



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 27.01.2010
Arkiv: :PL-, FA-L12,
GBR-60/76
Arkivsaksnr.:
07/3394
Journalpostl penr.:
08/18672

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
016/10	Miljøutvalget	15.02.2010

Regulering gnr. 60 bnr. 76 til fritidsbebyggelse 1. gangsbehandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til reguleringsplan for naust og småbåthavn på gnr 60 bnr 76 på Hellvik. Hensikten med planen er   avklare bruken på eksisterende bygninger. Det foreliggende planforslaget er utarbeidet i nært samarbeid med kommunen og der de viktigste problemstillingene er avklart i løpet av planprosessen. Planen fremmes derfor bare med noen mindre justeringer i kart og bestemmelser.

Saksgang:

Planen fremme til 1. gangsbehandling i miljøstyret, som avgjør om planen skal legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Rådmannens forslag til vedtak 27.01.2010:

Forslag til reguleringsplan for deler av området gnr. 60 bnr. 76 med kart og bestemmelser datert 10.01.10 legges ut på høring og sendes på offentlig ettersyn med følgende endringer i: Kart

1. Arealgrense mellom friluftsområde på land og sj  og småbåthavn på land og sj  justeres slik at det er i tråd med kommuneplanen.
2. Det må vises avkjørsel til kommunalteknisk anlegg.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens   12.10.

15.02.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:

Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo:

”Nytt punkt:

- Planen utvides slik den fremkommer i kommuneplanen, område for naust. Plan utvides mot nord  st.”

Voting:

Rådmannens innstilling med Nyg rds tilleggsforslag enstemmig vedtatt.

M-016/10 Vedtak:

Forslag til reguleringsplan for deler av området gnr. 60 bnr. 76 med kart og bestemmelser datert 10.01.10 legges ut på høring og sendes på offentlig ettersyn med følgende endringer i:

Kart

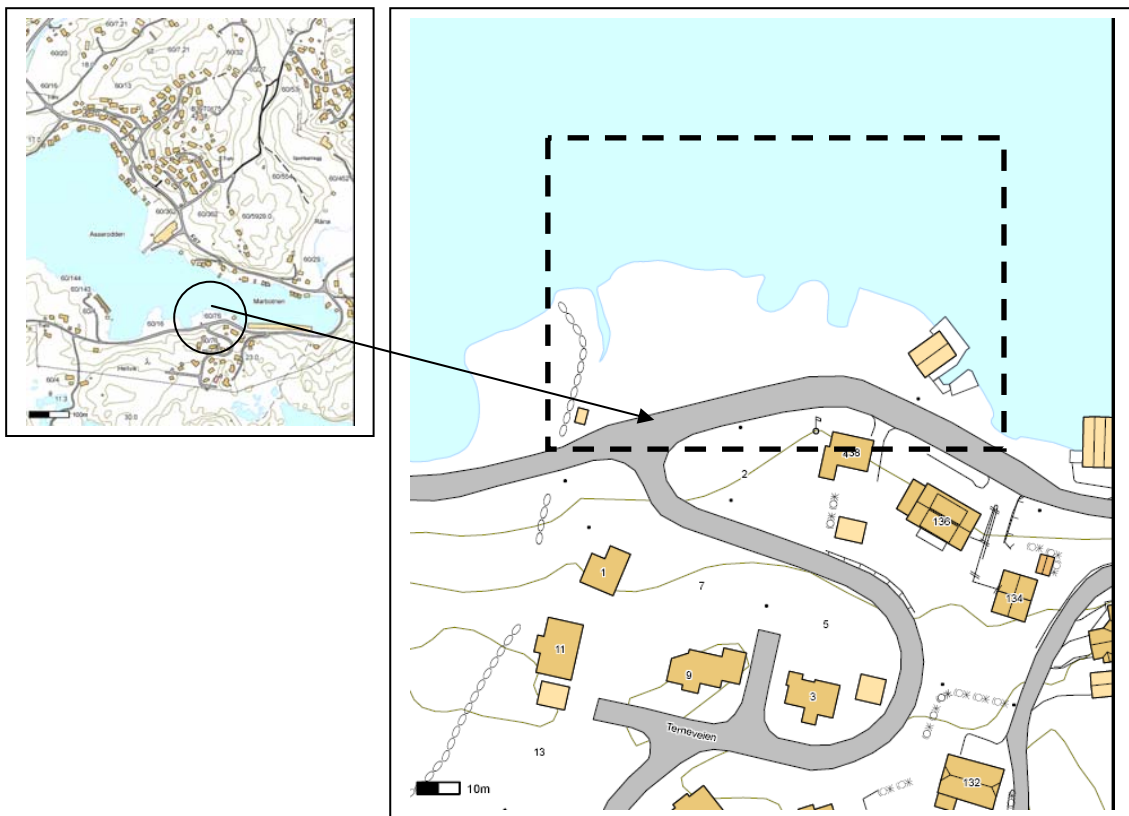
- 1. Arealgrense mellom friluftsområde på land og sjø og småbåthavn på land og sjø justeres slik at det er i tråd med kommuneplanen.*
- 2. Det må vises avkjørsel til kommunalteknisk anlegg.*
- 3. Planen utvides slik den fremkommer i kommuneplanen, område for naust. Plan utvides mot nord øst.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.10.

Vedtaket er enstemmig.

Regulering gnr. 60 bnr. 76 til fritidsbebyggelse 1. gangsbehandling

Regulering av området som omfatter gnr. 60 bnr. 76 og omfatter et fremtidig byggeområde for naust på Hellvik.



Det aktuelle området ligger innenfor firkanten på kartet.

VARSEL OM REGULERING

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og Stavanger Aftenblad.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Fylkesmannen i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, regionalplanseksjonen/kultur (3 brev)	<input type="checkbox"/> Merknad	E
2.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Ingen merknader	E
3.	Kystverket, vest	<input type="checkbox"/> Merknad	E
4.	Fiskeridirektoratet, region sør	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
5.	Felles brukerråd (Seniorråd/RFF)	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	
Private merknader			
6.	Hellvik Velforening	<input type="checkbox"/> Merknad	E

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	Fylkesmannen i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, regionalplanseksjonen/kultur (3 brev)	<input type="checkbox"/> Varsler at det ,må gjennomføres befaring i forhold til kulturminner. <input type="checkbox"/> Har ikke innvendinger til bygging av mindre naust. Det må være avstand mellom naustene. Det må ikke åpnes opp for varig opphold. De båndlagte områdene må forbli uten inngrep av noen art.	E En viser til at det er gjennomført befaring uten at det ble påvist fornminner. Rådmannen viser til at planen fremmes i tråd med kommuneplanen når det gjelder størrelse og antall, det er et avvik i arealbruken. En legger opp til å justere dette før planen legges ut til offentlig ettersyn.
2.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Avkjørsel må innreguleres etter vegnormalen.	E Rådmannen tar dette til etterretning og viser til at planforslag med bestemmelser samt fremlegg til vedtak ivaretar dette.
3.	Kystverket, vest	<input type="checkbox"/> Må med i bestemmelsene at tiltak i sjø skal godkjennes av havnemyndighetene.	E Dette er ivare tatt i bestemmelsene.
4.	Fiskeridirektoratet, region sør	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O Rådmannen tar uttalen til orientering.
5.	Felles brukerråd (Seniorråd/RFF)	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O Rådmannen tar uttalen til orientering.
Private uttaler			
6.	Hellvik Velforening	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O Rådmannen tar uttalen til orientering.

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 de justeringer som fremkommer i fremlegg til vedtak.

GJELDENE PLANER for området

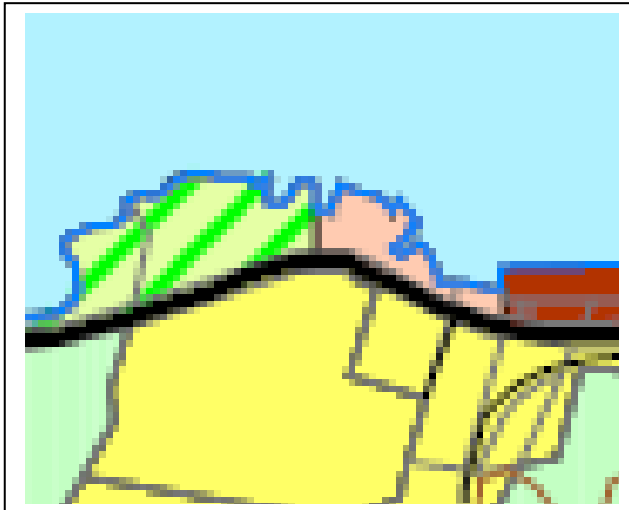


Det er ikke utarbeidet reguleringsplan for området tidligere.

Området grenser inn til en gjeldende reguleringsplan for boliger på 60/76 mfl. Denne planen omfatter fylkesvegen.

Kommuneplan for Eigersund kommune

Området ble lagt inn i ved revideringen av kommuneplan for Eigersund kommune som ble vedtatt av kommunestyret i 2007 og er vist som et fremtidig byggeområde for naust.

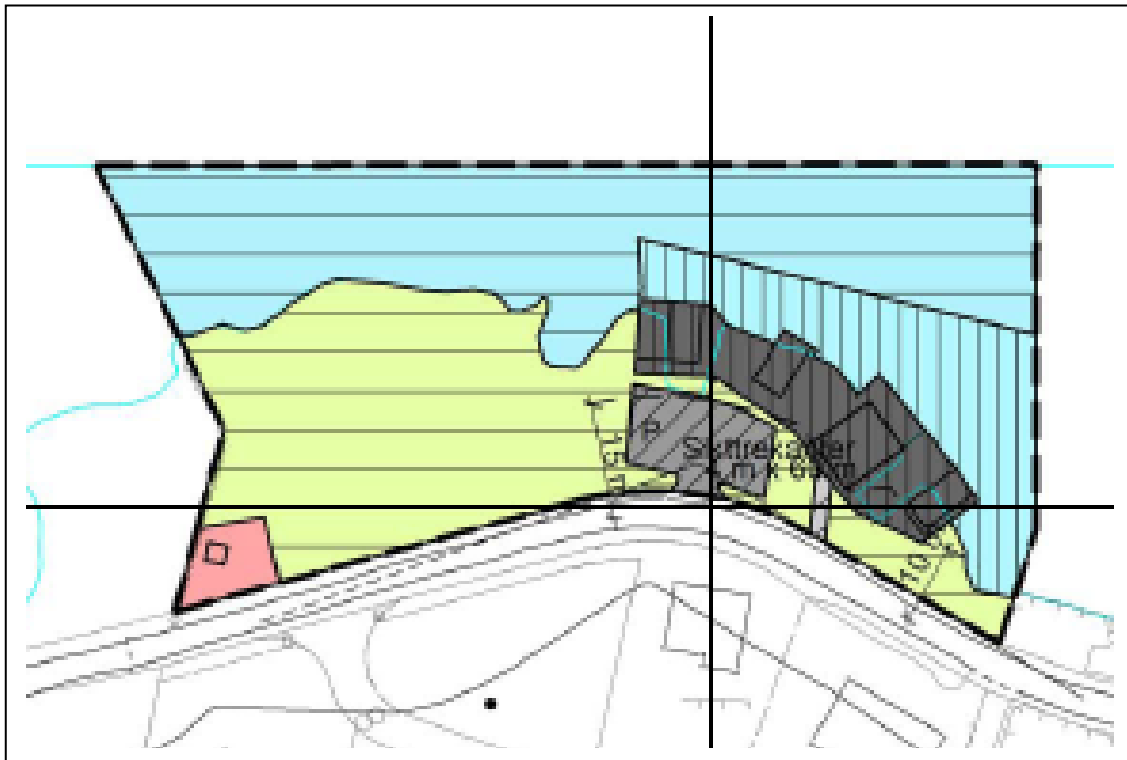


Kartet viser området og reguleringsplanen holder seg stort sett innforbi det som er avsatt i kommuneplanen som eksisterende byggeområde for fritidsbebyggelse og fremtidig friluftsområde.

Det er et avvik i den vestre delen, noe som medfører at det ene naustet delvis ligger utenfor det som er godkjent i kommuneplanen som naust. Deler av det ligger i friluftsområde. En legger til grunn at dette uten problem bør kunne flyttes innforbi det som er godkjent som byggeområde i kommuneplanen. For området gjelder følgende bestemmelse i kommuneplanen:

I byggeområder må enkeltnaust for enkelteiendommer ikke overstige 30 m². Brygge for enkelteiendommer må ikke overstige 10 m²

PLANFORSLAGET



Generelt

En skal gjennom planen avklare ny utbygging i området både når det gjelder omfang og lokalisering samt løse tilhørende funksjoner dvs. parkering, adkomst og lignende. Rådmannen har i sin saksutredning lagt vekt på å ta hensyn til de moment som er kommet i forbindelse med oppstart og saksbehandling, men på en slik måte at intensjonen med planen kan gjennomføres i størst mulig grad.

Planområdet

Planen omfatter et område på omlag 5,4 daa. I planforslaget utgjør privat småbåtanlegg land ca 0,5 daa, privat småbåtanlegg i sjø utgjør ca 0,7 daa, friluftsområde land utgjør ca 1,9 daa, kommunalteknisk anlegg utgjør ca 100 m², friluftsområde sjø utgjør ca 2,0 daa, felles parkeringsplass utgjør ca 200 m².

Gjennomgang av reguleringsformålene i planen.

En vil nedenfor kort gå gjennom de enkelte formålene i planen og knytte kommentarer og vurderinger til disse.

En vil gå gjennom følgende formål:

- 1) Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - a) Privat småbåtanlegg på land og i sjø
 - b) Friluftsområde sjø
- 2) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - a) Kommunalteknisk anlegg
 - b) Felles parkering
 - c) Felles adkomst
 - d) Frisiktsone
- 3) LNF-område
 - a) Friluftsområde land
- 4) Fellesområder
 - a) Parkering
 - b) Avkjørsel

- 5) Streksymboler
a) Byggegrense

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Privat småbåtanlegg på land og i sjø

Det er i området vist et spesialområde for privat småbåtanlegg på land og i sjø. Det er etablert et naust i området i dag. Det er vist mulighet for å oppføre inntil 4 naust der to er bygd sammen, med maks BYA på 30 m², samt at maksimal mønehøyde er 3,5 m. Området må justeres i den vestre delen slik at det er i tråd med kommuneplanen.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kommunalteknisk anlegg

Det er vist et mindre område for kommunalteknisk anlegg i den vestre delen. Det er ikke vist avkjørsel til dette og en legger til grunn at dette må vises før planen legges ut til offentlig ettersyn. Dette kan for eksempel gjøre ved pil med frisiktsone på 4 m x 60 m dersom en ikke skal benytte felles parkering.

Felles parkering, adkomst og frisiktsone

Felles parkering er vist inntil 8 parkeringsplasser. Disse plassene skal være opparbeidet før nye naust kan oppføres. Atkomsten til området forutsettes å skje fra fv. 67 Trosavikveien. På reguleringsplanen er det foreslått siktretkanter på 4 m x 60 m.

LNF-område

Friluftsområde land

I tråd med kommuneplanen er det vist et friluftsområde som er en del av et sammenhengende friluftsområde i Hellvik havn. En vurderer dette som svært positivt og bidrar til å sikre adkomst til sjøen for allmennheten. Hele området vil da være regulert til friluftsområde.



Streksymboler

Byggegrense

Det er vist byggelinje fra fylkesveg i forbindelse med de områdene som kan bebygges. Det er vist byggegrense på 10 meter fra senter veg. Det er ikke vist byggelinje i forhold til kommunalteknisk anlegg, men dette er et eksisterende anlegg som derfor inngår i planen.

Sikkerhetsmessige vurderinger etter §68 i PBL for planen

I forbindelse med behandling av regulering skal en vurdere om planen tilstrekkelig ivaretar sikkerhetsmessige vurderinger etter plan og bygningsloven. Slik en ser det vil det være de sjø- og vassdragsnære områdene som er mest aktuelle for en slik vurdering.

En viser ellers til at tiltakshaver i sin ROS vurdering som er lagt ved, opplyser at det ikke er kjente farer i området. Ev. fare i forhold til høy vannstand ivaretas jfr. planbeskrivelsen. En viser ellers til at ingen bygninger skal ha varig opphold. Rådmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som vil være av betydning i forhold til denne type vurdering. En vil ev. komme tilbake til dette etter høring.

Konsekvenser for barn, unge, funksjonshemma og tilgjengelighet

Planen slik den frem kommer vil så langt en kan ha flere positive konsekvenser for barn og unge. Det er positivt for barn og unge at planen viser et friluftsområde på om lag 2 daa.. En vil etter høring kunne få en nærmere vurdering av dette, da BR-representanten vil få planen til uttale.

Terrenget i planområdet er meget flatt, slik at atkomsten for bevegelseshemmede er god. Andre forhold i planen vil bli ivaretatt av TEK. Planen sendes til Felles brukerutvalg for uttale.

Estetikk, miljøkonsekvenser, støy og kulturminner

Planforslaget legger opp til å etablere nye bygninger i planområdet, og legge resterende deler ut som friluftsområde. Videre viser en til at kart og bestemmelser gjør at planen ivaretar estetikk på en tilfredsstillende måte. Rådmannen vurderer det slik at den foreslåtte løsningen vil gi en plan som ivaretar de viktigste hensynene på en tilfredsstillende måte.

En viser til at tiltakshaver ikke kan se at den foreslåtte reguleringsplanen vil ha noen miljøkonsekvenser ut over at en tar det i bruk til det som er intensjonen i kommuneplanen. Den planlagte aktiviteten vil ikke generere støy av noe omfang i følge tiltakshaver.

Det er gjennomført arkeologiske undersøkelser i planområdet uten at dette har påvist kulturminner.

Konsekvenser for kommunen

Ingen kjente. Det positive for allmennheten er at de vil få tilgang til et større samlet friluftsområde i tilknytning til Hellvik havn.

KONKLUSJON

Ut fra en samlet vurdering av de innsendte merknadene vil rådmannen gå inn for at den fremlagte planen med kart og bestemmelser blir lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring med en justering jfr. fremlegg til vedtak.

En har hatt et godt samarbeid med tiltakshaver og en vurderer det slik at de viktigste problemstillingene har funnet sin avklaring gjennom planprosessen. Planen er godt gjennomarbeidet og en vil med de justeringene som er foreslått i kartet få en plan som fremstår som entydig og klar og som er i tråd med kommuneplanen.

Alternative løsninger:

Forslag til reguleringsplan for deler av området gnr. 60 bnr. 76 med kart og bestemmelser datert 10.01.10 legges ut på høring og sendes på offentlig ettersyn som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.10.

---- O ----

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
104515	Reguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr. 60 bnr. 76 m.fl. - Marrbotn

104521	Erklæring - tiltakshaver
104520	ROS-analyse
104519	Planbeskrivelse
104518	Forslag til reguleringsbestemmelser
104522	Forslag til reguleringsplan
104517	Kopi av innkomne merknader
104516	Kopi av avisannonser

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	28.05.2008	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Reguleringsplan for gnr. 60 bnr. 76 m.fl. til fritidsbebyggelse
2	U	02.06.2008	Magne Eikanger	Avvik fra kommuneplanen - Størrelse på naust
4	I	18.01.2010	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Reguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr. 60 bnr. 76 m.fl. - Marrbotn
5	I	20.01.2010	Siv. ing. Magne Eikanger VATNAMOT OLGA; VALDEMARSEN MAGNY ELISE O; VALDEMARSEN HÅKON;	Reguleringsplankart datert 20.01.2010
6	U	05.02.2010	TAKSDAL RØNNAUG; STATENS VEGVESEN REGION VEST; STATENS VEGVESEN; Hellvik Velforening v/ Bjørn Carlsen; GARVIK ARILD GEIR	Varsel/Informasjon om befaring

Parter i saken:

N	GARVIK ARILD GEIR	ØVRE VAULABAKKEN 14	4330	ÅLGÅRD
	Hellvik Velforening v/ Bjørn Carlsen		4375	HELLVIK
N	STATENS VEGVESEN	Postboks 8142 Dep	33	
N	STATENS VEGVESEN REGION VEST	Askedalen 4	6863	LEIKANGER
N	TAKSDAL RØNNAUG	BRYNELUNDEN 29	4340	BRYNE
N	VALDEMARSEN ANE PAULINE	TROSAVIGVEIEN 138	4375	HELLVIK
N	VALDEMARSEN HÅKON	TROSAVIGVEIEN 136	4375	HELLVIK
N	VALDEMARSEN MAGNY ELISE O	TROSAVIGVEIEN 136	4375	HELLVIK
N	VATNAMOT OLGA	VATNAMOT	4364	SIREVÅG

