Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 25.08.2017	Avdeling:	Sentraladministrasjonen
Arkiv: : PL - 19990002, FA - L12, GBR - 7/196	Enhet:	Plankontoret
	Saksbehandler:	Magne Eikanger
Arkivsaksnr.: 16/2036	Stilling:	Planrådgiver
Journalpostløpenr.: 17/21404	Telefon:	51 46 83 24
	E-post:	magne.eikanger@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
174/17	Planteknisk utvalg	19.09.2017

Reguleringsendring for Svanavågen industriområde gnr. 7 bnr. 196 m.fl., Eigerøy. Første gangs behandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til reguleringsplan for industri, kombinert forretning / kontor mv. på gnr. 7 bnr. 196 m.fl., Svanavågen, Eigerøy. Det legges opp til etablering av et nytt område for forretning/ kontor og et område for kontor/lager/industri øst for Hovlandsveien, med atkomst fra Svanavågveien. Dagens dagligvarebutikk foreslås omregulert til kombinert bolig/kontor og tjenesteyting.

Kommunen har hatt et godt samarbeid med tiltakshaver og en vurderer at planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer det slik at man i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Det er kommet inn fire offentlige og tre private uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsendringen. Alle uttalelsene, med unntak av den ene har merknader til varselet.

Rådmannen anbefaler at Planteknisk utvalg vedtar å legge reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn etter at følgende endringer er foretatt:

På reguleringsplankartet:

1. Det må vises kjøreatkomst til område BKB3.

I reguleringsbestemmelsene:

1. § 4.4. Maksimal gesims- og mønehøyde settes til 8 meter i område BKB 1 (dagens butikk).

Denne endringen gjør at taket kan bygges om til mønt tak med liten takvinkel, men det kan ikke bygges en ekstra etasje på bygningen sammenlignet med dagens situasjon.

Administrasjonens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Svanavågen industriområde gnr. 7, bnr. 196 m.fl. med bestemmelser revidert den 07.08.17, plankart datert den 22.06.17 og planbeskrivelse revidert den 07.08.17 legges ut til offentlig ettersyn etter at følgende endringer er gjort:

På reguleringsplankartet:

1. Det må vises kjøreatkomst til område BKB3.

I reguleringsbestemmelsene:
1. § 4.4. Maksimal gesims- og mønehøyde settes til 8 meter i område BKB 1.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 19.09.2017

PTU - behandling:
Det ble foretatt befaring i saken.

Votering:
Administrasjonens forslag enstemmig vedtatt.

PTU-174/17 vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Svanavågen industriområde gnr. 7, bnr. 196 m.fl. med bestemmelser revidert den 07.08.17, plankart datert den 22.06.17 og planbeskrivelse revidert den 07.08.17 legges ut til offentlig ettersyn etter at følgende endringer er gjort:
På reguleringsplankartet:

1. Det må vises kjøreatkomst til område BKB3.

I reguleringsbestemmelsene:

1. § 4.4. Maksimal gesims- og mønehøyde settes til 8 meter i område BKB 1.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.
Vedtaket er enstemmig.

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider,
www.eigersund.kommune.no - Politiske saksdokumenter: http://bit.ly/1IywnuF
Velg møtedato, finn saken, velg Gå til arkivsaken.

Saksgang:
Planteknisk utvalg avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke.

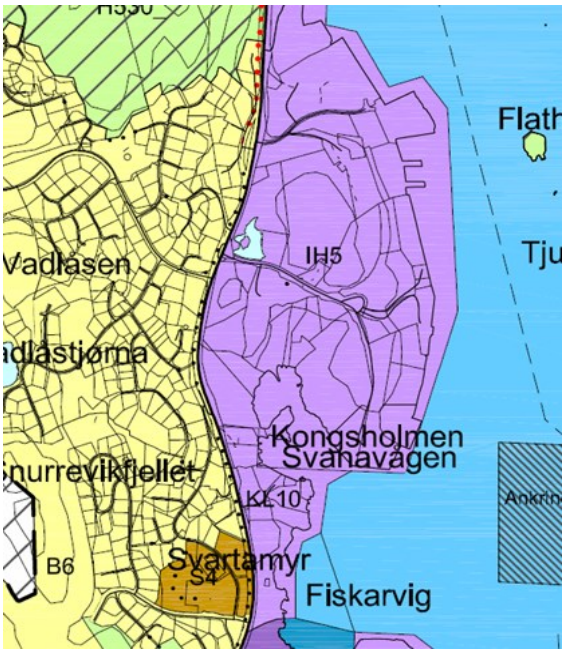
Eventuell tidligere politisk behandling:
Gjeldende reguleringsplan for Svanavågen industriområde ble vedtatt i Kommunestyret den 23.11.99, sak 102/99. Gjeldende reguleringsplan for Boligområde vest for Hovlandvsveien ble vedtatt av Kommunestyret i 1969.

Andre opplysninger / fakta i saken:
Detaljreguleringsplan for gnr. 7 bnr. 196 m.fl. – Svanavågen industriområde, Eigerøy, 1. gangsbehandling

Plankontoret har mottatt forslag til reguleringsplan for industri, kombinert forretning / kontor mv. på gnr. 7 bnr. 196 m.fl., Svanavågen, Eigerøy. Det legges opp til etablering av et nytt område for

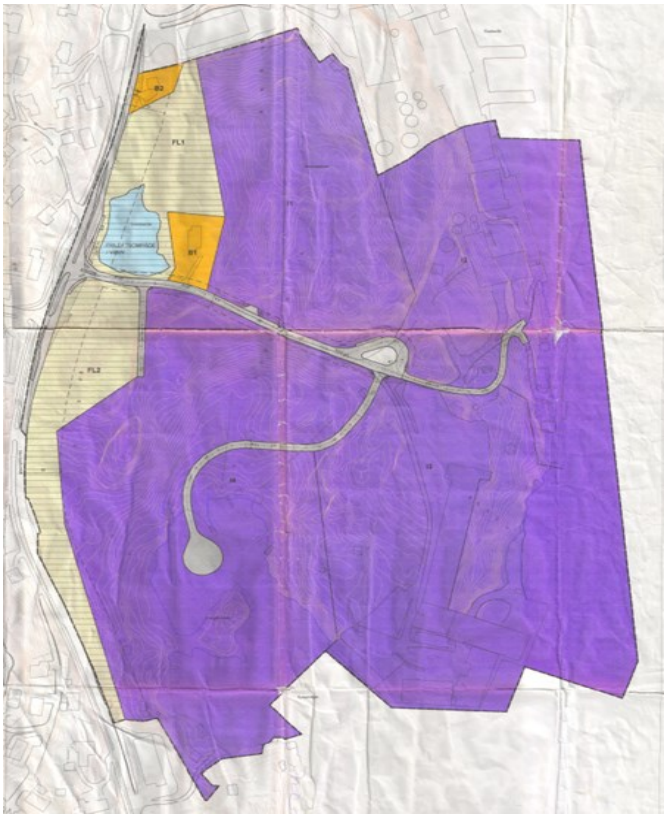
forretning/kontor og et område for kontor/lager/industri øst for Hovlandsveien, med atkomst fra Svanavågveien. Dagens dagligvarebutikk foreslås omregulert til kombinert bolig/kontor og tjenesteyting.
Planområdet ligger innenfor rektangelet vist på kartet:

2. Planstatus for området
2.1 Kommuneplan/kommunedelplan
Planområdet er i stor grad vist som byggeområde for industri og havn (IH5) i gjeldende kommuneplan.

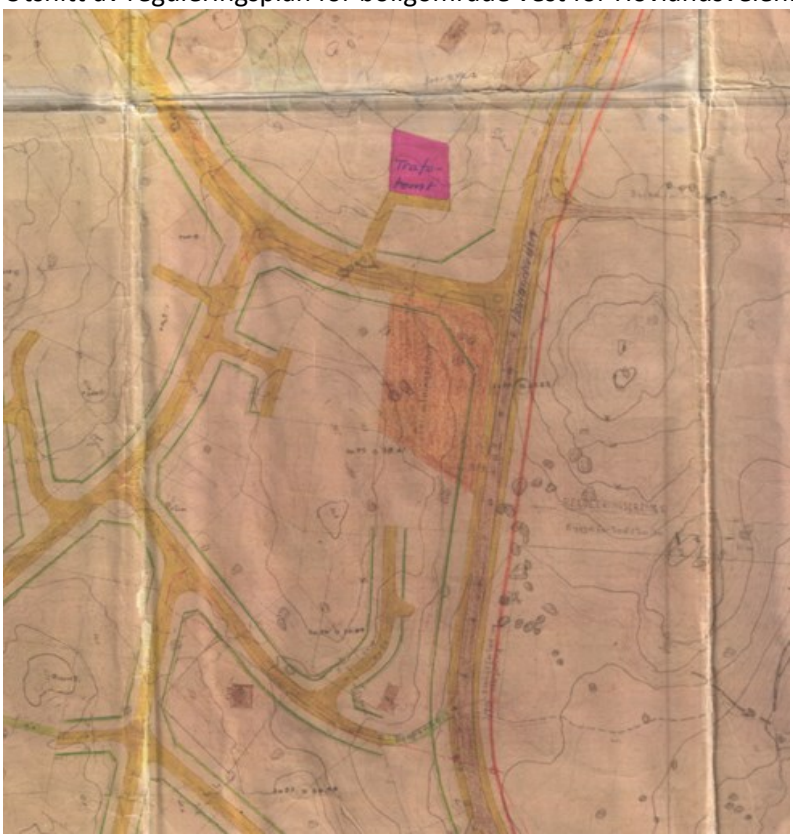


2.2 Reguleringsplan
Det er to gjeldende reguleringsplaner som dekker det området som det den innsendte reguleringsendringen dekker.

Reguleringsplan for Svanavågen industriområde:



Utsnitt av reguleringsplan for boligområde vest for Hovlandsveien:



3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og oppstart er kunngjort i Dalane Tidende og på kommunens hjemmesider. Dette er så langt en kan se

gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
	Rogaland fylkeskommune, regionplanseksjonen	Merknader	J / O
	Statens vegvesen	Merknader	J
	Fiskeridirektoratet	Ingen merknad	O
	Folkehelsekoordinator / prosjektleder for sykkelbyen	Merknader	J / O
Private merknader			
	Roar Pedersen	Merknad	N / O
	Rune Hetland	Merknad	J / N / O
	Trond Tønnesen og Reidun A. Leidland	Merknad	J

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
	Rogaland fylkeskommune, regionalplanseksjonen	Det forutsettes at forretningen blir mindre enn 3.000 m2 og dermed ikke i strid med kjøpesenterstoppen	J	Salgslokalet er mindre enn den oppgitte grensen.
		Endringen er i strid med formålet i kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan	O	Opplysningen er tatt til orientering.
		Mener at det er en dårlig ide å legge til rette for handel på «feil» side av Hovlandsveien	O	Opplysningen er tatt til orientering.
		Etableringen vil kreve trygg kryssing av Hovlandsveien.	J	Det er lagt opp til opphøyd gangfelt nær der det vil være naturlig for fotgjengere å krysse Hovlandsveien. Det må påregnes at i perioder med liten trafikk så vil enkelte krysse Hovlandsveien utenom gangfeltet nærmere Uførfjellveien dersom det ikke

				settes opp ledegjerde. Plassering av krysningspunkt er gjort i samråd med vegvesenet.
		Kryssing av Hovlandsveien vil trolig føre til at flere velger bil til handleturen, noe som er en svært lite ønskelig utvikling.	O	Tatt til orientering.
		Etablering av forretning øst for Hovlandsveien er konfliktfylt.	O	Tatt til orientering.
		Fylkesrådmannen råder fra at det arbeides videre med planer for dette og anbefaler at det søkes alternative løsninger for handelsetablering	O	Tatt til orientering.
	Statens vegvesen	· Statens vegvesen har stilt krav om en trafikkanalyse som grunnlag for dimensjonering av veganlegget	J	Trafikkanalyse er utarbeidet. Er vedlagt saksforelegget.
		· Veganlegget skal gis en teknisk utforming iht. krav i gjeldende håndbøker	J	Ivaretatt i plandokumentene.
		· Byggegrense på 30 m skal videreføres i ny plan	J	Ivaretatt i plandokumentene.
		· Atkomst til gnr. 7, bnr. 89, 225, 90 og 196 må legges til Svanavågveien	J	Eiendommene får atkomst fra Svanavågveien. Planforslaget åpner ikke for nye avkjørsler fra Hovlandsveien. Avkjørsel er plassert så langt inn i Uførfjellveien som det er mulig mhp. eksisterende bygning på eiendommen og manøvrering på eiendommen.
		· Dagens dagligvarebutikk som reguleres til bolig, kontor og næring må få avkjørsel fra Uførfjellveien lengst mulig bort fra krysset med Hovlandsveien	J	Ivaretatt i plandokumentene.
		· Avkjørsler og kryss må målsettes	J	Er skrevet inn i § 8.1.
		· Krav til tekst i bestemmelsene når det gjelder frisiktsoner	J	Ivaretatt i planadokumentene.
		· Det må reguleres inn 0,5 m «Annen veggrunn» langs fortau eller gang- og sykkelveg langs Hovlandsveien, og 3 m bredt felt der det ikke er fortau eller gang- og sykkelveg.	J	Er skrevet inn i § 2.1.
		· Rekkefølgekravet i gjeldende plan om utbedring av kryssene mellom Hovlandsveien og Uførfjellveien og Svanavåg-veien må tydeliggjøres og sikres.	J	Er skrevet inn i § 3.3.
		· Forskrift T-1442 om støy må legges til grunn for planleg-		

		gingen · Det må sikres i bestemmelsene at tiltak som berører Hovlands-veien skal oversendes vegvesenet til gjennomsyn	J	Er skrevet inn i § 3.7.
	Folkehelsekoordinator / prosjektleder for sykkelbyen	· Forventer at gående og syklende blir prioritert og blir gitt trygge og attraktive løsninger. · Flytting av dagligvareforretning til østsiden av Hovlandsveien vil føre til betydelig økning i myke trafikanter som må krysse en tungt trafikkert veg	J O	Det er lagt opp til opphøyd gangfelt nær der det vil være naturlig for fotgjengere å krysse Hovlandsveien. Det må påregnes at i perioder med liten trafikk så vil enkelte krysse Hovlandsveien utenom gangfeltet nærmere Uførfjellveien dersom det ikke settes opp ledegjerde. Plassering av krysningspunkt er gjort i samråd med vegvesenet. Busstoppene er plassert slik at kryssing skal oppleves trygt selv når det står buss(er) på busstoppene. På østsiden av Hovlandsveien legges det opp til fortau langs tomt for ny butikk til Svanavågveien. I tillegg etableres det gangfelt i Uførfjellveien for sikker kryssing for gående på gang- og sykkelvegen.

Private merknader

	Roar Pedersen	· Eier fritidsbolig på gnr. 7, bnr. 88 · Foreslår at eiendommene gnr. 7, bnr. 88 og 58 og gnr. 8, bnr. 124 omreguleres til fritidsbolig · En framtidig utvikling av disse eiendommene til industriformål anser han som usannsynlig og lite gjennomførbart · Skog og vegetasjon på gnr. 7, bnr. 225 og 89 bevares i størst mulig grad · Kongsholmen bevares i størst mulig grad · Ved utfylling i Svanavågen ber han om at det tas hensyn til at det allerede er grunt rundt bryggene på gnr. 7, bnr. 58 og 88	O N O O O O	Tas til orientering. Det er ikke aktuelt å regulere fritidsboliger så tett på industri- og næringsområde. Tas til orientering. Tas til orientering. Tas til orientering. Tas til orientering.
	Rune Hetland	· Bor på gnr. 7, bnr. 382, Uførfjellveien 2	O	Tas til orientering.

		· Spør om hans eiendom blir berørt av oppgradering av kryss mellom Hovlandsveien og Uførfjellveien · Utbedring av krysset bør skje på østsiden av Hovlandsveien	J N	Planlegger opplyser at kun mindre vesentlige deler av aktuell eiendom blir berørt. Det er ikke behov for å gjøre omfattende utbedringer av dette krysset.
	Trond Tønnesen og Reidun A. Leidland	· Det må ikke bli utfylling i Svartamyra. Der lever det salamandre og der går man på skøyter. Opprenskning i myra om vinteren kan aksepteres	J	Reguleringsformål for Svartamyra videreføres som i gjeldende plan, men med benevnelse på områdene i samsvar med nå gjeldende lov.

Rådmannen vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn og høring i hovedsak slik plandokumentene nå foreligger, men med et par endringsforslag som fremkommer i forslaget til vedtak.

4. Presentasjon av planområdet
Planområdet er lokalisert i området ca. 1 km sør for Eigerøy bru. Planområdet består av industri- og havneformål, samt boligformål i kommuneplanen. Planområdet er ikke utsatt for flomfare.

I planområdet er det i dag en rekke bygninger, både industri, øvrig næring og boliger.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan
Planområdet er om lag 216 daa. Av dette er det om lag 34 daa som foreslås omregulert. Nye områder er kombinert forretning / kontor sør for krysset mellom Hovlandsveien og Svanavågveien, kombinert kontor, lager og lett industri sør for dette igjen og kombinert bolig / kontor og tjenesteyting sør for krysset mellom Hovlandsveien og Uførfjellveien.

5.1 Eksisterende bebyggelse
Det finnes en god del bygninger i planområdet i dag. Det er mange næringsbygninger og to eneboliger.

5.2 Planlagte bygninger og endringer
5.2.1 BKB1 (eksisterende butikk)
Det er foreslått at på dette området kan det være en bygning med gesimshøyde 10 m og inntil 400 m2 BRA handelsvirksomhet, der det kan være bolig, kontor og tjenesteyting.

5.2.2 Ny BKB2
Det er foreslått at på dette området kan det oppføres en bygning med møne- / gesimshøyde 12 m, med unntak av tekniske installasjoner som kan rage inntil 2,5 m over taket, og inntil 2.000 m2 BRA, der det kan være forretning og kontor. Salgsflaten skal ikke overstige 1.500 m2 BRA.

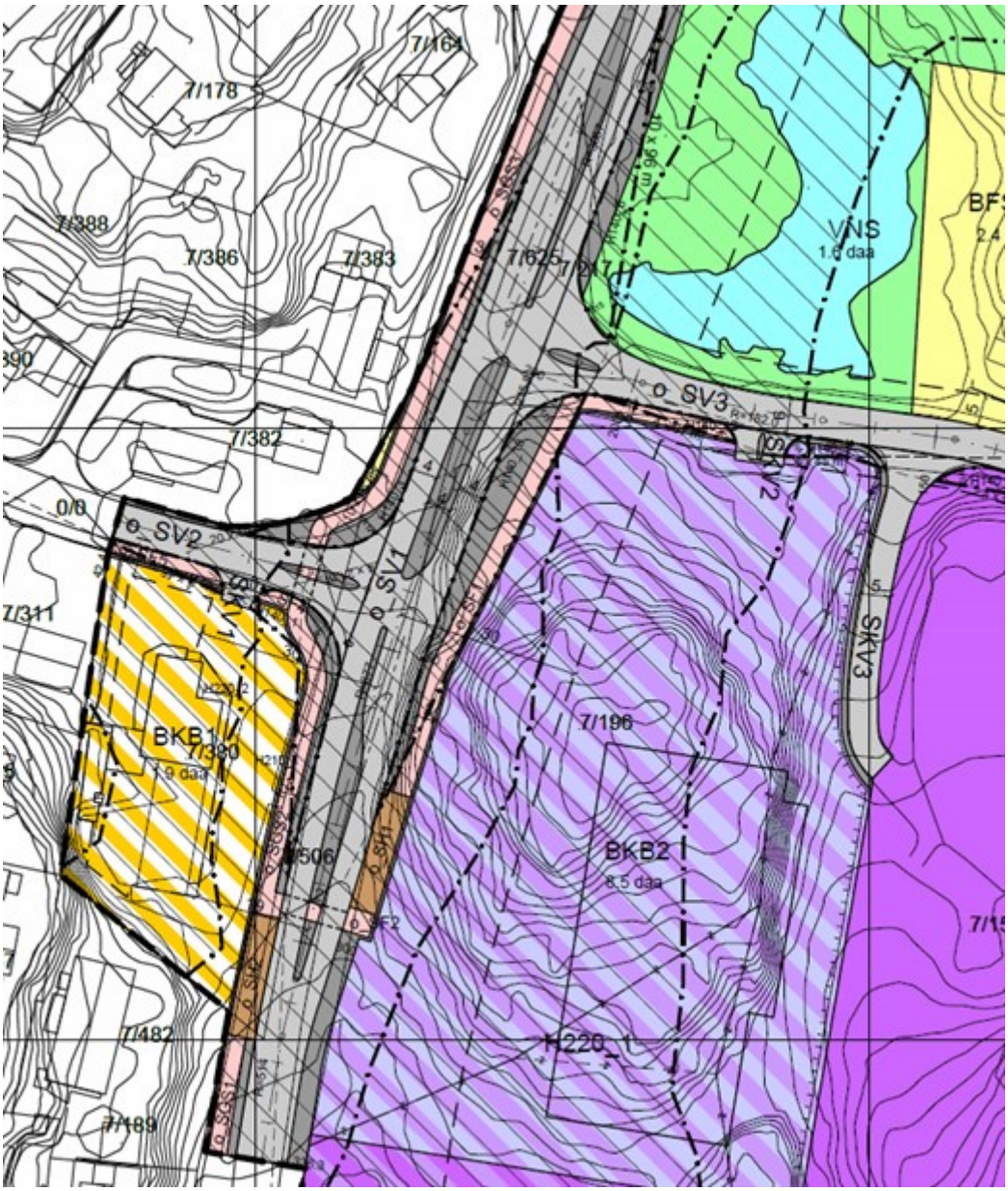
Terrenget kan senkes til kote 27 moh. Dette er om lag 2 m lavere enn starten på Svanavågveien og 1 m høyere enn parkeringsplassen ved dagens dagligvarebutikk vest for Hovlandsveien. Toppen på kollen ligger på kote 44 moh.

5.2.3 Ny BKB3
Det er foreslått at på dette området kan det oppføres en bygning med mønehøyde 12 m og inntil 40 % BYA, der det kan være kontor, lager og lett industri.

5.3 Trafikkforhold

Det er lagt opp til følgende:

- Venstresvingefelt i Hovlandsveien mot Uførfjellveien
- Nytt opphøyd gangfelt sør for ovennevnte venstresvingefelt
- Kantstopp for buss (ikke busslomme) sør for gangfeltet i sørgående retning og nord for gangfeltet i nordgående retning
- Eksisterende busslommer langs Hovlandsveien, nord for kryssene med Svanavågveien og Uførfjellveien utgår
- Kanalisering av kryss i Uførfjellveien (dråpeøy)
- Kanalisering av kryss i Svanavågveien (dråpeøy)
- Gangfelt i Uførfjellveien nær Hovlandsveien
- Venstresvingefelt fra Hovlandsveien til Svanavågveien
- Midtrabatt i Hovlandsveien mellom de to kryssområdene



Dimensjon AS har utarbeidet en trafikkanalyse. Den er vedlagt saksforelegget.

6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko- og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for en hendelse og konsekvens av denne og/eller av planen. Dette vil på en bedre måte synliggjøre fare/risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv.

Plankontoret har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølgekrav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, eventuelt vurderer en at det er for konfliktfylt og at det ikke blir lagt inn i planen. Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir tilstrekkelig effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene eventuelt at det ikke legges inn i planen.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

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

- Hendelser som kommer i rødt felt: Tiltak er nødvendig eller så er konfliktnivået for høyt til at tiltaket kan anbefales.
- Hendelser som kommer i gult felt: Tiltak vurderes ut fra forventet kostnad i forhold til nytte, eventuelt er ytterligere utredninger påkrevd.
- Hendelser som kommer i grønt felt: Rimelige tiltak gjennomføres, eventuelt at konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

Selv om man i stor grad benytter samme terminologi som i risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser), er ikke denne gjennomgangen en ROS-analyse i tråd med forskriften.

6.1 Teknisk infrastruktur

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Parkeringsløsningene i området blir parkering på egen tomt både for boliger og næringseiendommer. Det settes krav om minimum 3 parkeringsplasser per 100 m2 BRA forretning, 1 parkeringsplass per 50 m2 BRA for kontor og tjenesteyting, 1 parkeringsplass per 100 m2 BRA for lager og 1 parkeringsplass per 100 m2 lager / produksjon og 1 parkeringsplass per 50 m2 BRA kontor i industriområde. I tillegg er det krav om sykkelparkeringsplasser.

Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen.

Hendelse/Situasjon	**Ivaretatt?**		**Grov vurdering av:**		**Risiko/alvorlighet**	**Kommentar/ Tiltak**
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	X				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	Lagt inn som krav i forslag til vedtak

Frisikt	X				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn	

6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler	X		2	3	Gul	
Ulykke med gående/syklende	X		2	3	Gul	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	

Kryssene Hovlandsveien / Uførfjellveien og Hovlandsveien / Svanavågveien utbedres i forbindelse med videre utbygging. Det samme gjør man med kryssingen av Hovlandsveien. Det planlegges opphøyd gangfelt over Hovlandsveien.
Bygge- og anleggsfasen vil ha høyest risiko.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Byggelinje mot veg	X				Grønn	
Kollektivtilbud	X				Grønn	

Det blir bussholdeplasser i planområdet. Det er om lag 2,5 km til jernbanestasjonen.

6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	
Avløp	X				Grønn	

Området er / blir tilkoblet til offentlig vann- og avløpsanlegg.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm mv.		X			Grønn	Avklares før innsending av søknad om tillatelse til bygging

Kabler og lignende skal legges i bakken.

6.1.5 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.2 Universell utforming

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/

						Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelighet/ universell utforming ivaretas	X				Grønn	

En del av bygningene i området vil ha krav til universell utforming eller tilgjengelighet.
Plan- og bygningsloven 2008 og TEK17 gir bestemmelser som angår universell utforming.

6.3 Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstiller planen krav i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholdsareal	X				Grønn	

Situasjonen for barn i området vil ikke bli endret som følge av de endringene som nå foreslås.

6.4. Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		X	1	1	Grønn	

Sikker byggehøyde over havnivå må ivaretas i byggesaker.

6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy fra industri	X		3	1	Grønn	
Støy og støv fra vegtrafikken	X		2	2	Grønn	

Planområdet er utsatt for støy fra kaiområdene. Krav i forbindelse med støy er innarbeidet i reguleringsplanbestemmelsene.
Hovlandsveien som går gjennom og ved planområdet har relativt høy ÅDT. Vegvesenet har utarbeidet overordnet kartlegging av støy langs denne vegen. Støyforholdene er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene § 3.3.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	**Nei**	**Sannsynlighet?**	**Konsekvens**		
Masseras/-skred		X	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Vindutsatte områder	X		2	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder	X		3	2	Gul	

Planområdet er godt beskyttet for de fleste vindretninger men noe utsatt for vind fra øst. Forventede klimaendringer kan gi mer intense regnskyll. Det er viktig at overvann håndteres på en tilfredsstillende måte.

6.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	**Fare til stede?**		**Grov vurdering av:**		**Risiko/alvorlighet**	**Kommentar/ Tiltak**
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass	X		1	3	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskrift TEK17 som ivaretar dette.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

Hendelse/Situasjon	**Fare til stede?**		**Grov vurdering av:**		**Risiko/alvorlighet**	**Kommentar/ Tiltak**
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk felt		X	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antenner mv.)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	**Fare til stede?**		**Grov vurdering av:**		**Risiko/alvorlighet**	**Kommentar/ Tiltak**
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	**Fare til stede?**		**Grov vurdering av:**		**Risiko/alvorlighet**	**Kommentar/ Tiltak**
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Grunnforhold		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag		X			Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Store deler av planområdet ligger i 100 meters beltet, men gjeldende reguleringsplan viser industri og havneformål i disse områdene.

6.6.2 Naturverdier og rødlisteart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora		X			Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlisteart	X				Gul	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Nord for Svanavågveien er det en dam med tett bestand med liten salamander. Mindre deler av området mot Hovlandsveien vil bli berørt som følge av utvidelse av vegkryss. Inngrepet er lite og vurderes ikke å påvirke salamanderbestanden.

6.6.3 Viltområde

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.5 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/

	med?					Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (frilufts-områder, LNF-F/N, friområder mv.)		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk / kjerneområde for jordbruk / skogbruk		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskapsvern / estetikk		X			Grønn	
Vakre landskap		X			Grønn	

Det er lagt vekt på å få til en god tilpasning av den nye bebyggelsen.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terrengtilpassede tiltak?	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.10 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Lokalklima		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.11 Miljøkonsekvenser

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/

						Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	
Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn	

Det er i forslaget til vedtak lagt inn en endring når det gjelder foreslått maksimal høyde for bygning i område BKB 1 (eksisterende butikk). Det er ut over det ikke fremkommet momenter som er av en slik karakter at en vurderer at planen vil ha urimelige eller vesentlige konsekvenser for naboer når det gjelder endring av utsikt og lignende.

6.6.13 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge	X				Grønn	

Det er i forslaget til vedtak lagt inn en endring når det gjelder foreslått maksimal høyde for bygning i område BKB 1 (eksisterende butikk). Ikke kjent med spesielle forhold ut over det.

6.6.14 Sosial infrastruktur

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Skole	X				Grønn	
Barnehage	X				Grønn	

Det er kun 2 bolighus i planområdet. Disse vil ikke få endret forhold i negativ retning.

6.6.15 Folkehelse

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Folkehelse	X				Grønn	

6.7 Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i ”Forskrift om konsekvensutredninger”. Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Rådmannen vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen hovedsakelig holder seg innenfor rammene i kommuneplanen.

Rådmannen vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og heller ikke at eventuelle avvik fra kommuneplanen er av en slik karakter at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i ”Forskrift om konsekvensutredninger”.

6.8 Naturmangfold

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Naturmangfold		X			Grønn	

Viser til saksutredningen ovenfor samt innlevert materiale og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven. Det er heller ikke fremkommet uttaler eller andre vurderinger som skulle tilsi dette. Se også avsnitt 6.6.2.

6.9 Rekkefølgekrav i planen

Hendelse/Situasjon	**Ivaretatt?**		**Grov vurdering av:**		**Risiko/alvorlighet**	**Kommentar/ Tiltak**
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	X				Grønn	

Det er stilt krav om:

- Før det gis tillatelse til oppføring av nye bygninger eller vesentlig utvidelse av eksisterende bygninger i planområdet øst for Hovlandsveien skal kryssene mellom Hovlandsveien og Uførfjellveien og Hovlandsveien og Svanavågveien, kantstopp for buss, opphøyd gangfelt og fortau øst for Hovlandsveien være opparbeidet iht. plankartet og i samsvar med planer godkjent av Statens vegvesen.
- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak for vann-, overvann- og avløpsledninger, skal tekniske planer for disse være godkjent av kommunen.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny forretning i område BKB2 skal eksisterende avkjørsel til område BKB1 være opparbeidet iht. plankartet og i samsvar med planer godkjent av Statens vegvesen.
- Før område BKB3 kan bygges ut skal dagligvareforretning i BKB2 være etablert.

7. Oppsummering og konklusjon

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Rådmannen anbefaler at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt, men med noen få justeringer.

Administrasjonens vurderinger:

Administrasjonens vurdering er innarbeidet i ovenstående gjennomgang.

Administrasjonen foreslår at det må gjennomføres to endringer i plandokumentene før de legges ut til offentlig ettersyn og høring;

<u>Atkomst til område BKB 3.</u>
Plankontoret har bedt reguleringsarkitekten om å vise kjøreatkomst til område BKB3. Reguleringsarkitekten svarer at *«Det er usikkert nøyaktig hvor disse atkomster vil komme på tomta. Er det ikke heller bedre å føye til en bestemmelse som sier at BKB 3 kan få atkomst enten via BKB 2 eller BI 4 dersom man må si noe om dette?»*

Man kan ikke velge ikke å vise atkomst til et areal som har eget arealformål for bygging. Sannsynlig atkomst må vises på reguleringsplankartet. Dersom det ved opparbeidelse av området viser seg at den regulerte atkomsten ikke er den mest hensiktsmessige, kan man enten søke om dispensasjon

eller gjennomføre reguleringsendring. Forslaget fra reguleringsarkitekten om å løse dette med en setning i reguleringsbestemmelsene gir ikke planmyndigheten tilstrekkelig styringsmulighet når det gjelder utviklingen.

Maksimal høyde på bygning i område BKB 1 (eksisterende butikk vest for Hovlandsveien).
Dagens bygning har flatt tak med gesimshøyde om lag 6,5 m. I mottatte plandokumenter er det foreslått at bygningen skal få en maksimal møne- / gesimshøyde på 10,0 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Det oppgis at de ønsker å kunne bygge i 3 etasjer.

Etter administrasjonens vurdering vil en påbygging av denne bygningen med en etasje eller rivning og oppføring av en ny bygning med 3 etasjer og gesimshøyde eller mønehøyde på inntil 10,0 m gi alt for store negative virkninger for eksisterende bolighus i Uførfjellveien 3. Mønehøyden på bygningen i Uførfjellveien 3 er 34,0 moh. og stuegulvet ligger på om lag kote 30,3 moh., mens taket på butikkbygningen ligger på 32,3 moh. Dersom taket på butikkbygningen tillates i høyde 36,0 moh., vil taket komme om lag 5,7 m over stuegulvet i Uførfjellveien 3. Det vil påvirke lys- og solforholdene for Uførfjellveien 3 på en måte som planmyndigheten etter administrasjonens vurdering ikke bør tillate. I dag har Uførfjellveien 3 en høy terrengformasjon og en bygning oppå denne i sør. Dersom de blir «innebygget» også mot øst og sørøst, vil forholdene i og utenfor denne bygningen bli utilfredsstillende. Selv om Uførfjellveien 1 er regulert til forretning kunne ikke naboen i Uførfjellveien 3 forutse at det skal komme et 10 m høyt bygg 11 m fra vegglivet på egen bolig.

Administrasjonen anbefaler at maksimal gesimshøyde og mønehøyde settes til 8,0 m. Denne endringen gjør at taket kan bygges om til mønt tak med liten takvinkel, men det kan ikke bygges en ekstra etasje på bygningen sammenlignet med dagens situasjon.

Fotoutklipp fra Google Maps.

Universell utforming:
Er ivaretatt gjennom TEK 17. I reguleringsbestemmelsene § 3.8 er universell utforming av bussholdeplass og gang- og sykkelveg omtalt.

Folkehelse:
Planforslaget har ingen vesentlige innvirkninger på folkehelsen.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan for Svanavågen industriområde gnr. 7, bnr. 196 m.fl. med bestemmelser revidert den 07.08.17, plankart datert den 22.06.17 og planbeskrivelse revidert den 07.08.17 legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

Dokumenter unntatt offentlighet vedlagt utsendelsen (Sendes kun til møtende medlemmer):

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
553637	19990002-01 Bestemmelser_rev070817
551677	19990002-01 Plankart-A0
553638	19990002-01 Planbeskrivelse_rev070817
532207	Uttalelse til detaljregulering dagligvareforretning plan id. 1999002-01 gnr. 7 bnr. 196 m.fl. - Svanavågen industriområde
528970	Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid gnr. 7 bnr. 196 m. fl. - planID 1999002-01- Svanavågen Industriområde
551683	Innspill fra Fiskeridirektoratet
524703	Innspill til oppstartsmelding Svanavågen gnr. 7 bnr. 196 m.fl.
528477	Merknad til oppstartsmelding - reguleringsendring for Svanavågen industriområde gnr. 7 bnr. 196 m.fl.
523735	Innspill vedr. oppstartsvarsel Svanavågen industriområde gnr. 7 bnr. 196 m.fl. - planID 19990002
551684	Innspill fra Trond Tønnesen og Reidun A. Leidland
532573	Referat fra avklaringsmøte angående ny reguleringsplan for del av Svanavåg Industriområde
556085	Trafikkanalyse Eigerøy Spar 21.08.17- uten kommentar