



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 21.05.2013
Arkiv: :PL-, FA-L12,
GBR-52/19, GBR-51/7
Arkivsaksnr.:
07/3099
Journalpostløpenr.:
13/13798

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Dag Kjetil Tonheim
Plansjef
51 46 83 21
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
133/13	Planteknisk utvalg	11.06.2013
033/13	Kommunestyret	17.06.2013

Reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. - hytteområde, Eikestølveien - 2. gangsbehandling

Sammendrag:

Forslag til reguleringsplan har vært til offentlig ettersyn. Det ble lagt ut to alternativer, en med adkomstveg og en med felles parkering. Planen åpner opp for etablering av 7 nye fritidsboliger. Det er gjennomført drøftingsmøte med Fylkesmannen i forhold til en innsigelse og planen har blitt justert etter en ny avgrenset høring. Rådmannen anbefaler at planen blir vedtatt i tråd med fremlegg til vedtak.

Saksgang:

PTU innstiller til kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Rådmannens forslag til vedtak 21.05.2013:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret:

Forslag til reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. – byggeområde for fritidsboliger, Eikestølveien med tilhørende kart og bestemmelser vedtas med følgende endringer i:

Kart:

1. Alt. 1 vedtas.
2. Frisikt L1 skal være 129 meter.
3. Frisikt påføres plankartet – avkjørsel til kommunal veg og felles parkering.
4. Grøntstruktur trekkes 10 meter nærmere vatnet og vekk ifra hyttene.

Bestemmelser

5. "Vannforsyningen skal tilfredsstillende drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet, kapasitet og leveringssikkerhet. For å sikre hygienisk betryggende forsyning skal forbruksvannet desinfiseres med UV-behandling."
6. Rekkefølgekrav: "Før ferdigattest blir gitt, skal det dokumenteres at vannkvaliteten er forskriftsmessig og at vannforsyningsystemet er etablert i tråd med planbestemmelsene."
7. "Alle tiltak knyttet til fv 63 skal forevises og godkjennes av Statens Vegvesen før byggetillatelse blir gitt."
8. "I området vist som naturområde er det ikke tillatt med byggetiltak utover vanlig skjøtsel av trær, samt vedlikehold av eksisterende anlegg."
9. "I den grad eksisterende fritidsbebyggelse har gjerdeplikt videreføres denne."
10. Ny §7.2" Innenfor det området som er vist som hensynssone/sikringssone høyspent på reguleringsplanen er det et byggeforbud inntil 18 meter fra senter linjetrase. Før evt. gjenoppføring av eksisterende bygninger for varig opphold i hensynssone/sikringssone for høyspent må det gjennomføres en fagkyndig vurdering som dokumenterer magnetfelt, vurdering av avbøtende tiltak og ev. konsekvenser."

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.12

11.06.2013 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

Rådmannen endret sin innstilling slik:

Punkt 1 endres til alternativ 2:

Nytt punkt: 11: Adkomstvei flyttes slik at den ikke kommer i konflikt med garasje, parkering.

--- o ---

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-133/13 Vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret:

Forslag til reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. – byggeområde for fritidsboliger, Eikestølveien med tilhørende kart og bestemmelser vedtas med følgende endringer i:

Kart:

1. *Alt. 2 vedtas.*
2. *Frisikt L1 skal være 129 meter.*
3. *Frisikt påføres plankartet – avkjørsel til kommunal veg og felles parkering.*
4. *Grøntstruktur trekkes 10 meter nærmere vatnet og vekk ifra hyttene.*

Bestemmelser

5. *"Vannforsyningen skal tilfredsstillende drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet, kapasitet og leveringssikkerhet. For å sikre hygienisk betryggende forsyning skal forbruksvannet desinfiseres med UV-behandling."*
6. *Rekkefølgekrav: "Før ferdigattest blir gitt, skal det dokumenteres at vannkvaliteten er forskriftsmessig og at vannforsyningssystemet er etablert i tråd med planbestemmelsene."*
7. *"Alle tiltak knyttet til fv 63 skal forevises og godkjennes av Statens Vegvesen før byggetillatelse blir gitt."*
8. *"I området vist som naturområde er det ikke tillatt med byggetiltak utover vanlig skjøtsel av trær, samt vedlikehold av eksisterende anlegg."*
9. *"I den grad eksisterende fritidsbebyggelse har gjerdeplikt videreføres denne."*
10. *Ny §7.2" Innenfor det området som er vist som hensynssone/sikringssone høyspent på reguleringsplanen er det et byggeforbud inntil 18 meter fra senter linjetrase. Før evt. gjenoppføring av eksisterende bygninger for varig opphold i hensynssone/sikringssone for høyspent må det gjennomføres en fagkyndig vurdering som dokumenterer magnetfelt, vurdering av avbøtende tiltak og ev. konsekvenser.*
11. *Adkomstvei flyttes slik at den ikke kommer i konflikt med garasje, parkering."*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.12

Vedtaket er enstemmig.

17.06.2013 Kommunestyret

Møtebehandling:

Votering:

Planteknisk utvalgs forslag enstemmig vedtatt.

KS-033/13 Vedtak:

Forslag til reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. – byggeområde for fritidsboliger, Eikestølveien med tilhørende kart og bestemmelser vedtas med følgende endringer i:

Kart:

- a. *Alt. 2 vedtas.*
- b. *Frisikt L1 skal være 129 meter.*
- c. *Frisikt påføres plankartet – avkjørsel til kommunal veg og felles parkering.*
- d. *Grøntstruktur trekkes 10 meter nærmere vatnet og vekk ifra hyttene.*

Bestemmelser

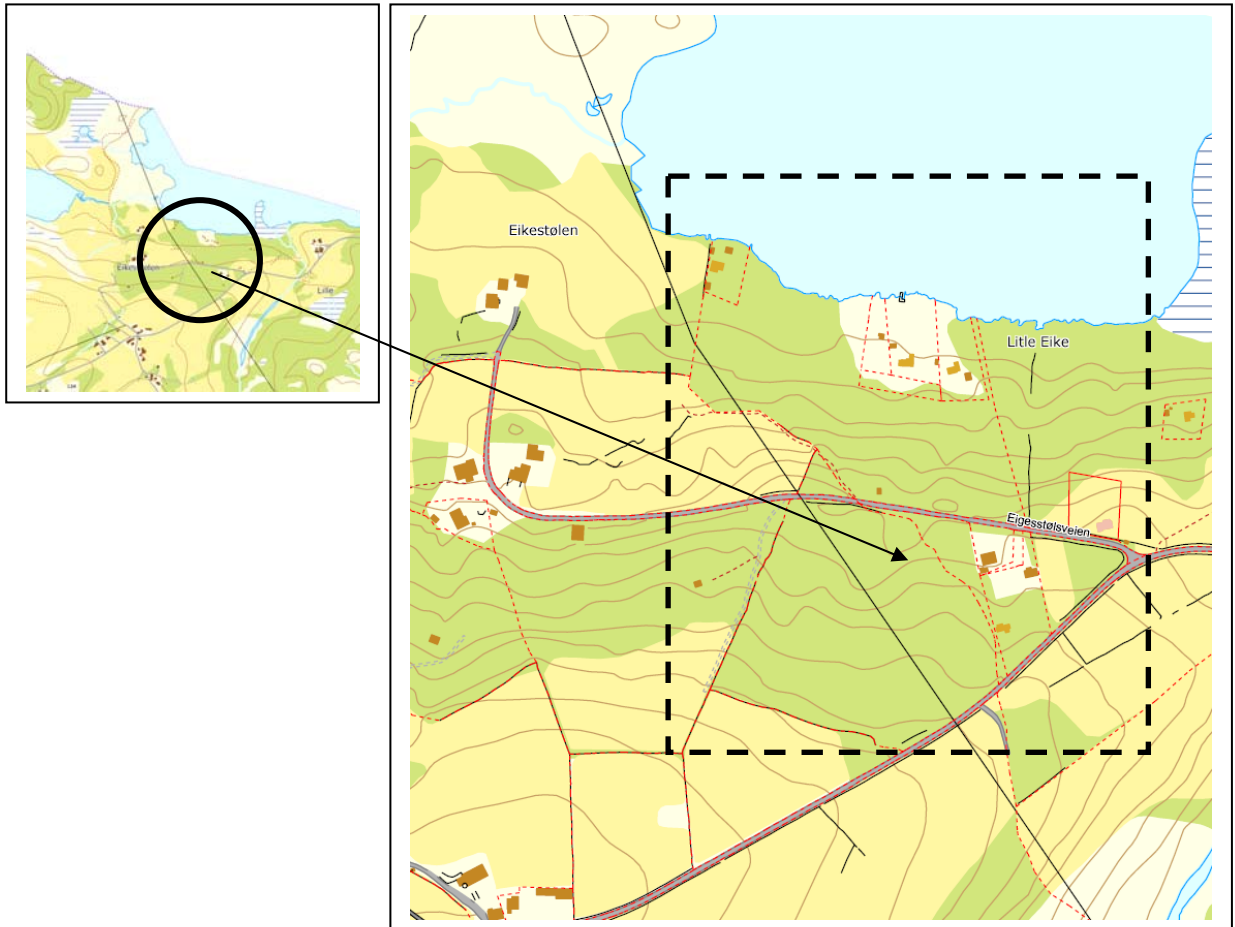
5. *"Vannforsyningen skal tilfredsstillе drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet, kapasitet og leveringssikkerhet. For å sikre hygienisk betryggende forsyning skal forbruksvannet desinfiseres med UV-behandling."*
6. *Rekkefølgekrav: "Før ferdigattest blir gitt, skal det dokumenteres at vannkvaliteten er forskriftsmessig og at vannforsyningssystemet er etablert i tråd med planbestemmelsene."*
7. *"Alle tiltak knyttet til fv 63 skal forevises og godkjennes av Statens Vegvesen før byggetillatelse blir gitt."*
8. *"I området vist som naturområde er det ikke tillatt med byggetiltak utover vanlig skjøtsel av trær, samt vedlikehold av eksisterende anlegg."*
9. *"I den grad eksisterende fritidsbebyggelse har gjerdeplikt videreføres denne."*
10. *Ny §7.2" Innenfor det området som er vist som hensynssone/sikringssone høyspent på reguleringsplanen er det et byggeforbud inntil 18 meter fra senter linjetrase. Før evt. gjenoppføring av eksisterende bygninger for varig opphold i hensynssone/sikringssone for høyspent må det gjennomføres en fagkyndig vurdering som dokumenterer magnetfelt, vurdering av avbøtende tiltak og ev. konsekvenser.*
11. *Adkomstvei flyttes slik at den ikke kommer i konflikt med garasje, parkering."*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.12

Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. - hytteområde, Eikestølveien – 2. gangsbehandling



Det aktuelle området ligger innenfor firkanten på kartet.

Vurderinger av grad av sannsynlighet og mulige konsekvenser er angitt i tallverdier:

- Grønn: Risiko er lav og akseptabel uten ytterligere tiltak utifra kjente kilder (åpenbare tiltak bør vurderes)
- Gul: Risiko er moderat og akseptabel, men det bør vurderes nye risikoreduserende tiltak i forbindelse med detaljplanlegging
- Rød: Risiko er høy, det må iverksettes risikoreduserende tiltak ev. konflikten er så høy at det ikke kan legges inn.

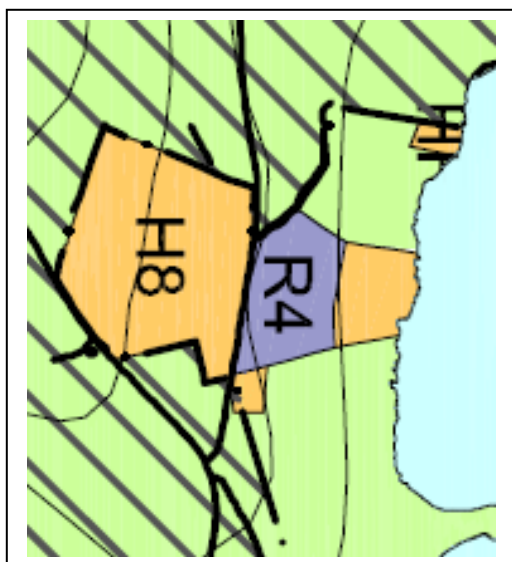
Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet og omgivelsene, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hvh konsekvenser for og konsekvenser av planen).

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Lite sannsynlig				
1. Usannsynlig				

En har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølgekrav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, ev. vurderer en at det er for konfliktfyllt og det blir ikke lagt inn i kommuneplanen. Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene ev. at det ikke legges inn.

2. PLANSTATUS FOR OMRÅDET



2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

På gjeldende kommuneplan er området vist som framtidig byggeområde for fritidsboliger H8, framtidig reiseliv R4 og LNF-område.

2.2 Gjeldende reguleringsplan

Området er i dag ikke regulert.

3. VARSEL OM REGULERING

Planen er lagt ut til offentlig ettersyn og er sendt til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og på kommunens hjemmeside. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med PBL.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Fylkesmannen i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, regionalplanseksjonen	<input type="checkbox"/> Merknad	E
2.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Merknad	E
3.	Mattilsynet	<input type="checkbox"/> Merknad	E
4.	NVE	<input type="checkbox"/> Merknad	
5.	BR-representanten	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
6.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O

Private merknader			
7.	Tor Henrik Voilås Gabriel Skadberg Erling Leine Ellingsen	<input type="checkbox"/> Merknad	D
8.	Gabriel Skadberg	<input type="checkbox"/> Merknad	N
9.	Tor Henrik Voilås Erling Leine Ellingsen	<input type="checkbox"/> Merknad	J

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler		
1.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Anbefaler at frisikt mellom den kommunale vegen og parkeringsplass, evt. kjøreveg til hyttene tegnes og målsettes i plankartet. <input type="checkbox"/> Krever at en legger inn bestemmelse som sikrer vegvesenet kontroll med alle tiltak som berører det overordnede vegnettet. Rekkefølgetiltak: "Alle tiltak knyttet til fv 63 skal forevises og godkjennes av Statens Vegvesen før byggetillatelse blir gitt." <input type="checkbox"/> L1 skal være 129 meter jfr. fartsgrensen på stedet og må endres.
		J Frisikt påføres plankartet – avkjørsel fra kommunal veg.
		J Er ivaretatt i forslag til vedtak.
		J Er ivaretatt i forslag til vedtak.
2.	Fylkesmannen i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, regionalplanseksjonen	<input type="checkbox"/> Fremmer innsigelse til at byggeområde går helt ned til vassdraget.
		D Det er gjennomført drøftingsmøte samt ny avgrenset høring. Etter innspill fra berørte grunneiere, har fylkesmannen akseptert en justering i kart og bestemmelser som bedre ivaretar dagens bruk jfr. pkt 3 og 7 i vedtaket.
3.	Mattilsynet	<input type="checkbox"/> Foreslår å endre bestemmelse knyttet til drikkevann til: "Vannforsyningen skal tilfredsstillende drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet, kapasitet og leveringssikkerhet. For å sikre hygienisk betryggende forsyning skal forbruksvannet
		J Bestemmelsen endres i tråd med uttalen fra Mattilsynet.

		<p>desinfiseres med UV-behandling.”</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Rækkefølgekrav bør legges inn; ”Før ferdigattest blir gitt, skal det dokumenteres at vannkvaliteten er forskriftsmessig og at vannforsyningssystemet er etablert i tråd med planbestemmelsene.” 	J	Rækkefølgekravet legges inn i tråd med uttalen fra Mattilsynet.
4.	NVE	<ul style="list-style-type: none"> □ For at planen skal være i samsvar med krav i PBL mener NVE at fareområder skal vises som hensynssoner i plankartet med tilhørende reguleringsbestemmelse som sikrer sikkerhetsnivået i TEK 10 blir innarbeidet i planen før neste behandling. 	O	Rådmannen viser til at det i høringsutkastet er lagt inn et krav i bestemmelsene som sier at ”Ved søknad om bygging / gjenoppføring av fritidsbolig (bygg for varig opphold) med gulv lavere enn 5,0 m over middelvannstanden, må det ved fagkyndig rapport dokumenteres at denne høyden gir en tilstrekkelig sikkerhet mot 200-års-flommen.” Dette vil berøre 3 fritidsboliger som ligger der i dag. En vurderer at dette vil ivareta hensynet til flom, så lenge det ikke er utført flomsonekartlegging for dette vassdraget. Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget, ved at en ved nye tiltak i denne sonen vil sikres en fagkyndig vurdering. Det er ikke foreslått nye byggetiltak nærmere en 70 meter ifra vassdrag i planen.
5.	BR-representanten	<ul style="list-style-type: none"> □ Ingen merknad. 	O	Rådmannen tar uttalen til orientering.
6.	Felles brukerutvalg	<ul style="list-style-type: none"> □ Har ingen kommentarer utover at en ber om at det tas hensyn til universell utforming. 	O	Rådmannen tar uttalen til orientering jfr. tidligere gjennomgang.

Private uttaler

7.	Tor Henrik Voilås Gabriel Skadberg Erling Leine Ellingsen	<ul style="list-style-type: none"> □ Ber om at veien trekkes et par meter mot øst slik den ikke kommer i konflikt med innkjørsel til garasje, slik at eksisterende parkeringsplasser til Eikestølsveien 23 blir opprettholdt. □ Dersom alt. 2 blir valgt bør det gis anledning til at de 2 eksisterende 	N	<p>En har forelagt dette for tiltakshaver og denne skriver at det var forutsetning at denne garasjen skulle rives. En velger ikke å endre planen på dette punkt, men vil åpne for en ny vurdering i forbindelse med videre prosjektering dersom det er ønskelig fra grunneier.</p> <p>N En forlengelse av kjøreveien fram til også 51 / 10 og 51/9 vil gå på bekostning av tilliggende</p>
----	---	---	---	--

	<p>eiendommene kan tilknyttes kjørevei. I begge alternativene bør sti/vei frem til disse eiendommene trekkes/bøyes mot vest til grensen mellom eiendommene.</p> <ul style="list-style-type: none"> □ På høringsutkastet er 51/17 vist som friluftsområde og mener dette er feil jfr. at det er opparbeidet hage og ber om at det endres til fritidsboliger som eksisterende eiendommer. □ Ønsker å opprettholde gjerdeplikten og regner med at bestemmelsene ikke gjelder for eksisterende bebyggelse. □ Ber om at kloakkpumpe og rensestasjon som vil komme helt inn til grensen til 51/17 og garasje flyttes 4 meter fra grense og garasje. □ Mener at parkeringskravet på 1,5 er for lite og Ønsker å øke det til 2. □ Det må stilles strenge krav til avløp. □ Kan kommunen nekte gjenoppbygging dersom dette skulle være aktuelt, når fritidsboligene tidligere er godkjent jfr. fareområde høyspent. 	<p>eiendommer. Det bør være tilstrekkelig at de to nevnte eiendommene får bedret atkomst når det bygges kjørevei nærmere deres eiendommer.</p> <p>J Rådmannen viser til at dette er gjort i revidert planakrt.</p> <p>J Rådmannen anbefaler at en legger til følgende tilføyelse i bestemmelsene; "I den grad eksisterende fritidsbebyggelse har gjerdeplikt videreføres denne."</p> <p>N En har forelagt det for tiltakshaver som uttaler følgende; "Pumpestasjonen er regulert minst 6 m fra eiendomsgrensen. Ønsker å opprettholde foreslått plassering." Rådmannen legger dette til grunn og vurderer det ikke som nødvendig å foreta justeringer.</p> <p>N Rådmannen vurderer at det er satt av tilstrekkelig med parkeringsplasser i planen og dette er også i tråd med andre reguleringsplaner.</p> <p>O Rådmannen viser til bestemmelsene som ivaretar dette.</p> <p>O Plan- og bygningsloven krever at grunnen bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold (§ 28-1). Tilstrekkelig sikkerhet (akseptkriterier) som gjelder for flere risikoområder er nedfelt i lov og forskrift. En viser her til at når det gjelder høyspent er det to forhold som gjøres gjeldende. Det ene er et byggeforbud i tilknytning til høyspentlinjen og som i hovedsak skal ivareta hensyn til sikkerhet jfr. at ting kan falle ned og lignende. Det andre forholdet</p>
--	--	---

			<p>gjelder magnetfelt og der det er et utredningskrav dersom magnetfeltet er over 0,4 mikrottesla, og ikke et direkte byggeforbud, men en utredningsgrense. Det er derfor lagt inn et rekkefølgekrav i forhold til dette jfr. at en må undersøke styrken på magnetfeltet, konsekvenser og ev. avbøtende tiltak. Først da kan en vurderer byggesaken. Forhold knyttet til magnetfelt er vurdering av utredningsplikt og gjelder primært ved nybygg o.l. Det vil vanligvis ikke ha konsekvenser for ev.eksisterende bygg, men ved gjenoppføring og lignende vil det kunne gjøres gjeldende. Området er ikke tidligere regulert og ved regulering, vil gjeldende krav måtte legges til grunn. Rådmannen vil anbefale at en i bestemmelsene differensierer hensynssone/sikringszone høyspent i to deler; en del som er byggeforbud og en del som er hensynssone med utredningsplikt jfr. magnetfelt jfr. fremlegg til vedtak i forhold til endring av §7.2.</p>
8.	Gabriel Skadberg	<p>□ Ønsker å komme med innsigelse til høringsforslaget jfr. krav om fagkyndig rapport i forhold til 200-års flom ved bygging og gjenoppføring. Finner det merkelig at kommunen kan innføre nye regler for allerede eksisterende fritidsboliger. Dette fører til en sterk verdiforringelse av eiendommen som evt. ikke engang blir salgbar. Kan kommunen uten videre foreta seg dette?</p>	<p>○ Dette er et tidligere uregulert område og dagens krav blir således gjort gjeldende når det reguleres. Rådmannen viser til at dette følger av plan og bygningsloven, Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag 1/2008 og T-5/97 Fareområder samt TEK §7-32 m.m. I veiledning til TEK heter det bl.a at bebyggelse må plasseres sikkert med hensyn til flom eller annen fare knyttet til vassdrag. For sikkerhetsnivåer mot flom langs vassdrag vises det til NVEs retningslinjer nr. 1/2007. Fritidsboliger ligger i sikkerhetsklasse F1 som krever sikkerhet for 200 års flom. Det er ikke utarbeidet flomsonekart for dette vassdraget og en har derfor valgt å legge inn et rekkefølgekrav som slår inn ved utbygging/gjenoppføring lavere</p>

			enn 5 meter fra middelvannstand. En vurderer at dette bør være tilstrekkelig i dette området. En vurderer ikke at en kan endre dette.
9.	Tor Henrik Voilås Erling Leine Ellingsen	<input type="checkbox"/> Ønsker ikke resultatet fra drøftingsmøtet jfr. høringsutkast. Hvis det likevel er påkrevd med regulering av grøntområde mellom eksisterende fritidsbebyggelse og vassdraget vil det foreslå at bestemmelsen blir endret til "I området vist som naturområde er det ikke tillatt med byggetiltak utover vanlig skjøtsel av trær, samt vedlikehold av eksisterende anlegg.". De mener videre at naturområdet bør reduseres ved at avgrensningen flyttes 10 m mot nord slik at brønnene ikke ligger innenfor det foreslåtte naturområdet.	J Rådmannen viset til at en ikke fått fjernet dette grøntområdet, men er positiv til de foreslåtte justeringene. En har tatt dette opp med Fylkesmannen som aksepterer en slik løsning. Dette er innarbeidet i forslag til vedtak.

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden innstille på at planen blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn med følgende endringer i:

Kart:

1. Alt. 1 legges til grunn.
2. Frisikt L1 skal være 129 meter.
3. Frisikt påføres plankartet – avkjørsel til kommunal veg og felles parkering.
4. Grøntstruktur trekkes 10 meter nærmere vatnet og vekk ifra hyttene.

Bestemmelser

5. "Vannforsyningen skal tilfredsstillere drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet, kapasitet og leveringssikkerhet. For å sikre hygienisk betryggende forsyning skal forbruksvannet desinfiseres med UV-behandling."
6. Rekkefølgekrav: "Før ferdigattest blir gitt, skal det dokumenteres at vannkvaliteten er forskriftsmessig og at vannforsyningssystemet er etablert i tråd med planbestemmelsene."
7. "Alle tiltak knyttet til fv 63 skal forevises og godkjennes av Statens Vegvesen før byggetillatelse blir gitt."
8. "I området vist som naturområde er det ikke tillatt med byggetiltak utover vanlig skjøtsel av trær, samt vedlikehold av eksisterende anlegg."
9. "I den grad eksisterende fritidsbebyggelse har gjerdeplikt videreføres denne."
10. Ny §7.2" Innenfor det området som er vist som hensynssone/sikringsone høyspent på reguleringsplanen er det et byggeforbud inntil 18 meter fra høyspentlinjen. Før evt. gjenoppføring av eksisterende bygninger for varig opphold i hensynssone/sikringsone for høyspent må det gjennomføres en fagkyndig vurdering som dokumenterer magnetfelt, vurdering av avbøtende tiltak og ev. konsekvenser."

4. PRESENTASJON AV PLANOMRÅDET

Planområdet er en del av Bjerkreimsvassdragets langstrakte landskapsområde. I omkring dette vassdragsområdet er det interessante kvartærgeologiske avsetninger som gir særpregede landskapsformer.

Områdene rundt Eikesvatnet er preget av kulturlandskap med særpreget egenart med god variasjon mellom åpen mark og lævtrvegetasjon. Området har svært høye estetiske verdier og er sårbare for inngrep.

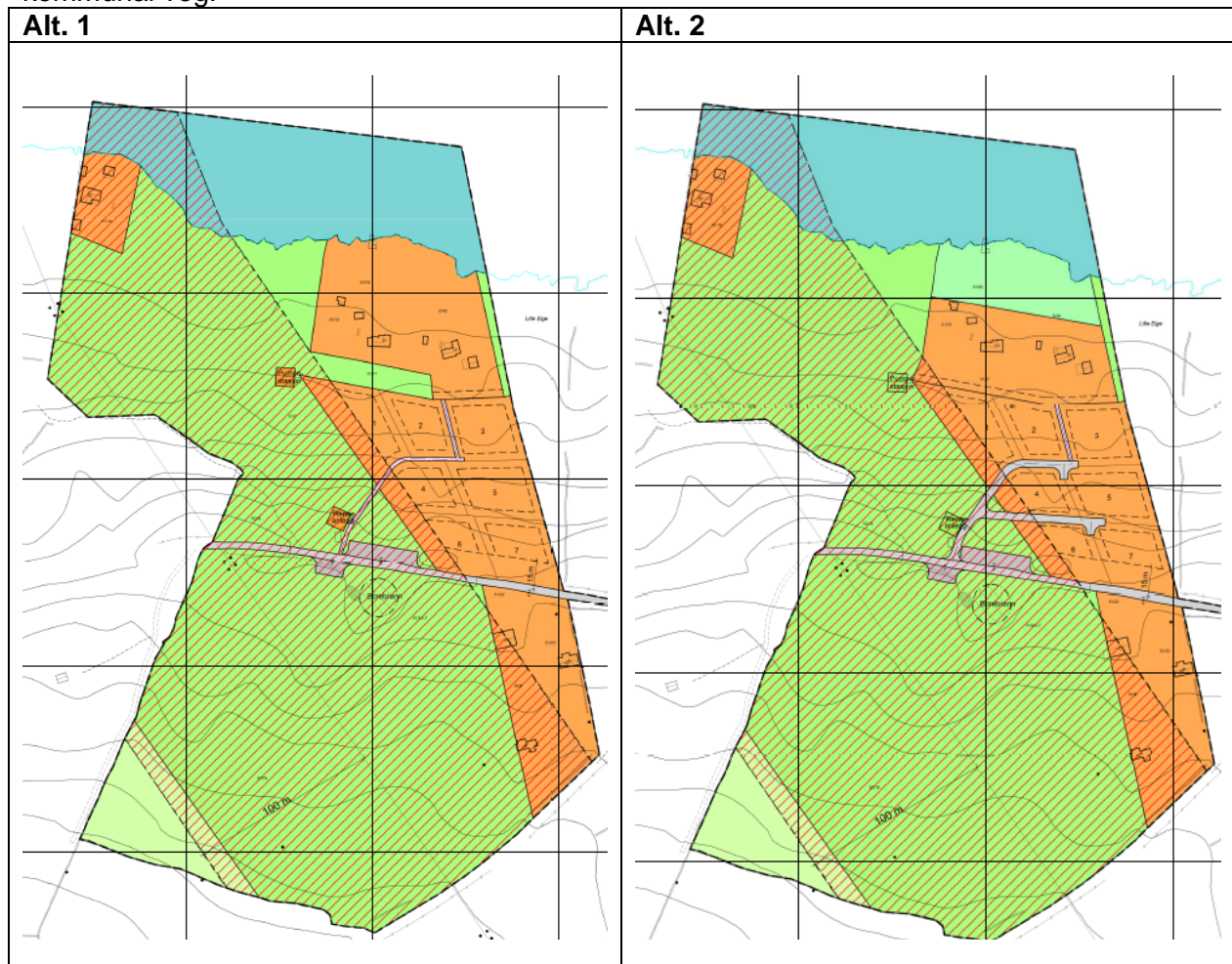
Det er viktig at nye tiltak underordner seg landskapet og ivaretar byggeskikk og at en unngår store inngrep. Viktig at inngrep reduseres og får en avslutning som er tilpasset landskapet.

Arealet inngår i et landskapsområde som i "Vakre Landskap" og betegnes med meget høy landskapsverdi av nasjonal interesse.

5. PRESENTASJON AV FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Planen omfatter et område på om lag 91,6 daa. I planforslaget utgjør friluftsområdet ca. 52,6 daa, fritidsboligområde til sammen ca. 24,0 daa, friluftsområde i vassdrag utgjør ca. 11,1 daa, byggeområde for avløpsanlegg ca. 0,2 daa, landbruksområdene utgjør ca. 0,45 daa, parkeringsområdene utgjør ca. 0,45 daa, den offentlige kjøreveien utgjør ca. 1,9 daa, annen veigrunn utgjør ca. 0,6 daa og gangveien til fritidsboligene utgjør ca. 0,25 daa.

Det ble lagt ut to alternativer i forbindelse med 1. gangsbehandling og forskjellen er at i det ene er det tegnet inn kjøreveg frem til hyttene, mens den andre kun har felles parkering ved kommunal veg.



5.1 Eksisterende bebyggelse i planen

Eksisterende bygninger inngår i planen og kan gjenoppføres med samme BYA og høyde dersom dette ikke er i strid med bestemmelsene i § 6.2 annet ledd.

5.2 Ny bebyggelse i planen

I forslaget til reguleringsbestemmelser har tiltakshaver tatt med at BYA for fritidsboligene kan være inntil 75 m² og det er foreslått en maksimal mønehøyde på 5,5 m målt fra topp grunnmur. Maksimal gesimshøyde er foreslått til 3,0 m over topp grunnmur. Det er videre foreslått at kommunens bygningsmyndigheter skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som er tilpasset omgivelsene og terrenget.

Rådmannen har ikke merknader til forslaget fra tiltakshaver.

5.3 Utforming av bebyggelsen

5.3.1 Volum, dimensjoner og materialbruk

Kommunens bygningsmyndigheter skal ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som er tilpasset omgivelsene og terrenget. Utvendige farger på bygninger skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

Takvinkelen skal ligge mellom 27 og 34o. Det er ikke sagt noe om terrasser, og rådmannen legger derfor til grunn kommuneplanens bestemmelser som tilsier at terrassen uten takoverbygg ikke skal overstige 20 m².

I følge tiltakshaver legges det ikke opp til at det kan føres opp gjerder mellom tomtene eller på annen måte hindre fri ferdsel.

Det er i bestemmelsene lagt inn krav om at ved søknad om tillatelse til tiltak skal følgende redegjøres for:

- Bygningens plassering på tomten.
- Situasjonsplan i mål 1:200 som viser bygninger, murer, utvendige trapper, skjæring, fylling, materialbruk,.
- Terrengsnitt som viser tomt og minst 5 m inn på naboeiendom, eksisterende og nytt terreng
- Bygningens konstruksjon og materialer. Materialer med kjente miljølemper skal redegjøres for.
- Fasader, snitt og planer i mål 1:100.
- Høyder og utnyttelse (BRA eller BYA).

5.3.5 Energibruk

Det er ikke sagt noe spesielt knyttet til dette fra tiltakshaver. En legger til grunn at det i hovedsak vil være strøm og vedfyring.

5.3.6 Byggelinjer

Planen viser byggelinje i tråd med vegforskriften på 15 meter på begge sider av kommunal veg.

6. TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Parkering, adkomst, kryss og friskt

Årsdøgntrafikken (ÅDT) på Fv. 63 oppgis å være 200. På Eikestølveien er trafikkmengden minimal. Det er foreslått gode siktsoner for alle kjøretøybevegelser i kryssområdet mellom Fv. 63 og Eikestølveien. Atkomsten til området forutsettes å skje fra fylkesvei 63, via

Eikestølveien.

Det er vist 1,5 biloppstillingsplass for hver fritidsbolig i planområdet på felles parkeringsplass i begge alternativene.

Langs deler av Fv. 63 er det regulert inn et 3 m bredt belte som annen veggrunn.

Frisikt er vist på plankartet og det er i siktretkantene ikke tillatt med konstruksjoner eller vegetasjon som rager høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Frisikten mot fylkesvegen (Fv63) skal vises med 10x129 meter jfr. fremlegg til vedtak.

Det er lagt inn rekkefølgekrav om at før det kan gis tillatelse til anleggs- eller byggearbeider skal kryssområdet med fylkesvegen være opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen. Dette skal avtales nærmere med Statens Vegvesen.

6.2 Stier og løyper

Hytteområder lokaliseres ofte i områder som har vært i bruk tidligere. I landskapet er det ofte spor etter gamle ferdsselsveger og stier som kan få sin viktigste funksjon som turveger for hyttefolket. Disse vegfarene har sin historie som det er viktig å bringe videre. Mange steder tas det ikke hensyn til disse kulturminnene når nye felt planlegges ved at nye veger krysser de gamle og hytter plasseres midt i veger og stier.

Det er vist en gangveg på 1 meter som i anleggsperioden kan utvides til 3 meter i alt. 1.

6.3 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørslar		X	1	1	Grønn	Ivaretatt i plan og bestemmelser
Ulykke med gående/syklende		x	1	1	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg	x		2	3	Gul	

En vurderer at lokaltrafikken er relativt lav (ÅDT 200), og byggegrensene skal gå i en avstand på 15 meter fra kommunal vei. Avstanden skal måles fra midtlinjen i henholdsvis kjørebane, eller gang- og sykkelveien. De avstandene som er oppgitt, skal måles vannrett og i rett linje. Byggelinjen er vist i tråd med statlige retningslinjer jfr. vegloven. Dette er også et til dels sidebratt terreng. Dette påvirker ikke muligheten for å bebygge tomtene, men vil ivareta trafikksikkerhet og hensynet til veg og vedlikehold på en bedre måte enn uten byggelinje.

Videre er eksisterende avkjørslar vist med pil på plankartet. Statens Vegvesen er sikret kontroll med avkjørsel fra fylkesvegen gjennom egen bestemmelse.

6.4 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	x		2	3	Gul	Ivaretatt i plan og

						bestemmelser
Avløp	x		2	3	Gul	Ivaretatt i plan og bestemmelser

Rådmannen vurderer at Eikesvatnet er en potensiell sårbar resipient jfr. at vannet er relativt stort sett i forhold til at utløpet er smalt, noe som gir dårlig utskifting. Dette kombinert med utstrakt landbruksdrift i området, gjør at faren for oppblomstring av koliforme bakterier ved lengre varmeperioder vurderes som stor. Det er derfor viktig at det velges rensing som maksimalt reduserer utslipp av næringsstoffer eller grobunn for koliforme bakterier.

Det tillates innlagt vann i hyttene. Vannforsyningen skal tilfredsstillende drikkevannsforskriftens krav til vannkvalitet, kapasitet og leveringssikkerhet. For å sikre hygienisk betryggende forsyning skal forbruksvannet desinfiseres med UV-behandling. Forbruksvannet skal hentes fra borebrønn som er avmerket på reguleringsplankartet.

Det kan ikke installeres toalett i hyttene før det er bygget renseanlegg med tilfredsstillende renseseffekt, som er godkjent av Eigersund kommune. Kommunen kan tillate andre tekniske løsninger for toalett og avløp fra hyttene dersom kommunen finner at slike løsninger gir en fullt ut tilfredsstillende behandling, drift og vedlikehold av avløp fra bebyggelse og ikke fører til forurensning av omgivelsene herunder tilsig til brønner og lignende.

Innenfor det området som ligger nær Eikestølveien kan det bygges renseanlegg for avløpsvann. Avløpsanlegget skal godkjennes av Eigersund kommune og det skal legges vekt på at det velges rensing som maksimalt reduserer utslipp av næringsstoffer eller grobunn for koliforme bakterier og avløpsvannet skal føres ut på et dyp som ventes å ligge under sprangsjiktet på sommeren. Innenfor det området som ligger lengst fra Eikestølveien kan det bygges pumpestasjon for avløpsvann.

I restriksjonsområde drikkevann skal det ikke foregå aktiviteter som kan virke negativt inn på vannkvaliteten i borebrønnen jfr. bestemmelsene.

6.5 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm m.m		X	1	1	Grønn	

Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av kabel jfr. kommuneplanen og følgende bestemmelse er innarbeidet: *"Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av jordkabel."*

6.6 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling		X	1	1	Grønn	

Er ikke redegjort for, men legger til grunn at dette skjer i tråd bestemmelsene til DIM. Det er ikke vist område for søppel i planen.

7. UNIVERSELL UTFORMING:

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Kan hensyn til tilgjengelig/ universell utforming ivaretas		x	1	1	Grønn	
--	--	---	---	---	-------	--

Tiltakshaver opplyser at terrenget gjør at det er gode atkomstforhold også for bevegelseshemmede i deler av området. Det er i planforslaget tatt med at 1 parkeringsplass skal reserveres for bevegelseshemmede i felles parkering. Deler vil være for bratt, men gode gangveger vil kunne kompensere delvis for dette. Det er ikke oppgitt stigningsforhold på gangsti av tiltakshaver.

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

8. BARN OG UNGE

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstillende krav til barn og unge – lek m.m		X	1	1	Grønn	
Område for idrett/lek		X	1	1	Grønn	

Det er store områder for fri lek både på land og i Eigesvannet. Det er derfor ikke foreslått egne områder for lek.

9. SIKKERHET OG BEREDSKAP

9.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom/stormflo/høy vannstand/bølgeslag	x		2	3	Gul	

Nye fritidsboliger vil bli liggende mer enn 5 over høyeste tenkelige flomvannstand. En viser til at eksisterende fritidsboliger muligens vil kunne ligge utsatt for flom. Det er ikke foretatt fagkyndig vurdering for å finne sikker byggehøyde og følgende bestemmelse er lagt inn som vil ivareta dette; *"Ved søknad om bygging/ gjenoppføring av fritidsboliger (bygg med varig opphold) med gulv lavere enn 5,0 m over middelvannstanden, må det ved fagkyndig rapport dokumenteres at denne høyden gir en sikkerhet mot 200-års flom."*

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget, ved at en ved nye tiltak i denne sonen vil sikres en fagkyndig vurdering. Det er ikke foreslått nye byggetiltak nærmere en 70 meter ifra vassdrag i planen.

9.2 Støy

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Masseras/-skred		x	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Det er ikke vist i skrednett og en er heller ikke kjent med slike forhold fra området.

9.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder		X	1	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		x			Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6 Høyspent og magnetfelt

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent/magnetfelt	x		2	3	Gul	

Innenfor det området som er vist som fareområde høyspent på reguleringsplanen er det ikke tillatt å bygge nye fritidsboliger. Dette ivaretar også magnetfelt. Er vist som gult, da de områdene som er vist som byggeområde er utenfor utredningskravene i gjeldende regelverk. En eksisterende fritidsbolig vil ligge innforbi dette feltet, men denne er bygd lenge før de nye kravene ble innført, dette er innarbeidet i form av utredningskrav i bestemmelsene.

Rådmannen foreslår å differensiere 7.2 som omhandler hensynssone/risikosone-høyspent slik at det kommer klarere frem hva som er byggeforbudssone og hva som kommer inn under utredningskravet:

"Innenfor det området som er vist som hensynssone/sikringssone høyspent på reguleringsplanen er det et byggeforbud inntil 18 meter fra senter linjetrase. Før evt. gjenoppføring av eksisterende bygninger for varig opphold i hensynssone/sikringssone for høyspent må det gjennomføres en fagkyndig vurdering som dokumenterer magnetfelt, vurdering av avbøtende tiltak og ev. konsekvenser."

Når det gjelder byggeforbudssonen har en fått tilbakemelding fra Lyse Energi på at den er 18 meter fra senter linjetrase på denne type linje.

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

9.7 Brann og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)		X	1	1	Grønn	
--	--	---	---	---	-------	--

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		x	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		x	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde/ Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

10. FORURENSNING

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		x	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurensning i sjø	x		3	4	Rød	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	
Høyspentlinje/EMS/Stråling		X	1	1	Grønn	

Det er en offentlig badeplass på Gåda som til tider har vært utsatt for høyt bakterienivå. En vil derfor legge vekt på at nye tiltak ikke skal bidra til å forverre situasjonen for denne.

Det kan ikke installeres toalett i hyttene før det er bygget renseanlegg med tilfredsstillende renseeffekt, som er godkjent av Eigersund kommune. Forbruksvannet skal gjennomgå en rensemetode som er godkjent av Mattilsynet. Det er viktig at vassdraget ikke tilføres mer næringsstoffer eller koliforme bakterier.

11. VIKTIGE HENSYN OG AREALINTERESSER

11.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag		X	2	3	Gul	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder/restriksjonsområder		x	2	3	Gul	

Dette området ligger til et sidevassdrag til Bjerkreimselva som er et nasjonalt laksevassdrag. Det er 3 eksisterende fritidsboliger som ligger nærmere vannet enn 50 meter. Ny bebyggelse vil komme minst 75 meter fra vassdraget.

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

11.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora/inngrepstomme områder		X	1	1	Grønn	Eikeskog.
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		X	1	1	Grønn	

Det er en del eikeskog i området og denne er ivaretatt gjennom arealbruk og egen bestemmelse, hvor en skal bevare området som et skogsområde.

11.2 Viltområde

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X	2	1	Grønn	

Berører registrert viltområde som pr. definisjon er viktige funksjonsområde for vilt. Det er allerede et delvis bebygd område med flere hytter og en vurderer at funksjonen derfor allerede er redusert. Kan ha verdi i forhold til trekk langs vatnet for eksempel rådyr og hjort. Har ikke fremkommet opplysninger som skulle tilsi spesielle vurderinger så langt i planprosessen.

11.3 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		x	1	1	Grønn	

Det er ikke registrert kulturminner i området jfr. temakart Rogaland. Heller ikke SEFRAK bygninger innforbi planområdet.

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

11.4 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder m.m.)		x	1	1	Grønn	

Det er ikke registrert friluftslivinteresser i dette området.

11.5 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

11.6 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	Fare	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak

	tilstede?		Sannsynlighet?	Konsekvens		ak
	Ja	Nei				
Landskapsvern/estetikk	x		3	3	Rød	Ivaretatt i plan og bestemmelser.
Vakre landskap	x		3	3	Rød	Ivaretatt i plan og bestemmelser.

Området ligger i Vakre landskap og er omtalt som en del av et landskapsområde som betegnes med meget høy landskapsverdi av nasjonal interesse. Det skal legges til grunn at gjenværende og særpregede terrengformasjoner ikke ødelegges og at inngrep reduseres og får en avslutning som er tilpasset landskapsomgivelsene.

En bør vektlegge byggeskikk ved oppføring av nye bygninger. Videre bør inngrep reduseres for å ivareta estetiske verdier langs vassdraget. Dette er bl.a. ivaretatt ved at skogen som er regulert til friluftsområde skal bevares og er ikke lov å fjerne.

I bestemmelsene har en lagt opp til at utgraving og planering av terreng skal begrenses til det absolutt nødvendige for den bygningen som skal oppføres på tomten. Fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng, pålegges jord og plantes og såes i.

Rådmannen vurderer at det er viktig at ny bebyggelse blir terrengtilpasset og at en ikke setter opp store forstøningsmurer for å ta opp høyden. Følgende bestemmelse ivaretar dette: *"Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning. På bratte tomter skal det velges terrengtilpassede hustyper."*

Videre er det stilt krav om at kommunens bygningsmyndigheter ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som er tilpasset omgivelsene og terrenget.

En vurderer at dette til en viss grad vil ivareta hensynet til landskap og estetikk på en tilfredsstillende måte jfr. at konfliktgraden vil kunne være høy dersom en ikke ivaretar disse hensynene i plan og bestemmelser. En viser til at det pålegger tiltakshaver et stort ansvar i forbindelse med utbyggingen.

11.7 Terreng

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terreng		X	1	1	Grønn	Ivaretatt i plan og bestemmelser.

Terrenget fra kommunal veg og mot vassdrag er til dels bratt og planen legger opp til at en skal benytte terrengtilpassede hustyper i tilknytning til tomtene. Videre skal en ved utgraving og planering av terreng skal begrenses til det absolutt nødvendige for den bygningen som skal oppføres på tomten. Fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng, pålegges jord og plantes og såes i.

11.8 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X	1	1	Grønn	Ivaretatt i plan

						og bestemmelser.
--	--	--	--	--	--	------------------

Hytteområdet ligger i et skogsområde og det er derfor viktig at det bevares som et skogsområde og at denne skogen ikke fjernes. Områdets karakter bør beholdes, men skogen kan med fordel skjøttes på en bedre måte. Følgende bestemmelse i tilknytning til friluftsområde fanger dette opp jfr. også landskap og estetikk; "Naturen skal bevares som et skogsområde. Det er ikke tillatt å fjerne skogen, utover ordinær skjøtsel."

11.9 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Lokalklima		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.10 Miljøkonsekvenser/Naturmangfoldsloven

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X	1	1	Grønn	Ivarettatt i plan og bestemmelser.

Eikesvatnet er ført opp med flere kategorier med miljømessig sårbarhet. Den vestlige delen er i kategori C, området utenfor hyttefeltet er kategori D og den sørlige delen er kategori C og B.

Med de avbøtende tiltak som er skissert i fremlegg til vedtak og bestemmelser vurderer en at planen ikke vil ha spesielle miljøkonsekvenser.

En vurderer heller ikke at planen vil komme i konflikt med naturmangfoldsloven slik den fremstår og etter gjennomgang av kjente kilder herunder temakart Rogaland m.m.

12. VURDERING OM PLANEN HAR VESENTLIG KONSEKVENNS FOR MILJØ OG SAMFUNN / UTBYGGINGSAVTALE

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X	1	1	Grønn	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Rådmannen vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder i hovedsak innforbi rammene i kommuneplanen jfr. byggeområder. En har foreslått vanlige fritidsboliger istedenfor reiseliv i den nedre delen uten at dette er kommentert spesielt fra tiltahaver. Dette er i tråd med ønsket fra de som allerede har fritidsboliger i området.

Rådmannen vurderer ikke at denne planen har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og heller ikke at ev. avvik fra kommuneplanen er av en slik karakter at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Det er heller ikke fremkommet krav om dette i forbindelse med høringen.

En vurderer ikke det som aktuelt å inngå utbyggingsavtale da kommunen ikke skal overta drift og vedlikehold innforbi hytteområdet.

13. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale i forhold til denne type reguleringsplaner.

Planen ivaretar til dels viktige hensyn til landskap, natur, fareområder, vassdrag m.m. Det er et krevende område å bygge ut, og det er lagt inn bestemmelser som det vil være viktig å følge opp i det videre prosjekterings- og byggearbeidet.

Planen er ryddet for innsigelser og en har søkt å gjøre endringer i forhold til en del av uttalene.

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir vedtatt med de endringene som fremkommer i fremlegg til vedtak.

14. ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ 0 ~

Alternative løsninger:

Rådmannens forslag til vedtak 21.05.2013:

Forslag til reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. – byggeområde for fritidsboliger, Eikestølveien med tilhørende kart og bestemmelser vedtas med følgende endringer i:

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.12

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
268578	Bestemmelser Eikestølveien rev 310113.doc
180509	Planbeskrivelse
180510	ROS-analyse
195632	Eikestølveien 101011 A1 Alt 1.pdf
268579	Eikestølveien 310113 m tegnforklaring.pdf
204515	Innsigelse til reguleringsplan for fritidsboliger på gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19, Eikestølveien
268576	SV: Kort oppsummering av drøftingsmøte - Reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7

	og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. - hytteområde, Eikestølveien
275371	Høringsuttalelse reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m.fl. - hytteområde Eikestølveien
275373	Foto
268580	Reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. - hytteområde, Eikestølveien - avgrenset høring
275438	Innsigelse til reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m.fl. - hytteområde, Eikestølsveien - avgrenset høring
268577	Eikestølveien
204125	Høringsinnspill - reguleringsplan for hytteområde Eikestølveien
203412	Offentlig ettersyn og høring - reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. - hytteområde, Eikestølveien
202161	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. - hytteområde, Eikestølveien
201078	Uttalelse fra BR-representant til reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. -
199125	Uttalelse til offentlig ettersyn - reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. - hytteområde,
199062	Uttalelse til reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 10 m.fl, hytteområde
283296	Justering av reguleringsplan hytteområde, Eikestølveien - uttalelse

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	05.06.2010	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Fornytt varsel om oppstart av reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m.fl. - Eikestølveien
2	I	08.06.2010	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Kunngjøring av oppstart av regulering Eikestølveien - oversendelsesskriv
3	X	09.06.2010	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1; Dag Kjetil Tonheim	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. varsel om oppstart av reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 - Eikestølveien
4	U	05.07.2010	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 - Eikestølveien
6	I	05.07.2010	Statens vegvesen	Varsel om oppstart av reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m.fl. - Eikestølveien
5	I	08.07.2010	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse til fornytt varsel om oppstart av reguleringsplan gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m.fl.
7	U	26.08.2010	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Fornytt varsel om oppstart av reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m.fl. - Eikestølveien
8	I	14.06.2011	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Forslag til reguleringsplan for fritidsboliger på gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 - Eikestølveien
10	X	19.07.2011	Magne Eikanger	Bestemmelser Eikestølveien 19.07.2011
11	X	22.07.2011	Dag Kjetil Tonheim	Uttalelse på reguleringsplan for gnr. 51, bnr. 7 og gnr. 52, bnr. 19 - Eikestølveien
12	U	22.08.2011	VOILÅS TOR HENRIK; SKADBERG GABRIEL; SEGLEM SVEIN ARILD;	Varsel/informasjon om befaring

			<p>EGE KÅRE; EGE ARNE GEIR; DIGERNES TRUDE HØYLAND; DIGERNES INGVE; Norges vassdrags- og energidirektorat; Bjarne Rosenblad; Mattilsynet; Roger Tengsareid; Barnas representant i plansaker; Felles brukerutvalg; Lyse Energi AS; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland; Dalane friluftsråd; Dalane Energi; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland; Statens vegvesen; Landbrukskontoret</p>	
16	I	28.10.2011	Statens vegvesen	Uttalelse til reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 10 m.fl, hytteområde
17	I	03.11.2011	Norges vassdrags- og energidirektorat	Uttalelse til offentlig ettersyn - reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. - hytteområde,
18	I	18.11.2011	Barnas representant i plan- og byggesaker Erling Ellingsen;	Uttalelse fra BR-representant til reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. -
20	I	25.11.2011	Gabriel Sakdberg; Tor Henrik Voilås	Offentlig ettersyn og høring - reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. - hytteområde, Eikestølveien
21	I	02.12.2011	Mattilsynet	Høringsinnspill - reguleringsplan for hytteområde Eikestølveien
22	I	03.12.2011	Fylkesmannen i Rogaland	Innsigelse til reguleringsplan for fritidsboliger på gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19, Eikestølveien
23	U	16.07.2012	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. - hytteområde, Eikestølveien
25	X	31.01.2013	Dag Kjetil Tonheim	Justert forslag jfr. drøftingsmøte - Eikestølveien
24	I	01.02.2013	Fylkesmannen i Rogaland	Kort oppsummering av drøftingsmøte - Reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. - hytteområde, Eikestølveien
26	U	18.02.2013	<p>VOILÅS TOR HENRIK; SKADBERG GABRIEL; SEGLEM SVEIN ARILD; GRASTVEIT KIRSTEN; FIMLAND GUNHILD MARIE; ELLINGSEN ERLING LEINE; EIGERSUND</p>	Reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m. fl. - hytteområde, Eikestølveien - avgrenset høring

KOMMUNE;
 EGELAND AUD
 TORILL;
 EGE TOR EINAR;
 EGE ODDVAR;
 EGE KÅRE;
 EGE ARNE GEIR;
 DIGERNES TRUDE
 HØYLAND;
 DIGERNES INGVE;
 Helge Waage

27	I	11.03.2013	Tor Henrik Voilås og Erling Leine Ellingsen	Høringsuttalelse reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m.fl. - hytteområde Eikestølveien
28	I	15.03.2013	Gabriel Skadberg	Innsigelse til reguleringsplan for del av gnr. 51 bnr. 7 og gnr. 52 bnr. 19 m.fl. - hytteområde, Eikestølsveien - avgrenset høring
30	I	14.05.2013	Fylkesmannen i Rogaland	Justering av reguleringsplan hytteområde, Eikestølveien - uttalelse

Parter i saken:

N	DIGERNES INGVE	KONG HARALDS GATE 29	4340	BRYNE	
N	DIGERNES TRUDE HØYLAND	KONG HARALDS GATE 29	4340	BRYNE	
N	EGE ARNE GEIR	GAMLE EIGESVEIEN 313	4375	HELLVIK	
N	EGE KÅRE	V/ TORBJØRG EGE,EGE	4370	EGERSUND	
N	EGE ODDVAR	KORSVEIEN 7	1820	SPYDEBERG	
N	EGE TOR EINAR	EIGESVEIEN 300	4375	HELLVIK	
N	EGELAND AUD TORILL	DYRSAND,EIGESVEIEN 505	4370	EGERSUND	
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND	
N	ELLINGSEN ERLING LEINE	DAMSGÅRD SGATEN 18	4370	EGERSUND	
N	FIMLAND GUNHILD MARIE	KIRKEGATEN 25	4370	EGERSUND	
N	GRASTVEIT KIRSTEN	BOWITZBAKKEN 3	4370	EGERSUND	
N	SEGLEM SVEIN ARILD	GAMLE EIGESVEIEN 320	4375	HELLVIK	
N	SKADBERG GABRIEL	MOSTUNVEGEN 22	4050	SOLA	
N	VOILÅS TOR HENRIK	GAMLEVEIEN 52	4370	EGERSUND	

