



## **PLANBESKRIVELSE – LEIDLAND, GNR. 7 BNR 20, 27 MFL. PLAN ID 0000**

### **Tiltakshaver**

Frode Teigen er tiltakshaver i planarbeidet.

### **Bakgrunn**

Detaljreguleringsplan for Leidland, gnr. 7 bnr. 20, 27 fremmes med bakgrunn i vedtak fra Miljøutvalget av 19.10.10 med saksnummer 128/10.

### **Hensikten med planen**

Reguleringsformål i gjeldende reguleringsplan videreføres i ny plan. Reguleringsendringen omfatter at "bygninger/mur i landbruksområdet LS merket bevaring" tas ut av planen og erstattes med "bygninger som forutsettes fjernet". På eiendommen kan det etter nytt planforslag oppføres en ny bolig og en ny driftsbygning innenfor angitte byggegrense. Bruken av bygningen som fritidsbolig som den tidligere reguleringsplanen anga, erstattes med bolig.

### **Overordnet planverk**

Gjeldende reguleringsplan for Leidland, disponerer aktuelle område som land/skogbruk samt bevaring av bygninger/fornminne.

Kommuneplan 2007-2019, disponerer aktuelle område som kjerneområde for landbruk.

### **Beskrivelse av dagens situasjon**

Området er lokalisert i et tradisjonelt kulturlandskap på Eigerøy. Nord i planområdet er det etablerte fritidsboliger og småbåtanlegg med brygger og båthus/redskapshus. Kollen midt i planområdet skjermes fritidsboligene fra eksisterende bygningsmiljø i gnr. 7 bnr. 20, 27.

Bygningsmassen på eiendom gnr. 7 bnr. 20, 27 består av et stående våningshus og en ruin etter låve/fjøs og hønsehus der bare grunnmurene står igjen. Våningshuset er sterkt ombygd, og det er påvist råteskader i flere av husets vitale deler. Øvrige deler av eiendommen består av dyrket innmark, felles parkeringsareal for fritidsboligene og kjøreveg til småbåtanlegget og naboeiendommer i øst.

Planområdet grenser til sjøen i nord. Mot vest ligger to bevaringsverdige bygningsmasser med høy regional verneverdi. Mellom eiendommene er et steingjerde i eiendomsgrensen. Øst for planområdet ligger gårdstun og etablerte bryggeanlegg med båthus. Sør for planområdet ligger fylkesvei 65 Ytstebrødveien.

### **Planens begrensning**

Planen begrenser seg til å omfatte et område på ca. 49,7 daa. Plankartet viser eksakt hvor planområdet befinner seg.



## Plankart

Ny detaljreguleringsplan oppdaterer hele gjeldende reguleringsplan for å få den i tråd med ny planlov av 2008. Reguleringsendringen begrenser seg til å gjelde for eiendom gnr. 7 bnr. 20, 27. Det er ikke gjort øvrige endringer i gjeldende reguleringsplankart, med unntak av at "planlagt bebyggelse" i deler av plankartet er tatt ut der bygninger allerede er oppført. Grunnlagskartet er også oppdatert i ny reguleringsplan. Her viser det seg at gjeldende plan har enkelte avvik i forhold til dagens situasjon, særlig i forhold til eiendomssituasjon. Det er ikke gjort noe med formålsgrenser/byggelinjer i ny plan.

## Planens reguleringsformål

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
  - Fritidsbebyggelse, FI-F7
  - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, SL og SS
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
  - Privat veg
  - Parkeringsplasser, f\_P
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)
  - Friområde, f\_F
- Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (PBL § 12-5, pkt. 5)
  - Landbruksformål, LS
  - Friluftsområde, FL
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, pkt. 6)
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
  - Frisikt, HI40\_F
  - Båndlegging etter lov om kulturminner, H730\_Fornminne

## Beskrivelse av planens løsninger

Planforslaget omfatter kun en vesentlig endring. Eksisterende bebyggelse i gnr. 7 bnr. 20, 27 innenfor landbruksområdet LS forutsettes fjernet. Bestemmelsene åpner for oppføring av en bolig og en driftsbygning innenfor på planen angitte byggegrense. Bebygd areal må ikke overskride BYA lik 300 kvm innenfor angitt byggeområde i LS. Parkeringsareal på bakken inngår ikke i BYA.



Det er ønskelig å oppføre et tradisjonelt bygningsmiljø på eiendommen, som harmonerer med øvrig bebyggelse og landskap i området. Ny bolig som ønskes oppført vil ha grunnflate på om lag 120-130 kvm, med fasade i gammel stil med hvitmalt trepanel, saltak tekket med takstein, takopplett på begge langsider og med kvist i takkonstruksjonene.

Driftsbygningen som ønskes oppført vil ha grunnflate på om lag 100-120 kvm. Driftsbygningen vil inneholde garasje, stall, redskapsrom og lignende. Stallen ønskes plassert i u. etasje med inngang direkte fra tilhørende innmark. Stallen vil være på 60-70 kvm. Garasje, redskapsrom og lignende plasseres i I. etasje. Også driftsbygningen vil ha fasade i gammel stil med rødmalt trepanel, gamle vinduer og saltak tekket med takstein. Grunnmuren vil være i støpt betong, eventuelt forblendet med stein.

Boligen er tenkt plassert litt mer mot nordøst enn eksisterende bolig og med møneretning øst-vest. Hagen vil i hovedsak være på sørsiden av boligen. Driftsbygningen er tenkt å ha samme plassering som tidligere låve/fjøs, med møneretning nord-syd. Kjøreadkomst til eiendommen er via felles parkeringsplass f\_P. Innkjøring til garasje vil være på samme nivå som boligen.

" Eldre veg" i framkant av eksisterende bygningsmasse bevares, da den er en del av kulturhistorien i området.

#### Tilgjengelighet:

Plan- og bygningsloven 2008 gir bestemmelser som angår universell utforming. Adkomsten til området er bratt og ikke mulig å gjøre noe med. Utforming av ny bygningsmasse bør søke ivareta universell utforming.

#### Forholdet til barn og unge:

Det er ikke foreslått eget lekeområde innen området, men det er gode muligheter for lek og lignende i området. Området vurderes som sikkert i forhold til barn og unge.

#### Risiko og sårbarhet:

Det er tatt en gjennomgang på temaet i form av en sjekklister og et vedleggsskriv til denne. Disse dokumentene er vedlagt. Det er ingen spesielle risikofaktorer i området, men geoteknisk undersøkelse av fjellskrent i bakkant av eiendom gnr. 7 bnr. 20, 27 og radonforebyggende tiltak er tatt inn som rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Egersund, 14.04.11

Ragnhild Kaggstad Tamburstuen  
Reguleringsarkitekt  
Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter