

Dato: 27.01.05
Dato for siste revisjon: 28.04.05
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning 13.05.05

PLANBESKRIVELSE.

Bakgrunn:

Formålet med planen er å åpne for mulig industriutvidelse fra Fyllingsområdet og vestover mot Havøysund sentrum. Videre ønsker man å åpne for en større utnyttelse av fyllingsområdet.

Avgrensning.

Det området som inngår i denne reguleringsplanen har følgende grenser: Reguleringsgrensen går i sjø fra Habu i vest til midt i "hotellbukta" i Øst. Deretter følger den senter av strandgata til "Kårdalsvegen", derfra følger den Øytunvegen til den treffer parallell linjen fra vegg ved Habu, derfra går den videre ut i sjø.

Eiendomsforhold og bebyggelse.

Reguleringsområdet omfatter en kombinasjon av statlig, kommunal og privat grunn. Eksisterende bebyggelse i planområdet består av bl.a. boliger, kontorer, forretninger, industri og hotell m/ rorbuer

Det legges ikke opp til noen vesentlige endringer i bruken av disse områdene.

Vurdering av risiko og sårbarhet.

Skred

Området er ikke skredutsatt, dette i henhold til undersøkelser foretatt av NGI høsten 2000.

Flom / Høyvann

Det er til dags dato ikke registrert flom i området, og man kan ikke se at den planlagte bruken vil endre på dette. I perioder med ekstremflo så har nivå på sjø ikke oversteget dagens kaier i området.

Trafikk

Området er i dag utflytende, hvilket bidrar til å skape en usikkerhet i forhold til trafikkmønster. Det finnes få klare avgrensninger mellom myke og harde trafikanter.

I planforslaget legges det opp til klare avgrensninger mellom de ulike trafikantgrupper, samtidig så strammes arealene opp slik at trafikkmønsteret skal bli entydig definert.

Konklusjon

Man kan ikke se at de endringer som man legger opp til i planen vil gir noen negative endringer i risiko.

Vurdering av Miljø.

Grunn- og miljøforhold på land

Området er i dag bebygd, og man har ikke avdekket noen forhold som tilsier at områdene er forurenset eller på andre måter utilstrekkelig i henhold til pbl § 68.

Grunn- og miljøforhold i sjø

Undersøkelser av grunnforholdene avdekker at disse er variable, men at man stort sett finner fjell innenfor planområdet. Videre er det i det aktuelle området registrert miljøgifter av ulike typer. Det vil derfor være behov for å gjøre særskilte vurderinger i de tilfeller der tiltak som påvirker sjøbunnen skal utføres.

Støy fra trafikk

I forbindelse med utvidelse av industriområdet og bruken av dette, må det forventes en økning av tungtransport til fra området. Dette vil igjen medføre en mindre økning i den totale trafikkstøy, uten at dette antas å overskride dagens støykrav.

Støy fra industri

I forbindelse med den foreslåtte utvidelse av industriområdet så vil dette komme nærmere annen bebyggelse. Det vil derfor være naturlig å sikre at støynivået ikke overskrider de fastsatte verdier.

I planen forutsettes det at utbygger plasserer utvendige støykilder på en slik måte at disse blir skjermet i forhold til dagens bebyggelse. På tilsvarende måter må man håndtere vareflyt på en slik måte at unødig støy ikke forekommer, og at samlet støybelastning ikke overstiger grenseverdiene.

For å sikre at utbyggere til enhver tid har mulighet til å benytte den nyeste teknologi har planmyndigheten kommet til at dette sikres best ved at man stiller krav i planbestemmelsene, så får utbyggere dokumentere hvordan støykrav tilfredstilles i forbindelse med byggesaker.

Lukt fra industriproduksjon

Tradisjonelt har fiskeindustrien medført til dels sjenerende lukt til sine omgivelser.

Kommunen som planmyndighet forutsetter at disse forhold tas på alvor, og at man overholder det regelverk som enhver tid er gjeldene.

I denne sammenheng forutsettes det at bedriftene velger de tekniske løsninger som medfører minst utslipp av lukter til nærmiljøet.

Konklusjon

Når det gjelder miljøforholdene i sjøen ivaretas dette igjennom planbestemmelsene. Videre vil man i planbestemmelsene stille krav til maksimal støy fra industrivirksomheten.

Forhold til andre planer.

Planen erstatter i sin helhet reguleringsplan Fyllingsområdet, vedtatt 25.06.98 sist revidert 23.02.03

Videre erstatter den deler av reguleringsplan Havøysund Sentrum – Torget, vedtatt 13.06.03

Planens målsettinger:

- ≈ å legge til rette for etablering og videreutvikling av industriarbeidsplasser i Havøysund
- ≈ å sikre tilgjengelighet for alle innenfor planområdet.
- ≈ gi økt trafikkikkerhet

Reguleringsformålene:

1 Bygeområder

Bolig / Forretning / kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning

4 Friområder

Park

3 Offentlige trafikkområder

Kjøreveg
Gang- og sykkelveg
Annen veigrunn
Helikopterlandingsplass
Parkeringsplass
Havneområde på land
Trafikkområde i sjø

6 Spesialområder

Parkbelte

Formålet med reguleringsplanen er:

- ∞ å legge til rette for fremtidig utvidelse av industrivirksomhet i område mot vest fra dagens "HFI" (mot sentrum). Utvidelsen er da tenkt gjennomført på en slik måte at man fortsatt har mulighet til å bevare den naturlige fjæra.
- ∞ å gi mulighet for en utvidelse av dagens virksomhet mot øst. Dette innebærer at resten av området på "fyllinga" åpnes for samme planformål, dvs Forretning / Kontor / Industri
- ∞ å bedre trafiksikkerhet gjennom etablering av fortau og gang sykkelstier innenfor planområdet. I denne forbindelse legges det opp til en gjennomgående øst / vest forbindelse på sørsiden av riksvegen (mot sjøen).
- ∞ sikre nødvendig kundeparkering til den forretningsvirksomhet som er i området
- ∞ å sikre tilgjengelighet for alle innenfor planområdet. Løses bl.a. ved at det etableres gode fortauløsninger, der kantstein senkes der gangfelt blir etablert.

Kommentarer til en del av formålene**Byggeområder**

I planforslaget er det enkelte bygg som bryter med de byggelinjer som er inntegnet i kartet.

Ved utarbeidelse av planforslaget har man forutsatt at det skal være tillatt og bygge innenfor de forslåtte byggplasseringer.

Planforslaget bygger videre på at det enkelte forretningsområde selv er ansvarlig for å sikre et tilstrekkelig trafikkareal i forhold til sitt behov. Dette gjelder da også å sikre et tilstrekkelig antall parkeringsplasser til kunder / egne ansatte.

I denne sammenheng vil man presisere at de parkeringsplasser som er skissert inn på byggeområder kun er forslag til mulige løsninger, og således IKKE skal ansees å være juridisk bindene.

Kjøreveg

Dimensjoneringsgrunnlag:

Sted	Kjøremønster	kjøretøy	Fart	Merknad
langs RV 889	kjøremønster A	semintrailer / vogntog	50 km/h	
X Strandgata - Fyllingsvegen	kjøremønster A	semintrailer / vogntog	30 km/h	
Inn/utkjøring ved Industriområde	kjøremønster A	lastebil		Kjøremønster B ved større kjøretøy
Kommunale veger	kjøremønster A	lastebil	30 km/h	Kjøremønster B ved større kjøretøy

Avkjøring til areal langs vegen¹ skal i all hovedsak skje ved at man krysser fortauet.

¹ Private avkjøringer til egne bygg, kaier, og parkering.

Gang- og sykkelveg

Nummereringen av Gang- sykkelveger er de samme som på *Reguleringsplan Havøysund Sentrum – Torget*. Dette for å sikre en helhetlig nummerering.

GS 1 blir da fra Standgata til Øytunvegen ved banken

GS 4 er fortau på sørsiden av Strandgata (mot sjøen)

GS 7 er fortau på nordsiden av Strandgata

GS 9 blir en ny gang/sykkelsti fra Fyllingsvegen mot Strandgata.

Her tillates det trafikk til eiendommene som ligger langs strekningen, samt intern varetransport innenfor området.

Annen veggrunn

Arealet er tenkt benyttet som atkomstveg fra Fyllingsvegen til eksisterende industrikai

Helikopterlandingsplass

Området skal benyttes som sporadisk landingsplass for helikopter, først og fremst av 330-skv (ambulans- /redningsoppdrag). I følge opplysninger fra Luftfartstilsynet er denne type bruk ikke underlagt krav til konsesjon.

Ut over dette kan området benyttes som en del av trafikkarealet fra fyllingsveg til kaianlegg, samt kjøreveg i forbindelse med levering av varer og tjenester.

Havneområde på land

Gjelder eksisterende kaier.

Kai 1 og 2, benyttes i all hovedsak som industrikaier.

Kai 3 og 4 benyttes i all hovedsak som kai for fiskeflåten og annen skipstrafikk..

Kai 5 benyttes i all hovedsak som kai for Redningsskøyta