

Eigersund kommune

# Tilleggsutredning

## Områdereguleringsplan Havne- og næringsområde Kaupanes

Eigersund kommune



Oppdragsnr.: 5151291 Dokumentnr.: 5151291-R02 Versjon: A02  
2017-05-10

**Oppdragsgiver:** Eigersund kommune  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Dag Kjetil Tonheim  
**Rådgiver:** ,  
**Oppdragsleder:** Peter Sonnenberg  
**Fagansvarlig:** Peter Sonnenberg  
**Andre nøkkelpersoner:** Pål Dannevig

A02	2017-05-10	til godkjenning hos oppdragsgiver	PaVDa	Pso	Pso
<b>Versjon</b>	<b>Dato</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Utarbeidet</b>	<b>Fagkontrollert</b>	<b>Godkjent</b>

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## Sammendrag

Denne tilleggsutredningen følger opp vedtaket i planteknisk utvalg i Eigersund kommune den 25.10.2016 i forbindelse med førstegangsbehandling av områdereguleringsplanen for havne-, nærings- og industriområdet på Kaupanes.

Vedtaket går ut på at det skal konsekvensutredes å beholde fritidseiendommene i planforslaget.

I dette dokumentet er det foretatt en gjennomgang av planstatusen for området. Deretter er det utredet konsekvensene for temaene:

*forutsigbarhet og attraksjon som næringsområde, økonomiske forhold og finansiering, tap av næringsareal, erverv, støy, trafikk og vegforhold og landskap/nærvirkning/fjernvirkning.*

Siden fritidseiendommene i dag ikke er regulert til fritidsbebyggelse, vurderes det ut fra et planteknisk perspektiv, at det å beholde hyttene betyr å regulere fritidsbebyggelse inn i et havne- og næringsområde med tilhørende støy og trafikk det fører med seg. Dette vurderes som en uheldig og konfliktskapende løsning.

Det at det unngås å regulere fritidsbebyggelse på Kaupanes vil ha stor betydning for attraktiviteten og forutsigbarheten området har som et helhetlig næringsområde.

Ervervskostnaden av fritidseiendommene vurderes til å ha en liten påvirkning på den totale utbyggingskostnaden. Derfor vil det sannsynligvis ikke være kostnadsbesparende å beholde fritidseiendommene. Dette skyldes at felleskostnadene for utbyggingen må fordeles på færre virksomheter og mindre arealer.

I tillegg til dette vil det være uheldig for strategien i kommuneplanen å unnlate å regulere de arealene som er avsatt til fremtidignæringsarealer i kommuneplanen. Dette vil få konsekvenser for det å kunne tilby arealer til nye virksomheter og nyetableringer som igjen kan skape arbeidsplasser.

Kryssene og nytt vegsystem må likevel oppgraderes dersom hyttene beholdes.

For temaet støy vil det å beholde fritidseiendommene i området medføre store negative konsekvenser. Hovedsakelig vil dette medføre konflikt mellom virksomheter som skaper støy og fritidseiendommer som trenger stillhet.

Av konsekvensene er det kun landskap/nærvirkning/fjernvirkning som kan medføre vesentlige positive konsekvenser.

Av temaene som er utredet er det en klar overvekt av negative konsekvenser av å beholde hyttene i området.

# Innhold

<b>1</b>	<b>Innledning</b>	<b>5</b>
1.1	Planstatus	5
1.1.1	Reguleringsplan	5
1.1.2	Kommuneplan	6
<b>2</b>	<b>Beskrivelse av tiltaket</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Konsekvenser</b>	<b>11</b>
3.1	Forutsigbarhet og attraksjon som næringsområde	11
3.2	Økonomiske forhold og finansiering	11
3.3	Tap av næringsareal	12
3.4	Erverv	13
3.5	Støy	13
3.6	Trafikk og vegforhold	14
3.7	Landskap/fjernvirkning/nærvirkning	15
3.8	Andre temear	16
<b>4</b>	<b>Konklusjon</b>	<b>17</b>

# 1 Innledning

På vegne av Eigersund kommune har Norconsult AS utarbeidet en tilleggsutredning til områdeplanen med konsekvensutredning som er tidligere levert for havne-, næring- og industriområdet på Kaupanes. Bakgrunnen for dette er vedtaket i planteknisk utvalg i Eigersund kommune den 25.10.2016, PTU-sak 243/16:

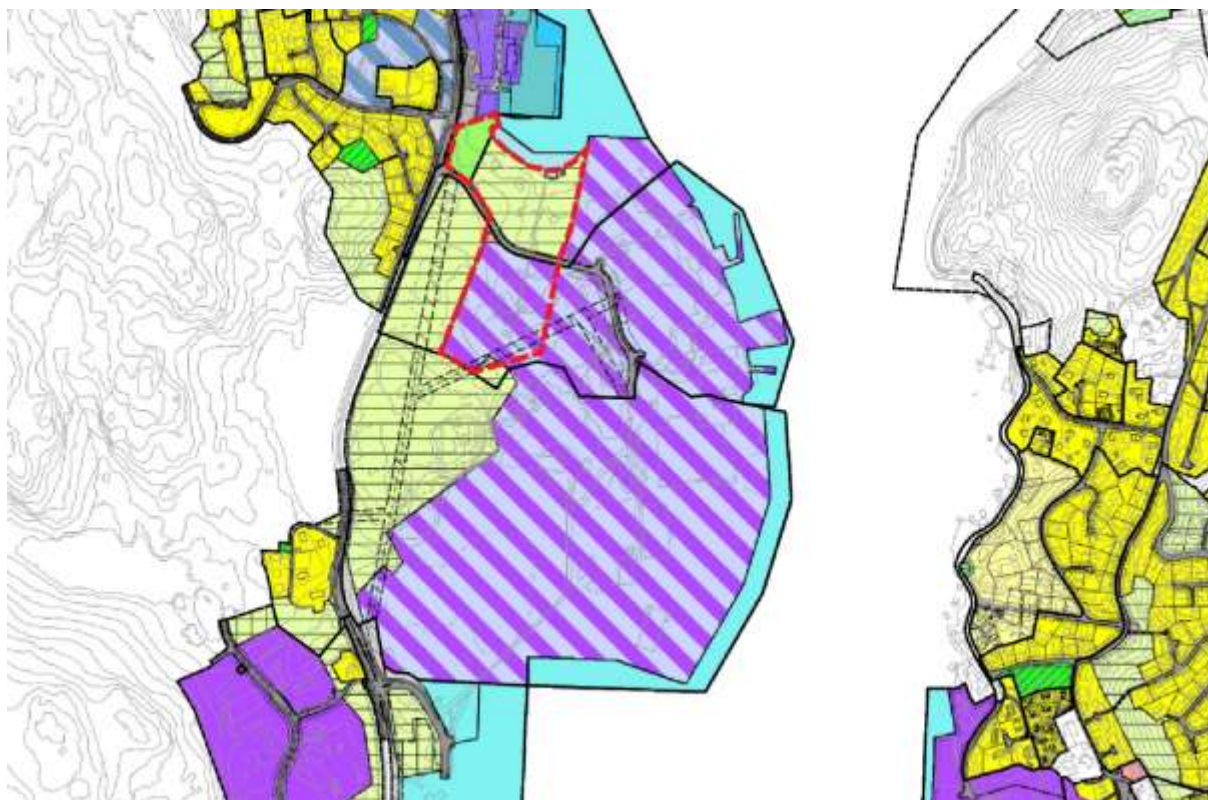
«Planen sendes tilbake til administrasjonen for å få konsekvensutredning for å beholde området der hyttene ligger.»

## 1.1 Planstatus

For å beskrive konsekvensene av å beholde hyttene innenfor planområdet er det viktig å kartlegge planstatusen for området. Som de to neste delkapitlene viser, er det ikke regulert fritidsboliger i gjeldende reguleringsplan eller kommuneplan. Fra et planteknisk og juridisk perspektiv vil derfor det å beholde hyttene være det samme som å erstatte regulerte eksisterende gjeldende formål med fritidsbebyggelse.

### 1.1.1 Reguleringsplan

Kartutsnittet på nedenfor er hentet fra Eigersund kommunes hjemmeside og viser gjeldende reguleringsplaner i området. Eksisterende hyttetomter er markert med rød stiplet linje. Kartet viser at fritidsbebyggelsen er regulert til næring og friluftsområde, se under.

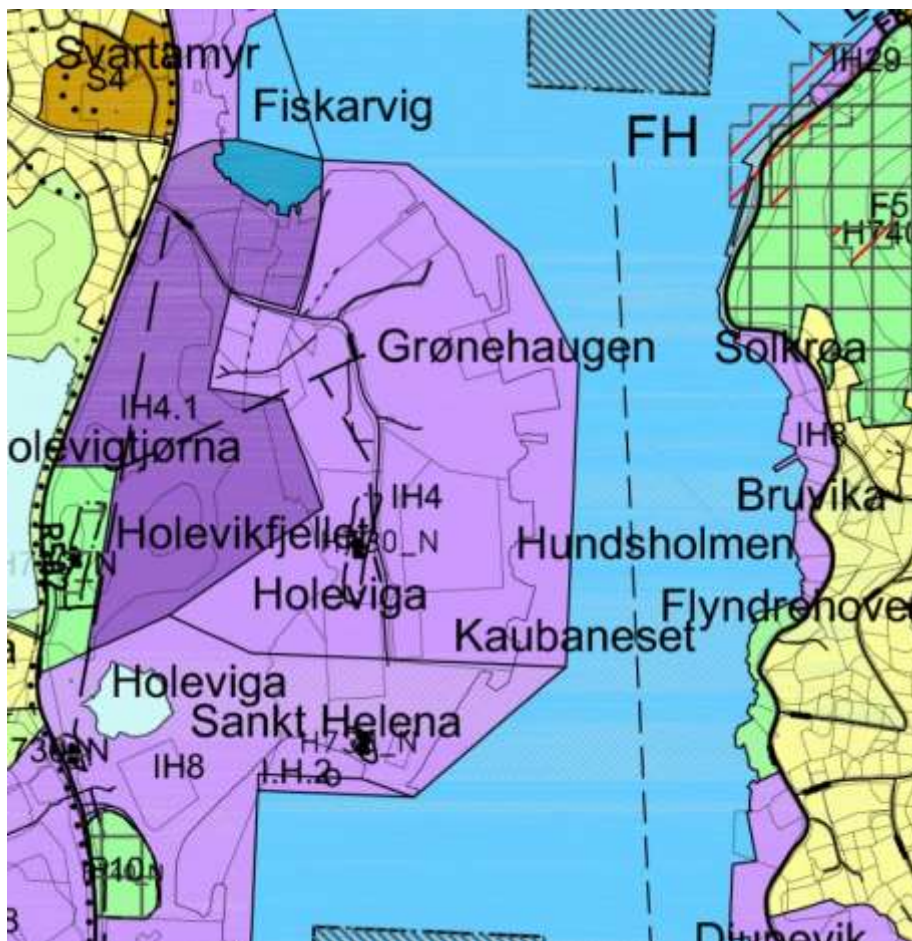


Figur 1 Gjeldende reguleringsplaner. Hyttetomter markert med rød stiplet strek.

Det er to forskjellige reguleringsplaner som er gjeldende for hyttetomtene. For den nordligste delen er hyttetomtene regulert til friluftsområde med bestemmelse om at eksisterende bebyggelse inngår i planen, men ny bebyggelse er ikke tillatt. For de sørligste hyttetomtene er dette området regulert til næringsbebyggelse.

### 1.1.2 Kommuneplan

Kartet under er et utsnitt av Eigersund kommuneplan 2011-2022. Kartet viser at mesteparten av områder regulert til friluftsområder er avsatt til fremtidig næringsvirksomhet i gjeldende kommuneplan.

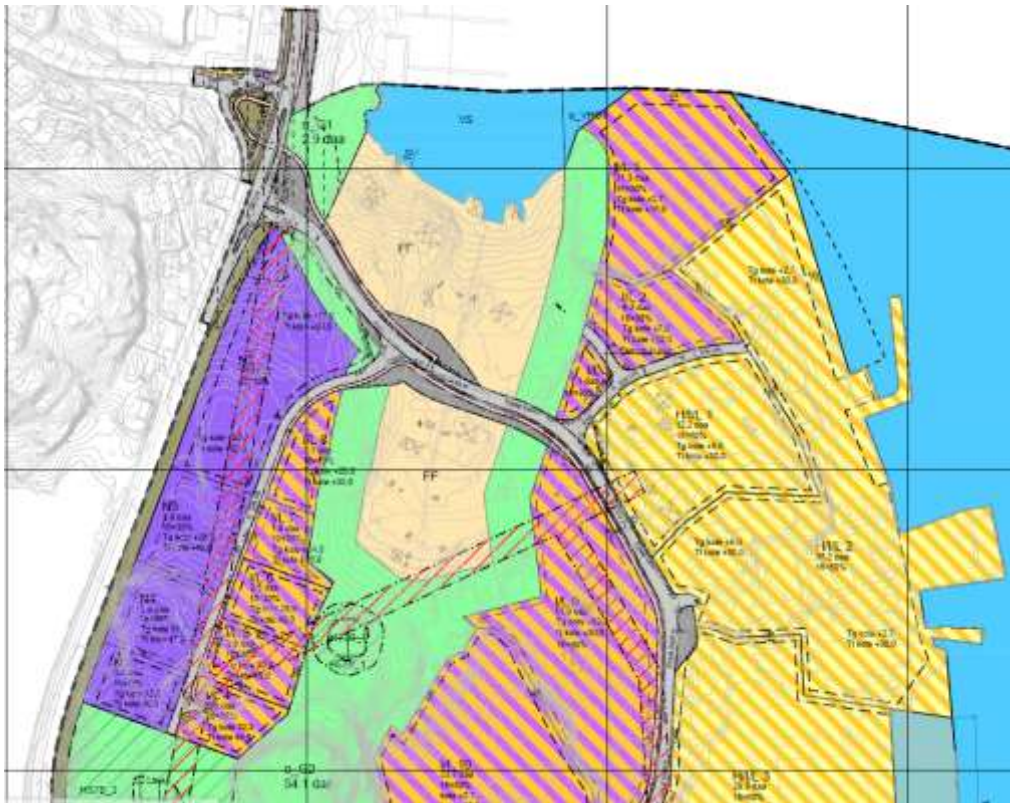


## 2 Beskrivelse av tiltaket

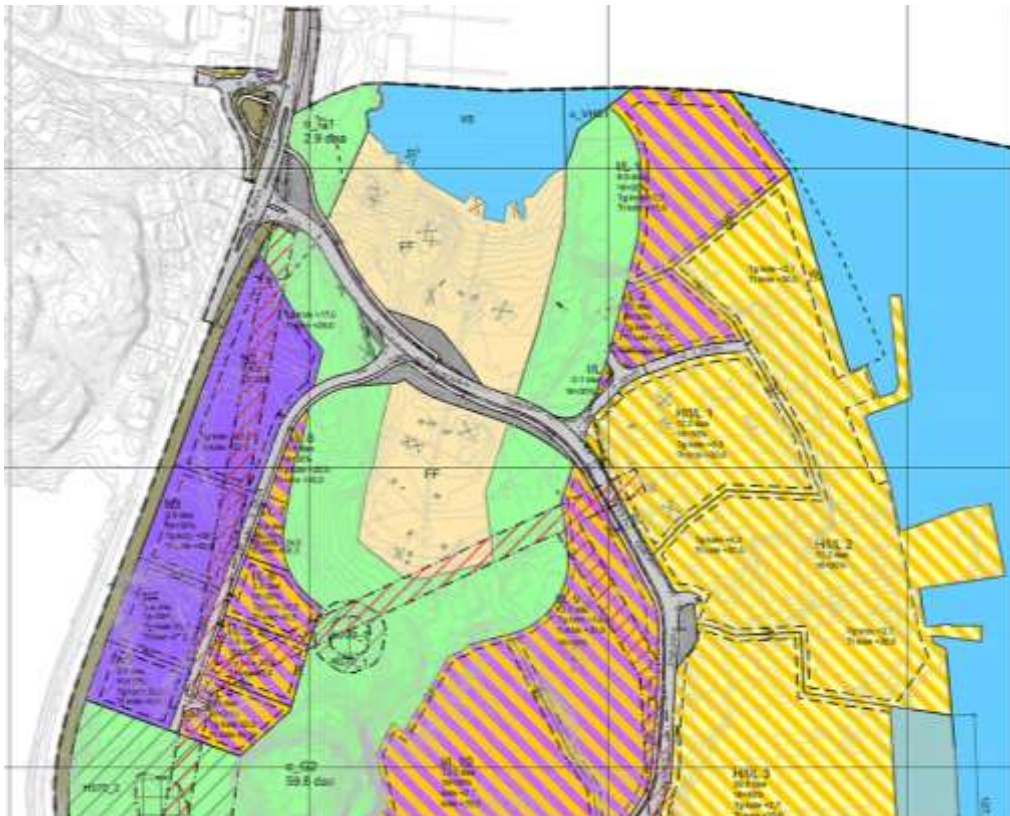
Forslaget om å regulere 12-13 parseller med 7 bebygde fritidseiendommer innenfor et eksisterende industri-, havne- og næringsområde strider mot flere prinsipper for arealplanlegging. Selv om utgangspunktet er at det ligger eksisterende fritidsboliger innenfor området og at det ikke skal tillates bygd nye fritidsboliger, mangler fritidsboligene en buffer i form av et grønt-/vegetasjonsbeltet. Fritidsboligene kan bare delvis defineres knyttet til et sammenhengende grøntdrag eller en strand-/sjøsonne som bærer preg av et hytte- eller friluftsområde. Hyttene ligger innenfor tettstedsgrensen og heller ikke av den grunn en framtidrettet plassering.

Samleveggen med tilhørende gang- og sykkelveg, fyllinger og skjæringer som går mellom den nordlige og den sørlige delen av fritidsbebyggelsen må likevel oppgraderes til en akseptabel standard uavhengig om fritidsbebyggelsen beholdes eller ikke. Det samme gjelder oppgradering av krysset.

Et vanlig prinsipp for utbygging/utvikling av industri-/næringsområder er at det sikres en tilstrekkelig avstand til boliger og fritidsboliger. Dersom en legger en slik buffer på 30-50 meter bredde rundt fritidsboligene som er nødvendig for at hyttenes tomter skal kunne fungere som fritidseiendommer, blir en vesentlig større del av de framtidige industri- og næringsarealene berørt. En buffersone på 30 meter vurderes som en minimumsløsning, mens en buffersone på 50 meter ses på en tilfredsstillende avstand dersom formålet med reguleringsarbeidet var å regulere hytter inntil et lager-, nærings-, industri- og havneområde. I kartutsnittene på neste side er det vist hvordan et tenkt plankart ville sett ut dersom hyttetomtene blir beholdt med en buffersone på 30- og 50 meter.



Figur 2 Plankart med 30 meter buffersone rundt fritidseiendommene



Figur 3 Plankart med 50 meter buffersone rundt fritidseiendommene



Grepet med å beholde hytteeiendommene i reguleringsplanen strider både mot deler av gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanen. Dette vurderes til å være en dårlig planteknisk løsning som i teorien innebærer å regulere en fritidsbebyggelse omringet av industrivirksomheter.

Kartutsnittene viser at eksisterende hyttetomter er regulert til formålet *frittliggende fritidsbebyggelse*. Dette arealet utgjør 24 daa.

For forslaget med 30 meter buffersone innebærer dette at 41 daa utbyggingsarealer forsvinner fra planforslaget. Av utbyggingsarealer som forsvinner er 26 daa regulert industri/lager og 14,5 daa næringsbebyggelse. I tillegg til arealer som direkte utgår, vil to tomter (I/L3 og I/L8) miste mye av potensialet for utbygging på grunn av at disse tomtene blir vanskelig å utnytte. Disse tre tomtene har et samlet areal på 3,2 daa.

For forslaget med 50 meter buffersone innebærer dette at 53 daa utbyggingsarealer forsvinner fra planforslaget. Av utbyggingsarealer som forsvinner er 36 daa regulert industri/lager og 16,8 daa næringsbebyggelse. I tillegg til arealer som direkte utgår, vil tre tomter (I/L3, I/L 7 og I/L8) miste mye av potensialet for utbygging på grunn av at disse tomtene blir vanskelig å utnytte. Disse tre tomtene har et samlet areal på 1,5 daa.

For fritidsbebyggelsen nord for Grønehaugveien kan hyttene ligge i område regulert til frilftsformål (underkategori til LNF) slik det er regulert i gjeldende reguleringsplanen. For den sørlige delen av fritidsbebyggelsen må det omreguleres fra nærings- til fritidsbebyggelse.

Illustrasjonen på neste side viser en 3d illustrasjoner planforslag datert 9.9.2016 og hvordan dette ville sett ut dersom fritidsbebyggelsen ville bli beholdt.



Figur 4 3d-illustrasjon av planforslag datert 9.9.2016



Figur 5 3d-illustrasjon der hytteeiendommene er beholdt med 30m buffersone



Figur 6 3d-illustrasjon der hytteeiendommene er beholdt med 50m buffersone

## 3 Konsekvenser

### 3.1 Forutsigbarhet og attraksjon som næringsområde

En vesentlig forutsetning i kommuneplanen er at det skal sikres forutsigbare forhold for nytt og eksisterende næringsliv i et framtidrettet industri- og næringsområde. Et tett naboskap til eksisterende fritidsbebyggelse vil være forstyrrende for utbygging og etablering av nye bedrifter. Årsaken er at eiere av regulerte fritidseiendommer har sterkere partsrettighetene når disse er regulert og forutsatt opprettholdt. Naboene ville kunne komme med klager og merknader til hver byggesak og både forsinke og forvanske realiseringen av nærings- og industriområder samt senere etableringer.

Det vil kunne oppstå situasjoner hvor krav om kontroll og dokumentasjon av miljøforhold (støy, luftforurensing, trafikk m.m.) vil kunne føre til forsinkelser og mindre forutsigbarhet selv om all virksomhet ligger innenfor lover, forskrifter og gitte tillatelser. Denne usikkerheten vil ramme både kommunen, Eigersund Næring og Havn KF og eksisterende og nye bedrifter. All erfaring fra liknende områder tilsier at det blir mange og langvarige konflikter.

Området nordvest i planområdet tett opp mot krysset rv 42/Grønehaugveien blir med oppgradering av krysset og nye næringsarealer langs rv 42 selve «porten» til et framtidig Kaupanes. Signaleffekten med fritidsbebyggelse i nærheten er negativ og vil lett kunne nøytralisere tiltak med god fysisk tilrettelegging og markedsføring av forskjellig art. Det er grunn til å tro at bedrifter som vurderer å etablere seg, ikke vil kjøpe tomter i nærheten av fritidsbebyggelse. Dette kan gjøre opparbeida områder/tomter vanskelige å selge og føre til en dårligere utbyggingsøkonomi enn forutsatt.

I forbindelse med nyetableringer står kommunen i de fleste tilfellene i et konkurranseforhold med andre områder og kommuner. Fritidseiendommene innenfor planområdet vil da føre til at Kaupanes blir silt ut som alternativ ganske raskt.

Det at Eigersund kan stille med et helhetlig havne-, lager- og næringsområde vurderes som et sterkt virkemiddel for å oppnå målene i kommuneplanen om å skape- og opprettholde varierte arbeidsplasser og legge forhold til rette for nyetableringer og nye arbeidstakere.

### 3.2 Økonomiske forhold og finansiering

Utbyggingen skal skje i regi av Eigersund Næring og Havn KF som innebærer flere modeller for gjennomføring når det gjelder finansiering og utbygging. Det vil sannsynligvis være nødvendig med kjøpere/leietakere før større utbygginger kan igangsettes eller at det igangsettes utbygging av enkelte etapper. På dette stadiet er det ikke bestemt hvilken finansieringsmodell som skal sørge for at utbygging blir igangsatt og gjennomført.

Rekkefølgekrav i reguleringsplanen gir noen holdepunkter, men ikke svar på kostnader, finansiering og fordeling. Bestemmelsene inneholder blant annet krav om oppgradering av to kryss, opparbeidelse av 7 meter bred samleveg med 3 meter bred gang- og sykkelveg, høyspentledninger som skal legges i bakken, og eventuelt støyskjermingstiltak mot bebyggelsen vest for planområdet. Opparbeidelse av området krever også etablering av nytt vann- og avløpsnett og store terrenginngrep/masseforflytninger.

På dette stadiet er det ikke utarbeidet noe nøyaktig kalkyle for å anslå kostnadene rekkefølgetiltakene ovenfor vil utløse. Det er heller ikke blitt gjennomført et overslag for kostnadene tilknyttet eiendomserverv, prosjektering og finansiering. Men basert på faktorene nevnt ovenfor vurderes det som at kostnadene for området vil være relativt store. I tillegg er det ikke avgjort i hvilken grad de eksisterende virksomhetene skal bidra til å dekke kostnadene.

På grunn av den høye forventede felleskostnaden vurderes det som at det er viktig at denne fordeles på flest mulig virksomheter/kvadratmeter i planen for at tomtene skal fremstå som attraktive og at finansieringen blir lettere.

Planforslaget som ble førstegangsbehandlet den 25.10.2016 inneholdt til sammen 321 daa formål regulert til næring, havn, industri- og lager. Av disse arealene er omtrent 210 daa nye utbyggingsformål.

Som kapittel 2 viser, vil det gå tapt 40-45 daa utbyggingsformål i alternativet med 30 meter buffersone. Dette utgjør ca. 20 % av nye utbyggingsformål og ca. 13 % av totale arealer (nye og eksisterende arealer).

For alternativet med buffersone på 50 meter vil det gå tapt ca. 55 daa utbyggingsformål. Dette utgjør ca. 26 % av nye utbyggingsformål og ca. 17 % av det totale arealet (nye og eksisterende arealer).

Om en tenkt kostnad for felles infrastruktur på 100 mill. kr. kan legges på 210 daa eller 165/155 daa, er av vesentlig betydning fordi dette vil gi en kostnadsøkning i kr. pr. m<sup>2</sup> (475 kr./m<sup>2</sup> til 625 kr./m<sup>2</sup>). Dette skyldes at felleskostnadene for utbyggingen må fordeles på færre virksomheter eller arealer. Dette er også avhengig av i hvor stor grad de eksisterende bedriftene i området er med på å bidra for å dekke kostnaden. I tillegg kommer egen kostnad med opparbeidelse av egen tomt og bebyggelse.

Dersom fritidsbebyggelsen beholdes vil det spares kostnader for erverv. Reduksjonen i kostandene for erverv vurderes til ikke å kunne veie opp mot den økte kostanden per kvadratmeter som følge av at felleskostnadene må fordeles på færre m<sup>2</sup> utbyggingsareal.

Ettersom det vurderes som store kostnader i forbindelse med utbyggelse av området anses erverv av fritidseiendommene som en liten del av den totale felleskostnaden.

Med tanke på finansiering og økonomi vurderes som en uheldig løsning å beholde eksisterende hyttefelt i planen.

### 3.3 Tap av næringsareal

En av hovedmålsettingene med planarbeidet er å sikre næringsarealer i kommunen. Dersom hytteeiendommene beholdes medfører dette at 26-36 daa industri/lager og 14-17 daa næringsbebyggelse forsvinner fra planforslaget. Med foreslått regulert utnyttelsene for de respektive delområdene innebærer dette en 11 000 - 14 000 m<sup>2</sup> gulvflate industri/lager og ca. 24 000 m<sup>2</sup> BRA næringsbebyggelse. Dette utgjør omtrent 15 % av areal avsatt til fremtidig næringsområder i sentrumsdelen i kommuneplanen for Eigersund 2011-2022.

I samfunnsdelen av kommuneplanen for Eigersund er det estimert at det må skapes ca. 1000 nye arbeidsplasser i kommunen innen 2030 for å dekke behovet til den forventede befolkningsveksten.

I samfunnsdelen av kommuneplanen for Eigersund er det poengtert at: *Gjennomføringen av reguleringsplanen for Kaupanes og ikke minst utbygging av området er strategisk meget viktig.*

I tillegg nevnes følgende: *Tilgang til næringsareal er et konkurransefortrinn. En må ivareta hensynet både til eksisterende bedrifter og for nyetableringer. En må sikre at det er tilgjengelige næringsareal i alle deler av kommunen for bl.a. å bidra til å opprettholde bosettingen i alle deler av kommunen.*

Basert på innholdet i kommuneplanen vurderes det som at det er et uheldig tiltak å bevare fritidseiendommene.

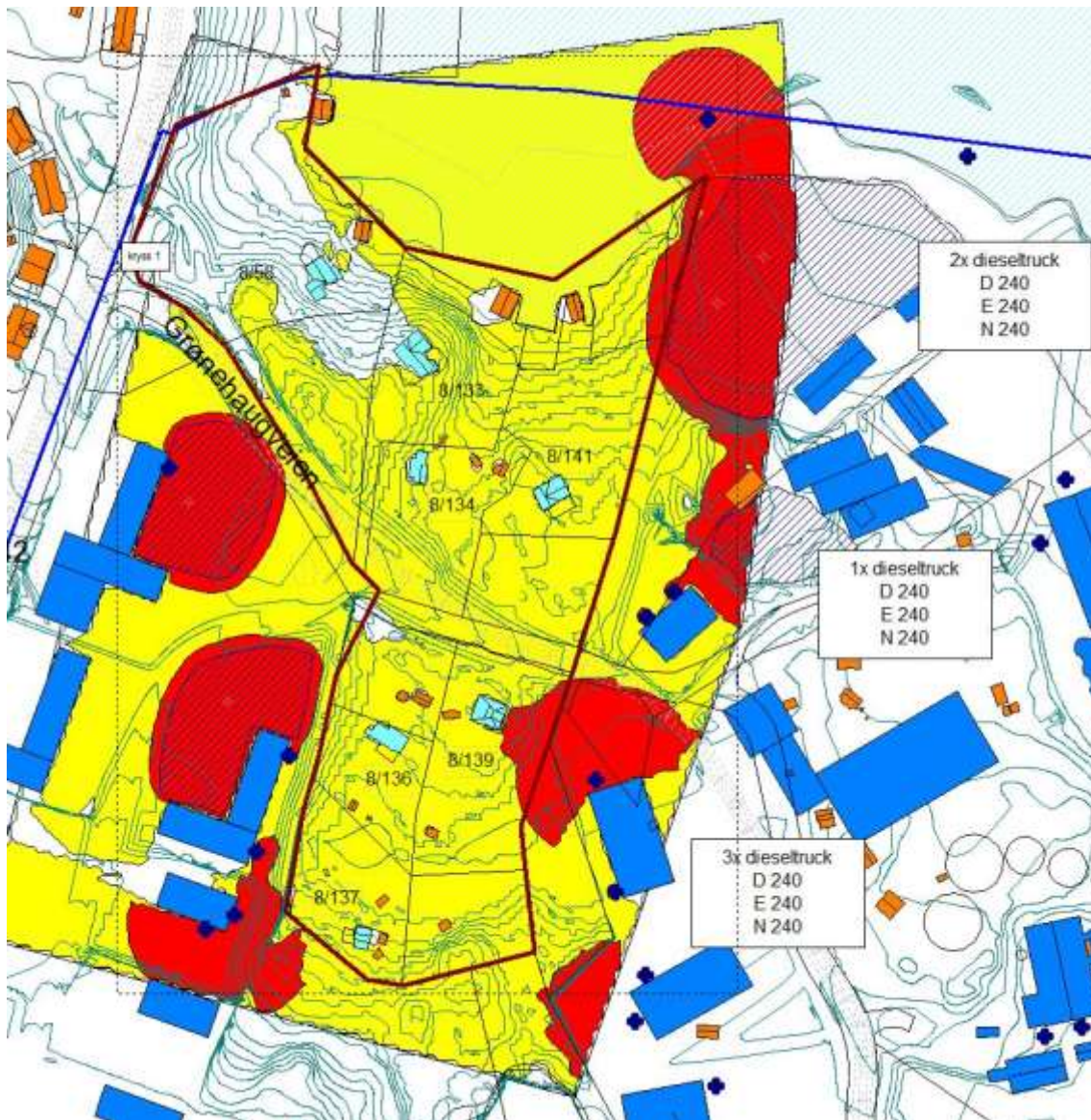
### 3.4 Erverv

Dersom fritidseiendommene beholdes vil dette bety at disse eiendommene ikke trenger å erverves, men det må gjennomføres forhandlinger om erverv av de deler som trenges til bygging av samlevegen og infrastruktur. Dette kan også føre til at det blir nødvendig med ekspropriasjon. Men bortfallet av ervervskostnaden vil ikke gi vesentlige kostnadsreduksjoner i forhold til den totale utbyggingskostnaden

### 3.5 Støy

Det er foretatt nye støyberegninger i forbindelse med tilleggsutredningen for å belyse mulige endringer av planforslaget.

Kartet under viser en grovberegning av støyutbredelse fra tenkte nyetableringer av virksomheter i henhold til planen. Noen av støykildene har blitt lagt inn med en konservativ plassering.



Figur 7 Støykart, gul sone >55 dB Lden utendørsarealer ved kontinuerlig drift av havner/industri og 45 dB om natten, rød sone 65 Lden ute-utenimpulslyd og 55 dB om natten

Kartet viser at med aktuelle kilder, driftstider og plasseringer lagt til grunn, havner 3 av uteplassene nord for Grønehaugveien innenfor gul støysone og alle 3 uteplassene sør for Grønehaugveien innenfor gul støysone. Uteplass tilhørende gnr. 8/58 ligger utenfor gul støysone fra industri, men denne uteplassen ligger i gul støysone fra vegtrafikk. Støykilder tilknyttet Teigen AS er ikke lagt inn støyberegningen.

Det vil ikke være hensiktsmessig å legge inn støykilder ved Teigen AS for å prøve å gjenskape støyutbredelse vist i COWI sitt støykart fra 2008 ettersom vi ikke har særlig info om støykilder, plassering/høyder og driftstider. Vi kommenterer derfor denne støyberegningen kvalitativt. COWI sine beregninger er utført 2 m over terreng og våre beregninger er utført 1,5 m over terreng, men kan vurderes overordnet mot hverandre. Eigersund kommune opplyser at det kan legges til kveldsdrift, da vil støyutbredelsen bli noe større enn vist i støykartene.

Støykoter beregnet av COWI 2 m over terreng viser at alle uteplasser tilknyttet hyttene ligger utenfor gul støysone fra industri. Med kveldsdrift kan muligens uteplasser sør for Grønehaugveien havne innenfor gul støysone mhp industristøy fra Teigen AS. Våre støyberegninger med øvrige industristøykilder i tillegg viser uansett at disse uteplassene havner innenfor gul støysone fra industri. Støy fra Teigen kan eventuelt bidra til noe høyere støynivåer.

Med det beregningsgrunnlaget som er lagt til grunn vil alle uteplasser tilhørende eksisterende fritidseiendommer bli liggende innenfor gul støysone fra vegtrafikk (vist i støyvurdering des. 2016) og/eller industri. Det må understrekes at det kun krav om støyskjerming for uteplasser ved fritidseiendommer. Det betyr at resten av eiendommen er utsatt for mer støy, noe som vil oppleves svært negativt av eierne av eiendommene. Det er lagt til grunn en nokså konservativ plassering av enkelte av industrikildene i støyberegningen. Det er tidligere vurdert støyskjermingstiltak langs Grønehaugveien. Ut fra en kost-/nyttevurdering vil det være mest hensiktsmessig å tilby lokale skjermingstiltak fremfor langsgående skjerming. Nåværende beregninger viser at alle fritidsboliger innenfor planområdet må vurderes for lokale skjermingstiltak på uteplass slik at tilfredsstillende støynivå oppnås, Lden < 55 dB.

Når det foreligger mer detaljerte planer om utbygging av området og tilknyttede støykilder (inkludert vegtrafikk) bør det gjøres nye støyberegninger for å vurdere støyutbredelse til nærliggende eksisterende støyfølsom bebyggelse.

Støyberegningene viser at fritidseiendommene ligger uheldig til med tanke på støy. Siden det ikke ligger regulerte fritidseiendom der i dag er vurderes det som en uheldig løsning å regulere inn fritidseiendommer i nærheten av de støyende virksomhetene. Det er også viktig for eksisterende og fremtidige virksomheter at de har mulighet til å legge opp til en drift uten strenge krav til støy, trafikk og driftstid som hensyn til hyttebebyggelsen vil kreve. Et felt bestående av fritidsbebyggelse innenfor planområdet vil medføre at industrivirksomhetene er pliktet til å holde støynivået på et nivå som tilfredsstillende forurensingsforskriften og T-1442.

### 3.6 Trafikk og vegforhold

Siden hytteeiendommene ligger mot krysset i nord, vil reduksjonen i trafikk komme på Grønehaugveien nærmest rv 42 og gi mindre trafikk i kryss-område dersom fritidsbebyggelsen beholdes. Ifølge grunnlagsdata som er benyttet ved utredning av hovedalternativet, vil reduksjonen tilsvare ca. 8% av ÅDT og maks. timetrafikk for område under ett.

Det er ikke mulig å tenke andre kryssplasseringer mot rv 42 for å unngå at samleveggen går mellom fritidseiendommene. Statens Vegvesen er svært restriktiv til etablering av nye kryss til overordnet vegnett. Nye krav til utforming, kan også føre meg seg omfattende og kostbare løsninger.

Det vurderes også som uaktuelt å kanalisere all trafikk fra H/I/L 1 og I/L 9 og sørover til krysset mellom rv42/fv 60. Det særlige krysset vil da få en belastning som krever en helt annen løsning enn den planen legger opp til. Det har også vært høyt fokus på god tilgjengelig for tungtransport og spesialtransport, samtidig som en ønsker å redusere behovet for å snu på industri/lager arealer og ikke minst

havnearealer. Da er det viktig at det er en mulighet å kjøre ut mot nord når de tar av ved kryss rv42/fv60 og motsatt.

Det er heller ikke mulig å redusere inngrep i eiendommene fordi standarden til en samleveg for tungtrafikk med parallellgående GS-veg krever en linjeføring og bredde som i sum vil kreve samme areal (kommunal norm).

### 3.7 Landskap/fjernvirkning/nærvirkning

Det kan oppstå positive effekter av å beholde hyttene i forhold til landskapet/fjernvirkning og nærvirkning. Dette gjelder spesielt for nabobebyggelsen på vestsiden av rv 42. Bildene nedenfor er tatt fra 3d modellene av de to alternativene. Det første bildet viser modellen basert på planforslaget som ble førstegangsbehandlet. Det andre bildet viser modellen der fritidsbebyggelsen er bevart.



Figur 8 Utsnitt fra 3d modell av planforslaget som ble førstegangsbehandlet



Figur 9 Utsnitt fra 3d modell av planforslag der fritidseiendommene er beholdt.

Bildene viser at det er noe mindre inngrep i det eksisterende terrenget dersom fritidsbebyggelsen beholdes. Siden eksisterende fritidseiendommer består av relativ tett vegetasjon kan dette være med på å skape en liten buffer for boligbebyggelsen på vestsiden rv 42 mot havne- og industrivirksomhetene.

### 3.8 Andre temear

Temaer som kulturminner/ kulturmiljø, grunnforhold, naturmangfold, luftforurensing som ble konsekvensutredet i opprinnelig planforslag anses som irrelevante i vurderingen av å beholde fritidseiendommene eller ikke.



## 4 Konklusjon

Ut fra generelle planprinsipper er det vurdert at det er en dårlig og i de fleste tilfeller en uakseptabel løsning å ha fritidsbebyggelse uten buffer midt i et havne- og industriområde. I vurderingen er det derfor lagt opp til at det bør etableres en buffersone på mellom 30 og 50 meter som vil redusere det framtidige industri- og næringsarealet betydelig.

Det at det er fritidsbebyggelse som nærmeste nabo vil sannsynligvis også skape usikkerhet for virksomheter som ønsker å etablere seg i området på grunn. Årsaken er at eiere av regulerte fritidseiendommer har sterkere partsrettighetene når disse er regulert og forutsatt opprettholdt. Det er heller ikke usannsynlig at de vedtatte konsekvensene med en omfattende utbygging undervurderes kraftig av de som ønsker å beholde fritidseiendommene sine. Mange måneder/år med anleggsarbeid vil ikke kunne unngås og vil forstyrre fritiden og ferietiden som ønskes tilbrakt i fritidsboligene betydelig.

På dette stadiet er det vanskelig å si med sikkerhet hva de økonomiske konsekvensene av å beholde fritidseiendommene vil være. Dette er på grunn av usikkerhet rundt valg av finansieringsmodell, kostandskalkyle og kostanden for erverv av fritidseiendommene. Ervervskostnaden av fritidseiendommene vurderes til å ha en liten påvirkning på den totale utbyggingskostnaden. Derfor vil det sannsynligvis ikke være kostnadsbesparende å beholde fritidseiendommene.

Det er avgjørende for kostnader pr. m<sup>2</sup>/eller tomt om utbyggingsarealene kan beholde sin størrelse eller om de reduseres med ca. 25%. En slik reduksjon vil føre til tilsvarende økning i kostnader pr. m<sup>2</sup>. I tillegg er det stor usikkerhet om bebygde arealer kan belastes med kostnader. Da kan kostnaden pr. m<sup>2</sup> bli doblet. I ytterste konsekvens vil man ikke kunne finne kjøpere til slike høye tomtepriser.

I tillegg til dette vil det være uheldig for strategien i kommuneplanen å regulere de arealene som er avsatt til fremtidige næringsarealer i kommuneplanen til fritidsbebyggelse. Dette vil få konsekvenser for det å kunne tilby arealer til nye virksomheter og nyetableringer som igjen kan skape arbeidsplasser.

For kommunen vurderes det som viktig å kunne tilby et rent havne-, lager-, og næringsområde for å oppnå målene som er satt i kommuneplanen. Det å beholde fritidseiendommene vil påføre eksisterende og nye virksomheter begrensinger med tanke på støy. Derfor vurderes det som uheldig og konfliktskapende løsning å beholde fritidseiendommene.

For veg og trafikk vil det å beholde fritidseiendommene ikke medføre store vesentlige konsekvenser Kryssene og planlagt vegsystem må likevel oppgraderes selv om hyttene beholdes. Trafikken forventes å bli redusert med omkring 8 % i krysset rv 42 x Grønehaugveien.

Det å beholde fritidsbebyggelsen kan få noen positive virkninger for landskap/fjernvirkning og nærvirkning. Ut fra disse temaene vurderes det som en overvekt av negative konsekvenser av å beholde fritidsbebyggelsen.

Det frarådes på det sterkeste å beholde fritidsbebyggelsen i planen med formål som vil hindre systematisk erverv og innløsning, fordi:

- Nødvendig bufferareal fører til betydelig reduksjon av industri-/næringsareal
- Eiere av fritidsbebyggelse vil med sine partsrettigheter kunne føre til usikkerhet og utsettelse for mange ledd i plan- og byggesaksbehandlingen
- Felles kostnadene må legges om på mindre areal som fører til en betydelig økning
- Sparte kostnader med erverv av fritidseiendommene kompensere ikke for reduserte arealer
- Det må gjennomføres erverv for bygging av samleveggen og ny infrastruktur på flere hytteeiendommer
- Et positivt markedsførings- og salgsargument med et stort og helhet industri- og havneareal vil gå tapt.