

Reguleringsplan for Stie

Gnr. 5 bnr. 17, m.fl. - Eigersund

Planbeskrivelse



INNHOOLD

1.	SAMMENDRAG	Side 3
2.	BAKGRUNN	3
	2.1 Forslagsstiller	3
	2.2 Krav om konsekvensutredning	3
3.	PLANPROSESS	4
	3.1 Oppstartsmøte	4
	3.2 Varsel om oppstart	4
4.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	4
	4.1 Overordnet planer	4
5.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	4
	5.1 Beliggenhet	4
	5.2 Dagens arealbruk	4
	5.3 Eksisterende bebyggelse	4
	5.4 Adkomst/ parkering	4
	5.5 Landskap/ rekreasjonsverdi	5
	5.6 Båtplasser	5
	5.7 Kulturminner	5
	5.8 Solforhold	5
	5.9 Trafikkforhold	5
	5.10 Universell tilgjengelighet	5
	5.11 Infrastruktur	5
	5.12 Grunnforhold	5
	5.13 Støy	5
	5.14 Biologisk mangfold	5
	5.15 Rødliste/ truede arter	6
	5.16 Hensynsone flom	6
	5.17 Renovasjon	6
	5.18 Arealer	6
6	INNSPILL	6
	6.1 Eigersund kommunen ved Landbruksseksjonen	6
	6.2 Torunn Dubland og Hans Georg Myklebust	6
	6.3 Rogaland Fylkeskommune ved seksjon for kulturarv	7
	6.4 Statsforvalteren i Rogaland	7
7	VEDLEGG	
	Referat fra oppstartsmøte 27.05.21	
	Kopi av kunngjøring	
	Mottatt innspill	
	Reguleringsbestemmelser	



1. SAMMENDRAG

Grunneierne til bruket «Stie» gnr. 5 bnr. 17/ 71, Harald, Øystein og Bernt Berentsen, ønsker å oppgradere den gamle reguleringsplanen fra 2003, dette hovedsakelig hva gjelder endring av parkering til regulert fritidsbebyggelse.

2. BAKGRUNN

2.1 Forslagsstiller

Petter E Seglem har på vegne av grunneierne påtatt seg oppdraget med forslag til endring av reguleringsplanen.

2.2 Krav om konsekvensutredning

Siden planen er rimelig enkel og lite konfliktfullt, synes tiltaket ikke å falle inn under forskriftens omfangskriterier til krav om konsekvensutredning. Eigersund kommune stiller heller ikke krav om konsekvensutredning, jfr. referatet fra oppstarts-møte.

3 PLANPROSESS

3.1 Oppstartsmøte

Møte i anledning oppstart av reguleringsarbeidet ble avholdt på plankontoret i Eigersund kommune den 27.05.21. Her møtte grunneier Harald Berentsen på vegne av seg selv og sine brødre Øystein og Bernt, reguleringsarkitekt Petter E Seglem, samt plansjef Dag Kjetil Tonheim. Sistnevnte besørget referatet. Planen har fått betegnelse 20030004-01.

3.2 Varsel om oppstart

Varsel vedr. oppstart av planarbeidet i henhold til PBL § 12-8, ble sendt via brev datert 27.07.21 til berørte naboer, grunneiere og rettighetshavere i området. Likelydende brev ble i tillegg sendt ulike offentlige etater. Varslet ble også kunngjort via annonse i Dalane Tidende, samt innlagt på kommunens hjemmeside.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnet planer

Planen utføres i henhold bestemmelsene i Plan- og bygningslovens kapittel 12, samt arealdelen av kommuneplanen for Eigersund der området har fått betegnelse BF10.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger mellom sjøen ved nordre innseiling til Eigersund og fylkesvei 4286 (Ystebrødveien).

5.2 Dagens arealbruk

Området må karakteriseres som en kombinasjon av mindre landbrukseiendommer og spredt bolig/ fritidsbebyggelse.

5.3 Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet er det meste av regulert bebyggelse allerede etablert, det være seg både bolig og fritidsbebyggelse.

5.4 Adkomst/ parkering

Parkering for fritidsbebyggelse som i den opprinnelige reguleringsplan var henvist til gårdsrommene ved bolighusene har vist seg som lite tilfredsstillende. I et forsøk for å finne en bedre løsning/ plassering, ble det den 09.04.21 foretatt en felles befarings med kommunens plansjef og kommunens jordbrukssjef.

Som det her framkom, jfr. skrevet fra jordbrukssjefen av den 04.11.21, ser han ingen betenkeligheter med å flytte de 6 parkeringsplassene til det sørvestre hjørne av eiendommen, dette ved den allerede eksisterende landbruksvei. En tilleggs fordel som denne løsning vil medføre, er den øket sikkerhet da krysset mot kommunale vei må utbedres.

- 5.5 Landskap/ rekreasjonsverdi
Området, både innenfor og utenfor planen, må karakteriseres som et flott naturgitt landskapsområde med de rekreasjonsmulighetene dette medfører. Ved de tilliggende utmarksområder finnes det bl.a. et utall av stier. Med sjøen som nærmest nabo bør det meste innen fritidsaktiviteter være godt dekket.
- 5.6 Båt plasser
Alle eiendommene innenfor planområdet er sikret båt plasser enten ved egne brygger, naust, eller begge deler.
- 5.7 Kulturminner
Kulturseksjonen ved fylkeskommunen befarte området 20.10.21, og konkluderte med at tiltaket med stor sannsynlighet vil kunne berøre/ komme i konflikt med automatisk fredet kulturminner. Som alternativ til arkeologisk registrering vil det bli akseptert å legge duk på marken med grus over. Dette alternativet vil med stor sannsynligvis bli benyttet. Følgende tekst skal medtas i reguleringsbestemmelsene:
«Det er ikke tillatt å grave ned i grunnen i området for parkeringsplassen, da det er høyt potensial for automatisk fredete kulturminner og § 9 undersøkelsesplikten ikke er oppfylt»
- 5.8 Solforhold
Da området ligger forholdsvis fritt uten skog, store fjell o.l. synes det forholdsvis optimalt med hensyn til sol.
- 5.9 Trafikkforhold
Adkomsten inn til området skal gå på eksisterende landbruksvei fra den kommunale vei «Stie». Det finnes et godt brukens kollektive transporttilbud i området. Det er ellers nylig bestemt å anlegge en ny sykkel og gangsti forbi området, et arbeid som antas kommer i gang innen utgangen av 2022.
- 5.10 Universell tilgjengelighet
Plan- og bygningslovens karv til universell utforming søkes ivaretatt der det er fysisk mulig.
- 5.11 Infrastruktur
Det legges opp til en tidsmessig infrastruktur med dagens krav til bekvemmelighet. All bebyggelse, ny så vel som eksisterende, er/ blir tilknyttet det kommunale vann/ avløps system. El/ tele/ datanett blir via jordkabel.
- 5.12 Grunnforhold
Byggeområdet består hovedsakelig av morenemasser.
- 5.13 Støy
Siden den eneste støykilden synes å være fylkesvei 4286 (Ystebrodveien), ansees støyproblematikken for å være ubetydelig da bebyggelsen ligger et stykke unna.
- 5.14 Biologisk mangfold
En endring av de 6 parkeringsplasser antas å ikke ha noen negativ påvirkning på områdets biologiske mangfold.

- 5.15 Rødliste/ truede arter
I henhold til Temakart Rogaland finnes det ingen truede rødlistetart innenfor området.
- 5.16 Hensynsone flom
Ved ny bebyggelse i strandsonen som ønsker gulvet lavere en kote + 3, må det fremmes en fagkyndig rapport om sikker byggehøyde.
- 5.17 Renovasjon
Det finnes i området en velfungerende offentlig renovasjonsordning, dette for både bolig og fritidsbebyggelse.
- 5.18 Arealer

§ 12-5 Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	(daa)
- Fritidsbebyggelse	0,97
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	0,47
- Annet uteoppholdsareal	0,84
§ 12-5 Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
- Kjøreveg	0,26
- Parkeringsplasser	0,24
§ 12-5 Nr. 3 – Grønnstruktur	
- Turveg	0,50
§ 12-5 Nr. 5 – Landbruks, natur og frilufters formål samt reindrift	
- Landbruksformål	10,36
- Frilufters formål	0,49
§ 12-5 Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
- Farled	4,74
- Småbåthavn	1,57
- Friluftsområde i sjø og vassdrag	1,19

6 INNSPILL

- 6.1 Eigersund kommunen ved Landbruksseksjonen
Jordbrukssjefen sier at den foreslåtte parkeringsløsning ikke vil ha noe negativ innvirkning på gårdsdriften, kanskje helle tvert om da adkomstforholdene blir betydelig forbedret.

Forslagsstillers kommentar til dette er som følger:
Er enig og stiller seg positiv til jordbrukssjefens syn.

- 6.2 Torunn Dubland og Hans Georg Myklebust
De sier at den endrede plassering av parkeringsplassen hilses velkommen, og i den forbindelse ser frem til at busker og kratt ryddes slik at sikten blir betydelig bedre enn i dag.

Forslagsstillers kommentar til dette er som følger:

Deres ønske om bedre sikt vil bli imøtekommet, dette som en konsekvens av at krysset ved den kommunale vei og landbruksveien må bygges om og utvides.

6.3 Rogaland Fylkeskommune ved seksjon for kulturarv

De sier at det sannsynlig finnes automatisk fredete kulturminner der den nye parkeringsplassen er tenkt. Det nevnes to alternativer til løsning. Enten utarving, alt. ikke utgraving, men heller at man legger duk direkte på marken med et lag grus over. Dersom det siste alternativet velges må dette klart fremkomme i reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar til dette er som følger:

Da terrengets overflate synes rimelig stabil, vil alternative med duk og grus med stor sannsynlighet bli valgt.

6.4 Statsforvalteren i Rogaland

Det frarås at den endrede parkering behandles som en forenklet behandling, og derfor foreslår at endringen behandles som en ordinær reguleringsendring etter PBL § 12-14.

Forslagsstillers kommentar til dette er som følger:

Imøtekommet, jfr. dette dokument.

Egersund, den 29.05.22