

REGULERINGSPLAN FOR GNR. 7, BNR. 65 M. FL. – LEIDLAND.

1. Planstatus.

Området omfattes av gjeldende reguleringsplan for Leidland. På kommuneplanen er deler av aktuelt planområde merket med BF 22.

2. Beskrivelse av området i dag.

Området brukes i dag til bl.a. boliger, fritidsbebyggelse og veier.

3. Arealbruk.

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 m², kjøreveier utgjør ca 2,6 daa, annen veigrunn utgjør ca 100 m², 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.

4. Bebyggelsen. Estetikk.

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.

Ny fritidsbebyggelse på gnr. 7, bnr. 692 kan ha en maksimal grunnflate på 83 m², og en maksimal mønehøyde i forhold til middelvannstanden på 9,0 m.

Ny lager-/redskapsbygning på gnr. 7, bnr. 65, er foreslått til maksimal BYA = 60 m². Maksimal mønehøyde på denne bygningen er foreslått til 8 m over middelvannstand.

5. 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 m² til lekeplass for de minste barna.

6. Atkomsten for bevegelseshemmede.

Terrengtet i planområdet er slik at atkomsten for bevegelseshemmede er god.

7. Støy.

Den planlagte aktivitetefen 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.

8. 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. Småbåthavna er reservert for de som er hjemmelshavere til bolig eller fritidsbolig på gnr 7 Leidland.

9. Atkomsten.

Atkomsten til området forutsettes å skje fra Fv. 65 via sidevei til Ytstebrødveien.

10. Miljøkonsekvenser.

Vi kan ikke se at den foreslåtte reguleringsplanen vil ha noen miljøkonsekvenser ut over de som allerede er omtalt ovenfor.

11. Merknader til planforslaget.

Gnr 7, bnr. 640, helt nordvest i planområdet ligger ikke inne i det området som på kommuneplanen er vist som område BF 22. Vi har likevel foreslått at også bygningen på denne parsellen kan innredes med fritidsbolig i 2. etasje, da vi ikke finner noen logisk begrunnelse for at grensen for BF 22 skal gå i grensen mellom bnr. 640 og bnr. 432.

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 ny bygning som ifølge forslaget til reguleringsbestemmelser skal benyttes til lager og redskapshus for yrkesfisker, stedbunden næring. Den foreslåtte bygningen er 6 m x 10 m = 60 m².

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.

På bnr. 718 nesten helt øst i planområdet er eksisterende sjøbod foreslått øket til 6 m x 10 m = 60 m².

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.

Nær enden av den østligste vegarmen i planområdet er det tatt med en opparbeidet parkeringsplass for 4 personbiler.

12. Merknader til justerte reguleringsbestemmelser.

I § 2.1 er bestemmelsene endret i forhold til gjeldende bestemmelser. I gjeldende bestemmelser er utgangspunktet at bolighusene skal være på 1 etasje, med mulighet for 2 etasjer. Dette er foreslått endret til at bolighusene kan være i inntil 2 etasjer.

Gjeldende reguleringsbestemmelser har ikke med krav til maksimal gesimshøyde. Vi foreslår maksimal gesimshøyde på 5 m for hus i 1 etasje og 7 m for hus i 2 etasjer.

Mens gjeldende reguleringsbestemmelser tilsier maksimalt 35 m² garasjer, foreslår vi at denne arealgrensen økes til 49 m².

Når det gjelder takform, foreslår vi at i tillegg til saltak og valmet tak, kan det også benyttes pulttak, i tråd med endringer i ønsket takform de seinere årene.

Egersund, 29.12.10

Eikanger

Magne Eikanger

