



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 01.03.2011  
Arkiv: :PL-19790002,  
FA-L12, GBR-7/65  
Arkivsaksnr.:  
08/3119  
Journalpostl penr.:  
11/6175

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
039/11	Miljøutvalget	17.03.2011

### Reguleringsendring gnr. 7 bnr. 65 m.fl. Leidland - boliger, fritidsboliger, fiskebruk, vei og småbåthavn - 1. gangsbehandling

#### Sammendrag:

En har mottatt forslag til reguleringsendring for boligområde og område for fritidsbolig BF22 i kommuneplanen. Det er ikke foreslått nye fritidsboliger utover det som allerede er byggegodkjent i området. Det er foreslått en ny bygning for fiskebruk som ikke er behandlet tidligere. Videre vil tidligere regulert adkomstveg fjernes og en legger opp til å bruke eksisterende avkjørsel og denne er samordnet med fremtidig gang og sykkelveg til Skadbergstronda. En vurderer at planen kan legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

#### Saksgang:

MU avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ei.

#### Rådmannens forslag til vedtak 01.03.2011:

Forslag til reguleringsendring for gnr. 7 bnr. 65 m.fl. Leidland med kart og bestemmelser datert blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven  12.10

#### 17.03.2011 Miljøutvalget

#### Møtebehandling:

Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo:

Nye punkt:

1. "Tilkomstvei utvides med areal til tomtegrense langs hele veien. Arealet legges inn som annet veiareal
2. Bygg nr. 4 fra nord legges inn som bygg med tittel N/F i stedet for bare N
3. Småbåthavn forskyves vestover av hensyn til nabo"

SØLVI EGE (KRF) foreslo:

"Endring i reguleringsbestemmelser:

§ 2.1 **Boligbebyggelse**, 4. avsnitt:

..... Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i **1 meter fra** nabogrense.”

**Votering:**

Nygårds forslag til nye punkt med Eges endring i reguleringsbestemmelser enstemmig vedtatt.  
Rådmannens øvrige innstilling enstemmig vedtatt.

**M-039/11 Vedtak:**

*Forslag til reguleringsendring for gnr. 7 bnr. 65 m.fl. Leidland med kart og bestemmelser datert blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlag med følgende endringer:*

1. *Tilkomstvei utvides med areal til tomtegrense langs hele veien. Arealet legges inn som annet veiareal*
2. *Bygg nr. 4 fra nord legges inn som bygg med tittel N/F i stedet for bare N*
3. *Småbåthavn forskyves vestover av hensyn til nabo*

*Endring i reguleringsbestemmelser:*

§ 2.1 **Boligbebyggelse**, 4. avsnitt:

..... Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres **1 meter fra** nabogrense.

*Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10*

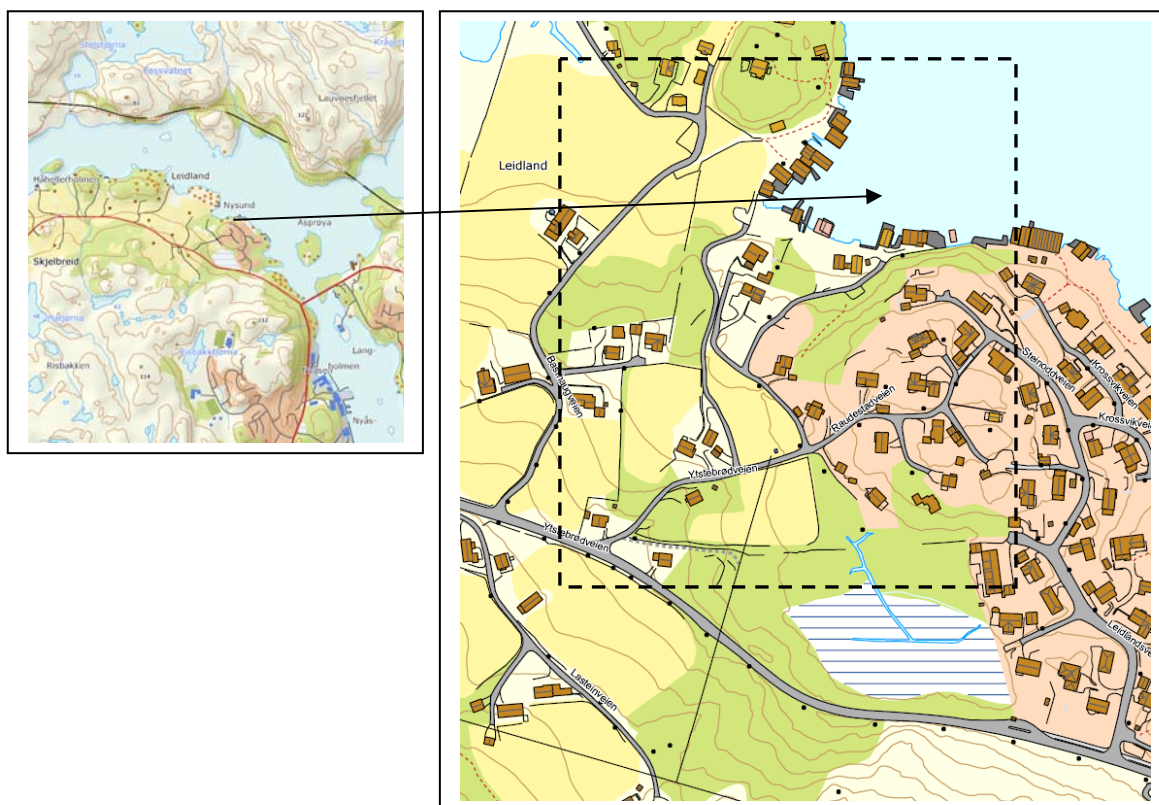
Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

---

**Eventuell tidligere politisk behandling:**

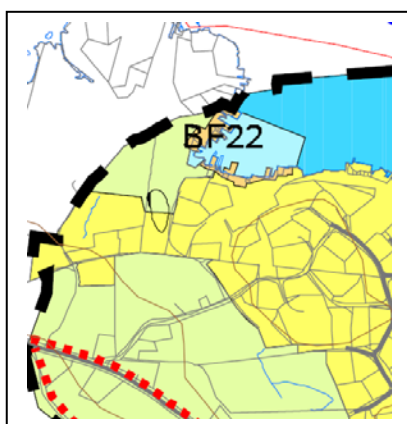
## Reguleringsendring gnr. 7 bnr. 65 m.fl. Leidland - boliger, fritidsboliger, fiskebruk, vei og småbåthavn - 1. gangsbehandling

Reguleringen omfatter et område på Leidland som i kommuneplanen i hovedsak er vist som eksisterende byggeområde for bolig og fremtidig byggeområde for fritidsbolig BF22 samt område for småbåthavn.



### GJELDENE PLANER for området

#### Kommuneplan for Eigersund kommune



Området er i gjeldende kommuneplan vist som et eksisterende byggeområde for bolig, et område for fremtidig fritidsbebyggelse BF22 samt fremtidig småbåthavn.

Videre er det følgende bestemmelse knyttet til området som ble lagt inn som et vilkår pga. innsigelse; "Det er i BF22 ikke tillat oppført flere bygninger og det er kun 2. etg./loft som ev. kan omdisponeres til varig opphold og det skal reguleres inn offentlig småbåthavn i området. Endelig omfang avgjøres i reguleringsplanen." Det er ikke foreslått flere fritidsboliger enn det som det allerede er gitt byggetillatelse for i planområdet. Tiltakshaver opplyser at plangrensen er justert i øst i forhold til bygning på bnr 692 som det allerede er gitt

byggetillatelse for og eksisterende på bnr 640 helt i nordvest. En har fraveket kommuneplanen i forhold til en ny bygning som er beregnet til fiskebruk – da denne skal benyttes av aktiv fisker som har tilhold i området allerede. Rådmannen har prioritert denne

da det dreier seg om næringsaktivitet. Det er en eldre reguleringsplan for området som viser arealet som småbåtanlegg på land og sjø samt boligformål med tilhørende funksjoner som veg m.m. Denne kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret i 2007 og er i tråd med gjeldende reguleringsplan for området.

## 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. Dette er så langt en kan se, gjort i tråd med bestemmelsene i plan og bygningsloven.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
<b>Offentlige merknader</b>			
1.	Rogaland fylkeskommune, regionalplanseksjonen	<input type="checkbox"/> Merknad	E
2.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> Merknad	E
3.	Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen	<input type="checkbox"/>	
4.	Kystverket	<input type="checkbox"/> Merknad	E
5.	Fiskeridirektoratet	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
6.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
<b>Private merknader</b>			
7.	Odd Arild Ellingsen	<input type="checkbox"/> Merknad	O
8.	Ivar Fjordheim	<input type="checkbox"/> Merknad	J
9.	Thor Arild Hammersmark	<input type="checkbox"/> Merknad	O
10.	Harald Hebnes	<input type="checkbox"/> Merknad	J
11.	Frank Leidland	<input type="checkbox"/> Merknad	N
12.	Karl Leidland	<input type="checkbox"/> Merknad	O
13.	Petter E. Seglem	<input type="checkbox"/> Merknad	O
14.	Kari Fotland	<input type="checkbox"/> Merknad	N

## INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
<b>Offentlige uttaler</b>				
1.	Rogaland fylkeskommune, kultur	<input type="checkbox"/> Steinalderboplassen skal sikres for framtiden som nasjonalt minnesmerke. Kulturseksjonen ber derfor om at boplassen blir regulert som hensynssone, kulturminne, i kombinasjon med friluftsområde.	J	Det aktuelle området er regulert til hensynssone, kulturminne, i kombinasjon med friluftsområde. Formuleringen som kulturseksjonen krever, er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene § 6.2.
2.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> Skriver at av situasjonskartet som fulgte saken, forutsettes det at området får atkomst til Fv. 65 via Raudestadveien.	E	Den konstruksjonen som er satt opp på gnr. 7, bnr. 111, blir en sak mellom kommunen, vegvesenet og hjemmelshaver. Konstruksjonen kommer ikke i konflikt med siktretanten. En viser

		<p>Standarden i kryssområdet er lite tilfredsstillende, og terrenget med tilstøtende bebyggelse begrenser muligheten for å utbedre det. De ser av sine vegfoto at det er satt opp en grunnmur på eiendommen rett vest for krysset svært nær fylkesveien. De må få verifisert om det er gitt byggetillatelse til denne. Kommunen har fremmet forslag til separat gang- og sykkelveg langs fylkesvegen på denne siden. Det gir nye utfordringer i å etablere tilfredsstillende stigningsforhold for Raudestadveien. Det omtalte krysset har ikke en fremtidsrettet beliggenhet ifølge vegvesenet. Det bør etableres et internt vegnett på Leidland som benytter krysset mellom Leidlandsveien og Fv. 65. Planforslaget vil bli realitetsbehandlet når det fremmes i kontrollerbar form.</p>	<p>her til lengdeprofil av atkomstveien til planområdet, i området inn mot Ytstebrødveien. Profilet viser at veien inn mot fylkesveien har en stigning på om lag 1:12, tilsvarende 83 o/oo. Med en liten heving av kjørebanelen inn mot Fv. 65, vil stigningsforholdene i dette krysset tilfredsstillende vegvesenets krav til stigningsforhold i slike kryss. Jf. Håndbok 017 fra Statens vegvesen, punkt C.3.1.1. ” Videre viser en til uttalelse fra kommunens vegsjef som uttaler følgende; ”Vi har ingen bemerkninger ang. privat vei som her skal fungere som tilkomst i reguleringsplanen vist som privat veiareal. Men det må da bemerkes at veien vil bli privat og har da ikke status som offentlig vei og kan ikke søkes overtatt av Eigersund kommune i etterkant.” Rådmannen vurderer at gjeldende reguleringsplan er fra 1978 og området er allerede delvis utbygd og det er derfor vanskelig å gjennomføre en slik vegutbygging. Samtidig bør eksisterende avkjørsel kunne benyttes jfr. at denne kan forbedres ifølge tiltakshaver.</p>
3.	Rogaland fylkeskommune, regional	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Fylkerådmannen forventer og forutsetter at dette området reguleres i samsvar med kommuneplanen, når planforslaget sendes på høring. En ny reguleringsplan skal ikke avvike fra kommuneplanens arealdel.</li> <li>□ Leidland inngår i et område preget av ”vakre landskap”, ”marine kulturminner” og ”friluftsområder” (ref. ”Fylkesdelplan for kystsonen i Rogaland” og rapporten ”Vakre landskap”). Dagens</li> </ul>	<p>E Rådmannen viser til gjennomgang og at det er to avvik i øst og nordvest, samt at det er lagt inn et nytt bygg for fiskebruk. I hovedtrekke er planen fremmet i tråd med kommuneplanen, men justert av hensyn til detaljplanlegging.</p> <p>E Rådmannen viser til at dette er et område som i stor grad fremstår som bebygd og der estetikk er ivaretatt i bestemmelsene.</p>

		<p>estetiske og bruksmessige kvaliteter bør ut fra dette ivaretas i det videre planarbeidet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Det er også viktig at en ny reguleringsplan tilrettelegger for velegnede private og felles uteoppholdsarealer for barn, unge og voksne, med godkjente sol- og støyforhold. Et minimumskrav er mht lysforhold er at uteplassen til boligene og fritidsboligene er brukervennlige og solbelyste høst- og vårjevndøgn kl 15.00.</li> <li>□ Når det gjelder støyforhold er det vesentlig at grenseverdiene i MD T-1442 ikke overskrides i forbindelse med bil- og båttrafikk.</li> <li>□ I tillegg anbefales det at kommunen definerer tydelige retningslinjer mht bygnings-typer og tetthet langs strandsonen. Bolighus og fritidsboliger bør ikke sammenblandes i stor grad.</li> <li>□ Småbåthavna må fortrinnsvis knyttes til boliger og fritidsboliger i nærområdet.</li> <li>□ Til slutt minner de om krav til utredninger knyttet til transportbetjening, atkomst, trafikk-sikkerhet og gang- og sykkelstier i planforslaget som sendes til høring.</li> </ul>	<p>E Dette er ivaretatt i planen.</p> <p>J Støy fra biltrafikk og båttrafikk vil ikke over-skride grensene som fremkommer i T- 1442.</p> <p>J Dette er gjort i planen.</p> <p>J Dette er lagt til grunn i planen.</p> <p>E Rådmannen tar dette til etterretning og viser til planebeskrivelse m.m. som redegjør i nødvendig grad for dette.</p>
4.	Kystverket	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av</li> </ul>	<p>J Kystverkets krav er tatt med i forslaget til reguleringsbestemmelser § 5.1.</p>

		havnemyndighet.	
5.	Fiskeridirektoratet	<input type="checkbox"/> Ingen merknad.	<input type="radio"/> Det er ikke foreslått tiltak som vil komme i konflikt med fiskeriinteresser eller fiskerirelatert virksomhet.
6.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknader.	<input type="radio"/> Rådmannen tar uttalen til orientering.
<b>Private merknader</b>			
7.	Odd Arild Ellingsen	<input type="checkbox"/> Som eier av strandsone med brygge på gnr. 7, bnr. 269, er det mot hans interesser at en evt. flytebrygge / brygger / konstruksjoner blokkerer eller vanskeliggjør atkomst for hans seilbåt til brygga hans, eller "for øvrig frarøver mitt strandsoneareal sin integritet." Han ber om å bli underrettet underveis i prosessen dersom det skal foreslås endringer som direkte eller indirekte influerer på hans eiendom og dens verdi.	<input type="radio"/> Rådmannen tar uttalen til orientering. Tiltakshaver opplyser at han har fått svar på sitt innspill i e-post der det bl.a. ble orientert om den videre saksgangen og hvordan han ville bli holdt orientert.
8.	Ivar Fjordheim	<input type="checkbox"/> Han er eier av gnr. 7, bnr. 640. Han er interessert i å være med på de planlagte endringene.	<input type="radio"/> Fjordheims eiendom ligger inntil det området som på kommuneplanen er vist som framtidig byggeområde for fritidsboliger. Dette innebærer at han ønsker at det skal bli tillatt å etablere fritidsbolig i naustets 2. etasje. Rådmannen viser til at det er fornuftig å ta med denne eiendommen, da en får sammenhengende områder som er regulert. Denne eiendommen grenser inn til annen gjelende reguleringsplan, men inngår selv ikke en reguleringsplan. En vurderer det som fornuftig å få en planmessig avklaring på bruken av denne bygningen.
9.	Thor Arild Hammersmark	<input type="checkbox"/> Diverse spørsmål knyttet til antall båt plasser, parkering, ansvar for vedlikehold m.m.	<input type="radio"/> Tiltakshaver opplyser at han har fått svar på sitt innspill i brev. Spørsmålet om hvem som skal ha ansvar for drift og vedlikehold av flytebrygga er reguleringsplanen uvedkommende.
10.	Harald Hebnes	<input type="checkbox"/> De ønsker omregulering til fritidsbolig på bnr. 7, bnr. 432. <input type="checkbox"/> De ønsker samtidig å bygge to brygger på 3 m	<input type="radio"/> Det er ivaretatt i planforslaget. <input type="radio"/> Det er ivaretatt i planforslaget.

		x 3 m hver. Uttalelsen er vedlagt en skisse.	
11.	Frank Leidland	<input type="checkbox"/> Leidland ønsker å bygge en fritidsbolig / nausthytte i to etasjer og grunnflate 60 m <sup>2</sup> i tilknytning til den eksisterende sjøbua som også er i 2 etasjer.	<p>N I referatet fra et drøftingsmøte mellom Fylkesmannen og Eigersund kommune 21.06.07 i forbindelse med sist rullering av kommuneplanen fremkommer det klart at det ikke tillates nye bygninger i området. Dette er et vilkår som kommunestyret har akseptert for at innsigelsen skulle frafalles. Tiltakshaver for planendringen opplyser derfor at en ikke finner å kunne etterkomme Leidlands ønske. Rådmannen deler dette synet jfr at kommunestyret har forpliktet seg i innsigelsessaken.</p>
12.	Karl Leidland	<input type="checkbox"/> Skriver at når det gjelder atkomst fra de berørte områder fram til utkjørsel på Ytstebrødveien, så protesterer han på det sterkeste og krever at hans eiendom gnr. 7, bnr. 75 ikke skal berøres ved en evt. utkjørsel her til Ytstebrødveien. Hans eiendom skal ikke berøres ved en endring av reguleringsplanen.	<p>O Tiltakshaver opplyser at ; "Det er ikke foreslått noen endring i kjøreveien som vil komme inn på Leidlands eiendom, men den ene sikttekanten kommer inn over Leidlands eiendom, og i dette området blir det begrensninger i høyden når det gjelder gjenstander og vegetasjon. Med de få boligene som foreslås regulert i dette planområdet er det ikke økonomi til å bygge en ny vegatkomst fra dette feltet til Leidlandsveien, slik den gjeldende planen viser. Den manglende vegstrekningen er ca 150 m lang."</p>
13	Petter E. Seglem	<input type="checkbox"/> Forslaget til endring av reguleringsplanen synes han er bra, og han støtter det fullt ut. <input type="checkbox"/> Han ber også om at plangrensen blir utvidet noe i sørøst, dette for å regulere inn en tomt på hans eiendom for mindre konsentrert gruppebebyggelse.	<p>O Rådmannen tar dette til orientering.</p> <p>O En viser til at dette behandles som et innspill til kommuneplanen og vil bli avklart i den forbindelse før det kan startes regulering i dette området.</p>
14.	Kari Fotland	<input type="checkbox"/> Hun ønsker at den tidligere regulerte Leidlandsveien blir fjernet fra hele gnr. 7, bnr. 134, i stedet for å bli stoppet midt i denne eiendommen. Gnr. 7, bnr. 743, som er bebygget har fått godkjent tinglyst	<p>N Rådmannen viser til at dette ligger utenfor det varslede planområdet. Samtidig vil dette må sees i sammenheng med ev. utvidelse av byggeområde i kommuneplanen jfr. innspill fra P.E. Seglem. En ønsker derfor ikke å gjøre endringer i dette området.</p>



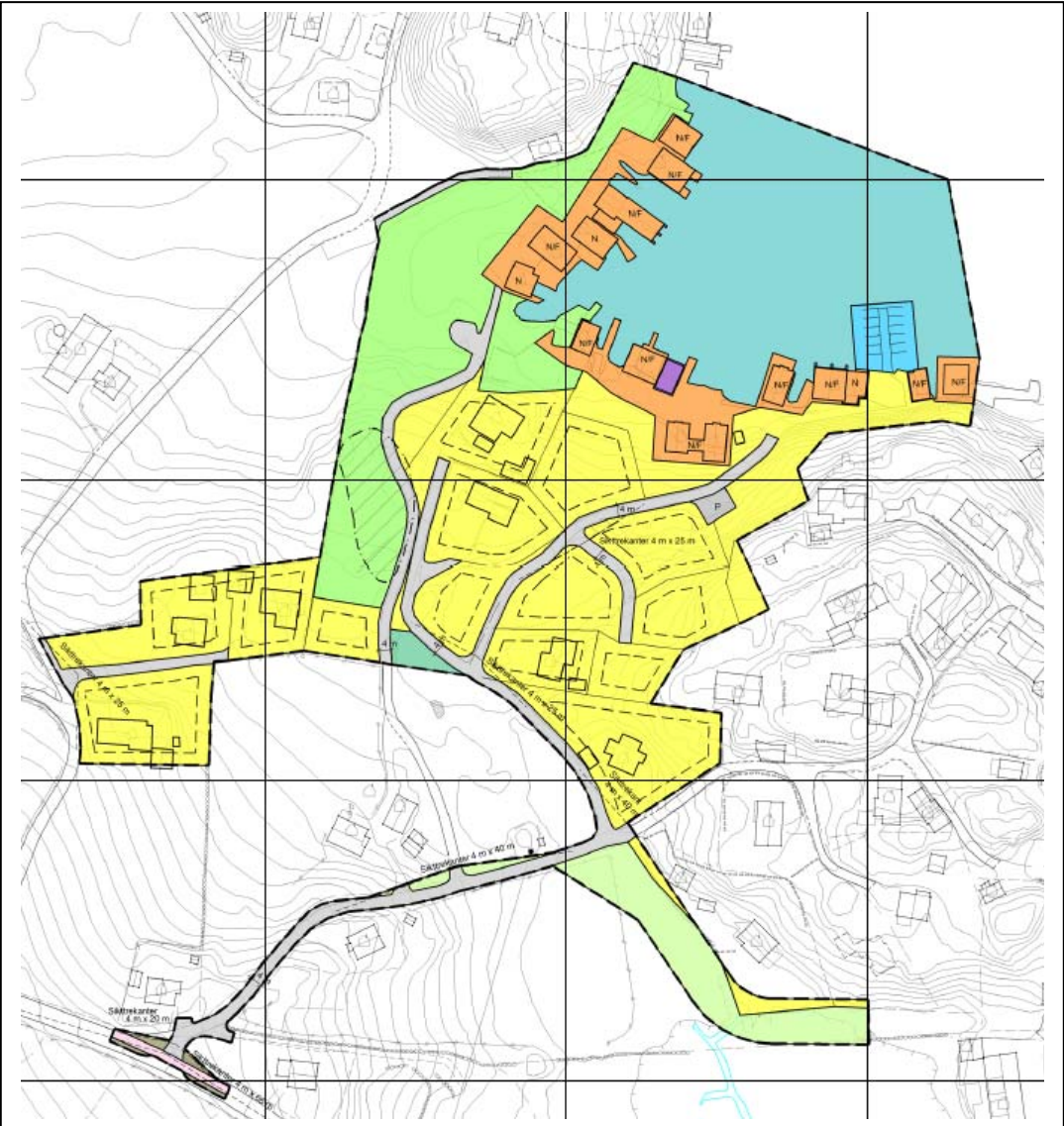
	<p>privat vei med avkjørsel til Leidlandsveien over gnr. 7, bnr. 133, 134 og 223. Hun kan derfor ikke se at det er nødvendig å opprettholde veien som er regulert på bnr. 134, slik som i dag. Hun ønsker derfor at denne eiendommen skal tilbakeføres til gul farge på reguleringskartet.</p>	
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

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 som fremlagt.

**Presentasjon av planområdet**

Dette er et område som i hovedsak allerede fremstår som utbygd og brukes i dag til bl.a. boliger, fritidsbebyggelse og veier.

Planen omfatter et område på omlag 39 daa. I planforslaget utgjør boligområdene ca 17,1 daa, fritidsbebyggelsene utgjør ca 3,5 daa, lekeplassen utgjør ca 190 m<sup>2</sup>, kjøre-veier utgjør ca 2,6 daa, annen veigrunn utgjør ca 100 m<sup>2</sup>, landbruksområde utgjør ca 1,6 daa, friluftsområde på land utgjør ca 6,0 daa, friluftsområde i sjø utgjør ca 8,6 daa og småbåthavna utgjør ca 0,5 daa.



### **Bebyggelse og estetikk**

I og med at området fremstår som delvis utbygd er det viktig at en hovedelementer fra eksisterende bebyggelse blir videreført i den nye reguleringsplanen for området.

#### **- Boliger**

Det er noen enkelttomter som ikke er utbygd i området og disse er videreført i forslag til ny reguleringsplan, til sammen 7 tomter med varierende størrelse. I forslaget til reguleringsbestemmelser har man tatt med at boligtomter kan ha maksimal BYA = 30 % inkl. garasjer og parkeringsplasser.

Bygningenes mønehøyde i dette området skal ikke overstige 7 m for bygninger i 1 etasje og 9 m for bygninger i 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde er foreslått til hhv. 5 m og 7 m. En foreslår maksimal gesimshøyde på 5 m for hus i 1 etasje og 7 m for hus i 2 etasjer. Når det gjelder takform, foreslår en at i tillegg til saltak og valmet tak, kan det også benyttes pulttak, i tråd med endringer i ønsket takform de seinere årene.

Mens gjeldende reguleringsbestemmelser tilsier maksimalt 35 m<sup>2</sup> garasjer, foreslår en at denne arealgrensen økes til 49 m<sup>2</sup>.

#### **- Fiskebruk – lager- og redskapshus (eget formål)**

Det er foreslått et nytt lager-/redskapsbygning på gnr. 7, bnr. 65, og størrelsen er i samsvar med BF områdene med maksimal BYA = 60 m<sup>2</sup>. Bygningen kan ikke innredes for overnatting eller varig opphold.

#### **- Fritidsboliger herunder naust**

Når det gjelder fritidsbebyggelse i planen, er dette i hovedsak bruksendring fra sjøbuer til bygninger med varig opphold. De bygningene dette gjelder har fått en entydig benevnelse N/F, mens bygninger som ikke skal omdisponeres blir fremdeles vist som N. Eksisterende bygninger inngår i planen og er regulert med eksisterende bebyggelses omfang og høyder. De kan gjenoppføres med samme BYA og gesims og mønehøyde. Det er ikke tillatt å oppføre eller utvide bygninger i planområdet utover det som fremkommer i planen. Ved gjenoppføring skal de ha en form og utseende tilpasset distriktets tradisjonelle naust og sjøbumiljø.

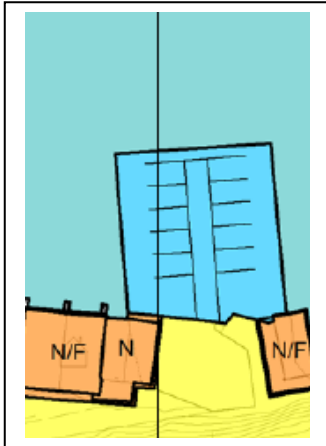
Reguleringsplanen omfatter kun fritidsboliger som det tidligere er gitt byggetillatelse til. Det er åpnet opp for å omdisponere til varig opphold i 2 etg. bygningene som er vist med N/F i planen. Utifra tilbakemelding fra tiltakshaver har en hatt kontakt med alle som har buer i området for å høre om hvem som ville ha N/F på sine buer og dette er innarbeidet i planforslaget. Dette er i tråd med andre reguleringsplaner i området.

Gnr 7, bnr. 640, helt nordvest i planområdet ligger ikke inne i det området som på kommuneplanen er vist som område BF 22. Tiltakshaver har likevel foreslått at også bygningen på denne parsellen kan innredes med fritidsbolig i 2. etasje, da en mener det er mest hensiktsmessig at grensen for BF 22 skal gå etter bnr. 640. På bnr. 718 nesten helt øst i planområdet er eksisterende sjøbod foreslått øket til 6 m x 10 m = 60 m<sup>2</sup>. Dette er i tråd med bestemmelsene om BF område i kommuneplanen. Deler av gnr. 7, bnr. 692, helt øst i planområdet er tatt med og vist som fritidsbebyggelse med mulighet for å innrede 2. etasje til fritidsbolig. Denne parsellen ligger utenfor det området som er vist som byggeområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanen, men en har funnet at den hører naturlig med til dette området. Det er også gitt byggetillatelse for bygg på denne eiendommen som fremdeles gjelder, slik at en vurderer det som hensiktsmessig å få denne inn i planmessige former.

## Brygger og småbåthavn

Det tillates anlagt brygger i den grad disse er vist i plankartet.

På gnr. 432 er det foreslått to brygger foran båthuset, hver på 3 m x 3 m. På grensen mellom bnr. 674 og bnr. 733 er det foreslått en 6 m lang og 1,5 m bred pir. På bnr. 65 er det foreslått en 8 m lang og 3 m bred pir like øst for den nye lager-/redskapsbygningen. På bnr. 697 er det foreslått 3 vedlikeholdsplattformer, hver på 1,2 m x 0,6 m.



Det er vist mulighet for inntil 10 båtplasser i område for småbåthavn. Småbåthavna er reservert for de som er hjemmelshavere til bolig eller fritidsbolig på gnr 7 Leidland og er derfor vist som privat småbåthavn.

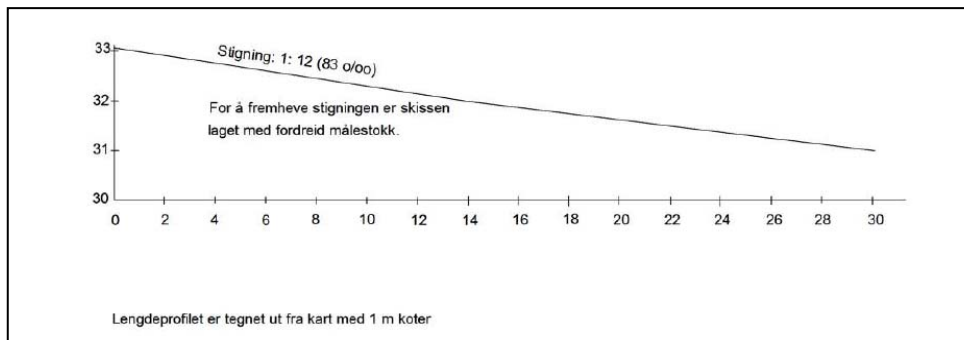
### Adkomst og veg

Adkomst til området er tenkt gjennom å benytte seg av eksisterende avkjørsel til FV. 65. Denne vil erstatte tidligere innregulert offentlig veg som skulle knytte seg til eksisterende boligområde på Leidland. En vurderer det som vanskelig å gjennomføre denne vegutbyggingen så lenge området allerede er utbygd i så stor grad uten at denne vegen er blitt bygd tidligere. Saken er i den forbindelse forelagt kommunens vegsjef som uttaler følgende; ” Vi har ingen bemerkninger ang. privat vei som

her skal fungere som tilkomst i reguleringsplanen vist som privat veiareal. Men det må da bemerkes at veien vil bli privat og har da ikke status som offentlig vei og kan ikke søkes overtatt av Eigersund kommune i etterkant.”

Den gjeldende reguleringsplanen ble vedtatt i 1978 uten at vegen er bygd, og det er heller ikke planer om å bygge ut denne veien i kommunes budsjett eller økonomiplan.

Tiltakshaver har fått utarbeidet et lengdeprofil av atkomstveien til planområdet, i området inn mot Ytstebrødveien er vedlagt.

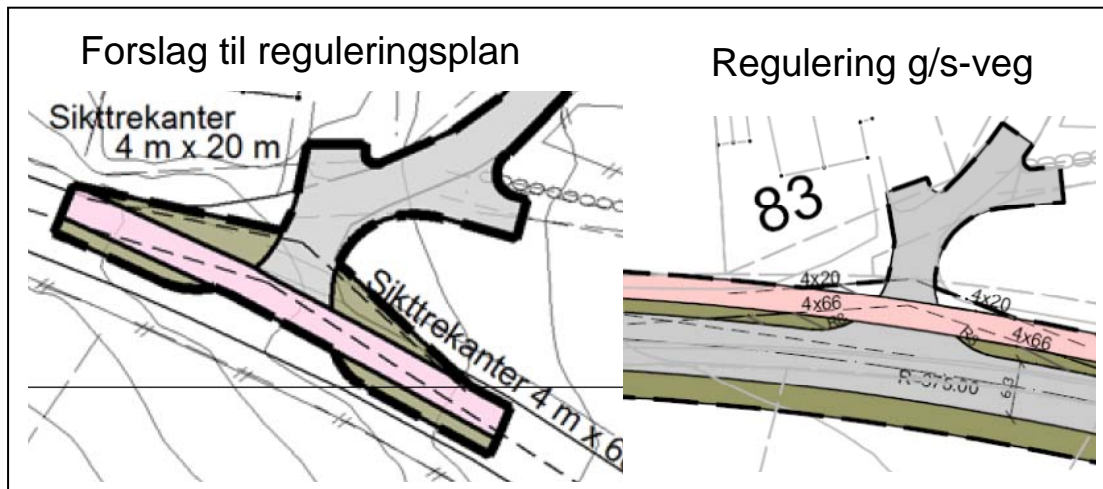


Profilen viser at veien inn mot fylkesveien har en stigning på om lag 1:12, tilsvarende 83 o/oo. Med en liten heving av kjørebane inn mot Fv. 65, vil stigningsforholdene i dette krysset tilfredsstille vegvesenets krav til stigningsforhold i slike kryss. Jf. Håndbok 017 fra Statens vegvesen, punkt C.3.1.1.

En viser til at det også er fremmet en reguleringsplan for gang og sykkelveg på strekningen Leidland – Skadbergstronda. Gang og sykkelvegen skal gå på samme siden som denne avkjørselen på strekningen, før den krysser Fv 65 ved innkjørselen til Leidlandshagen. Derfra og opp til skolen og idrettsanlegget på Tua er det fortau og gangveg.

En har innarbeidet forslag til reguleringsplan for gang og sykkelveg inn i denne planen. Denne viser at planforlegger legger opp til å forskyve Fv 65 på denne strekningen. Dette vil

også gi et bedre kryss og sikt fra planområdet. Tegningen viser de to planer. Disse to planer må samordnes, og endelig utforming vil avklares etter høring.



Videre er det lagt inn rekkefølgekrav om at Krysset mellom Fv. 65 og atkomstveien til planområdet skal være godkjent av Statens vegvesen før det kan gis tillatelse til oppføring av nye bygninger i planområdet.

### **Parkering**

Det er i planforslaget ikke tatt med parkeringsplasser ut over de parkeringsplassene som skal være ved hver bolig, med unntak av en parkeringsplass for 4 personbiler nær enden av den nordøstlige vegarmen.

### **Barn og unge**

Hensynet til barn og unge er ivaretatt ved at områder er satt av til friluftsområde land. I området med bolighus er det satt av et område på ca 190 m<sup>2</sup> til lekeplass for de minste barna.

### **Risiko og sårbarhet**

Det er utarbeidet ROS analyse for området og det som peker seg ut er forhold knyttet til vannstand. En viser til at det er kun åpnet opp for å omdisponere til varig opphold i 2 etg. bygningene som er vist med N/F i planen. Høyde i forhold til rom for varig opphold skulle således være ivaretatt. Det er også lagt inn krav i forhold til at kun rom som har gulv over cote 2,1 meter kan omdisponeres/disponeres til beboelsesrom.

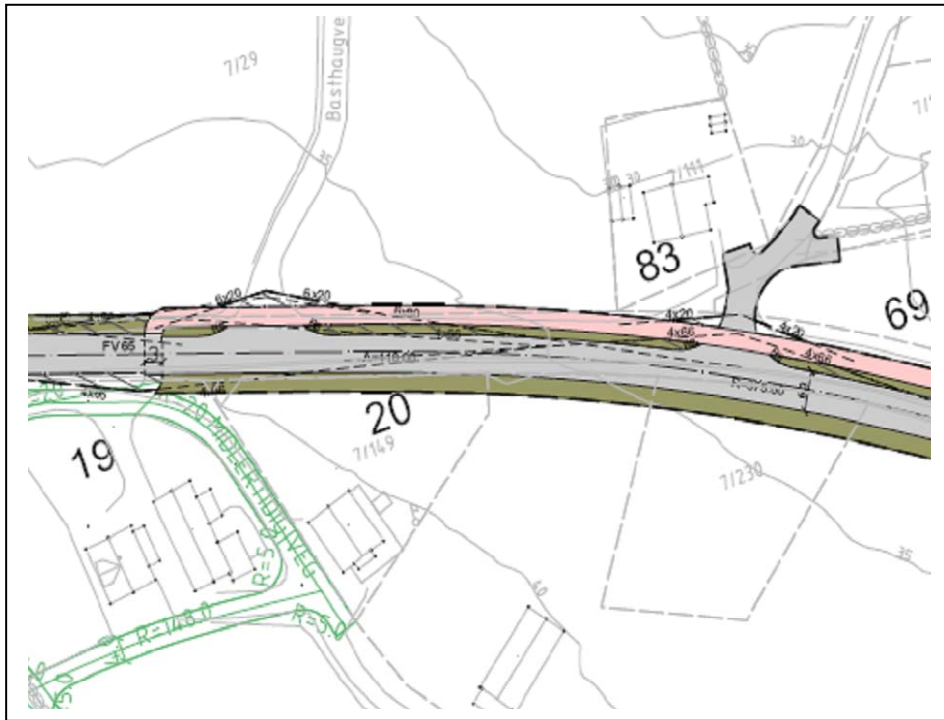
Når det gjelder andre tiltak og konstruksjoner må disse dimensjoneres for å tåle kreftene i området og følgende bestemmelse er innarbeidet: "Tiltak i eller til sjø må dimensjoneres på en slik måte at de tåler den aktiviteten som er i leden."

En er ikke gjort kjent med andre forhold i området som vil ha betydning.

### **Trafikksikkerhet**

Den nye planlagte 3m brede GS-vegen langs Fv 65 som er adskilt med rabatt fra kjørebanelen gir tryggere framkommelighet og mer skjermede arealer for fotgjengere/syklister. Det vil dermed bli en sikker kryssing mot Leidlandshagen og en har dermed en trafikksikker skoleveg fra området.

Denne gang og sykkelvegen er innarbeidet i foreliggende plan slik at også gang og sykkelvegen blir ivaretatt i dette kryssområdet jfr. utsnitt av reguleringsplan for gang og sykkelveg nedeenfor.



### **Støy.**

Den planlagte aktiviteten skal ikke generere støy. Området er ikke spesielt utsatt for støy fra verken biltrafikk eller båttrafikk. Noen sommeruker er det en del støy fra småbåttrafikken.

### **Kulturminner**

Det er vist kulturminneområde i planen med egen bestemmelse som ivaretar denne.

### **Universell utforming**

Tiltakshaver opplyser i planbeskrivelsen at terrenget i planområdet er slik at atkomsten for bevegelseshemmede er god.

Når det gjelder adkomstvegen til Fv uttaler tiltakshaver følgende;

*"Atkomstveien til planområdet har på en strekning en stigning på inntil 1:5,5, tilsvarende 180 o/oo. Dette er en for bratt stigning til at en rullestolbruker enkelt kan ta seg frem. På samme måte som i mange andre boligområder her i landet, ikke minst i Dalane, er det ikke mulig å få til veiløsninger som har stigningsforhold som gjør bruk av rullestol enkel. Vi minner om at kommunen aksepterer at offentlige boligveier har en stigning på inntil 1:8, tilsvarende 125 o/oo. Også en slik stigning er langt høyere enn det som er anbefalt for rullestolveier."*

Rådmannen vurderer at de fleste forhold knyttet til den enkelte nye bolig for eksempel vil bli ivare tatt gjennom TEK og bestemmelsene i plan og bygningsloven.

### **Miljøkonsekvenser.**

En kan ikke se at den foreslåtte reguleringsplanen vil ha noen negative miljøkonsekvenser ut over de som allerede er omtalt ovenfor. Det er heller ikke fremkommet informasjon i forbindelse med planprosessen som skulle tilsi dette heller.

### **Konsekvenser for kommunen**

Ingen kjente.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen kjente.



### Konklusjon og oppsummering

Rådmannen viser til at dette er et planområde som delvis allerede er utbygd når det gjelder boliger, og der en i området for fritidsbolig ikke åpner opp for ytterligere utbygging utover det som allerede er gitt byggetillatelse til. En vurderer det som positivt at en gjennom planen kan sikre areal for lokal fisker i form av redskapshus/lager som reguleres til fiskebruk og har prioritert dette, da det dreier seg om næringsaktivitet.

En vurderer at planen har en entydig og klar utforming. Primært hadde det vært ønskelig at veger skal være offentlige, men i dette tilfellet har området allerede en adkomst som betjener den utbyggingen som har skjedd siden siden 1978. Planlagt adomstveg har ikke blitt etablert og en vurderer ikke at resterende utbyggingspotensial vil kunne forsvare en slik utbygging av samleveg. Denne løsningen som nå er skissert er også akseptert av veg og utemiljøsjefen.

En viser samtidig at eksisterende avkjørsel med en liten heving av kjørebanelen inn mot Fv. 65, vil stigningsforholdene i dette krysset tilfredsstillende vegvesenets krav til stigningsforhold i slike kryss. Jf. Håndbok 017 fra Statens vegvesen, punkt C.3.1.1. En vil derfor anbefale at en går videre med denne løsningen, men da som en privat veg. Dette er også i tråd med tiltakshavers ønske. Samtidig er denne samordnet med reguleringsplan for gang og sykkelveg fra Leidland til Skadbergstronda og dette vil bidra til å gi en sikker skoleveg via Leidlandshagen for barn som bor på nordsiden av Fv 64 på Leidland.

En har hatt en god dialog med regulant i løpet av planprosessen, der justeringer er innarbeidet. Rådmannen vil etter en samlet vurdering anbefale at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

~ o ~

### Alternative løsninger:

Forslag til reguleringsendring for gnr. 7 bnr. 65 m.fl. Leidland med kart og bestemmelser datert blir lagt ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10

~ o ~

### Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
152340	ROS - analyse
152333	Forslag til reguleringsendring gnr.7 bnr. 65, m.fl. - Leidland
161473	Regulering Leidland gnr. 7 bnr. 65 m.fl. - endring fra offentlig til privat vei
160978	Profil.pdf
160975	Reguleringendring Leidland gnr. 7 bnr. 65 m.fl. - endringer
152335	Innkomne merknader
152339	Planbeskrivelse
161599	Bestemmelser Leidland rev 010311.doc
161600	Leidland 010311.pdf

### Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	10.03.2010	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Varsel om oppstart av reguleringsendring gnr. 7 bnr. 65 m.fl. Leidland - boliger, vei og

2	I	15.03.2010	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	småbåthavn Varsel om oppstart av reguleringsendring gnr. 7 bnr. 65 m.fl. Leidland - utvidet planområde
3	I	16.03.2010	Statens vegvesen	Uttalelse - varsel om oppstart av reguleringsendring gnr. 7 bnr. 65 m.fl. på Leidland
4	U	26.03.2010	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. varsel om oppstart av reguleringsendring gnr. 7 bnr. 65 m.fl. Leidland - utvidet planområde
5	I	14.05.2010	Kystverket	Uttalelse - varsel om oppstart av reguleringsendring gnr. 7 bnr. 65 m.fl. - Leidland
6	I	29.12.2010	Brannvern - og beredskapsrådgiver 1	Forslag til reguleringsendring gnr.7 bnr. 65, m.fl. - Leidland
8	U	31.01.2011	Brannvern - og beredskapsrådgiver 1	Reguleringsendring gnr. 7 bnr. 65 m.fl. Leidland - boliger, vei og småbåthavn
7	X	03.02.2011		Naboliste - Leidland
9	I	23.02.2011	Brannvern - og beredskapsrådgiver 1	Reguleringendring Leidland gnr. 7 bnr. 65 m.fl. - endringer
11	X	25.02.2011	Dag Kjetil Tonheim	Regulering Leidland gnr. 7 bnr. 65 m.fl. - endring fra offentlig til privat vei
12	I	01.03.2011	Brannvern - og beredskapsrådgiver 1	Forslag til justert reguleringsplan og justerte bestemmelser - Leidland gnr. 7 bnr. 65 m.fl.
13	U	08.03.2011	63 mottakere...	Varsel/informasjon om befaring
14	I	17.03.2011	Georg A. Leidland m.fl.	Reguleringsendring gnr. 7 bnr. 65 m.fl. Leidland - boliger, vei og småbåthavn - ingen protester til utbygging
15	I	30.03.2011	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Oversendelse av justert reguleringsplan Leidland gnr. 7 bnr. 65 m.fl

#### Parter i saken:

	Aksel Nodland	Steinoddveien 10	4370	EGERSUND	
	Alf Inge Bjørnløw	Raudestadveien 4	4370	EGERSUND	
	Alf Tore Leidland	Ytstebrødveien 97	4370	EGERSUND	
	Andreas A. Leidland	Ytstebrødveien 75	4370	EGERSUND	
	Anne Marie Aarø	Steinoddveien 12	4370	EGERSUND	
	Atle Bent Olsen	Leidlandsveien 20	4370	EGERSUND	
	Bjarne Jørgen Thomassen	Steinoddveien 14	4370	EGERSUND	
	Bjørn Gunnar Hammersmark	Ytstebrødveien 71	4370	EGERSUND	
	Borghild Leidland	Mosterveien 13 G	4370	EGERSUND	
	Egersund Elverk				
	Eigersund kommune		4370	EGERSUND	
	Ellen Anett Bowitz	Basthaugveien 9	4370	EGERSUND	
	Frank Leidland	Klipperveien 41	4370	EGERSUND	
	Frode Myklebust	Raudestadveien 3	4370	EGERSUND	
	Georg Lode	Kråkefjellveien 9	4370	EGERSUND	
	Gerd Elin Øglend Leidland	Leidlandsveien 27	4370	EGERSUND	
	Gunnar Sedberg	Steinoddveien 7	4370	EGERSUND	
	Hanne Cecilie	Raudestadveien 3	4370	EGERSUND	

	Pettersen				
	Harald Hebnes	Nonsfjellveien 1	4370	EGERSUND	
	Harald Magne Leidland	Ytstebrødveien 81	4370	EGERSUND	
	Ingunn Haugen	Selevegen 361	4354	VOLL	
	Ingvald Georg Leidland	Ytstebrødveien 73	4370	EGERSUND	
	Ivar Atle Fjordheim	Birkelands gate 20 C	4012	STAVANGER	
	Jan Adolf Skåra	Leidlandsveien 19	4370	EGERSUND	
	Jan Leander Dybing	Prestegårdsveien 3	4370	EGERSUND	
	Jan Leidland	Krossvikveien 4 B	4370	EGERSUND	
	John Harald Jensen	Eigersundsveien 9	4370	EGERSUND	
	John Martin Haugen	Postboks 128	4339	ÅLGÅRD	
	Jone Dybing	Ytstebrødveien 77	4370	EGERSUND	
	Kari Dorthea Fotland	Raudestadveien 5	4370	EGERSUND	
	Kari Eikenes	Raudestadveien 8	4370	EGERSUND	
	Karina Leidland	Høgevollsveien 7	4370	EGERSUND	
	Karl Ludvig Leidland	Ytstebrødveien 69	4370	EGERSUND	
	Kristi Hebnes	Nonsfjellveien 1	4370	EGERSUND	
	Ludvig Leidland	Basthaugveien 22	4370	EGERSUND	
	Mandius Leidland				
	Margrethe Bjelkarøy	Leidlandsveien 23	4370	EGERSUND	
	Merete Gjerstad Svendsen	Ytstebrødveien 83	4370	EGERSUND	
	Mona Hetland	Kutterveien 3	4370	EGERSUND	
	Odd Arild Ellingsen	Ytstebrødveien 79	4370	EGERSUND	
	Otto Leidland	Leidlandsveien 27	4370	EGERSUND	
	Per Oluf Israelsson	Raudestadveien 6	4370	EGERSUND	
	Petter Egil Seglem	Basthaugveien 10	4370	EGERSUND	
	Ragnemarie Persen	Steinoddveien 14	4370	EGERSUND	
	Ragnette Leidland	Klipperveien 35 A	4370	EGERSUND	
	Reidun Alice Leidland	Svanavågen 2	4370	EGERSUND	
	Ronny Helge Myklebust	Leidlandsveien 22	4370	EGERSUND	
	Ruth Helene Soma	Leidlandsveien 24	4370	EGERSUND	
	Sigrid Leidland	Ytstebrødveien 97	4370	EGERSUND	
	Siv Tone Hetland	Ytstebrødveien 77	4370	EGERSUND	
	Statens Vegvesen Region Vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER	
	Svein Arild Leidland	Barkveien 14 C	4370	EGERSUND	
	Svein Eikenes	Raudestadveien 8	4370	EGERSUND	
	Sveinung Myklebust	Basthaugveien 11	4370	EGERSUND	
	Sverre Leidland				
	Thor Arild Hammersmark	Ytstebrødveien 71	4370	EGERSUND	
	Tove Løyning Torgersen	Ytstebrødveien 330	4370	EGERSUND	
	Trond Sigbjørn Tønnesen	Svanavågen 2	4370	EGERSUND	
	Åse Skåra	Leidlandsveien 19	4370	EGERSUND	



