Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 23.08.2011
Arkiv: :PL-, FA-L12, GBR-7/20, GBR-7/27
Arkivsaksnr.: 10/1647
Journalpostløpenr.: 11/22675

Avdeling: Sentraladministrasjonen
Enhet: Plankontoret
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Stilling: Plansjef
Telefon: 51 46 83 21
E-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
153/11	Miljøutvalget	20.09.2011
056/11	Kommunestyret	03.10.2011

Reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27 - våningshus og driftsbygning, Leidland - 2. gangsbehandling

Sammendrag:

Forslag til reguleringsendring har vært til offentlig ettersyn. Endringen medfører at to eldre bygninger/murer som er regulert til landbruk/bevaring blir vist som bygninger som kan fjernes samt at det blir åpnet opp for å etablere et nytt bolighus og driftsbygning/stall. Dette er en sak som tidligere er behandlet som forespørsel i MU i sak 128/10. Dette medfører at en tar vekk bevaringsformålet og må derfor behandles som en vesentlig reguleringsendring. Premissene i forespørselen er lagt til grunn i saken. Rådmannen anbefaler derfor at planen blir vedtatt med de presiseringene som fremkommer i fremlegg til vedtak.

Saksgang:
MU innstiller til kommunestyret.

Rådmannens forslag til vedtak 23.08.2011:

MU innstiller til kommunestyret:
Reguleringsendring for reguleringsplan på gnr. 7 bnr. 20 mfl.- våningshus og driftsbygning, Leidland med kart og bestemmelser datert 14.04.2011 blir vedtatt med følgende tilføyelser i bestemmelsene:

1. ”Innenfor hensynssone bevaring-sjøbunn er det ikke tillatt med tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen uten tillatelse er innhentet fra Stavanger Sjøfartsmuseum jfr. Lov om kulturminner §§3 og 8.”
2. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til ”Hensynssone, fornminner”. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturmyndighetene jfr. Lov om kulturminner §§3 og 8. Fortrinnsvis skal slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.”
3. ”Kommunen kan kreve utbyggingsavtale.”

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.12

20.09.2011 Miljøutvalget

Møtebehandling:
ASTRID H. ROBERTSON (H) foreslo:
”Endring i rådmannens innstilling, punkt 3:
Kommunen ~~kan~~ **skal** kreve utbyggingsavtale.”

Votering:
Robertsons forslag til endring i punkt 3 enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling punkt 3.
Rådmannens øvrige innstilling enstemmig vedtatt.

M-153/11 Vedtak:

Miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

Reguleringsendring for reguleringsplan på gnr. 7 bnr. 20 mfl.- våningshus og driftsbygning, Leidland med kart og bestemmelser datert 14.04.2011 blir vedtatt med følgende tilføyelser i bestemmelsene:

1. *”Innenfor hensynssone bevaring-sjøbunn er det ikke tillatt med tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen uten tillatelse er innhentet fra Stavanger Sjøfartsmuseum jfr. Lov om kulturminner §§3 og 8.”*
2. *Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til ”Hensynssone, fornminner”. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturmyndighetene jfr. Lov om kulturminner §§3 og 8. Fortrinnsvis skal slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.”*
3. *”Kommunen skal kreve utbyggingsavtale.”*

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.12

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

03.10.2011 Kommunestyret

Møtebehandling:

Votering:
Miljøutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

KS-056/11 Vedtak:

Reguleringsendring for reguleringsplan på gnr. 7 bnr. 20 mfl.- våningshus og driftsbygning, Leidland med kart og bestemmelser datert 14.04.2011 blir vedtatt med følgende tilføyelser i bestemmelsene:

1. *”Innenfor hensynssone bevaring-sjøbunn er det ikke tillatt med tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen uten tillatelse er innhentet fra Stavanger Sjøfartsmuseum jfr. Lov om kulturminner §§3 og 8.”*
2. *Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til ”Hensynssone, fornminner”. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturmyndighetene jfr. Lov om kulturminner §§3 og 8. Fortrinnsvis skal slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.”*
3. *Kommunen skal kreve utbyggingsavtale.*

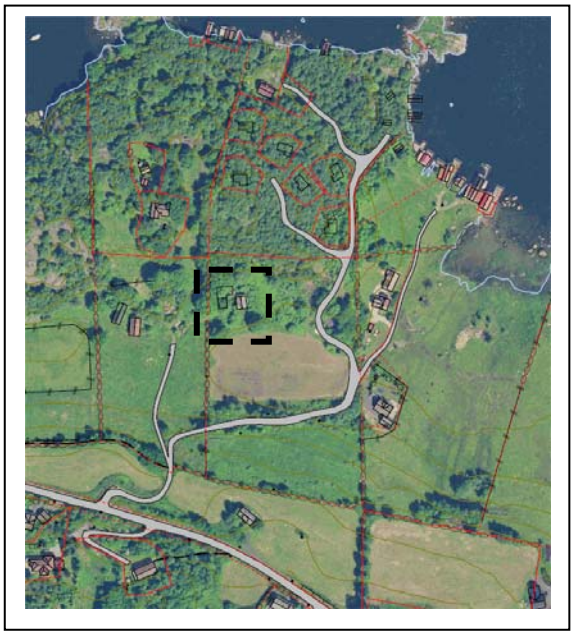
Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.12

Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:
M-128/10
M-097/11

Reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27 - våningshus og driftsbygning, Leidland – 2. gangsbehandling

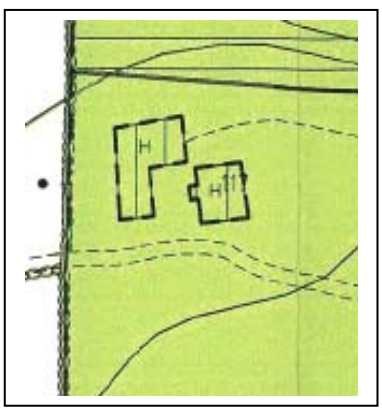
Forslag til reguleringsendring på Leidland gnr. 7 bnr. 20 og 27, der en ønsker å endre del av planen fra bevaring til våningshus og driftsbygning har vært til offentlig ettersyn.



Gjeldende planer for området
Kommuneplan

Området er i gjeldende kommuneplan vist som kjerneområde for landbruk.

Gjeldende reguleringsplan for området



Området er i gjeldende reguleringsplan vist som land-/skogbruk samt bevaring av bygninger/fornminne.
§5.7 i bestemmelsene omhandler disse bygningene/murene og må ev. tas ut i revidert plan.

3. HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Det er sendt ut varsel om høring og offentlig ettersyn til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og på kommunens hjemmeside.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Rogaland fylkeskommune, kultur	❑ Innsigelse med forslag til løsning.	J
2.	Rogaland fylkeskommune, regionalplanseksjonen	❑ Ingen merknad	O
3.	Statens vegvesen	❑ Ingen merknad	O
4.	BR-representanten	❑ Ingen merknad	O
5.	Felles brukerutvalg	❑ Ingen merknad	O
Private merknader			
6.	Olav Urstad	❑ Merknad	O
7.	Adv. H. Skjerpe på vegne av Ella Fjetland	❑ Merknad	O

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Rogaland fylkeskommune, kultur	❑ Innsigelse i forhold til registrerte kulturminner og manglende bestemmelse.	J	Arealet er vist som friluftsformål, ikke byggeområde. Følgende bestemmelser blir lagt inn igjen: - Innenfor hensynssone bevaring-sjøbunn er det ikke tillatt med tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen uten tillatelse er innhentet fra Stavanger Sjøfartsmuseum jfr. Lov om kulturminner §§3 og 8. - Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til ”Hensynssone, fornminner”. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturmyndighetene jfr. Lov om kulturminner §§3 og 8. Fortrinnsvis skal slike tiltak fremmes i form av

				reguleringsendring.”
2.	Rogaland fylkeskommune, regionalplanseksjonen	❑ Ingen merknad	O	Rådmannen tar uttalen til orientering.
3.	Statens vegvesen	❑ Ingen merknad	O	Rådmannen tar uttalen til orientering.
4.	BR-representanten	❑ Ingen merknad	O	Rådmannen tar uttalen til orientering.
5.	Felles brukerutvalg	❑ Ingen merknad	O	Rådmannen tar uttalen til orientering.
Private uttaler				
6.	Olav Urstad	❑ Mener at T-Bra for F4 og F5 skal være 90m2.	N	Vedtatte bestemmelser sier 60m2 jfr. kommunestyre vedtak 13.06.2005.
7.	Adv. H. Skjerpe på vegne av Ella Fjetland	❑ Har ikke merkander til justering av trase for veg, men forutsetter at alle kostnader dekkes av tiltakshaver. ❑ Tar forbehold om å kreve vernestatus fjernet for sine bygninger på bakgrunn av bygningenes tilstand..	O O	Rådmannen tar uttalen til orientering og viser til at dette vil være privatrettslig forhold. Rådmannen viser til at dette må vurderes av fagkyndige i det enkelte tilfelle og tar uttalen til orientering.

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden innstille på at planen blir vedtatt som fremlagt med presiseringer i bestemmelsene knyttet til fornminner.

4. PRESENTASJON AV PLANOMRÅDET

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 skjermer 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.

Det er viktig at nye tiltak underordner seg landskapet og ivaretar byggeskikk og at en unngår store inngrep. Viktig at inngrep reduseres og får en avslutning som er tilpasset landskapet.

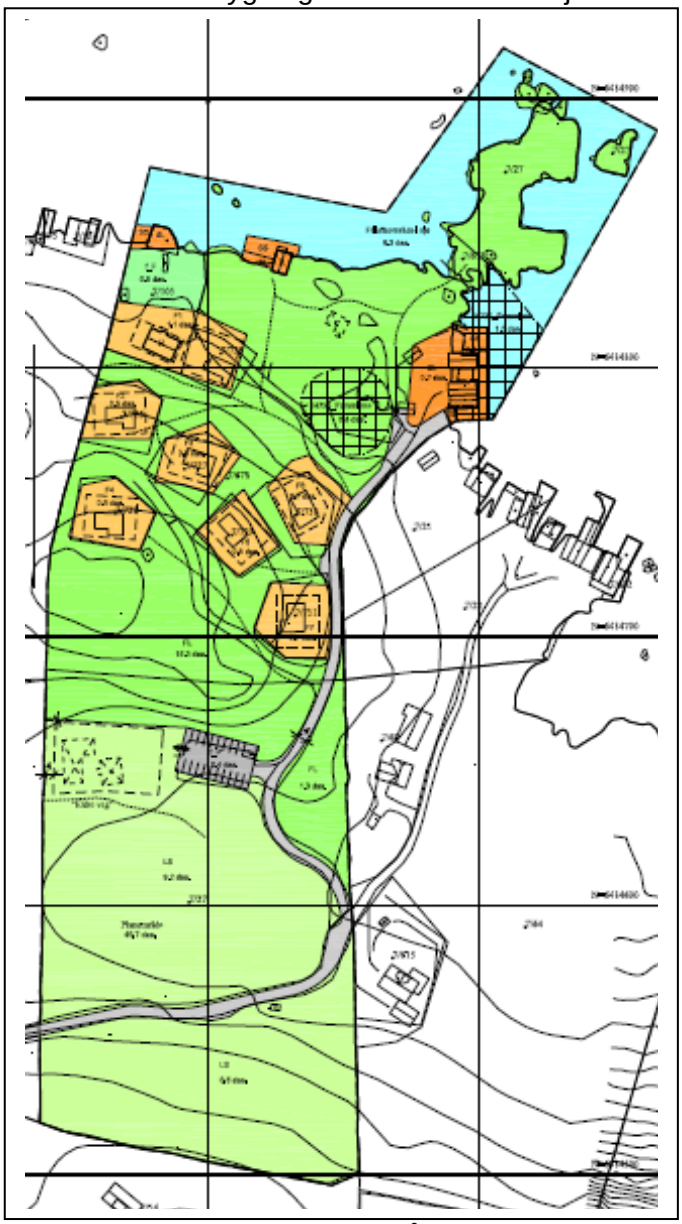
Arealet inngår i et landskapsområde som i ”Vakre Landskap” og betegnes med meget høy landskapsverdi av nasjonal interesse.

5. PRESENTASJON AV FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

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

Kort presentasjon av planendringen

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.

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.

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 1. 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. Innkjøring til garasje vil være på samme nivå som boligen.

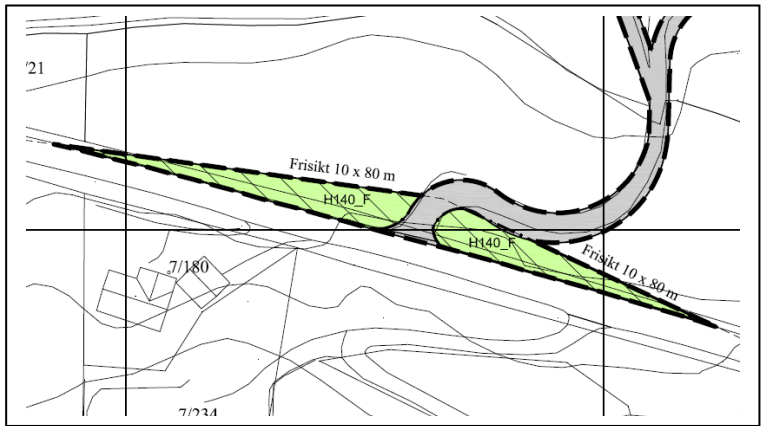
Endringen i reguleringsplanen omfatter området i kartutsnittet, men hele planen er blitt digitalisert og oppjustert til dagens standard:

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

5.1 Energibruk
Det er ikke sagt noe spesielt knyttet til dette fra tiltakshaver. En legger til grunn at det i hovedsak vil være strøm og vedfyring.

6. TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt



Det er ikke foreslått endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan når det gjelder adkomst og parkering m.m.

Det er rekkefølgekrav om at før det kan gis tillatelse til anleggs-

eller byggearbeider skal kryssområdet med fylkesvegen være opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen. Dette skal avtales nærmere med Statens Vegvesen.

6.2 Stier og løyper

I landskapet er det ofte spor etter gamle ferdselsveger og stier som kan få sin viktigste funksjon som turveger for hyttefolket. Disse vegfarene har sin historie som det er viktig å bringe videre. Mange steder tas det ikke hensyn til disse kulturminnene når nye felt planlegges ved at nye veger krysser de gamle og hytter plasseres midt i veger og stier.

Det er bl.a vist en gangsti-tursti fra veg til den enkelte fritidsbolig.

6.3 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler		X	1	1	Grønn	Ivaretatt i plan og bestemmelser
Ulykke med gående/syklende		x	1	1	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		x	1	1	Gul	

Statens Vegvesen er sikret kontroll med avkjørsel fra fylkesvegen gjennom egen bestemmelse..

6.4 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann		X	1	1	Grønn	
Avløp		x	1	1	Grønn	

Er ivaretatt i planen.

6.5 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm m.m		X	1	1	Grønn	

Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av kabel jfr. kommuneplanen og er ivaretatt i bestemmelsene.

6.6 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling		X	1	1	Grønn	

Er ikke redegjort for, men legger til grunn at dette skjer i tråd bestemmelsene til DIM. Det er ikke vist område for søppel i planen.

7. UNIVERSELL UTFORMING:

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelig/ universell utforming ivaretas		x	1	1	Grønn	

Plan- og bygningsloven 2008 gir bestemmelser som angår universell utforming. Adkomsten til området er bratt og ikke mulig å gjøre noe med. Det er ikke kommet merknader i forbindelse med høring fra Felles brukerutvalg.

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

8. BARN OG UNGE

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstiller det krav til barn og unge – lek m.m		X	1	1	Grønn	
Område for idrett/lek		X	1	1	Grønn	

BR-representanten har ikke merknader til planforslaget. Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

9. SIKKERHET OG BEREDSKAP

9.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom/stormflo/høy vannstand/bølgeslag		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.2 Støy

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred	x		2	3	Gul	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Geoteknisk undersøkelse av fjellskrent i bakkant av eiendom gnr. 7 bnr. 20, 27 og radonforebyggende tiltak er tatt inn som rekkefølgekrav i bestemmelsene og må gjennomføres før ny bolig kan bygges.

9.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder		X	1	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		x			Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold, men er ivaretatt i bestemmelsene.

9.6 Høyspent og magnetfelt

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent/magnetfelt		x	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7 Brann og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mm (kjemikalie/eksplosiv, olje/gass, radioaktiv)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		x	1	1		
Havn, kaianlegg		x	1	1		
Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF		X	1	1		
Forsyning kraft, vann		X	1	1		
Forsvarsområde/ Tilfluktsrom		X	1	1		

Ikke kjent med spesielle forhold.

10. FORURENSNING

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurensning i sjø		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	
Høyspentlinje/EMS/Stråling		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11. VIKTIGE HENSYN OG AREALINTERESSER

11.1 Sjø og vasssdrag

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag		X	1	1	Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder/restriksjonsområder		X	1	1	Grønn	

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

11.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora/inngrepsfrie områder		X	1	1	Grønn	Eikeskog.
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		X	1	1	Grønn	

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

11.2 Viltområde

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X	2	1	Grønn	

Berører registrert viltområde som pr. definisjon er viktige funksjonsområde for vilt. Har ikke fremkommet opplysninger som skulle tilsi spesielle vurderinger så langt i planprosessen.

11.3 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	Fare	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tilt

	tilstede?					ak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		x	1	1	Grønn	

Det er registrert kulturminner i området jfr. temakart Rogaland. .

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget og bestemmelser:

- ”Innenfor hensynssone bevaring-sjøbunn er det ikke tillatt med tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen uten tillatelse er innhentet fra Stavanger Sjøfartsmuseum jfr. Lov om kulturminner §§3 og 8.”
- Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til ”Hensynssone, fornminner”. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturmyndighetene jfr. Lov om kulturminner §§3 og 8. Fortrinnsvis skal slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.”

11.4 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder m.m.)		x	1	1	Grønn	

Det er ikke registrert friluftsinteresser i området som omfattes av reguleringsendringen.

11.5 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk/kjerneområde for jordbruk/skogbruk		X	1	1	Grønn	

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

11.6 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskapsvern/estetikk		X	1	1	Grønn	
Vakre landskap		X	1	1	Grønn	

Området ligger i Vakre landskap og er omtalt som en del av et landskapsområde som betegnes med meget høy landskapsverdi av nasjonal interesse. Det skal legges til grunn at gjenværende og særpregede terrengformasjoner ikke ødelegges og at inngrep reduseres og får en avslutning som er tilpasset landskapsomgivelsene.

En bør vektlegge byggeskikk ved oppføring av nye bygninger. Videre bør inngrep reduseres for å ivareta estetiske verdier langs vassdraget. Dette er bl.a. ivaretatt ved at skogen som er regulert til friluftsområde skal bevares og er ikke lov å fjerne.

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

11.7 Terreng

Hendelse/Situasjon	Fare	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tilt

	tilstede?					ak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terreng		X	1	1	Grønn	Ivaretatt i plan og bestemmelser.

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

11.8 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X	1	1	Grønn	Ivaretatt i plan og bestemmelser.

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

11.9 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Lokalklima		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

11.10 Miljøkonsekvenser

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X	1	1	Grønn	Ivaretatt i plan og bestemmelser.

Ikke kjent med spesielle forhold.

12. VURDERING OM PLANEN HAR VESENTLIG KONSEKVENS FOR MILJØ OG SAMFUNN / UTBYGGINGSAVTALE

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X	1	1	Grønn	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i ”Forskrift om konsekvensutredninger”. Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Rådmannen vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder i hovedsak innforbi rammene i kommuneplanen jfr. byggeområder.

Rådmannen vurderer ikke at denne planen har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og heller ikke at ev. avvik fra kommuneplanen er av en slik karakter at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i ”Forskrift om konsekvensutredninger”.

Det er i tråd med kommuneplanen lagt inn mulighet for utbyggingsavtale ved at følgende blir lagt inn; *”Kommunen kan kreve utbyggingsavtale.”*

13. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale i forhold til denne type reguleringsplaner. Planen ivaretar viktige hensyn til landskap, natur, fareområder, vassdrag m.m.

Utover dette vurderer en at det kun er mindre tekniske justeringer som foretas jfr. bestemmelser til eksisterende kulturminner m.m

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir vedtatt med de endringene som fremkommer i fremlegg til vedtak.

14. ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:

MU innstiller til kommunestyret:
Reguleringsendring for reguleringsplan på gnr. 7 bnr. 20 mfl.- våningshus og driftsbygning, Leidland med kart og bestemmelser datert 14.04.2011 blir vedtatt med følgende endringer:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.12

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
183441	Høringsuttale fra BR-representant -reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27 - våningshus og driftsbygning, Leidland
183658	Uttalelse til reguleringsendring - våningshus og driftsbygning gnr. 7 bnr. 20 og 27 - Leidland
184451	Merknader til høring - reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27
184466	Uttalelse - reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27 - våningshus og driftsbygning, Leidland
184465	VS: HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN - REGULERINGSENDRING GNR. 7 BNR. 20 OG 27 -
184591	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27

	- våningshus og driftsbygning, Leidland
186375	Uttalelse til reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27 - våningshus og driftsbygning, Leidland
186374	Oversendelsesskriv epost
172156	Planbeskrivelse
172157	Planbestemmelser
172158	ROS-analyse
172162	Reguleringsplan
187674	Bemerkninger - reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27, Leidland

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	26.07.2010	Odd Hovland	Forespørsel om mindre vesentlig reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 -27
3	U	11.08.2010	TEIGEN FRODE; Rogaland fylkeskommune-regionalplan; Rogaland fylkeskommune-kultur; Regionantikvar for Dalane v/ Knut Kluge; Mattilsynet; LEIDLAND ÅSHILD VATLAND; LEIDLAND SEVERIN; LEIDLAND BJØRG; LEIDLAND ARNE; LEIDLAND ANNY; LEIDLAND ANDREAS FRITHJOF; Landbrukskontoret i Eigersund og Sokndal; Fylkesmannen i Rogaland-Fylkeslandbruk; FJETLAND ELLA; Felles Brukerutvalg i Eigersund kommune; BR-representanten Åshild Slettebø; Bjarne Rosenblad; Roger Tengsareid; Fylkesmannen i Rogaland; Statens vegvesen	Forespørsel om reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 -27 - våningshus og driftsbygning
7	I	17.09.2010	Rogaland fylkeskommune	Merknad vedr. reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27 - våningshus og driftsbygning, Leidland
10	I	28.01.2011	Kristiansen & Selmer-Olsen AS	Melding om forslag til endring av reguleringsplan for Leidland, gnr. 7 bnr. 20, 27 mfl.
11	I	04.02.2011	Statens vegvesen	Uttalelse til varsel om oppstart - reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27 -

				våningshus og driftsbygning, Leidland
12	I	16.02.2011	Fiskarlaget Vest	Uttalelse til reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27 - våningshus og driftsbygning, Leidland
13	I	23.02.2011	Kystverket Vest	Uttalelse til melding om forslag til endring av reguleringsplan gnr. 7 bnr. 20, 27 m.fl. Leidland
14	X	23.03.2011	Kristiansen & Selmer-Olsen AS	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. melding om forslag til endring av reguleringsplan for leidland, gnr.7, bnr.20, 27 m.fl.
15	I	14.04.2011	Kristiansen & Selmer-Olsen AS	Forslag til reguleringsplan for Leidland, gnr. 7 bnr. 20, 27 mfl.
16	U	18.05.2011	Rolv Selmer-Olsen	Ad Reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27 - våningshus og driftsbygning, Leidland
17	I	23.05.2011	Kristiansen & Selmer-Olsen AS	Reguleringsplan Leidland gnr. 7, bnr. 20 og 27
19	U	16.06.2011	BR-representanten Åshild Slettebø; Felles Brukerutvalg i Eigersund kommune; FJETLAND ELLA; Fylkesmannen i Rogaland-Fylkeslandbruk; Landbrukskontoret i Eigersund og Sokndal; LEIDLAND ANDREAS FRITHJOF; LEIDLAND ANNY; LEIDLAND ARNE; LEIDLAND BJØRG; LEIDLAND SEVERIN; LEIDLAND ÅSHILD VATLAND; Mattilsynet; Regionantikvar for Dalane v/ Knut Kluge; Rogaland fylkeskommune-kultur; Rogaland fylkeskommune-regionalplan; TEIGEN FRODE; Bjarne Rosenblad; Roger Tengsareid; Fylkesmannen i Rogaland; Statens vegvesen	Høring og offentlig ettersyn - Reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27 - våningshus og driftsbygning, Leidland
22	I	22.06.2011	Olav Urstad	Merknader til høring - reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27
21	I	27.06.2011	Statens vegvesen	Uttalelse til reguleringsendring - våningshus og driftsbygning gnr. 7 bnr. 20 og 27 - Leidland
20	I	08.07.2011	Barnas representant i plansaker	Høringsuttale fra BR-representant - reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27 - våningshus og driftsbygning, Leidland
23	I	18.07.2011	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse - reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27 - våningshus og driftsbygning, Leidland

26	I	08.08.2011	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse til reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27 - våningshus og driftsbygning, Leidland
25	I	09.08.2011	Ella Fjetland	Foreløpig merknad til høring reguleringsplan for Leidland gnr. 7 bnr. 20 og 27
27	U	16.08.2011	FJETLAND ELLA	Utsatt høringsfrist til 22.08.2011
29	I	18.08.2011	Advokatfirma Sekse & Co AS	Bemerkninger - reguleringsendring gnr. 7 bnr. 20 og 27, Leidland

Parter i saken:

	BR-representanten Åshild Slettebø				
	Felles Brukerutvalg i Eigersund kommune				
N	FJETLAND ELLA	STENEBYTOPPEN 16 C	4054	TJELTA	
	Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59	4001	STAVANGER	
	Fylkesmannen i Rogaland-Fylkeslandbruk	Postboks 59	4001	STAVANGER	
	Landbrukskontoret i Eigersund og Sokndal	Postboks 580	4379	EGERSUND	
N	LEIDLAND ANDREAS FRITHJOF	YTSTEBRØDVEIEN 115	4370	EGERSUND	
N	LEIDLAND ANNY	YTSTEBRØDVEIEN 138	4370	EGERSUND	
N	LEIDLAND ARNE	YTSTEBRØDVEIEN 113	4370	EGERSUND	
N	LEIDLAND BJØRG	HOGGANVIKVEIEN 513	4513	MANDAL	
N	LEIDLAND SEVERIN	YTSTEBRØDVEIEN 120	4370	EGERSUND	
N	LEIDLAND ÅSHILD VATLAND	YTSTEBRØDVEIEN 113	4370	EGERSUND	
	Mattilsynet	Varbergveien 19	4370	EGERSUND	
	Regionantikvar for Dalane v/ Knut Kluge	pb 580	4379	EGERSUND	
	Rogaland fylkeskommune-kultur	PB 130	4001	STAVANGER	
	Rogaland fylkeskommune-regionalplan	Postboks 130	4001	STAVANGER	
	Bjarne Rosenblad	Kommuneoverlege			
	Statens vegvesen	Region vest	6863	LEIKANGER	
N	TEIGEN FRODE	C/O THORESEN HOLDING,POSTBOKS 248 SENTRUM	103		
	Roger Tengsareid	Brannsjef			