

Beregnet til
Eigersund Kommune

Rapporttype
Planinitiativ til Leidland GNR. 7 BNR 20, 27 MFL.

23.01.2024

02.04.2024 Revidert etter oppstartsmøte

PLANINITIATIV LEIDLAND



INNHold

1.	INNLEDNING	3
2.	KONTAKTINFORMASJON	3
3.	KORT PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET	4
3.1	Formålet med initiativet.....	4
3.2	Planområdets plassering og tilgrensende områder.....	4
3.3	Planområdet.....	5
3.4	Bebyggelse.....	6
	Vedlegg 1- Utfyllende informasjon D - båthus.....	Vedlegg 1
3.4.1	Arealbruk.....	10
3.4.2	Utnyttelse og høyder.....	10
3.4.3	Trafikk, adkomst og parkering.....	10
3.4.4	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.....	10
3.4.5	Samfunnssikkerhet.....	12
4.	GJELDENE PLANSTATUS	13
4.1	Kommuneplanens arealdel.....	13
4.2	Reguleringsplan.....	14
4.3	Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet.....	15
4.4	Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer.....	15
5.	KRAV TIL PLANPROGRAM & KONSEKVENsutredning	16
6.	VARSLING & PLANAVGRENSNING	16
6.1	Plangrense.....	16
6.2	Hvem skal varsles.....	16
6.3	Medvirkning.....	16
6.4	Forslag til fremdrift.....	16
7.	SØKERS VURDERING & OPPSUMMERING	17



1. INNLEDNING

Dette er et planinitiativ for en vesentlig endring av DETALJREGULERING FOR LEIDLAND GNR. 7 BNR 20, 27 MFL. med plan ID 0000.

Planinitiativets hensikt er å være et grunnlagsmateriale til et oppstartsmøte med planmyndigheten i Eigersund kommune og varsel om oppstart.

Planinitiativet er utarbeidet slik at det er i samsvar med forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

2. KONTAKTINFORMASJON

Tiltakshaver

Tiltakshaver: Frode Teigen

Kontaktperson: Frode Teigen

Telefon: 94140023

E-post: frode@kontrari.com

Fakturaadresse: Øvre Prestegårds vei 27, 4371 Egersund

Arkitekt

Firma: CFA Arkitektur AS

Kontaktperson: William Aarsland

Adresse: Øvre Korskirkesmauet 2A, 5018 Bergen

Telefon: 90602366

E-post: waa@cfaarkitektur.no

Oppstartsmøte

Følgende personer deltok i møtet:

William Aarsland (CFA Arkitektur),

Adrian Teigen (representant tiltakshaver)

Frode Teigen (tiltakshaver)

3. KORT PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET

3.1 Formålet med initiativet

Formålet med initiativet er å optimalisere dagens bruk og formål av eiendommene etter at KDP for fritidsbebyggelse har åpnet for fortetting av eksisterende utbygde områder.

Det ønskes en regulering som tilrettelegger for en mindre fortetting av eksisterende utbygd område for fritidsboliger og en økning av antall og størrelse på båthus. Dagens båthus er lite tilpasset moderne båter. Initiativet foreslår en oppjustering av tillatt størrelse, til et slags minimum for økt anvendelighet til vanlig bruk, med nåtidens båter.

Formålet i eksisterende reguleringsplan vil bli videreført.

3.2 Planområdets plassering og tilgrensende områder

Planområdet ligger på Leidland, Eigerøy og omfatter område for landsbruksformål i sør, mot fylkesvei 4286 og et større område for friluftformål med et mindre antall hytter og båthus som strekker seg mot Norda Sundet med Søndre Napparen som det nordligste punktet.

Planområdet omkranses i sør av landbruksområder med noe spredt bebyggelse. Mot nord-øst, i Støbukta, grenser planområdet mot tett fritidsbebyggelse og båthus/naust. Den nordlige delen av planområdet, som i stor grad ligger synlig til mot Norda Sundet, omfattes av BF 13 (område for fritidsbebyggelse) i KDP for fritidsbebyggelse. Planområdet grenser i vest mot et planområde med formål fritidsbebyggelse.



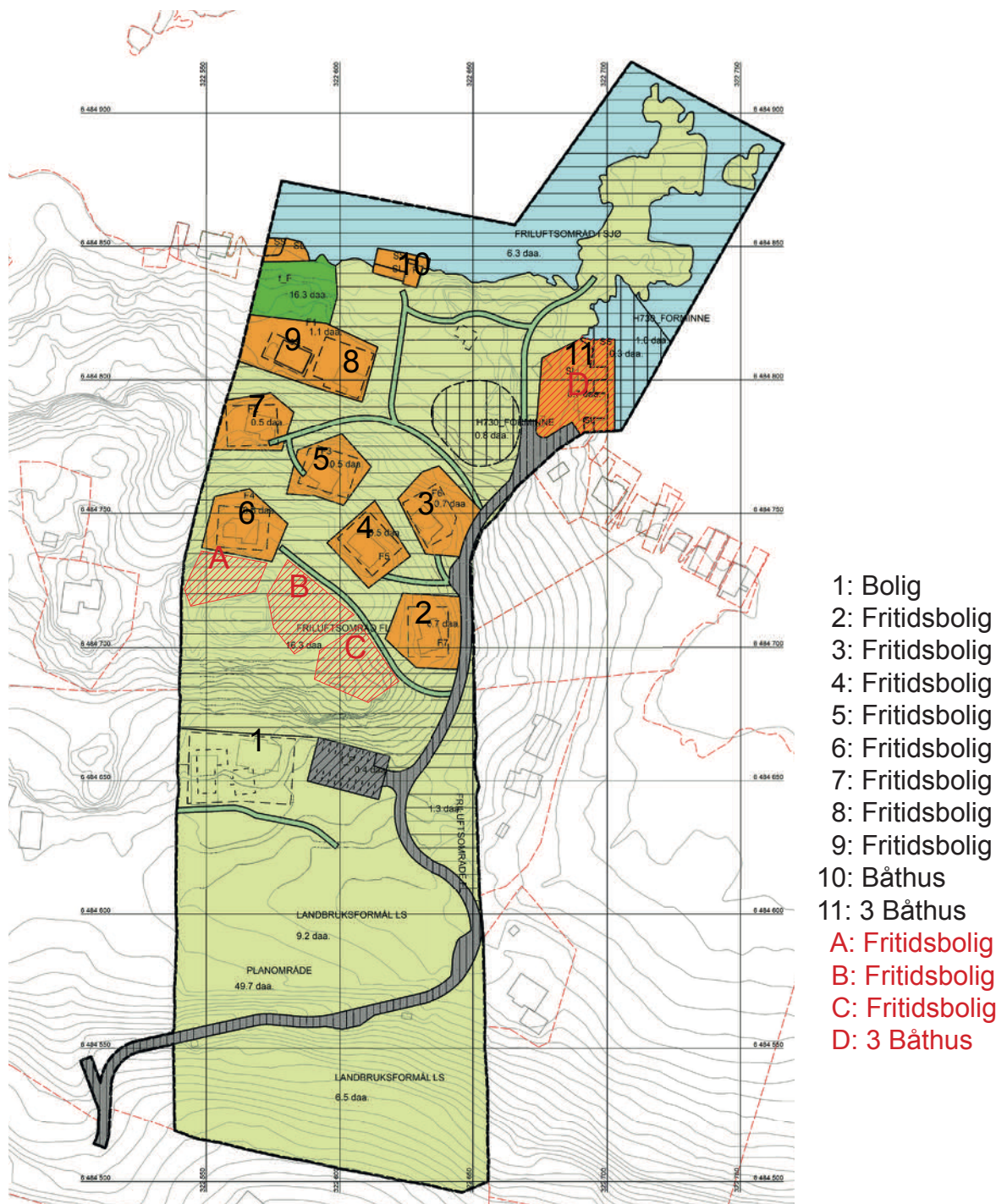
Figur 1: Planområdets plassering

3.4 Bebyggelse

Innenfor planområdet står det i dag flere bygninger. Eksisterende bygninger er nummerert i figur under.

Områder for ny bebyggelse innenfor planområdet er skravert med rødt og markert med røde bokstaver.

Se mer utfyllende informasjon om tiltak D, båthus, i vedlegg 1 - Utfyllende informasjon D - båthus.



Figur 3: Bygninger innenfor planområdet



Figur 4: Områder for ny bebyggelse



Figur 5: Eksisterende bebyggelse i - og rundt planområdet.



Figur 6: Eksisterende bebyggelse i - og rundt planområdet.



Figur 7: Eksisterende bebyggelse i - og rundt planområdet.



Figur 8: Eksisterende bebyggelse i - og rundt planområdet.



3.4.1 Arealbruk

Områdene A,B og C markert foreslått til ny fritidsbebyggelse i figur 3 og 4 ligger innenfor friluftsområde i reguleringsplan. Disse områdene foreslås regulert til:

- Fritidsbebyggelse

Området D som er markert foreslått til nye båthus i figur 3 og 4, ligger innenfor område for sjø og vassdrag SL og SS. Formålet ønskes videreført, med justeringer belyst under 4.2 Reguleringsplan.

3.4.2 Utnyttelse og høyder

Det er naturlig at ny bebyggelse forholder seg til eksisterende i skala og høyder.

For fritidsboliger (områdene A,B og C) og øvrig fritidsbebyggelse innenfor planområdet er det naturlig at man legger føringer i KDP for fritidsbebyggelse til grunn. *"Bygningenes BYA skal ikke overstige 70 m². Maksimal mønehøyde settes til 5,5 meter fra ferdig planert terreng."*

For område D, ønskes det å åpne for til sammen seks båthus med en gjennomsnittlig størrelse på 54,5 kvm og en maks mønehøyde på 5,5m over topp fundamenter.

3.4.3 Trafikk, adkomst og parkering

Adkomst til området er fra FV 4286, Ytstebrødveien med en ÅDT på 1200. Det er ikke planlagt utvikling som vil medføre vesentlig høyere trafikkmengde enn i dag.

Planområdet har etablert felles parkering i dag. Det er ønskelig å beholde disse og se på muligheten for en utvidelse tilsvarende krav som følge av ny bebyggelse.

Like ved avkjørselen på Ytstebrødveien er det registrert to ulykkespunkter, i 1989 og 1993.

Foreslått plassering av de tre nye hyttene er lagt til på en slik måte at man i all hovedsak skal benytte seg av eksisterende infrastruktur.

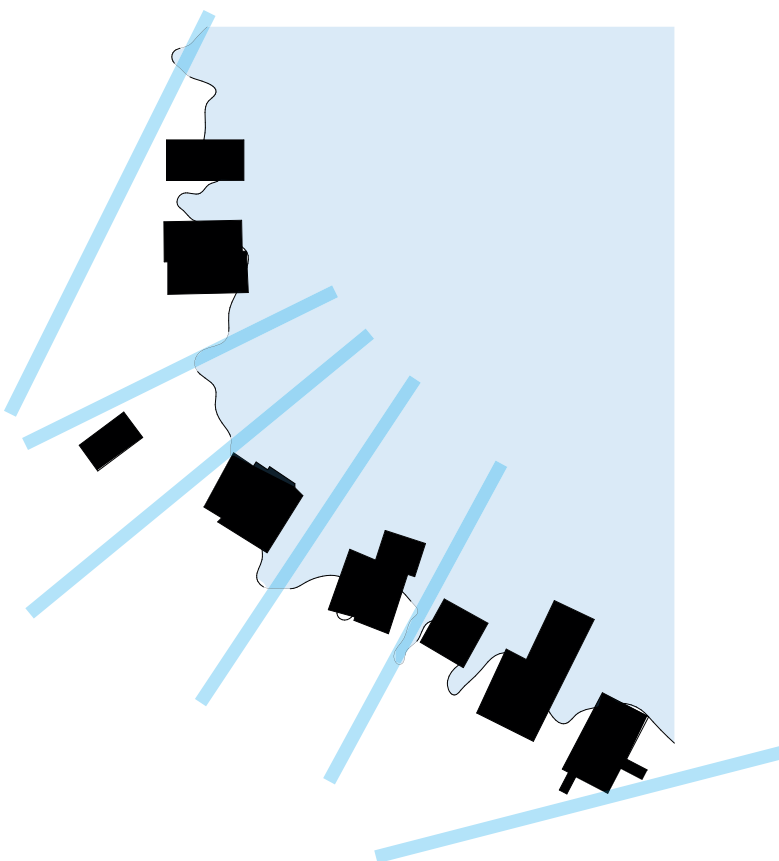
3.4.4 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Foreslåtte nye tiltak er en fortetting av allerede bebygd område. Tiltakene i sin helhet forholder seg i volum og høyder til nærliggende bygninger og vil oppleves naturlig i områdets bygningsmiljø. Føringer til valg av material, takvinkel og arkitektur som foreligger i gjeldende reguleringsplan og KPA, samt forhold til natur og omgivelser vil være førende.

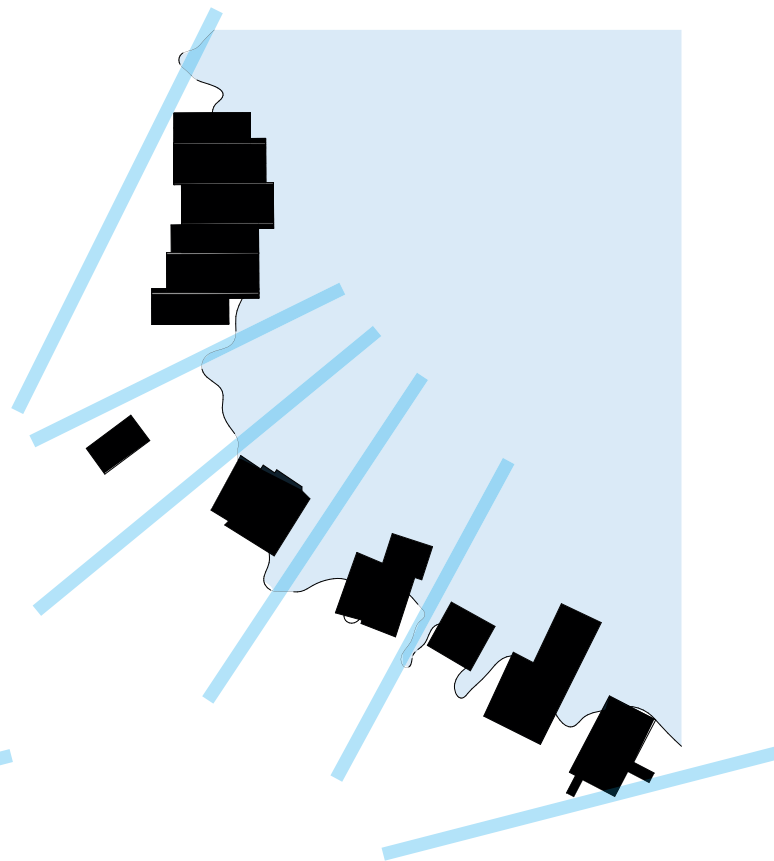
Plassering av nye tiltak er nøye vurdert mot eksisterende bebyggelse, landskapsrom, terreng og fjernvirkning fra sjø. I rapporten Vakre Landskap i Rogaland er området langs Norda Sundet karakterisert som et regionalt viktig landskap. Vi har valgt å legge de tre hyttene i bakkant av eksisterende hytter, med en større avstand enn 100 meter til strandlinjen. På denne måten vil en fortetting av utbygd område med tre hytter, endre fjernvirkning fra sjø minimalt. Hyttene skal ikke være synlig mot horisont fra sjø. Planområdets naturlige landskapskontur beholdes.

Dagens båthus, markert med D i plankart, har en naturlig plassering i Støbukte med en tydelig avstand til friområdet på Napparen og en klar relasjon og sammenheng til det øvrige bygningsmiljøet langs strandlinjen mot øst. Båthusene inngår i en rekke av fritidsboliger og naust. Bygningene i denne rekken står, med ulik utstrekning, utover strandlinjen, på en tradisjonell og nærmest tilfeldig måte som er vanlig i området. Denne forskyvningen mellom bygningene, med de ulike forholdene til strandlinjen, gjør at bygningsmassen i sin helhet brytes noe ned og fremstår moderat. Siktlinjer til sjø og allmenn tilkomst sikres i de største mellomrommene mellom bygningene. Disse områdene er tydelig tilgjengelige.

Tiltaket med tre ekstra båthus søker å videreføre ovennevnte forhold til strandlinje, eksisterende bygningsmiljø og hensyn til allmenn ferdsel. Tiltaket vil gi en fortetting langs strandlinjen, men kun innenfor allerede opparbeidede områder med brygge og privat båt plass. Tiltaket vil ikke privatisere nye områder, eller ytterligere bebygge viktige mellomrom som i dag er viktige for allmenn ferdsel og siktlinjer til sjø.



Figur 9: Eksisterende bebyggelse med viktige siktlinjer



Figur 10: Eksisterende og ny bebyggelse med viktige siktlinjer



Figur 11: Bilde av eksisterende båthus sett fra sjø



Figur 12: Illustrasjon av nye båthus sett fra sjø

3.4.5 Samfunnssikkerhet

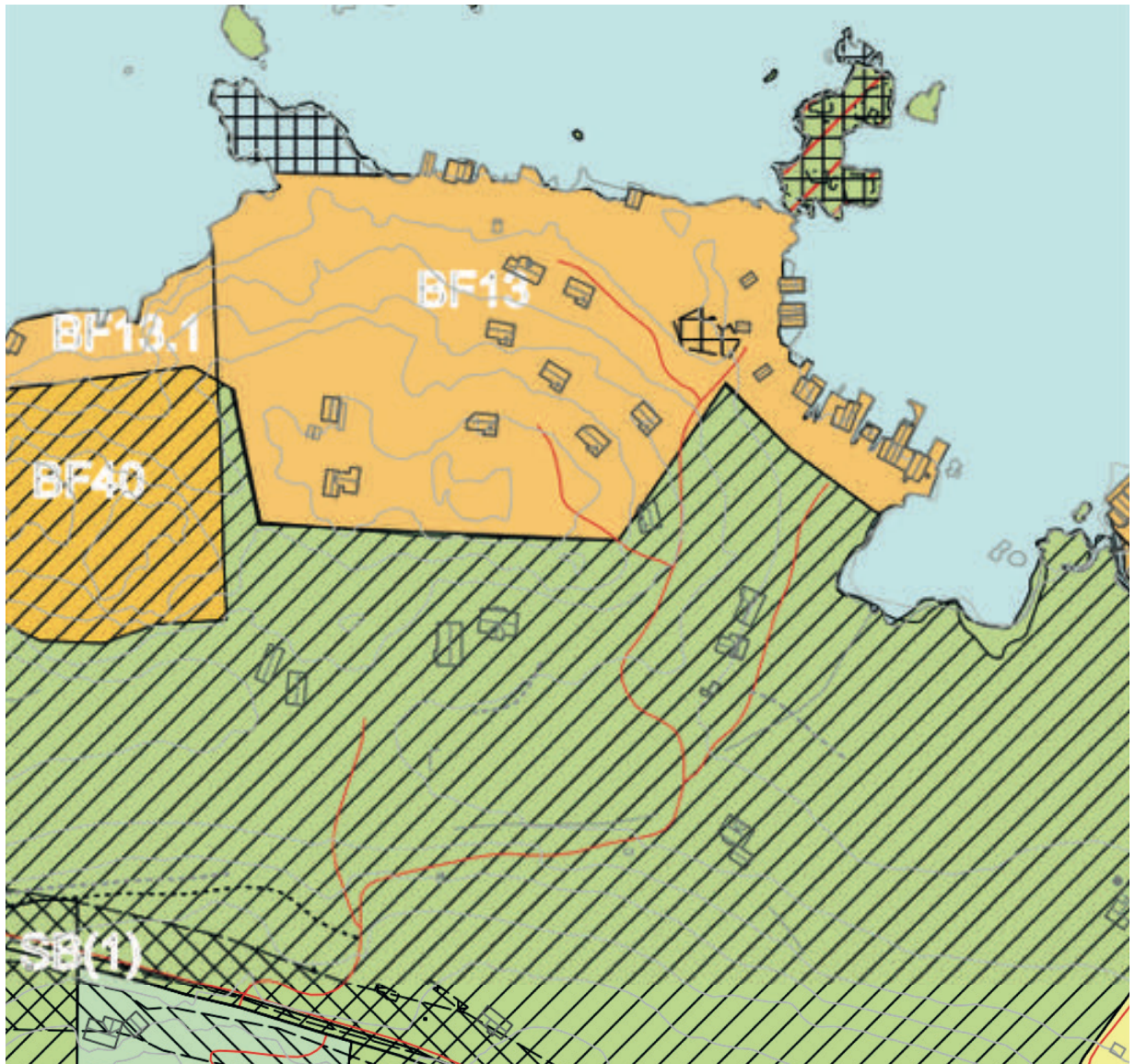
Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) til planen. Denne vil avklare om området eller tiltaket skaper risikoer som må sikres.

Deler av planområdet vil kunne bli rammet av stormflo. Ved etablering av nye tiltak i flomsone bør det redegjøres for avbøtende tiltak ved 200-årsflood ihht gjeldende tiltaksklasse.

4. GJELDENDE PLANSTATUS

4.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

I kommuneplanens arealdel 2018 - 2030 er deler av planområdet avsatt til fritidsbebyggelse gjennom Kummunedelplan for fritidsbebyggelse, mens øvrige deler av planområdet mot sør er avsatt til hensyn landbruk. Lengst nord er et mindre område båndlagt av andre lover og hensyn.



Figur 13: Kommunedelplan arealdel

Oppfølging av kommuneplanen

Hvordan bidrar denne saken til å realisere vedtatte mål i kommuneplanen:

Opplevelse og mestring er et sentralt fokus, med mål om å legge til rette for økt turisme og fritidsbebyggelse. Denne saken er på disse punktene i tråd med målsettingen i kommuneplanen.

4.2 REGULERINGSPLAN

I reguleringsplan for Leidland GNR. 7 BNR. 20,27 MFL er største delen av planområdet, der tiltakene foreslås, avsatt til friluftsområde. Innenfor dette område finnes det en hensynssone H730 Forminne på land og en hensynssone H730 Forminne i sjø. Disse områdene er båndlagt etter lov om kulturminner. Foreslått tiltak omfattes også av strandsone og ligger innenfor friluftsområde nær sjø. Del av planområdet mot sør er avsatt til landbruksformål. Viser til Figur 2: Planområdet.

Foreslått tiltak D - båthus, avviker fra gjeldende reguleringsbestemmelser. § 5.5.2 sier at *"Ved Støbukta kan det oppføres 3 båthus med grunnflate 35 kvm og TBRA=35 kvm"*. Videre sier den at *"Gesimshøyde og mønehøyde skal maks være 3.0 meter og maks 4.0 meter over topp fundamenter (peler/ ringmur)*. Planinitiativet ønskes å åpne for til sammen seks båthus med en gjennomsnittlig størrelse på 54,5 kvm og en maks mønehøyde på 5,5m over topp fundamenter tilsvarende tegninger i vedlegg 1.

Hensynssoner i Reguleringsplanen

Foreslått tiltak D - båthus, ligger tett opp til hensynssone H730 Forminne - bevaring - sjøbunn. Tiltaket ligger også i strandsone og i nær tilknytning til frisiktssoner og friluftsområde nær sjø, allmenn ferdsel.

Initiativet hensyntar ovennevnte soner ved å tilpasse høyder, volum og arkitektur til områdets øvrige bygningsmiljø, samtidig som man ikke gjør større tiltak i sjøbunn eller tillegger formål som øker trafikken på sjøen. Initiativet i sin helhet vil ikke bidra til ytterligere privatisering av strandsonen, og vil heller ikke begrense allmenn ferdsel.

Eksisterende trasé for regulert tursti ligger høyere i terrenget enn båthusene. Denne høydeforskjellen, sett i sammenheng med stiens avstand til båthusene, gjør at båthusene ikke privatiserer tursti eller hindrer frisikt i området. En økning av antall båthus vil i liten grad endre denne situasjonen. Hovedsikt mot fjord og sjø vil bli godt ivaretatt.

I vår vurdering av tiltakets påvirkning på naturverdiene i området, legger vi til grunn at tiltaket ikke vil medføre økt båttrafikk eller endret formål siden båthusene erstatter eksisterende båtplasser og brygge. Det er registrert truede fuglearter i nærområdet, som sjørørre og ærfugl. Tiltaket beholder eksisterende avstand til friområde og konsekvensene og påvirkningen for fugleliv anses å være begrenset.

4.3 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Det er kjent at det foregår planarbeid som grenser mot vest til planområdet. Dette planarbeidet omfatter GNR 7, BNR 689 m.fl. - fritidsbebyggelse. Det søkes også om reguleringsendring etter forenklet prosess i planområdet Støbukte som grenser til planområdet i sørøst. Begge disse planene bør sees i sammenheng med dette planinitiativet.

4.4 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Følgende statlige og Regionale skal motta oppstartvarsel:

Stavanger Sjøfartsmuseum

Statsforvalteren

Rogaland Fylkeskommune

NVE – Norges vassdrags og energidirektorat

Fiskeridirektoratet region sør

Kystverket

Fiskarlaget vest

Dalane Friluftsråd

Statens vegvesen

Brann og redning

Mattilsynet

Dalane Energi

Dalane Miljøverk

Eigersund kommune

5. KRAV TIL PLANPROGRAM & KONSEKVENSDRETNING

Planen skal legge til rette for videreføring og utvikling av dagens bruk innenfor planområdet, som primært er fritidsbebyggelse og fritidsformål. Planen er dermed i tråd med KDP for fritidsbebyggelse.

Planinitiativet vurderes ikke til å ha vesentlig konsekvens for miljø og samfunn.

Planinitiativet vurderes derfor ikke til å utløse krav om konsekvensutredning.

6. VARSLING & PLANAVGRANSNING

6.1 Plangrense

Planinitiativet endrer ikke eksisterende plangrense. Det er i hovedsak ønske om å endre formålsgrenser innenfor planområdet.

6.2 Hvem skal varsles

Liste over hvem som skal varsles ønsker vi å motta fra Eigersund kommune. Det er som regel berørte naboer, eventuelle foreninger og offentlige organer som skal varsles.

6.3 Medvirkning

Berørte naboer og andre interessenter vil få mulighet til medvirkning gjennom varsel om oppstart. Naboer og offentlige organer skal varsles med brev i post/epost. Igangsetting av planarbeidet skal også varsles i en lokalavis samt på kommunens nettside.

Det er på dette tidspunktet ikke planlagt noe åpent møte om planene.

6.4 Forslag til fremdrift

Vi foreslår følgende fremdrift for planarbeidet:

- oppstartsmøte: Mars
- varsel om oppstart: April
- frist for innspill: Mai



7. SØKERS VURDERING & OPPSUMMERING

De endringene som er beskrevet ovenfor vil ikke påvirke planen for øvrig, og vil heller ikke gå utover hovedrammene i planen. Endringene vurderes heller ikke å berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Endringene omhandler en moderat økning av hytter innenfor et område av planen som allerede er bebygd. Disse hyttene bør følge gjeldende krav og bestemmelser i reguleringsplan og KDP for fritidsbebyggelse. I tillegg omhandler planinitiativet en økning av antall og størrelse båthus innenfor del av planområde med formål småbåtanlegg som allerede er bebygd med båthus. I all hovedsak omhandler initiativet i sin helhet om en moderat fortetting av allerede bebygde områder.

Del av tiltaket som omhandler båthus er prosjektert på en slik måte at det i utstrekning ikke skal beslaglegge eller privatisere strandlinjen ytterligere fra dagens situasjon. Den naturlige høydeforskjellen mellom bakenforliggende terreng og båthusene tillater en moderat fortetting uten at man hindrer frisikt fra del av plan markert friluftsområde nær sjø.

Planinitiativets mål anses, i sin helhet, å være i tråd med kommunale retningslinjer og hensyn for utvikling i området. Viser også til vedlegg 1 og arkitektoniske hensyn som er tatt i utforming, volum og materialvalg.

Mvh
William Aarsland
CFA Arkitektur AS