

# **Brannvern- og beredskapsrådgiver 1**

Siv.ing. / bedriftsøkonom Magne Eikanger  
Klipperveien 28  
4370 EGRSUND

Mobil 958 55 747

E-post [m-eikang@online.no](mailto:m-eikang@online.no)

6. august 2010

Eigersund kommune  
Planavd.  
4370 EGRSUND

Deres ref.: 07/03394.

## **REGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBEBYGGELSE, GNR. 60, BNR. 76 M. FL. – MARRBOTN. JUSTERT PLAN OG JUSTERTE BESTEM- MELSER.**

Herved oversendes forslag til justert reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for gnr. 60, bnr. 76 m.fl.

I sak 016/10 fattet Miljøutvalget vedtak om følgende endringer før planen skulle legges ut til offentlig ettersyn:

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 vises avkjørsel til kommunalteknisk anlegg.
3. Planen utvides slik den fremkommer i kommuneplanen, område for naust. Plan utvides mot nord øst.

Ettersom punkt 3 i vedtaket innebærer en utvidelse av planområdet, ble det sendt ut varsel om oppstart av utvidet planområde 19.03.10. Omfanget av utvidelsen var avklart med kommunens saksbehandler.

Følgende etater m.m. ble varslet i samråd med kommunens saksbehandler:

<b>Etat etc.</b>	<b>Varsling</b>	<b>Mottatt svar av dato</b>
Eigersund kommune	19.03.10	
Statens vegvesen Rogaland	19.03.10	25.03.10 og 10.05.10
Eigersund Havnevesen KF, Postboks 117, 4379 Egersund	19.03.10	
John Willy Valdemarsen, Teiganeset 10, 5264 Garnes	19.03.10	
Elly Karin og Svein Helvig, Hellviksveien 25, 4375 Hellvik	19.03.10	
Rønnaug Taksdal, Brynelunden 29, 4340 Bryne	19.03.10	
Håkon og Magny E. Valdemarsen, Trosavigveien 136, 4375 Hellvik	19.03.10	

## 2. Innkomne merknader til ny varsling, med kommentarer.

### Statens vegvesen:

De viser til sine merknader datert 24.01.07. Merknadene har samme gyldighet i dag. Reguleringsplanen for boligområdet på gnr. 60, bnr. 76, inkludert fylkesveg 67, fastsetter grensen mot strandeieendommen. Vegnormalens Håndbok 017 er i ettertid godkjent i 2008, og må legges til grunn for reguleringsforslaget.

Når det gjelder reguleringsplanen på sørsiden av Fv. 67, skriver de at vel 2 år etter at planen for boligområdet ble godkjent, fikk de oversendt kunngjøringen. Fylkesvegens tverrprofil var ikke målsatt i den egengodkjente planen av 21.10.02. Frisiktsoner var innregulert, men ikke målsatt. Byggegrenser langs fylkesvegen var innregulert. De har mottatt bestemmelser av 20.08.02, dvs. bestemmelser som er korrigert etter kommunestyrets vedtak. Målt på kartskissen synes fylkesvegen å være regulert i 5 m bredde. I tillegg er det innregulert fortau i 2 m bredde, forutsatt at kartmålestokken er riktig.

I saksvedleggene før kommunestyrebehandlingen er det fastsatt krav om en byggegrense på 15 m langs fylkesvegen – innregulering av et 3 m bredt trafikkområde langs fylkesvegens sørside til framtidig fortau – avkjørselen fra boligområdet skulle godkjennes av Statens vegvesen før det ble gitt byggetillatelse – planavgrensningen skulle vurderes fastsatt til midten av fylkesvegen. Bestemmelsene fra 20.08.02 har i § 4 og 5 krav om at avkjørselen skal godkjennes av vegvesenet før byggetillatelse ble gitt, og det skal være frisikt innenfor frisiktsonene i en høyde av 0,5 m over vegplanum.

Boligområdet er langt på vei utbygd. Om det foreligger brukstillatelse til atkomstvegen har de ikke sjekket. Siktsonen må kontrolleres. Dagens bredde på fylkesvegen også. Bildene fra oktober 2009 viser at et fortau på østsiden vil få konsekvenser både for hageareal og ikke minst stigningsforhold på avkjørsler og atkomstveger om utvidelsen tas sentrisk om dagens fylkesveg.

Når det gjelder standarden på Fv. 67 skriver de at etter de gjeldende vegnormalene må de definere den i dimensjoneringsklasse Sa 1 fordi fartsgrensen er fastsatt til 50 km/t og ÅDT < 1.500. I NVDB er det beregnet en ÅDT i 2008 på ca 800 kjøretøyer. Dette er en strekningsberegning. Vegbredden må minimum være 8,5 m, inkludert fortau på sørsiden av fylkesvegen. I tillegg kommer nødvendig areal til breddeutvidelse i kurven og skjærings- / skråningsutslag. Fylkesvegen må i sin helhet innreguleres på en kontrollerbar måte i planforslaget. Definerte krav i prosessen med reguleringen av boligområdet er bare delvis fulgt opp. De er åpne for å diskutere en hensiktsmessig byggegrense, men avvik fra 15 m kravet må begrunnes. Dette gjelder begge sider av vegen. Grensen måles fra regulert senterlinje i vegbanen. Alle avkjørsler og kryss må fastsettes på en normert måte hvor kurvatur, stigningsforhold og frisiktsoner kan kontrolleres. Parkeringsplassen må utformes med snuhank. Parkering i siktsonene må hindres med fysiske tiltak. Reguleringsbestemmelsene må sikre vegvesenets oppfølging og de nevnte kravene på en tydelig måte. Eventuelle rekkefølgekrav og bruk av innsigelse vil bli vurdert når planforslaget med bestemmelser blir fremmet på en kontrollerbar måte.

Ettersom man ved gjennomgang av uttalelsen fra vegvesenet fikk mistanke om at de satt med feil versjon av gjeldende reguleringsplan for boligområdet på sørsiden av Fv. 67, ble det bedt om et møte mellom kommunens saksbehandler, vegvesenets saksbehandler og planlegger for å gå gjennom vegvesenets uttalelse. Et slikt møte ble gjennomført 03.05.10. Referat fra møtet

ble gjennomgått. I møtet kom det fram at vegvesenets uttalelse ikke var basert på sist vedtatte reguleringsplan på sørsiden av vegen.

Når det gjelder behovet for endringer i den planen som var fremmet til 1. gangs behandling i Miljøutvalget, krever vegvesenet følgende:

- Det må kontrolleres at ny plan har sammenfallende plangrense med reguleringsplanen på sørsiden av Fv. 67.
- Det må reguleres inn et 3 m bredt område for ”annen veggrunn” langs nordsiden av Fv. 67.
- Parkeringsplassen må i tilstrekkelig grad målsettes, slik at vegvesenet kan kontrollere at det er plass for å snu personbiler inne på parkeringsplassen.
- Radius i kurvene ved innkjøringen til parkeringsplassen, samt bredden i innkjøringen målsettes. Dette gjøres på et utsnitt av reguleringsplanen, for ikke å få for mye informasjon inn på plankartet i avkjørselen. På dette utsnittet skal det også redegjøres for stigningsforholdene fra parkeringsplassen inn mot Fv. 67.
- Det må vises avkjørsel til pumpestasjonen med symbol på plankartet.
- Statens vegvesen vil vurdere om foreslått byggegrense langs Fv. 67 kan beholdes.

I en ny uttalelse datert 10.05.10 skriver vegvesenet at de viser til sin uttalelse av 25.03.10 samt til møtereftrat fra 03.05.10. Deres foreløpige svar angående varsel om oppstart berodde på at de ikke var kjent med detaljer i godkjent plan for gnr. 60, bnr. 18, 67. I møtet 03.05.10 ble dette gjennomgått og informert om. Kravet om snuhank på parkeringsplassen utgår og det legges inn et 3 m bredt belte langs fylkesvegens nordside som ”annen veggrunn”. De viser for øvrig til møtereftrat og skisse av p-plassen. De har ingen ytterligere merknader nå, men kommer tilbake til endelig uttalelse når planen sendes på høring.

#### Kommentar:

I det foreliggende planforslaget og i de foreslåtte reguleringsbestemmelsene er merknadene fra vegvesenet innarbeidet.

### **3. Endringer på reguleringsplanen og i reguleringsbestemmelsene.**

Som følge av vedtaket i Miljøutvalget 15.02.10, uttalelsen fra Statens vegvesen i forbindelse med utvidet oppstartvarsel og ny plan- og bygningslov (i forslaget som ble sendt inn til kommunen 18.01.10 var det ikke i tilstrekkelig grad tatt hensyn til alle endingene i plandelen i den nye loven), er det gjort følgende endringer på reguleringsplanen og i bestemmelsene:

#### På reguleringsplanen / tegnforklaringen.

1. Planområdet er utvidet noe mot øst.
2. Tidligere ”Privat småbåtanlegg land” er endret til ”Bebyggelse og anlegg” (§ 12-5 nr 1), og ”Naust”.
3. Tidligere ”Kommunalteknisk anlegg” er endret til ”Bebyggelse og anlegg” (§ 12-5 nr 1), og ”Avløpsanlegg”.
4. De to vestligste naustene er flyttet 3 m mot øst for å komme innenfor det området som kommuneplanen viser.
5. For at sjøområdet utenfor det utvidede planområdet i øst skal bli Friluftsområde i sjø, er ”Småbåtanlegg i sjø” litt redusert.
6. Parkeringsplassen er justert litt etter kravene fra Statens vegvesen.
7. Det er regulert inn et 3 m bredt område til ”Annen veggrunn” nord for Fv. 67.
8. Avkjørsel til avløpsanlegg er vist med symbol.

9. Byggegrensen i øst er utvidet til 15 m, men følger fremdeles eksisterende og planlagt naust her.
10. Tegnforklaringen / tittelfeltet er justert tilsvarende.

#### I reguleringsbestemmelsene.

1. Endringene i arealterminologien har medført at enkelte paragrafer er flyttet, men ikke endret.
2. Nytt arealformål (annen veggrunn) er tatt med i § 3.2.
3. Det er skrevet inn en ny § 7 som beskriver vegvesenets krav.

#### **4. Begrunnelse for redusert byggegrense.**

Statens vegvesen har etterlyst begrunnelsen for å foreslå redusert byggegrense ved eksisterende naust / nytt naust i øst. Som argumentasjon for at byggegrensen bør beholdes som foreslått, vises det til at eksisterende naust på bnr. 76, og eksisterende naustrekke øst for planområdet ligger like nær (eller nærmere) senterlinja på Fv. 67 som det som det foreslåtte nye naustet ligger. Avstanden mellom de nevnte eksisterende bygningene er ikke mer enn ca 40 m. Fra vår side virker det da logisk at byggegrensen kan være 10 m fra senterlinjen også på de 40 meterne mellom de eksisterende bygningene. En utvidelse av byggegrensen her vil kunne medføre at det nye naustet må utgå ettersom Fylkesmannen trolig ikke vil akseptere at naustet flyttes utover sjøen. En plassering på annet sted i planområdet er trolig heller ikke aktuell, ettersom det vil medføre for mange bygninger foran eksisterende bebyggelse sør for Fv. 67.

Med vennlig hilsen

Magne Eikanger

Vedlegg:

1. Kopi av 2 innkomne merknader.
2. Møtereferat 03.05.10.
3. Forslag til justert reguleringsplan.
4. Utsnitt av reguleringsplan i avkjørselen til parkeringsplassen, M = 1: 250.
5. Forslag til justerte reguleringsbestemmelser.