen gir rom for breddeutvidelse og g/s-veg, samt mulig kurveutretting sør for området når situasjonen skulle kreve det. 	<p>O Rådmannen tar dette til orientering.</p> <p>O Rådmannen tar dette til orientering.</p> <p>J Dette er ivaretatt i planforslaget.</p> <p>J Dette er ivaretatt i planforslaget.</p> <p>J Byggegrense er satt til 50 meter fra senter veg.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> • Om tomte-disponeringen gir rom for det, er vegvesenets faglige råd å flytte atkomstvegen vestover for derved å øke avstanden fra den skarpe kurven og få krysset ned i flatere lende. □ I en ny uttalelse av 08.02.10 skriver vegvesenet at det etter første varsel om oppstart av regulering og etter at vegvesenet hadde sendt inn sine merknader, har det vært uformelle møter om saken, og resultatet er langt på vei i overensstemmelse med hva man ble enig om: <ul style="list-style-type: none"> • Passeringslomme er innregulert i kryssområdet. • Avkjørsel fra Fv. 44 til fritidsboliger nord for Rv. 44 er lagt om, og får atkomstveg til industriområdet. • Planen er utvidet til å ta med området sør for Fv. 44. Hensikten er å samle avkjørslene i området i en felles avkjørsel. • Byggegrensen langs nordsiden av Fv. 44 er korrekt innregulert med avstand 50 m fra vegens senterlinje. • Gjenstående utfordringer er byggegrense langs fylkesvegens sørside og regulerings-formål på denne siden – atkomst til reguleringsformålet til fritidseiendommene på nordsiden – reguleringsbestemme 	<p>N En har ikke funnet det rett å foreslå å trekke krysset nordvestover på fylkesvegen.</p> <p>E I krysset er bygge-grensen trukket litt tilbake, i samsvar med veglovens bestemmelser. Krysset er vist med dråpe i atkomstvegen. Kryssområdet er dimensjonert for kjøretøy type VT og ST. Det er vist passeringslomme på sørsiden av riksvegen, slik at øvrig trafikk fra Jæren kan passere selv om det står et kjøretøy og venter på møtende trafikk før det kan kjøre inn på atkomstvegen. Dråpe og passeringslomme er med som rekkefølgekrav i forslaget til reguleringsbestemmelser, § 8.1. En mindre atkomstveg til noen fritidsboliger øst for planområdet er foreslått stengt fra riksvegen og knyttet til atkomstvegen isteden. Etter at vegvesenet skrev sin uttalelse av 08.02.10 er det avtalt at fritidsboligene på nordsiden av Fv. 44 tas ut av planområdet.</p> <p>O Rådmannen tar dette til orientering.</p> <p>J Byggegrensen på 50 m nord for Fv. 44 er i tråd med krav fra Statens Vegvesen. Byggegrensen på sørsiden av Fv. 44 er også satt til 50 m. i tråd med krav fra Statens Vegvesen.</p>
--	--	---	---

		<p>lser som sikrer gjennomføring av nevnte tiltak. I gjeldende kommuneplan er området nord for Fv. 44 i sin helhet avsatt til industri. Sør for Fv. 44 er området avsatt til LNF-område hvor friluftsliv er dominerende. Vegvesenets faglige råd er at arealformålene opprettholdes. I ot.prp. nr 68 (2008-2009) fra Samferdselsdepartementet er byggegrensene omtalt i forbindelse med omklassifisering av riksveger til fylkesveger. Her blir det påpekt at bestemmelsene i veglovens § 29 om byggegrenser <i>"ikke har hatt den virkning som var forutsatt. De påbudte avstander har vist seg ikke å være tilstrekkelige til å forhindre at riksvegene blir nedbygget, med den følge at antall trafikkulykker øker, farten settes ned og vegene senere kan bli omlagt / nedklassifisert."</i> Følgene kan bli at byggegrensekravene kan bli innskjerpet. Byggegrensekravet får ingen umiddelbare konsekvenser på den aktuelle strekning av Fv. 44, men fritidsboligene vil neppe kunne gjenreises etter en</p>	
--	--	---	--

		brann for eksempel. Planforslaget må gjennom reguleringsbestemmelser sikre entydig realisering av de tiltak som er nevnt.	
3.	Mattilsynet	<input type="checkbox"/> Skriver at dersom det med "industriutvikling" tenkes tilrettelegging for etablering av industri-bedrifter m.v. må reguleringsarbeidet ta opp i seg hvordan drikkevannsforsyningen til området skal løses. <input type="checkbox"/> Samtidig må reguleringsarbeidet inkludere en ROS-analyse hva angår evt. fare for uheldig påvirkning – både under anleggsfase og driftsfase – av allerede etablerte drikkevannskilder til bebyggelse og fritidsboliger m.v. i det tilgrensende området på Sannarnes. <input type="checkbox"/> Om nødvendig kan Mattilsynet bruke sin innsigelsesrett dersom drikkevannshensynene ikke blir tilstrekkelig ivare tatt i planarbeidet.	<p>E Det forutsettes at næringsområdet får tilknytning til offentlig vann og avløp.</p> <p>O Dersom byggingen av næringsområdet eller driften av dette skulle medføre ulemper for eksisterende privat vannforsyning, så blir dette et privatrettslig spørsmål mellom utbygger og den som får ødelagt vannforsyningen. Det er grunn til å tro at de som har privat vannforsyning i nærheten av planområdet vil knytte seg til offentlig vannforsyning når denne blir tilgjengelig i forbindelse med etableringen av næringsområdet.</p> <p>O Rådmannen tar dette til orientering.</p>
4.	Dalane energi	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	<input type="checkbox"/> Rådmannen tar dette til orientering.
5.	Felles brukerutvalg (Seniorrydet/Råd for funksjonshemmede)	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	<input type="checkbox"/> Rådmannen tar dette til orientering.
Private merknader			
6.	Gudmund Sannarnes	<input type="checkbox"/> Når det gjelder bnr. 41 har han følgende merknader: Området i sørvestre hjørne av oppstartvarselet bør utgå av planen. Dette området avgrenses naturlig fra det øvrige mot en nesten loddrett fjellvegg på minst 15 m. Høydeforskjellen er så stor at det må egen atkomst til dette arealet. <input type="checkbox"/> Han ber om å få opplyst	<p>O Det området som Sannarnes ønsker tatt ut av planen er ikke med på forslaget til reguleringsplan. Når en del av Sannarnes sin eiendom inn mot næringsområdet reguleres til landbruksområde, er det i tråd med kommuneplanen.</p> <p>O Reguleringsforslaget medfører</p>

		om Eigersund kommune planlegger å løse inn den regulerte delen av hans eiendom eller yte erstatning for innskrenket rådighet av området.	dermed ikke noen innskrenket rådighet for Sannarnes over denne delen av hans eiendom.
7.	Eva Marie Nordbø	<input type="checkbox"/> Hun eier gnr. 60, bnr. 156 (som ligger øst for planområdet og sør for Fv. 44). Den vedlagte planskissen viser at hennes eiendom vil bli berørt i en senere fase. I den forbindelse ber hun om å bli kontaktet i en tidlig fase av arbeidet. Hun tenker her i første rekke på planens innvirkning på atkomsten til hennes eiendom.	<input type="radio"/> Den foreslåtte passeringslomma på Fv. 44 som vegvesenet krever innregulert, skal ikke direkte berøre avkjørselen til eiendommen til Nordbø.
8.	John Ivar Nodland	<input type="checkbox"/> Deres eiendom er gnr. 60, bnr. 216 (som ligger lengst vest i planområdet). <input type="checkbox"/> Deres vei er godkjent, og de kan ikke se at det skulle være noe problem å ha denne fortsatt. Statens vegvesen var på plassen for 2 år siden og fant alt i orden. Deres bolig er en helårsbolig og blir brukt som dette.	<input type="radio"/> Rådmannen tar dette til etterretning. <input type="radio"/> Selv om Nodland mener at deres avkjørsel fra Fv. 44 er godkjent av vegvesenet, må planlegger forholde seg til vegvesenets krav om at det i forbindelse med regulering av næringsområde på nordsiden av Fv. 44 så må det reguleres inn en felles atkomst for boligen og fritidsboligene på denne strekningen på sørsiden av Fv. 44 jfr. krav fra statens Vegvesen.
9.	Astrid Skogen, Johanne Marie Skogen Birkeland, Roar Jørgensen, Berit Underdal og Sigrid Stornes Fluge	<input type="checkbox"/> De skriver i en felles uttalelse at slik forholdene er i området, kan de ikke forstå annet enn at den nevnte atkomstveien er tenkt plassert mellom stranden og de berørte hyttene. Det vil ha en rekke negative effekter. Først og fremst vil det medføre redusert sikkerhet og større risiko for alle de små barna som leker og løper fram og tilbake til stranden uten å ane noen fare. Den frie atkomsten ned til stranda uten stengsler er en stor del av verdien for dette området og det sier seg	<input type="radio"/> At en atkomstvei for 1 bolighus og 2 fritidsboliger skal medføre større fare for barna ved kryssing av denne til og fra stranda, enn den sikkerhetsmessige gevinsten man får ved stenging av en avkjørsel til et bolighus, er en ikke enig i. De som krysser denne adkomstvegen antas i stor grad å være de samme som bruker hyttene/huset og dermed også den omtalte adkomstveien. Dette er en kort stikkveg med svært lavt trafikkfall. Det er ikke gjennomkjøring eller fremmedtrafikk. En viser her til at dette er gjort etter krav fra vegmyndigheten i dette tilfelle Statens Vegvesen og er således noe kommunen må forholde seg til. Trafikksikkerhet er her vesentlig

		<p>selv at en atkomstvei som skjærer gjennom dette området vil føre til en kraftig verdiforringelse av alle de berørte eiendommene. Med unntak av huset som er berørt, har alle hytter kun 1 felles utkjørsel. De spør hvorfor man skal ødelegge et etablert hytteområde med et tiltak som har en negativ sikkerhetsmessig effekt. De spør videre om det ikke hadde vært bedre om vegvesenet hadde anlagt fartsdumper og redusert farten ved den aktuelle utkjørselen til Fv. 44. En evt. ny atkomstvei vil også nødvendigvis komme svært nær stranden. De spør om dette kan være i tråd med de nye restriktive retningslinjene for strandsonen som trådte i kraft fra 30.07.10. Dette er kanskje en sak Fylkesmannen vil være interessert i ifølge brevskriverne. Når det gjelder offentlig parkering, så finner de det litt underlig at det er foreslått på "feil" side av elva som går helt ned til stranden. De mener at det må være svært upraktisk for brukerne av stranda å krysse en elv for å komme seg over til hovedstranden. De spør om det ikke hadde vært mer hensiktsmessig å legge en evt. offentlig parkering på den andre siden av elva, der det allerede er etablert en praksis med parkering for å benytte seg av stranda. Til slutt vil de på det sterkeste anbefale at det foretas en fysisk befaring av området.</p>	<p>for deres vurdering. Forslaget om fartshumper på Fv. 44 på denne strekningen anbefales ikke, og ansees som uaktuelt og vil heller ikke aksepteres av Statens Vegvesen.</p> <p>Tiltak i 100-metersbeltet som medfører økt tilgjengelighet for allmennheten er ikke i strid med bestemmelsene for strandsona. Det er på reguleringsplanen foreslått en sti som fører fram til ei bru over bekken, slik at adkomst er ivarettatt på en god måte til stranden. Plasseringen av parkeringsplass er gjort etter dialog med Statens Vegvesen, der en ønsker at en benytter eksisterende avkjørsel. En vil ikke kunne påregne å få etablert flere avkjørsler jfr. at Statens Vegvesen har krevd flere eksisterende avkjørsler stengt.</p>
--	--	---	--

10	Jan Fløisvik	<p>□ Skriver at de ikke er enig med kommunens stiplede linje som viser eiendomsgrensen mot det planlagte regulerte området. Dette er basert på en eiendomsgrenseoppgang for noen år siden med "sameiemedlem" Ivar Skogen og Kåre Fløisvik. Kåre Fløisvik har også vært i kontakt med kommunen ved et par anledninger tidligere i år ang. denne saken, der de viser til planlegger som saksbehandler. Vedlagt uttalelsen har Fløisvik tegnet på hvor han mener at grensen går. Han har også lagt ved noen fotografier som viser detaljer av eiendomsgrensa, bl.a. grensestein med innhugget kors, samt til markert kløft i fjellet som ble beskrevet som grense for gnr. 60 og bnr. 71/72.</p>	<p>○ Uten å ta stilling til hva som er riktig eiendomsgrense, har en i forslag til reguleringsplan lagt plangrensen der Fløisvik mener at eiendomsgrensen går. Endelig eiendomsgrense må påvises ved oppmåling.</p>
----	--------------	---	---

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden innstille på at planen blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn som fremlagt.

Gjennomgang av planen

Planen omfattet i utgangspunktet kun det arealet som i kommuneplanen var vist som fremtidig industriområde IKL 14. Etter krav fra Statens Vegvesen har en måtte utvide planområdet til å omfatte begge sider av fylkesvegen samt innarbeide krav knyttet til avkjørselssanering m.m.

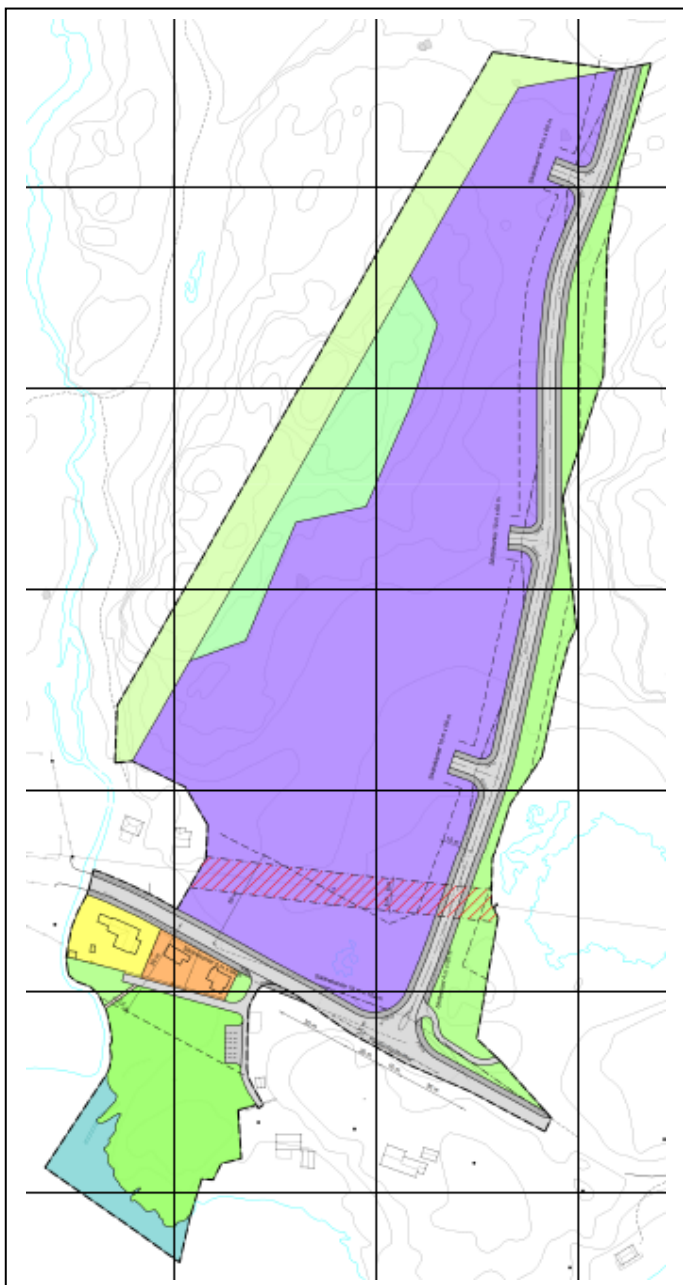
Planen omfatter et område på omlag 85 daa. I planforslaget utgjør næringsområdet ca 44,3 daa, bolig ca 1,2 daa, fritidsboliger ca 0,9 daa, kjøreveier ca 6,1 daa, annen veigrunn ca 3,9 daa, grønnstruktur ca 5,0 daa, landbruksområde ca 8,2 daa, parkering ca 0,16 daa, friluftsområde på land ca 12,9 daa til sammen, friluftsområde i sjø ca 1,8 daa.

Bebyggelse og estetikk

I forslaget til reguleringsbestemmelser har man tatt med at bygninger på næringsområdet kan ha maksimal BYA = 40 % inkl. parkeringsplasser. Bygningenes gesimshøyde i dette området skal ikke overstige 10 m.

Eksisterende bebyggelse i planen

Ettersom både eksisterende bolighus og fritidsboliger ligger innenfor 50 m grensen fra senterlinja på Fv. 44, er det ikke tillatt å øke bygningsmassen på disse områdene verken til siden eller i høyden. Det kan på disse områdene heller ikke oppføres nye bygninger, og eksisterende bygninger kan ikke gjenoppføres etter en evt. brann eller annen totalskade.



Trafikksikkerhet, avkjørsel, kanalisering

Atkomsten til næringsområdet forutsettes å skje fra atkomstvei inn til industriområdet som ligger nord for planområdet. I krysset er byggegrensen trukket litt tilbake, i samsvar med veglovens bestemmelser. Krysset er vist med dråpe i atkomstvegen. Kryssområdet er dimensjonert for kjøretøy type VT og ST.

Det er vist passeringslomme på sørsiden av riksvegen, slik at øvrig trafikk fra Jæren kan passere selv om det står et kjøretøy og venter på møtende trafikk før det kan kjøre inn på atkomstvegen.

Dråpe og passeringslomme er med som rekkefølgekrav i forslaget til reguleringsbestemmelser, § 8.1.

En vurderer ikke at forslaget til reguleringsplan vil medføre redusert trafikksikkerhet og en viser til at dette er vurdert av fagkyndig jfr. planbeskrivelsen. Planen vil medføre bedret trafikksikkerhet i forhold til at den medfører avkjørselssanering fra flere eiendommer.

Friluftsområde og parkering

Det er i planforslaget lagt til rette for at det skal bygges 7 parkeringsplasser for allmennheten, hvorav 1 parkeringsplass er

reservert for HC for å bedre tilgjengeligheten til badeplassen på Sannarnes.

Det er også vist friluftsområde mot sjøen. Dette vurderes positivt og vil bedre tilgjengeligheten til sjøen for innbyggerne på Hellvik. Hellvik er et lokalsamfunn med en positiv utvikling og en vurderer det som positivt og rett å tilrettelegge både for nye næringsareal og areal som bidrar til å gjøre Hellvik til et godt sted å bo. Tilgang til friluftsområder er her svært sentralt.

Barn og unge

Området hvor det skal etableres industriområde har liten eller ingen verdi for barn og unge.

Det vurderes derimot som positivt for barn og unge at en får bedre tilgjengelighet til badestranden på Sannarnes. Den offentlige parkeringsplassen er lagt slik at den ligger langs veien inn til eksisterende eiendommer og benytter samme avkjørsel fra fylkesvegen. Det vil nå også bli tilrettelagt for offentlig parkeringsplass som vil bedre tilgjengeligheten til badestranden for bl.a. de som bor på Hellvik.

Kulturminner

Ingen kjente jfr. uttale fra kulturavdelingen.

Vann og avløp

Det er ikke opparbeidet kommunalt vann og avløp til området. Dette gjelder hele denne delen av Hellvik. Området må enten knyttes til offentlig vann og avløp eller få en annen godkjent vann og avløpsordning. En vil vurdere dette på nytt når planen har vært til offentlig ettersyn om det bør legges inn som et rekkefølgekrav.

Miljøkonsekvenser

Det er ikke fremkommet moment i planprosessen som skulle tilsi at den foreslåtte reguleringsplanen vil ha noen spesielle miljøkonsekvenser ut over de som allerede er omtalt.

Støy, støv og lukt

Dette er et ordinært industriområde der aktiviteten må holde seg innforbi gjeldende regelverk.

Høyspentlinje

Høyspentlinje med tilhørende bestemmelse er vist i planen.

ROS-analyse m.m

Det er i forbindelse med ROS-analysen og planprosessen ikke fremkommet spesielle risikoforhold eller konsekvenser verken i tilknytning til planområdet eller som konsekvens av planforslaget.

Universell utforming:

I forslaget til reguleringsbestemmelser er det lagt inn i § 2.3 at kontor- og publikumsdeler av bygninger i planområdet skal ha universell utforming.

Terrenget i planområdet er slik at atkomsten for bevegelseshemmede er god.

Planen vil medføre bedre tilgjengelighet til badestranden på Sannarnes ved at det etableres offentlig parkeringsplass der 1 parkeringsplass skal forbeholdes HC-parkering.

Oppsummering og konklusjon

Rådmannen vurderer det som viktig at en får på plass reguleringsplan for næringsområde på Sannarnes og viser til at dette har ligget inne i kommuneplanen i mange år. Det vil være viktig for en fremtidig positiv utvikling på Hellvik at en har tilgang på næringsarealer samt tilrettelagte friluftsområder ved sjøen. Sannarnes er en viktig badestrand i regional sammenheng, men ikke minst for de som bor på Hellvik.

Ved å tilrettelegge for dette industriområdet vil en kunne gi rom for nye arbeidsplasser på Hellvik. En viser her til at det er regulert mange boligtomter på Hellvik, men det er næringsareal en mangler.

Rådmannen vil derfor anbefale at reguleringsplanen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Økonomiske konsekvenser:

Reguleringsplanen i seg selv medfører ikke økonomiske konsekvenser.

Prosjektering og utbygging samt rekkefølgekrav må innarbeides i økonomiplan og budsjett på vanlig måte. Det må etableres vann og avløp til området ev. egen løsning og dette må innarbeides i økonomiplan og budsjett på vanlig måte.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			
Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ 0 ~

Alternative løsninger:

Forslag til reguleringsplan for industriområde på gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik med kart og bestemmelser datert 01.11.2010 blir lagt ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
145726	Reguleringspla for industri - gnr. 60 bnr. 445 m.fl - Hellvik
145733	ROS - analyse - Hellvik industriområde
145732	Planbeskrivelse
145729	Diverse varsler
145728	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid - gnr. 60 bnr. 101
145727	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid - gnr. 60 bnr. 445
118402	Uttalelse kulturseksjonen - Reguleringsplan - Hellvik - gnr. 60 bnr. 101 m.fl.
110751	Utalelse reguleringsplan gnr. 60 bnr. 101 m.fl., Hellvik
110750	Oversendelsesbrev
109290	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid gnr. 60 bnr. 445 m.fl. - Hellvik
107969	Uttalelse - reguleringsplan gnr. 60 bnr. 101 m.fl.
107968	VS: EIGERSUND KOMMUNE - GNR.60, BNR.101 M.FL. - REGULERINGSPLAN -
104782	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid gnr. 60 bnr. 101 m.fl. - Hellvik
104783	Utsnitt av reguleringsplan - forslag
28621	Uttale reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål
28622	Rapport fra Kulturhistorisk registrering
25068	Samordnet uttalelse fra Rogaland fylkeskommune og fylkesmannen i Rogaland - varsel om oppstart av reguleringsplan for næringsareal på gnr. 60 bnr. 445 m.fl. - Hellvik
20752	Uttalelse reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål
18161	Varsel om oppstart av reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl. Hellvik
18162	Kartutsnitt
152314	Oversendelse av reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål
152316	Bestemmelser Hellvik industri.doc
152315	Hellvik industri 221210.pdf

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I 01.04.2008	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Varsel om oppstart av reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl. Hellvik
2	I 14.04.2008	Statens vegvesen	Uttalelse reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål

3	U	22.04.2008	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Høringsuttalelse fra råd for funksjonshemmede - reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål
4	U	28.04.2008	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Høringsuttalelse fra seniorrådet - reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål Samordnet uttalelse fra Rogaland fylkeskommune og fylkesmannen i Rogaland - varsel om oppstart av reguleringsplan for næringsareal på gnr. 60 bnr. 445 m.fl. - Hellvik
5	I	16.05.2008	Rogaland fylkeskommune	Uttale reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål
6	I	10.06.2008	Rogaland fylkeskommune	Uttale reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål
7	I	20.01.2010	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid gnr. 60 bnr. 101 m.fl. - Hellvik
8	I	02.02.2010	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse - reguleringsplan gnr. 60 bnr. 101 m.fl.
9	I	08.02.2010	Statens vegvesen	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid gnr. 60 bnr. 445 m.fl. - Hellvik
10	I	22.02.2010	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse reguleringsplan gnr. 60 bnr. 101 m.fl., Hellvik
11	I	12.04.2010	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse kulturseksjonen - Reguleringsplan - Hellvik - gnr. 60 bnr. 101 m.fl.
12	I	03.11.2010	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Reguleringsplan for industri - gnr. 60 bnr. 445 m.fl. - Hellvik
15	I	22.12.2010	Brannvern - og beredsskapsrådgiver 1	Forslag til reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål
14	I	22.12.2010	Brannvern - og beredsskapsrådgiver 1	Oversendelse av reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål
16	U	10.01.2011	45 mottakere...	Varsel/informasjon om befarings

Parter i saken:

	ASSERSEN ALVIN	ALKEVEIEN 3	4375		
	ASSERSEN HENRIK	RUSKEBAKKEN 4	4375		
	ASSERSEN LILLIAR	KLOPPABEKKVEIEN 26	4375		
	ASSERSON MAGDELE	AUSTRÅTTBANEN 29	4306		
	ASSERSON OLAV ARNULV	AUSTRÅTTBANEN 29	4306		
	AUNEVIK ANNE MARIE	LUNDEVEIEN 134	4550		
	BIRKELAND JOHANNE MARIE SKOGEN	LØVÅSVEIEN 16	4380		
	BRATTELIE BJØRG	JØNNINGSHEIVEIEN 26 A	4316		
	EGELAND MALLY BEATRIS	SKJERPEVEIEN 3	4376		
	EGGE GEIR	URHAMMERVEIEN 2	4375		
	EGGE TORHILD	URHAMMERVEIEN 2	4375		
	EIGERSUND KOMMUNE				
	FLUGE SIGRID STORNES	NONSTEINBAKKEN 1	4370		

	FLØISVIK KÅRE	ALVASTEINVEIEN 57	4043		
	FOLKETS HUS V/FORENINGEN				
	HELLAND KIRSTEN	KORSØRVEIEN 3	4370		
	HELLAND MAGNUS	FJELLIEN 11	5019		
	HELLAND SIGMUND	SØRLIBAKKEN 5 A	4070		
	HELLVIK HÅKON	TJØNNEMYRA 16	4640		
	HELLVIK OLAF				
	JØRGENSEN BIRGIT	HULDREVEIEN 37	1388		
	JØRGENSEN ROAR	KOONG KARLS GATE 39	4010		
	JØRGENSEN SONJA	REKEFJORD	4380		
	LOHNE ASTRID	LOHNEVEIEN 218	4640		
	LOTHE ELLEN SOFIE	SLETTHEIVEIEN 45	4626		
	MEISLAND KJELL	FOLKVORDVEIEN 32	4318		
	NODLAND AUD JOHANNE	VESTRE GATE 1	4370		
	NODLAND JOHN IVAR	VESTRE GATE 1	4370		
	NORDBØ EVA MARIE BOTTEN	EGDEVEIEN 9	4307		
	OLIVERSEN TANJA HEGELSTAD	BEVERVEIEN 29	4370		
	PEDERSEN KENNETH	RUSKEBAKKEN 13 B	4375		
	PEDERSEN KÅRE MAGNE	HUMLESTADGATEN 18	4370		
	PEDERSEN RINO	TROSAVIGVEIEN 88	4375		
	PUNTERVOLD EVY HADLAND	HADLANDSVEIEN 35	4370		
	SANNARNES GUDMUND	JÆRVEIEN 1319	4375		
	SKOGEN RANGAR JOHN	V/ASTRID SKOGEN, EGREFJELLVEIEN 19	4370		
	SKRETTHING EVY	TOPPAVEGEN 9	4360		
	STATENS VEGVESEN	POSTBOKS 8142 DEP	0033		
	STORNES BJØRN	URA 27	4056		
	STORNES ROAR	KROKEN 11	5003		
	TORGEIRSEN ODDLAUG				
	UDLAND TORFRID PAULINE	UDLAND	4520		
	UNDERDAL BERIT IRENE	RAUNVEIEN 5	4370		
	ØSTHUS HILDUR	ØSTHUSVIKVEIEN 440	4150		
	ØSTHUS KRISTIAN	ØSTHUSVIKVEIEN 440	4150		