

PLANINITIATIV

Detaljregulering for HF19, gnr. 21 bnr. 5 og 23 - Svanes



PLANID | -
Eigersund kommune

DATO **08.10.2023**
VÅR REF **01/3424**



Plannavn	Detaljregulering for HF19, gnr. 21 bnr. 5 og 23 - Svanes
Arkivsak ID	-
PlanID	-
Oppdragsgiver	Reinert H. Vassbø
Plankonsulent	egðastrek
Plankonsulents kontaktperson	Ragnhild Kaggestad Tamburstuen

Formålet med planen

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav a)

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting med 4-5 nye fritidsboliger, samt trafikkavvikling herunder adkomst og parkering, på eiendommene gnr. 21 bnr. 5 og 23. Deler av området er avsatt i nylig vedtatt kommunedelplan for fritidsbebyggelse til byggeområde HF19 fritidsboliger.

Redegjørelse for planområdet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav b)

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger på Svånes, ca. 7 km sør for Egersund sentrum i Eigersund kommune.



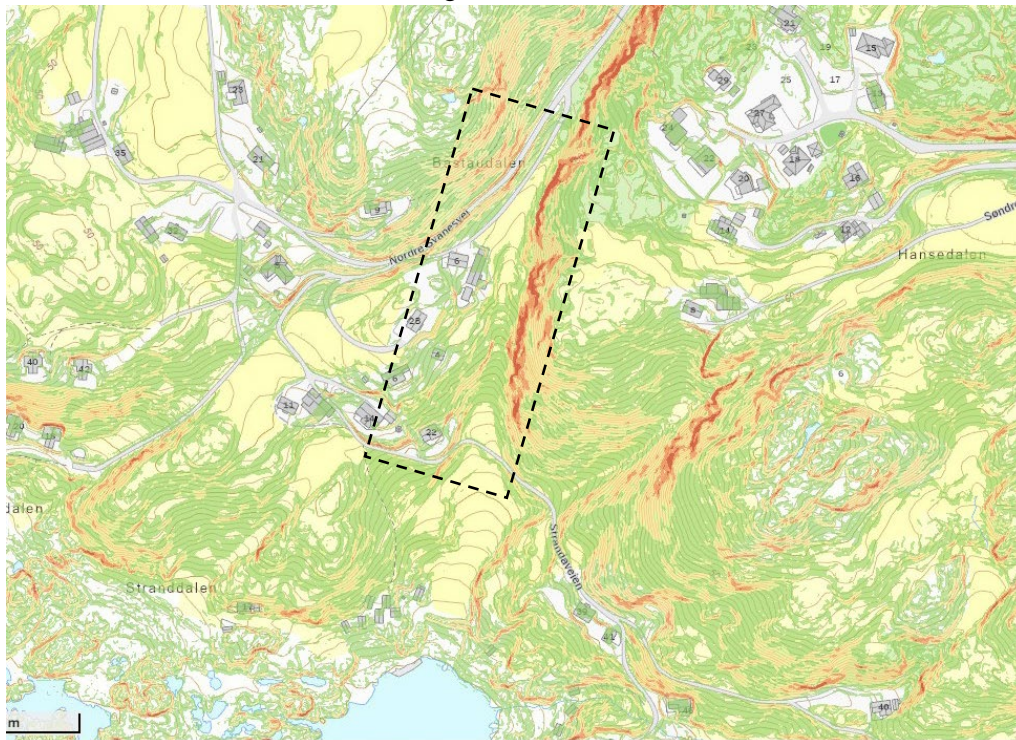
Figur 1: Oversiktskart. Planområdet er innenfor rød sirkel og utsnittet til venstre. Forslag til avgrensning er vist med grå strek i kartutsnittet. Kartkilde: www.temakart-rogaland.no

Planområdet har en størrelse på omtrent 14,4 daa, og er foreslått til å være avgrenset av eiendomsgrenser for gnr. 21 bnr. 5 og gnr. 21 bnr. 23. Det foreslåtte planområdet ligger i et område med eksisterende fritidsboliger.

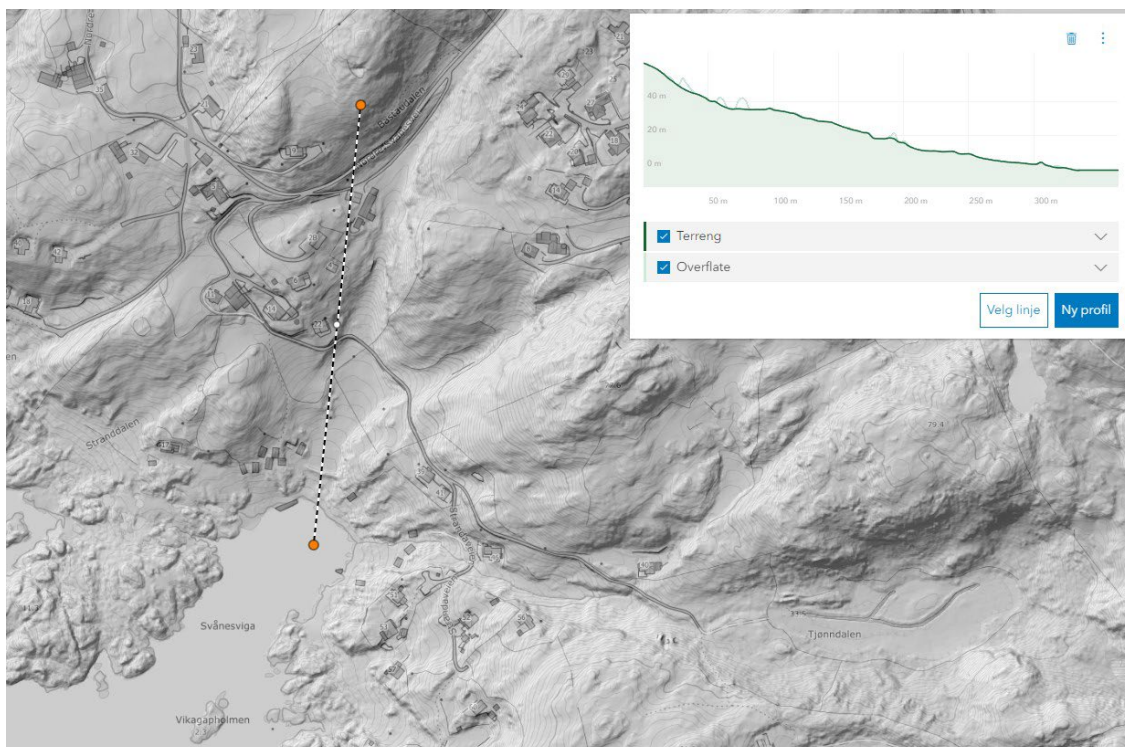
Beskrivelse av planområdet

Innenfor planområdet er det i dag 2 fritidsboliger, den ene av disse er tidligere våningshus, samt en løe/uthus. Området er hellende mot sjøen og avgrenses av en

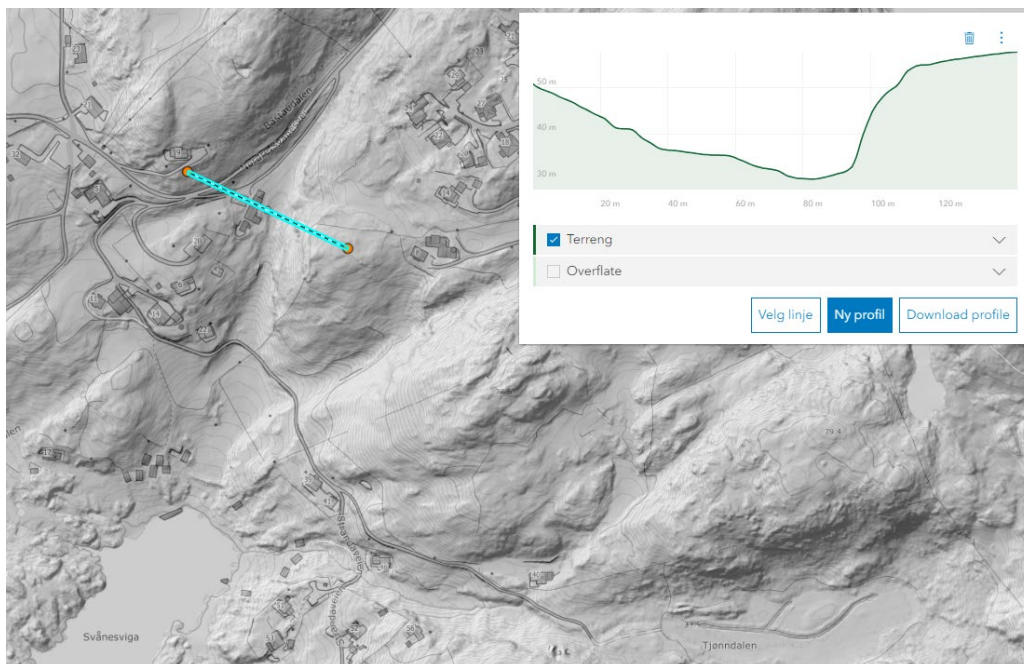
brattere skråning i øst. Det går en naturlig dal på østsiden av eksisterende løe/uthus. Området er sørvestvendt med gode solforhold.



Figur 2: Topografisk høydekart. Røde felt indikerer bratt helning, og gule felt slak helning. Planområdet er innenfor svart stiplet firkant. Kartkilde: www.temakart-rogaland.no



Figur 3: Høydeprofil i nord-sør retning, viser at terrenget skråner ned mot sjøen. Eksisterende bebyggelse på bnr. 5 ligger på ca. kote +35, mens bebyggelsen på bnr. 23 ligger på ca. kote +20. Kartkilde: www.hoydedata.no



Figur 4: Høydeprofil i vest-øst-retning. Planområdet avgrenses av en ca. 20 meter høy skrent i øst.
Kartkilde: www.hoydedata.no

Planområdet ligger ikke innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Eksisterende fritidsbolig på bnr. 23 ligger ca. 130 m fra strandlinjen, mens fritidsboligen på bnr. 5 ligger ca. 250 m fra sjøen.



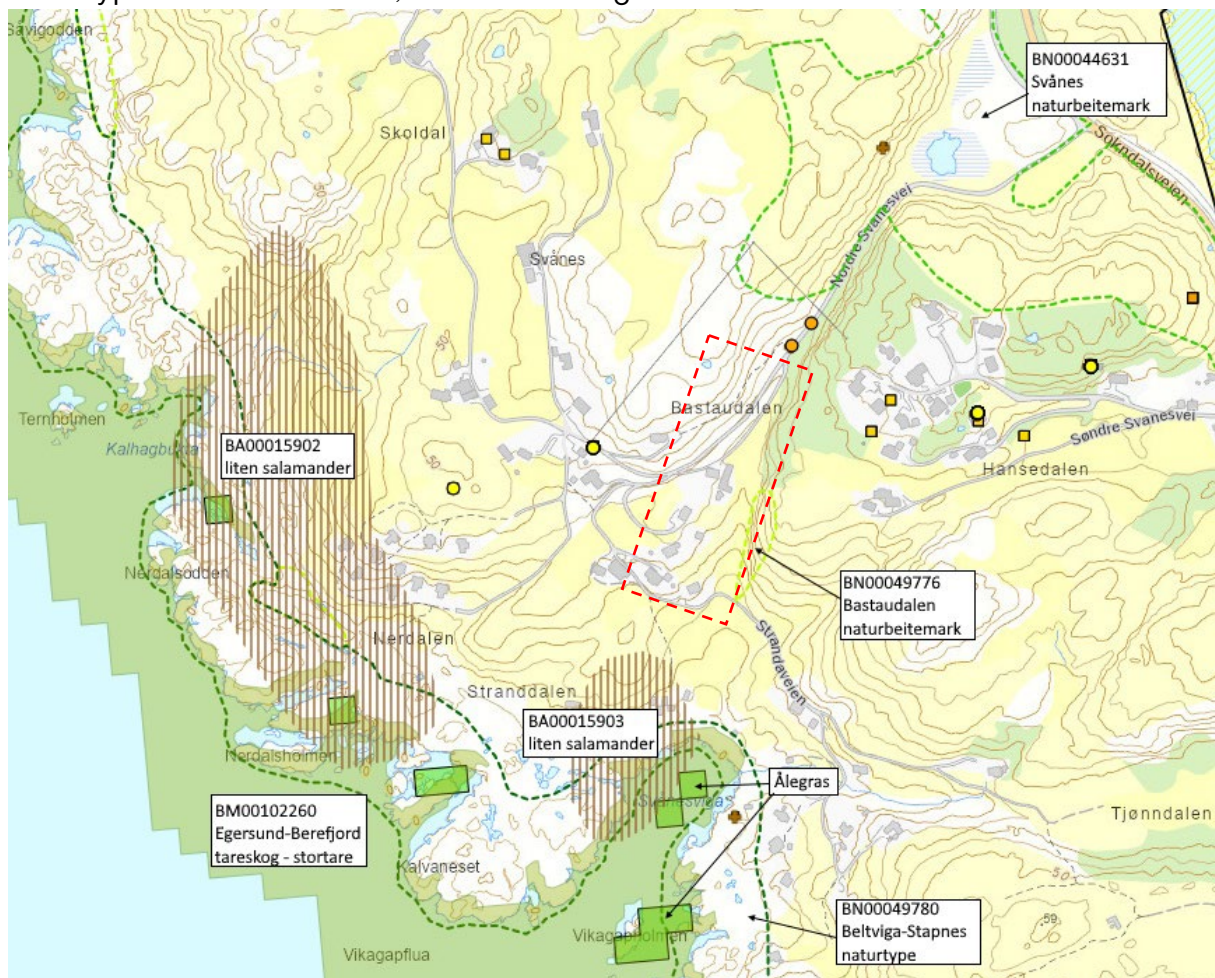
Figur 5: Eksisterende bebyggelse på gnr. 21 bnr. 5. er til høyre i bildet og omfatter fritidsbolig og eldre løe/uthus- Til venstre for midten i bildet kan taket på eksisterende fritidsbolig på gnr. 21 bnr. 23 skimtes.
Foto: privat

Adkomst til planområdet er fra Nordre Svanes vei som er en kommunal vei.

Beskrivelse av omgivelsene og planområdet

Arealbruken i området rundt planområdet er en blanding av spredt bolig- og fritidsbebyggelse, omkranset av store sammenhengende landbruks- og friluftsområder.

Kystlinjen i området omfattes av naturtypen Beltviga – Stapnes, som har svært viktig verdi, og består av en variert kyststrekning dominert av bergstrand og med kystlynghei og kulturbeite innenfor. I sjøområde er registrert marin naturtype med større tareskogforekomster med stortare. Naturtypen har svært viktig verdi, grunnet forekomstens størrelse, men også at den ligger nær gyteområde for torsk. Innenfor planområdet er det ikke funnet eller registrert noen trua, nær trua, sårbare, rødlistearter eller fremmede arter ref. artsdatabanken, men det er enkelte registreringer i områdene rundt. Nord og øst for planområdet er det registrert naturtypen naturbeitemark, med lokal viktig verdi.



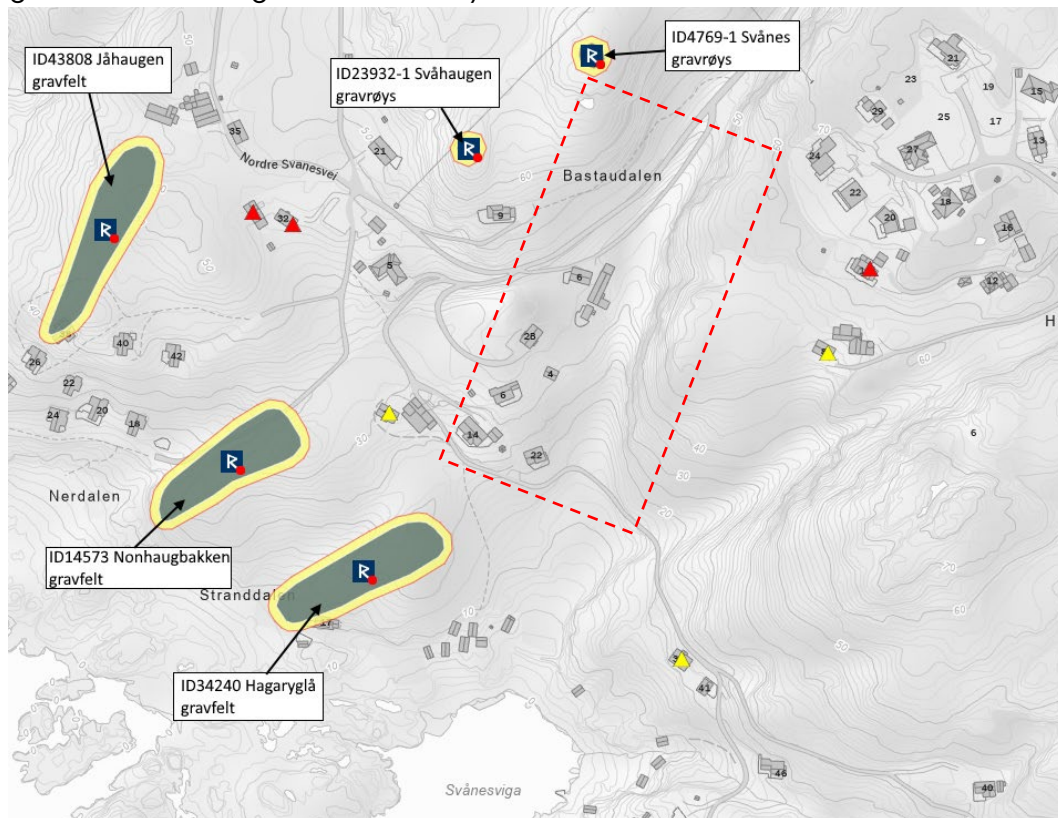
Figur 6: Kartutsnitt som viser utvalgte naturtyper innenfor og i nærhet av planområdet. Planområdet er innenfor rød stiplet firkant. Kartkilde: www.temakart-rogaland.no

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor foreslått planområde jf. Riksantikvarens kartdatabase Askeladden. Det er imidlertid registrert kulturminner i nærområdet:

- ID34240 Hagaryglå, gravfelt – automatisk fredet minne
- ID17573 Nonhaugbakken, gravfelt – automatisk fredet minne

- ID43808 Jåhaugen, gravfelt – automatisk fredet minne
- ID23932-1 Svåhaugen, gravrøys – automatisk fredet minne
- ID4769-1 Svånes, gravrøys – automatisk fredet minne

I tillegg er der registrert flere SEFRAK-bygninger i nærområdet (vist med røde og gule trekkanter i figuren nedenfor).



Figur 7: Kartutsnittet viser ingen registreringer innenfor planområdet, vist med rød sirkel. SEFRAK-bygninger er vist med røde og gule trekkanter. Planområdet er innenfor rød stiplest strek. Kartkilde: Riksantikvarens kartdatabase Askeladden.

Nordre Svanesvei har nokså begrenset trafikk og lav hastighet. Planområdet ligger i god avstand til trafikkert vei (fylkesveien), og er i liten grad utsatt for støy fra veitrafikk.

Plansituasjon og overordna føringer

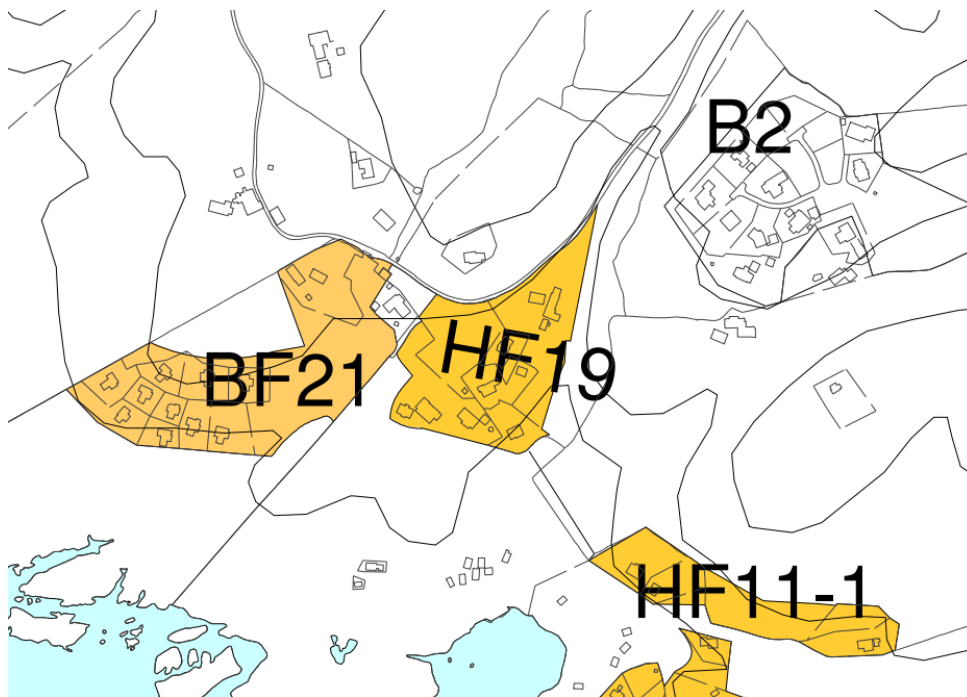
(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav g)

Nasjonale og regionale føringer for planarbeidet:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- Byggteknisk forskrift (TEK17)
- Statlige planbestemmelser (SPB og planretningslinjer (SPR))
- Regionalplan for Dalane

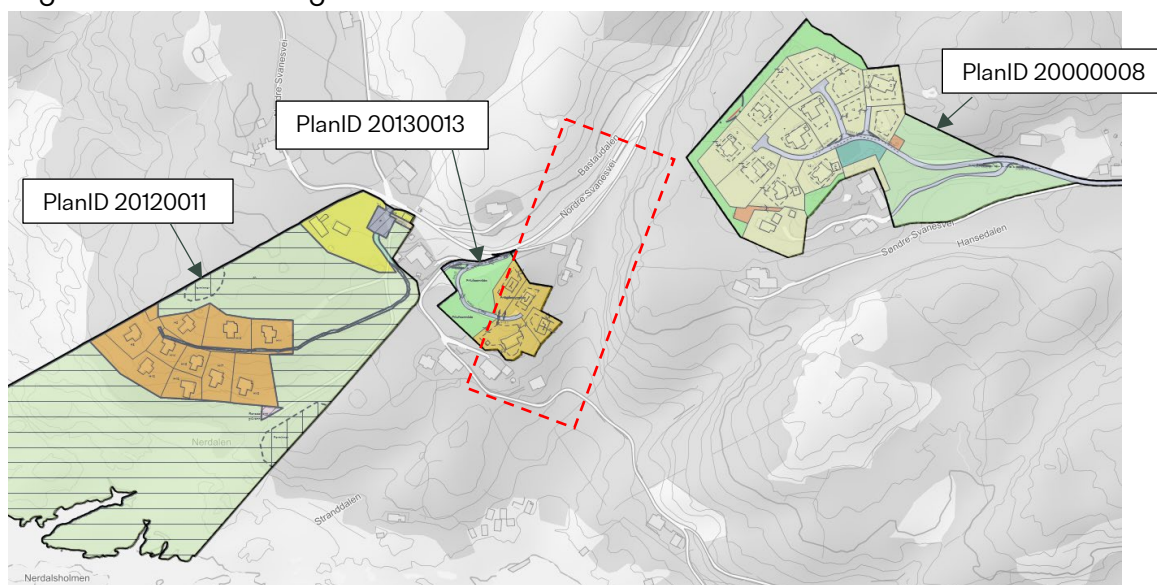
Kommunedelplan for fritidsbebyggelse 2020-2032

Deler av planområdet er i kommunedelplanen for fritidsbebyggelse disponert til fritidsbebyggelse HF19. Området HF19 omfatter i tillegg også etablerte tilliggende fritidsboliger sør for Nordre Svanesvei.



Figur 8: Utsnitt av kommunedelplan for fritidsbebyggelse. Nye fritidsboliger skal plasseres innenfor området HF19 på eiendommene gnr. 21 bnr. 5 og 23. Kartkilde: Eigersund kommunes kartløsning.

Planområdet medtar ingen gjeldende reguleringsplaner, men grenser i vest til *Reguleringsplan for G/Bnr. 21/60 Fritidsboliger Svånes*, planID 20130013, som regulerer 4 fritidsboliger.



Figur 9: Gjeldende reguleringsplaner i nærområdet. Planområdet er innenfor rød stiplet firkant. Kartkilde: Eigersund kommunes kartløsning.

Øvrige reguleringsplaner i nærområdet:

- PlanID 20120011 Svånes gnr. 21 bnr. 13 mfl.
- PlanID 20000008 Svånes

Det er ikke kjennskap til at det er pågående planarbeid i eller omkring planområdet.

Kort presentasjon av prosjektet, prosjektidéen

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav c, d og e)

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planen vil omfatte eksisterende bebyggelse, samt nye fritidsboliger som blir liggende i tilknytning til den eksisterende. Det planlegges for høystandard frittliggende fritidsbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur og utomhusarealer. Størrelse på fritidsboliger og tomter planlegges variert. Antall fritidsboliger er på nåværende tidspunkt ikke kartlagt i detalj, men tiltakshaver ser for seg muligheten for 3-4 nye enheter på bnr. 5 og 1 ny enhet på bnr. 23. Antallet avklares i det senere arbeid med planen, da det er forhold som kan påvirke antallet og plasseringen, eksempelvis natur- og landskapsforhold.

På oppstartsmøtet er det ønskelig å diskutere detaljeringsgrad i reguleringsplanen ift. byggegrenser, tomtegrenser og planlagt bebyggelse.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolum og byggehøyder er ikke fastsatt på nåværende tidspunkt, men dette vil holdes innenfor krav i kommunedelplanen for fritidsbebyggelse. Det kan være aktuelt å differensiere planbestemmelsene for bebyggelsen, slik at utbyggingsvolum og byggehøyder tilpasses lokale landskap- og terrengforhold. Det er ikke gjennomført noen konseptuelle studier av området, og det er derfor ingen tilgjengelig informasjon/skisser på nåværende tidspunkt.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bebyggelsens eksponering, terrengtilpasning og andre naturverdier skal ivaretas i den videre planprosessen. Det er ønskelig at de naturlige hydrologiske forholdene opprettholdes i området, og endres i minst mulig grad.

Det er ønskelig å diskutere vann- og avløp i oppstartsmøtet.

Virksomheter på omgivelsene

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav b og f)

Planområdet ligger i hellende terreng, med enkelte flatere partier. Nye fritidsboliger plasseres i tilknytning til eksisterende fritidsboliger. Området er eksponert fra sjøen, og nye fritidsboliger vil kunne bli synlig i landskapsrommet. Tiltaket vil medføre endret arealbruk og vil dermed endre landskapskarakteren noe og samtidig innebære noe nær- og fjernvirkning. Dette forsøkes minimert gjennom god langskapstilpasning av bygninger og anlegg. Selv om bebyggelsen vil bli synlig, som tidligere beskrevet, er det ikke risiko for negative silhuettvirkninger. Det vil bli utarbeidet en 3D-modell for å visualisere tiltaket.

Planområdet ligger i sin helhet mer enn 120 meter fra strandlinjen og omfattes dermed ikke av byggeforbudet i 100 meters beltet fra sjø.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav h)

Det er vurdert at planforslaget vil berøre naboeiendommer og bebyggelse. De påvirkes i hovedsak i form av ny bebyggelse og den grad dette oppleves som en sjenanse. Utover dette vil ikke naboeiendommer bli påvirket av planen. Foreslått utbygging vil være i tråd med overordnet plan, og er dermed en forutsigbar situasjon.

Samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhet

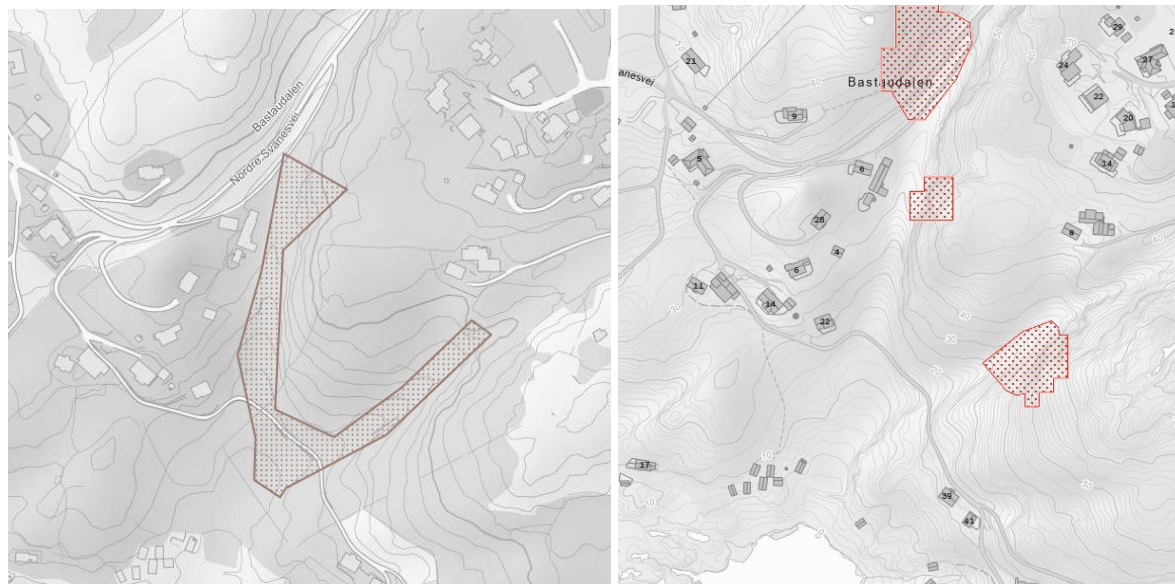
(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav i)

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse gjennom planarbeidet, som vil belyse utfordringer og løsninger for å forebygge risiko og sårbarhet. Det skal ikke legges til rette for virksomhet med spesiell brann-, utslipp eller eksplosjonsfare. Området er ikke utsatt for luftforurensning og det er ikke registrert andre spesielle forhold som kan påvirke områdene.

Berggrunnskart fra NGU viser at planområdet hovedsakelig består av anortositt og i nord er det mindre partier med jotunnitt. Løsmassekart viser at området i hovedsak består av tynn morene, og partier i nord med tynt løsmassedekke. Området ligger over marin grense. Radonaktsomhetskart levert fra NGU viser at det er usikker aktsomhet for radon innenfor foreslått planområde.

Øst i planområdet er det registrert aktsomhetszone for snøskred og jord- og flomskred jf. NVE atlas. Reell skredfare avklares i det videre planarbeidet.

Planområdet inngår ikke i noen flomsone eller støysone jf. Temakart-Rogaland og NVE atlas. Med bakgrunn i eksisterende bebyggelse antas det å være liten trafikk i området.



Figur 10: Utsnitt til venstre viser aktsomhetszone for jord- og flomskred, og utsnitt til høyre viser aktsomhetsområde for snøskred. Kartkilde: NVE atlas/temakart.

Planprosess, medvirkning og samarbeid

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav j og k)

Planarbeidet varsles til alle berørte myndigheter, organisasjoner og naboer/gjenboere. Følgende instanser vil være naturlig å varsle (listen er ikke uttømmende):

- Eigersund kommune
- Berørte grunneiere, festere og naboer.
- Statsforvalteren i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune
- ENIDA as
- DIM
- Rogaland brann og redning
- Andre fagmyndigheter (iht. kommunens varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (iht. kommunens varslingsliste)

Det legges opp til medvirkning gjennom ordinær planprosess og saksgang. Alle instanser vil ha mulighet til medvirkning knyttet til planvarsel og høring og offentlig ettersyn i form av merknader. Planvarsel og offentlig ettersyn/høring kunngjøres på kommunens hjemmeside, i tillegg til i Dalane Tidende. Berørte instanser og andre interesserte, vil i tillegg varsles spesifikt via epost/Altinn.

Det søkes samarbeid med interessenter, naboer, fagmyndigheter eller andre fagkyndige ved behov.

Forskrift om konsekvensutredninger

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav l)

Forslag til tiltak vil ikke falle under § 6 første ledd bokstav a) eller b), ettersom dette er en detaljregulering som forholder seg til formål avsatt i gjeldende kommunedelplan. Videre vil ikke tiltaket får vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn. Planforslaget vil ikke utløse krav til konsekvensutredning etter forskriftens §§ 6-8.

Vedlegg

- planavgrensning i SOSI