

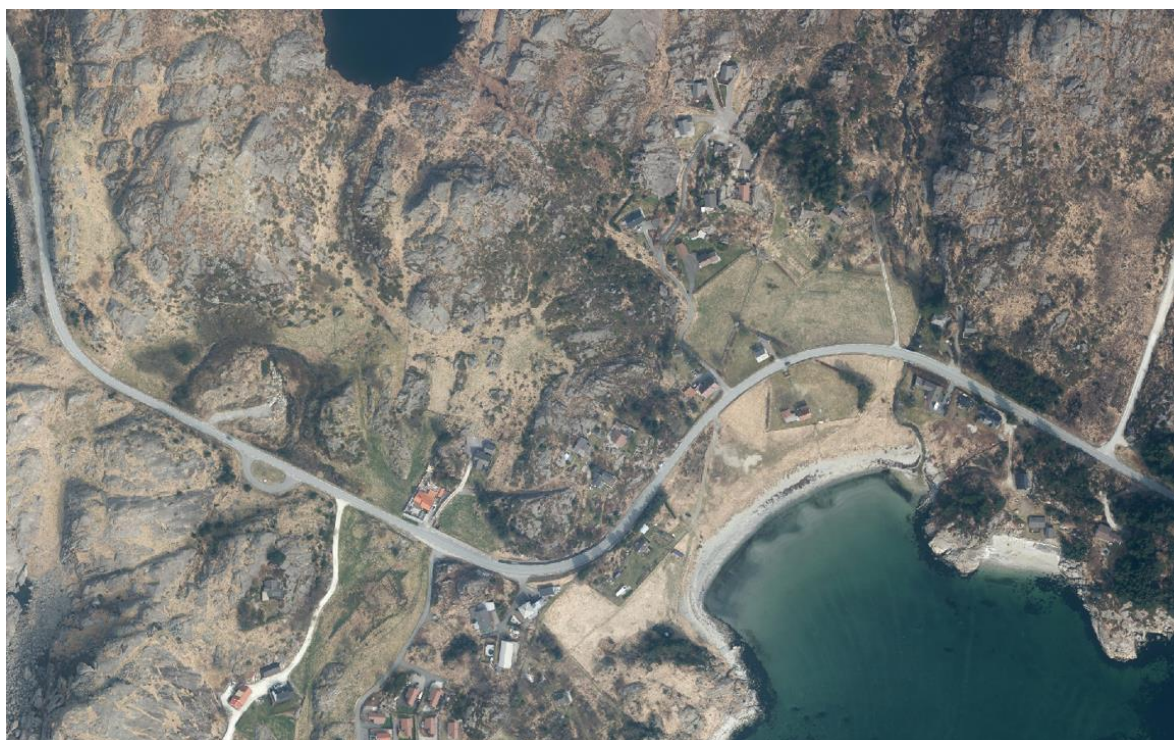


Eigersund kommune

## PLANBESKRIVELSE

**Detaljregulering for ny atkomstveg til fritidsboliger på gnr. 60 bnr. 36**

**Sandarnes**



---

Beskrivelse er datert:

23.01.2023

Dato for siste revisjon av beskrivelse:

XX.XX.XXXX

Dato for kommunestyres vedtak:

xx.xx.xxxx

## **1. Bakgrunn for planarbeidet**

### **1.1 Hensikten med planen**

Hensikten med planen er å legge til rette for ny atkomstveg til 10 nye fritidsboliger på del av gnr.60 bnr. 36. Den øvre og nye strekningen av atkomstvegen som ligger i den godkjente reguleringsplanen vil måtte bli bratt. Og den eksisterende veggen som den nye ville bli tilknyttet smal. Det har derfor blitt sett etter en alternativ trace for ny atkomst. Dette er bakgrunnen for det nye planforslaget. Et argument for denne er også at den kan brukes som atkomst dersom den nye kommunedelplanen som kommunen er i gang med åpner for noen nye fritidsboliger.

### **1.2 Forslagsstiller og plankonsulent**

Forslagsstiller for planarbeidet er Vassvik Invest AS.  
Planarbeidet utføres av Mellemstrand Prosjektering.

### **1.3 Krav til konsekvensutredning**

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan skal det gjøres vurdering av behovet for konsekvensutredning, jfr. forskrift av 1. juli 2017. Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelse av planer og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer skal gjennomføres.

Konklusjonen av vurderingen er at tiltaket ikke representerer vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og det ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Kommunen har akseptert denne vurderingen.

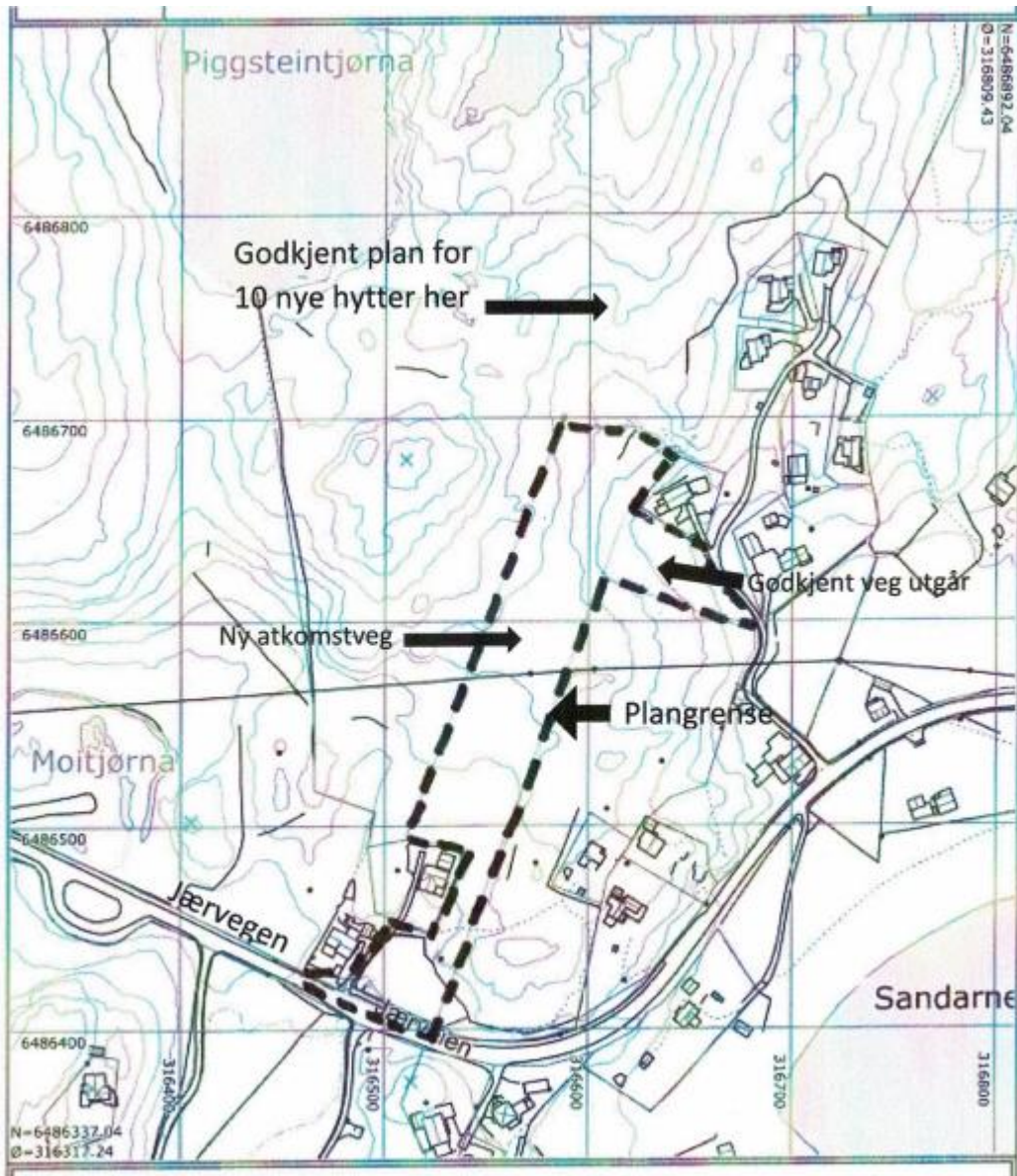
## **2. Planprosessen**

### **2.1 Oppstartmøte**

Oppstartmøte ble avholdt med kommunen den 25.08.2022

### **2.2. Kunngjøring og varsling**

Det ble varslet oppstartarbeid med planarbeidet med brev til berørte parter, grunneiere og høringsinstanser med brev den 03.10.2022 og med annonse i Dalane Tidende

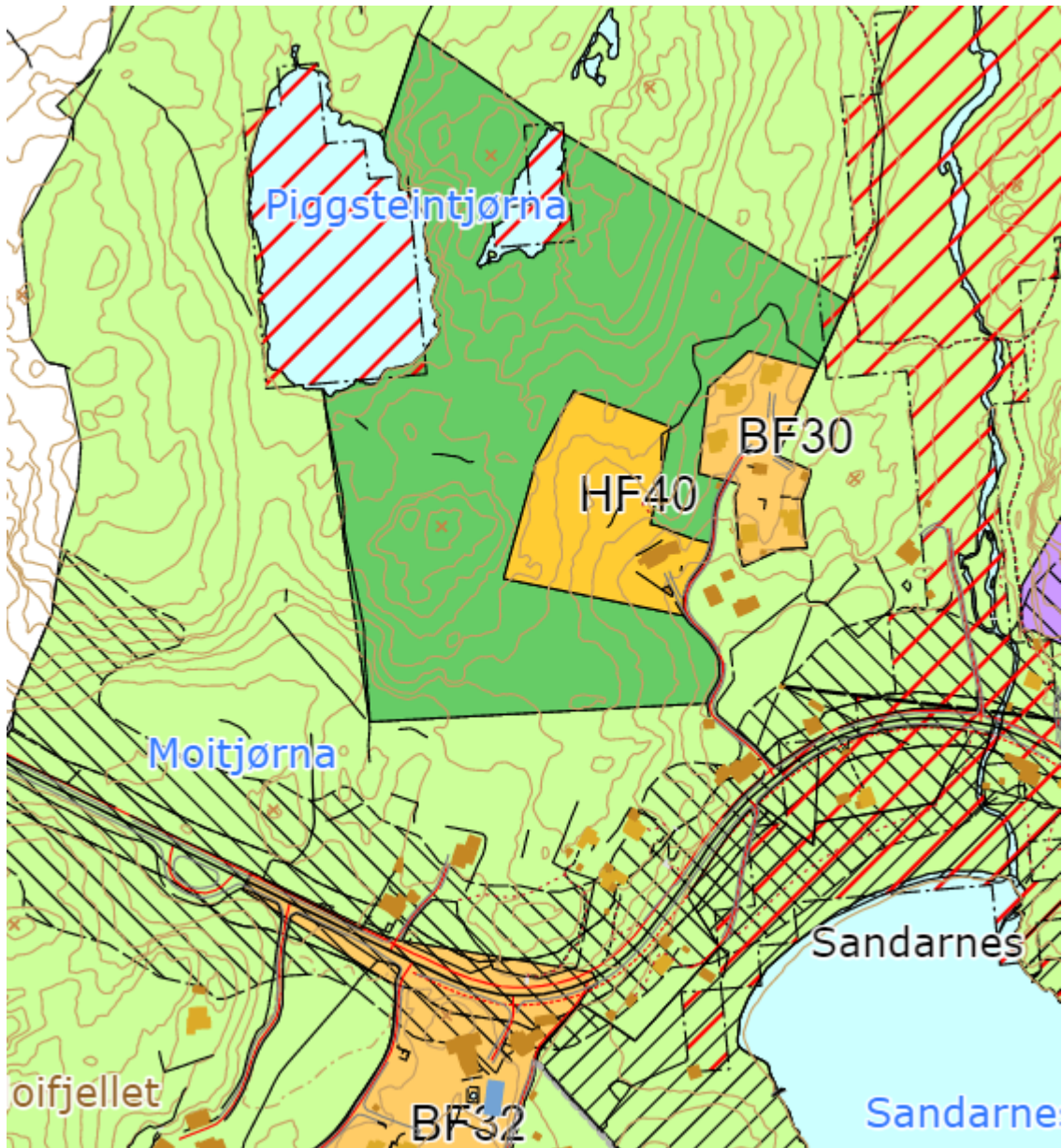


Kart som ble vedlagt oppstartvarslet



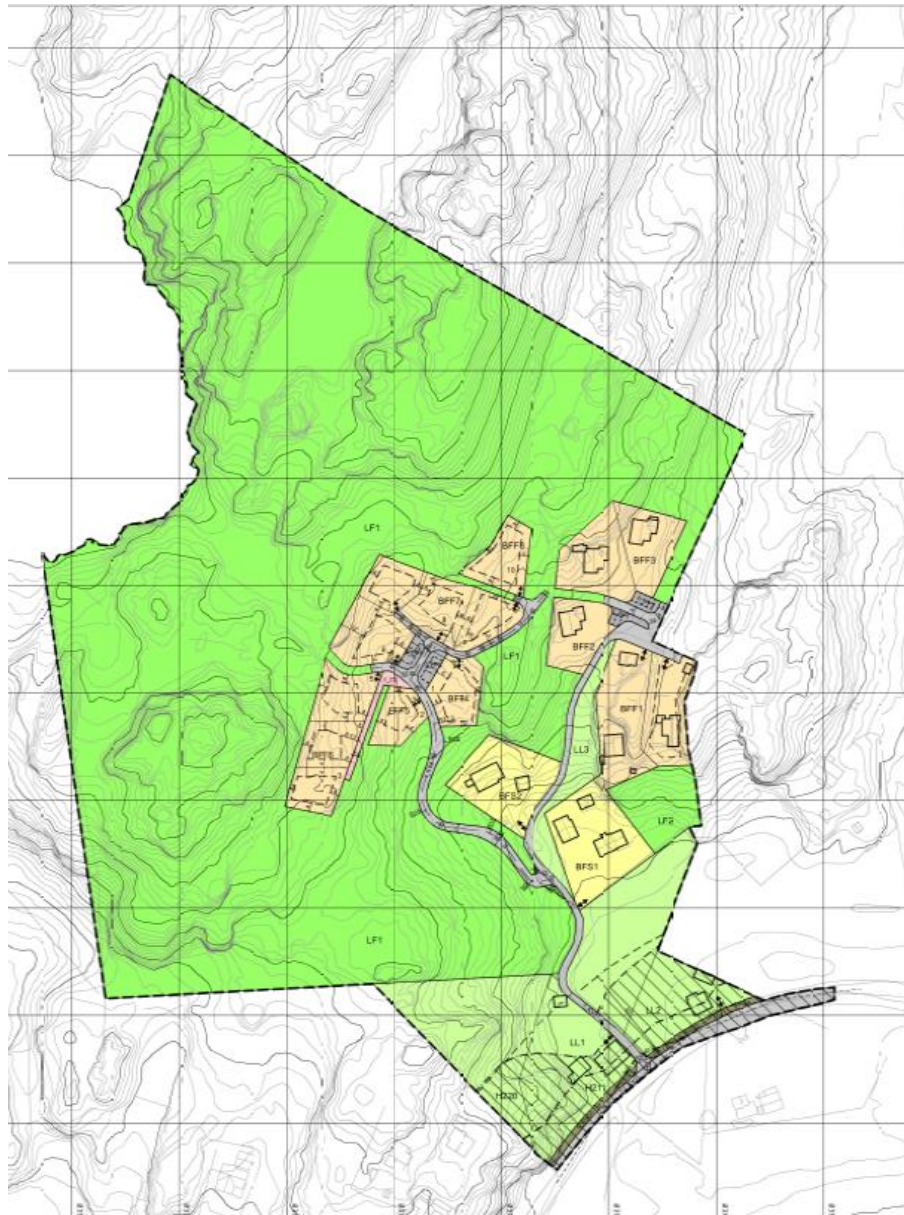
### 3. Planstatus og rammebetingelser

#### 3.1 Kommuneplanens arealdel



Utsnitt av kommuneplanen for 2018-2030. Den nye atkomstvegen skal gå fra fylkesvegen ved nordvestre del av BF32 og opp til HF40.

### 3.2 Gjeldende reguleringsplan



Plankart for gjeldende «Detaljreguleringsplan for Sandarnes», plan-ID 1101\_2011001. Den nye atkomstvegen skal gå til de planlagte 10 fritidsboligene som er vist sentralt i planen og er i HF40 i kommuneplanen.

## 4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ved Sandarnes på Hellvik, på nordsida av fv.44 like øst for grense med Hå kommune. I grove trekk er planområdet en ca. 35m bred stripe med den planlagte atkomstvegen sentralt og LNFR-areal i tråd med kommuneplanen på begge sider.

### 4.2 Dagens arealbruk

Arealet er i dag for det meste gjengrodd lynchhei og utmark i tillegg til et lite stykke dyrka mark langs fylkesvegen og ca. 50m eksisterende atkomstveg. Denne atkomstveien vil bli første delen av den nye.

### 4.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet.

### 4.5 Naturverdier

I forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplanen for de 10 ny fritidsboligene i HF40 utarbeidet Ecofact «Rapport 853: Konsekvenser for kystlynghei og klokkesøte ved utvidelse av hyttefeltet på Sandarnes i Eigersund kommune. Tilleggsvurdering naturmangfold.» Nedenfor er utdrag av rapporten.

Siden terreng og vegetasjon er det samme der den nye atkomstvegen planlegges antas det at rapporten også er dekkende for den nye planen. I rapporten ble det også kommentert at eventuell utvidelse av hytteområdet bør skje mot sør, det vil si i retning av hvor atkomstvegen nå planlegges.

#### *Arter og økologiske funksjonsområder*

Det er bare en kjent rødlistet og true art som vil bli berørt direkte av tiltaksplanene. De individene av klokkesøte som berøres direkte, vil utgå. Arten er likevel såpass vanlig forekommende lokalt i Eigersund kommune og i nabokommunene, at uttak av noen få individer ikke vil påvirke bestanden som helhet. For klokkesøte vil gjentatte små reduksjoner i forekomstareal på sikt føre til redusert forekomst av en sårbar art. I begrunnelsene i Rødlista for arter er gjengroing av seminaturlig mark vurdert som en større trussel for klokkesøte fordi det berører større deler av totalbestanden (Solstad m.fl. 2021 i Artsdatabanken 2021).

For klokkesøte vil gjentatte små reduksjoner i forekomstareal på sikt føre til redusert forekomst av en sårbar art. Likevel er gjengroing av seminaturlig mark vurdert som en større trussel fordi det berører større deler av totalbestanden.]

### 4.6 Rekreasjonsverdi

Området er beitemark og tilgjengelig for allmenn ferdsel. Men det er ikke registrert noe

bruk som friluftsmål. Det regnes heller ikke med noen økt bruk etter at de nye fritidsboligene er bygget. Det er de nære sjøområdene som er mer attraktive turmål.

#### **4.7 Landbruk**

Hele planområdet er 11,2 daa men den nye vegen vil ikke være mer enn ca. 1,3 daa av dette. Resten av planområdet vil forbli som det er i dag, inklusiv ca. 1 daa dyrka mark langs fylkesveien.

#### **4.8 Trafikkforhold**

Atkomstvegen vil være atkomst til 2 eksisterende boliger i tillegg til 10 nye fritidsboliger. Tilknytningen til fv. 44 vil være hvor den er i dag, med god og forskriftsmessig frisikt i begge retningene.

#### **4.9 Teknisk infrastruktur**

Overvann fra den nye atkomstvegen vil bli ført til og infiltrert i eksisterende terreng.

#### **4.10 Støyforhold**

Det er ikke planlagt byggeområder innenfor hensynssoner for trafikkstøy.

### **5. Beskrivelse av planforslaget**

#### **5.1 Planlagt arealbruk**

Reguleringsformål med tilhørende areal er brukt i planen:

2011 Kjøreveg	1,3 daa
2082 Parkeringsplasser	0,1 daa
5110 Landbruksareal	4,5 daa
5130 Friluftsmål	5,1 daa
3030 Turdrag	0,3 daa
Totalt areal	11,2 daa

#### **5.2 Gjennomgang av reguleringsformålene.**

##### **5.2.1. Kjøreveg**

Reguleringsformålet omfatter ny atkomstveg fra eksisterende felles avkjørsel fra fv.44 og opp til 10 planlagte nye fritidsboliger. Formell plangrense er avklart og avtalt med fylkeskommunen som utarbeider reguleringsplanen for gang- og sykkelveg langs fylkesvegen.

### **5.2.2. Annen veggrunn - grøntareal**

Dette gjelder eksisterende vegkantareal langs fv.44.

### **5.2.3. Parkeringsplasser**

De 5 parkeringsplassene like øst for gnr. 60 bnr. 340 er til felles bruk.

### **5.2.4. Turdrag**

Turdrag TD1 gjelder hvor atkomstveg til de nye fritidsboligene er regulert. Denne utgår nå som kjøreveg, men omgjøres til turdrag i den nye planen. Turdrag T02 er trace for gangatkomst fra parkeringsplassene til områdene øst for planområdet.

### **5.3.5. Landbruksformål**

Landbruksområdene L1 og L2 ligg på begge sider av den nye atkomstvegen og er sammenfallende med det som er vist i kommuneplanen. Nede mot fylkesvegen er ca. 1 daa dyrka, det øvrige er beitemark som i liten grad blir beitet og med tiltakende gjengroing.

### **5.3.6. Friluftformål**

Friluftsområdene FL1 og FL2 på begge sider av den nye atkomstvegen og er sammenfallende med det som er vist i kommuneplanen

## **5.9 Avbøtende tiltak/løsninger ROS**

I sjekklisten for Risiko og Sårbarhetsanalyse (ROS) er det ikke registrert forhold som krever noen avbøtende tiltak.

## **6. Innkomne innspill**

Nedenfor er det gitt et kortfattet resyme om hvert innspill, med kommentarer i kursiv. De mottatte innspillene følger i sin helhet de innsendte plandokumentene.

### **Rogaland fylkeskommune, Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen. Brev datert 28.10.2022**

Fylkeskommunen skriver at planen må ses i sammenheng med pågående detaljreguleringsplan for gang- og sykkelveg langs fv.44.

De forutsetter at atkomsten til planområdet legges til eksisterende atkomst og at atkomsten skal være utformet iht. N100 og at det sikres i reguleringsbestemmelsen skal være ferdig opparbeidet etter godkjente planer før det gis brukstillatelse for nye fritidsboliger. Videre skal byggegrense på 50m langs fylkesveien være inntegnet og målsatt.

Fylkeskommunen poengterer også at det tas med i bestemmelsene at det skal være friskt i hensynssonene for friskt.



*Kommentar:*

*Fylkeskommunen utarbeider reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs fv.44. I denne vises felles avkjørsel til de 2 eiendommene vest for avkjørselen. Etter møte med fylkeskommunen er vi enige om at vi regulerer den nye atkomstvegen fra plangrensen i fylkeskommunen sin plan og frem til de 10 fritidsboligene. Selve avkjørselen med frisiktsoner blir liggende i reguleringsplanen for gang- og sykkelvegen og tek hensyn til mertrafikken fra fritidsboligene.*

#### **Rogaland fylkeskommune, Seksjon for kulturarv. Brev datert 16.11.2022**

Fylkeskommunen har foretatt en befarings i området for å se i hvilken grad registrert veiminne skal ivaretas i planprosessen. I sin oppdatering skriver de at med mindre noe avdekkes når det blir iverksatt terrenginngrep er det ingen fysiske objekter som trenger å bevares eller registreres innenfor planområdet. De ønsker at det opprettholdes en stiforbindelse fra der gjerdeklyver står i dag og til der stien fortsetter på vestsiden av planområdet.

*Kommentar:*

*Innspillet tas til etterretning.*

#### **Statens vegvesen. Brev datert 17.10.2022**

Vegvesenet forutsetter at forhold som angår fylkesvegen blir avklart i dialog med Rogaland fylkeskommune.

*Kommentar:*

*Det vises til fylkeskommunen sitt innspill og til kommentarene til dette.*

#### **Statsforvalteren i Rogaland. Brev datert 04.11.2022**

Statsforvalteren kommenterer at det er spilt inn forslag til nytt område for fritidsbebyggelse, H25, i forslag til kommunedelplan. Og at atkomstveien også vil være atkomstveg til dette feltet dersom dette blir godkjent. Statsforvalteren anbefaler kommunen å avvente planarbeidet med atkomstvegen inntil et eventuelt nytt felt er avklart i kommuneplanarbeidet.

Dersom kommunen velger å gå videre med planarbeidet må det gjøres grundige vurderinger av atkomstvegens konsekvenser for landbruks- og naturverdier i området. Statsforvalteren skriver at atkomstvegen vil gå gjennom et område som er registrert som kystlynghei og naturbeitemark av høy kvalitet. Deler av det varslede planområdet er også fulldyrka jord og innmarksbeite.

Kommenter:

Planen legger først og fremst opp til å etablere atkomstveg til de 10 fritidsboligene i godkjent reguleringsplan. Dersom det blir godkjent område for nye fritidsboliger i ny kommunedelplan vil også disse kunne koples til atkomstvegen. Totalt vil vi da få kortere atkomstveger enn om både den allerede godkjente atkomsten blir opparbeidet og en må opparbeide ny atkomst til eventuelle nytt felt.

Den nye atkomstvegen vil på nedre delen være en opprusting av allerede eksisterende atkomstveg og vil ikke redusere den dyrka marka.

Terrenginngrep vurderes som akseptabelt. Traceen er gått opp i terrenget og vegen blir liggende slik i terrenget at det blir minimale vegskråninger. Vegen vil ikke være til hinder for fortsatt beitebruk. Beitebruken er forøvrig liten og i Ecofact sin rapport er det kommentert at gjengroingen i området er en større trussel enn utbygging med hensyn til den rødlisteregistrerte klokkesøte.