



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 17.08.2011
Arkiv: :PL-, FA-L12,
GBR-45/2
Arkivsaksnr.:
07/3252
Journalpostløpenr.:
11/7668

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Magne Eikanger
Konsulent
51 46 83 18
magne.eikanger@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
114/11	Miljøutvalget	30.08.2011
051/11	Kommunestyret	03.10.2011

Reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området. 2. gangs behandling.

Sammendrag:

Forslaget til reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området hadde 1. gangs behandling i Miljøutvalget som sak 060/10 den 18.05.10. Etter det ble planen sendt på høring / offentlig ettersyn i perioden fra 30.06.10 til 11.08.10. I høringsperioden kom det inn mange uttalelser, deriblant varsel om innsigelse fra Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune. Det måtte derfor foretas vesentlige endringer i planen og gjennomføres utredninger før planen kunne fremmes til 2. gangs behandling. Endringene som måtte foretas var så omfattende at rådmannen fant det riktig å sende planen på ny høring / offentlig ettersyn. Dette ble gjort i perioden fra 22.06.11 til 10.08.11. Også denne gangen kom det inn mange merknader, men innsigelsene var trukket. Det er gjort ytterligere endringer i forslaget til reguleringsplan og reguleringsbestemmelser, samt i planbeskrivelsen, som følge av en del av innspillene sommeren 2011, men disse endringene anses ikke for å være så omfattende at planen må ut på offentlig ettersyn / høring på ny før 2. gangs behandling. Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse vedtas slik de nå foreligger.

Saksgang:

Planforslaget behandles av Miljøutvalget og Kommunestyret. Partene har klagerett på vedtaket i Kommunestyret.

Rådmannens forslag til vedtak 17.08.2011:

Miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

Reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området, datert 15.08.11, med tilhørende reguleringsbestemmelser, sist revidert 15.08.11, og planbeskrivelse, sist revidert 15.08.11, vedtas slik de nå foreligger.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

30.08.2011 Miljøutvalget

Møtebehandling:

Plansjefen viste bilder og orienterte om endringene i reguleringsplanen for Bakkebø-området.

---0---

ARNE STAPNES (H) foreslo slikt vedtak:

- " - Områdene merket med 4 i gammel plan tas inn igjen som boligområde
- Festsalen saneres
Kunsten er høyst bevaringsverdig, men flyttbar og kan komme til bedre rett i egnet lokale."

Votering:

Rådmannens innstilling med Stapnes forslag enstemmig vedtatt.

M-114/11 Vedtak:

Miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

Reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området, datert 15.08.11, med tilhørende reguleringsbestemmelser, sist revidert 15.08.11, og planbeskrivelse, sist revidert 15.08.11, vedtas med følgende endringer:

- Områdene merket med 4 i gammel plan tas inn igjen som boligområde
- Festsalen saneres
Kunsten er høyst bevaringsverdig, men flyttbar og kan komme til bedre rett i egnet lokale

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedtaket er enstemmig.

03.10.2011 Kommunestyret

Møtebehandling:

- Nye dokumenter i saken: Epost fra Fylkesmannen i Rogaland, datert 23.09.11 – *Drøftingsmøte Reguleringsplan Bakkebø* (Jpid: 11/25928).
- Personalgruppe Slettebø 1, datert 28.9.11 - *Uttalelse til sak 051/11 kommunestyret den 3.10.2011* (Jpid: 11/26330).
- Beboere på Bakkebø-området v/hjelpeverge Elin Svanes Hjørungnes, datert 29.09.11 – *Uttalelse til sak 051/11 den 03.10.2011* (Jpid: 11/26325).

Ved møtets begynnelse, tok Kjell Vidar Nygård (H) opp ettersending av dokumenter til politikerne som var kommet inn til administrasjonen etter en høringsfrist. Han viste spesielt til de to uttalelsene fra Personalgruppe Slettebø 1 (Jpid 11/26330) og Beboere på Bakkebø-området v/hjelpeverge Elin Svanes Hjørungnes (Jpid 11/26325). Han ba om at de to nevnte dokumentene ble trukket tilbake, noe rådmannen svarte positivt på.

Ordføreren ønsket dette avstemt, og foreslo følgende:

"Ettersendt dokument med jpid 11/26330 og jpid 11/26325 trekkes tilbake."

Votering ettersending dokumenter:

Ordførerens forslag vedtatt med 32 stemmer mot 3 stemmer (Thor Kristian Klepp, AP + Sissel Voilås, AP + Halvor Østerman Thengs, SV)

---0---

Arne Stapnes (H) foreslo slikt vedtak:

"§§ 3.2 og 3.3 tas ut.

Varaordfører foreslo slikt vedtak:

"Første strekpunkt i miljøutvalgets innstilling endres slik:
Området med skravur vises som byggeområde i tråd med meklingsresultatet med Fylkesmannen i Rogaland."

Halvor Østerman Thengs (SV) foreslo slikt vedtak:

"Festsalen saneres ikke."

Votering:

Varaordføreres forslag enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for miljøutvalgets innstilling første strekpunkt.

Miljøutvalgets øvrige innstilling – siste strekpunkt, med Stapnes' tilleggsforslag, vedtatt med 33 mot 2 stemmer. ((Brit Kvasheim (V) + Roald Eie (FrP)).

Thengs forslag vedtatt med 25 mot 10 stemmer for miljøutvalgets innstilling siste strekpunkt. (H)

KS-051/11 Vedtak:

Reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området, datert 15.08.11, med tilhørende reguleringsbestemmelser, sist revidert 15.08.11, og planbeskrivelse, sist revidert 15.08.11, vedtas med følgende endringer:

- §§ 3.2 og 3.3 tas ut.
- Området med skravur vises som byggeområde i tråd med meklingsresultatet med Fylkesmannen i Rogaland.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

Reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området

Innledning og planområde

Eigersund kommune har utarbeidet reguleringsendring for et område på Bakkebø for å få en reguleringsplan som er i tråd med dagens situasjon og bruk av området, samt ha en gjennomgang av bygningsmasse som skal bevares og hva som kan fornyes med ny bebyggelse.

I henhold til ny plan og bygningslov kan det utarbeides områderegulering der det er stilt krav om det i kommuneplanen eller at kommunen selv finner behov for å gi mer detaljerte områdevisse for avklaringer av arealbruken. Områderegulering skal utarbeides av kommunen, men kan overlates til andre myndigheter og private til å utarbeide planforslag.



Det kan videre utarbeides detaljregulering for et mindre område for å følge opp kommuneplanens arealdel eller etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan. Eigersund kommune har utarbeidet reguleringsendring for et område på Bakkebø for å få en reguleringsplan som er i trå med ny plan og bygningslov og dagens bruk av området.

Formålet med reguleringsplanen er å sikre eksisterende offentlige anlegg med tilhørende funksjoner herunder barnehage, idrettsanlegg, kulturminner, friluftsområder m.m. samt peke på mulige fornyingsområder innenfor planområdet for ny aktivitet eller omdisponering til andre bruksformål av eldre bygningsmasse.

Gjeldende planer for området

Området Bakkebø / Slettebø er et område som det ble utarbeidet en egen kommunedelplan for i forbindelse med kommunens overtagelse av området. Denne planen skulle utvikle Bakkebø til en variert og livskraftig bydel hvor bolig-, kultur- og undervisningsformål skulle

prioriteres. Ingen deler av planområdet var omfattet av bevaringsformål. Denne planen ble erstattet av kommuneplan for Egersund by i 2003.

Kommuneplan for Eigersund kommune

Gjeldende kommuneplan ble vedtatt av Kommunestyret 06.06.11 og viser området som en blanding av boligformål, offentlig eller privat tjenesteyting, samt andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg. Videre er det vist eksisterende friluftsområder, LNF-område, idrettsområde og jernbane m.m.

HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Etter at følgende endringer var gjort på reguleringsplanen, reguleringsbestemmelsene og planbeskrivelsen, ble dokumentene sendt på ny høring / offentlig ettersyn i perioden fra 22.06.11 til 15.08.11:

- Krysset mellom Rv. 42 og Museumsveien er justert, jf. uttalelse fra Statens vegvesen.
- Lerkeskogen vest for museumsområdet sikres et formelt vern gjennom regulering til hensynssone bevaring, jf. innsigelse fra Rogaland fylkeskommune.
- Potetkjelleren som ligger vest for museumsområdet vises som hensynssone bevaring, jf. innsigelse fra Rogaland fylkeskommune.
- Tidligere foreslåtte utvidelser av byggeområder inn i grøntområdene mot Langevatnet, er tatt ut pga innsigelse fra Fylkesmannen.
- Det er i tabeller vist hva utbygging vil innebære mht. utnyttelse av området. Det er videre innarbeidet krav til dette i forbindelse med detaljregulering av del-områder, jf. innsigelse fra Rogaland fylkeskommune.
- Med bakgrunn i bl.a. en antikvarisk gjennomgang av bygningsmassen, er det foreslått at ytterligere 8 bygninger skal sikres formelt vern gjennom regulering til hensynssone bevaring, jf. innsigelse fra Rogaland fylkeskommune. Totalt er 19 bygninger foreslått vernet. Dette er bygninger som representerer et tverrsnitt av historien til Bakkebø fra 1800-tallet og fram til 1970-tallet. Det er videre søkt å bevare klynger av bygninger som bl.a. kan knyttes opp mot Dalane folkemuseum, herunder 3 brakker fra krigen og 3 offisersboliger.
- Bygninger som kan saneres er vist på reguleringskartet.
- Det er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene at ingen bygninger kan saneres før det er foretatt en dokumentasjon av bygningen, jf. innsigelse fra Rogaland fylkeskommune.
- Fortau er vist langs den mest sentrale gangaksen, bl.a. forbi Dalane Kristne Skole (DKS). Det er vist innsnevring av kjørebanelen ved DKS, for å få fortau forbi skolen.
- Det er krav om at det skal utarbeides detaljregulering for angitte områder ved forslag om vesentlige endringer / sanering / ny bebyggelse.
- Det er tegnet inn eksisterende gangsti mot nordenden av Langevatnet.
- "Burmaveien" er vist som kjørevei i starten og deretter gangvei.
- Det er vist fareområde i forhold til eksplosjon i nordlige del av planområdet.
- Oversikt over dagens arealbruk herunder antall boenheter, arbeidsplasser m.m. er utarbeidet.
- ROS-analysen er revidert.
- Krav om bevaring av vegetasjon, bygninger m.m. er innarbeidet.
- Krav om dokumentasjon av endring i forhold til spenning og magnetfelt, samt at ledninger for strøm, telefon og TV skal føres fram i jordkabel.
- Fellesbestemmelser i reguleringsbestemmelsene er justert.
- Krav til reguleringsplan og byggesøknad er justert og samordnet.
- Krav til sykkelparkering.

- Bestemmelser og planbeskrivelsen er justert i tråd med revidert kart og ny nummerering av delområder.
- Bygningsteknisk vurdering er gjennomført.

I saksforelegget gjennomgås kun de uttalelsene som er kommet inn i forbindelse med den siste høringen / offentlig ettersyn.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Fylkesmannen i Rogaland.	<input type="checkbox"/> Faglige råd	J
2.	Rogaland fylkeskommune	<input type="checkbox"/> Faglige råd	N
3.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Merknader	J
4.	Eigersund kommune, felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknader	
5.	Eigersund kommune, bygg- og eiendomssjefen	<input type="checkbox"/> Merknader	J/N/O/D
6.	Eigersund kommune, barnas representant	<input type="checkbox"/> Spørsmål	N
Private merknader			
7.	Lyse Infra AS	<input type="checkbox"/> Merknad	N
8.	Dalane folkemuseum	<input type="checkbox"/> Ønsker	N
9.	Eigersund idrettsråd	<input type="checkbox"/> Ønsker	N
10.	Bakkebø borettslag	<input type="checkbox"/> Merknader	J/N/D
11.	Dalane Kristne Skole	<input type="checkbox"/>	

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler		
1.	Fylkesmannen i Rogaland	Trekker tidligere innsigelse under forutsetning av at friområdeavgrensingene i endelig planvedtak er i samsvar med siste planutkast. Faglige råd ang. bygninger og kulturverdier står ved lag.
		O Tatt til etterretning. J Innarbeidet i reguleringsplan og bestemmelser.
2.	Rogaland fylkeskommune	Trekker tidligere innsigelse. Faglig råd om at vanntårnet vernes med hensynssone. Ber om at man vurderer å
		O Tas til orientering. N Rådet anbefales ikke etterkommet.

		sette i stand Lerketerrasse på ny. Sterkt faglig råd om at Lasarettet vernes med hensynssone.	N N	Rådet anbefales ikke tatt til følge. Rådet anbefales ikke etterkommet.
3.	Statens vegvesen	Frisiktsoner i kryssområdet Rv. 42 / Museumsveien, inkl. g/s-veien. Passeringslomma i samme kryss.	J J	Planforslaget er endret i tråd med Vegvesenets innspill. Forholdet er ivaretatt i reguleringsbestem.
4.	Eigersund kommune, felles brukerutvalg	Ingen merknader		Ingen kommentar
5.	Eigersund kommune, bygg- og eiendomssjefen	Foreslår endringer i reg.best. §§ 3.1, 3.3 og 3.4. Foreslår endring i reg.best. § 4. Foreslår endret reguleringsformål for OB2. Område OB3a. Område OB6. Område B6. Bør endres til OB. Område F4. Bør inngå i B5. Lerkeskogen. OB2 må få atkomst som i dag. O8. Planen viser ikke hva området skal brukes til. Div. feil i planbeskrivelsen. Fortau. Bygging av fortau vil bli kostbart og krevende. Byggelinjer. Det bør vurderes å tilpasse byggelinjer til eksisterende bygninger, slik at disse kan gjenoppføres.	D D N J N J D J J O N	1 av de 3 foreslåtte endringene er innarbeidet i reg.best. 1 av de 3 foreslåtte endringene er delvis innarbeidet i reg.best. Foreslått endring anbefales ikke. Er ivaretatt. Planen gir anledning til sanering, men krever ikke dette. Endres til OB7. Er endret til utvidet P3. Er endret på planen. Er tatt med i reg.best. (Nå O2). Planbeskrivelsen er endret. Rådmannen er enig, men det er rett å vise muligheten for fortau og sikre areal til dette. I planen er det foreslått vanlige avstandskrav. Ved behov for gjenoppføring, bør man holde rett avstand.
6.	Eigersund kommune, barnas representant	Spør hvilke kvalitetskrav som setets til sandlekeplass.	N	Det vil være krav om detaljregulering. Ivaretas der.
7.	NVE	Ønsker at §2.9 endres til "Innenfor hensynssonen må flomfaren utredes nærmere av fagkyndig før det fremmes	J	Rådmannen viser til at dette er lagt inn i bestemmelsene.

		detaljreguleringsplan eller byggesak. Det tillates ikke byggverk med mindre det fremlegges dokumentasjon på tilstrekkelig flomsikkerhet i henhold til TEK.”		
8.	Jernbaneverket	Byggegrense mot jernbane målsettes. Jernbanehensyn er godt ivaretatt i reguleringsarbeidet.	J O	Det er gjort på plankartet. Tas til orientering.
Private merknader				
9.	Lyse Infra AS (2 brev)	Viser til uttalelse fra 09.08.10. I forhold til historisk gj.snittsbelastning er byggelinjen satt til 24 m. 0,4 µT er i en avstand på 21-22 m fra senterlinja. Ved regulering bør en forhold seg til framtidig belastning. Med økt belastning blir avstanden 46 m. Avstandene innebærer ikke byggeforbud, men krever utredninger ved overskridelser av grensene.	N	Det vises til brev fra NVE. I reg.best. er det tatt med følgende formulering i § 11: “Byggegrense er 16 m fra senterlinjen på anlegget. Ved vesentlig økning av strømstyrke skal netteier utrede om dette er forsvarlig i forhold til omgivelsene.”
10	Dalane Folkemuseum	De har tidligere ytret ønske om å overta verkstedet dersom det er aktuelt å avhende dette. De har stort behov for verksted og magasinplass.	N	Ikke rett å ta stilling til dette i reguleringsplanen. Må evt. komme tilbake til dette i en egen sak.
11	Eigersund idrettsråd	Dalane sykkelklubb ønsker trase og klubbhuslignende tilholdssted, f.eks. på Bakkebø. Ønsker trase for sykler fra Bakkebø over Burmaveien til Tengsareid.	N	Rådmannen er av den oppfatning at dette i tilfelle må fremmes som en egen sak.
12	Bakkebø borettslag	For Bakkebø borettslag vil det ikke være gunstig at Kiss og Leiv Tveits vei 6, 8 og 12 samt Bakkebøveien 8, vernes. Boligene har ikke en teknisk standard tilsvarende dagens krav. Varning vil hindre nødvendig utvikling av boligene. Foreslår endringer i reg.best. §§ 2.1, 3.3 og 3.4. Foreslår endring i reg.best. § 4. Ønsker ikke at man ukritisk kan fjerne trær.	N D D J	Det er gjennomført en antikvarisk vurdering av bygningene, og etter en samlet vurdering har man konkludert som foreslått i planen. Man har likevel ikke etterkommet alle ønskene fra antikvarisk myndigheter. 1 av de 3 foreslåtte endringene er innarbeidet i reg.best. 1 av de 3 foreslåtte endringene er delvis innarbeidet i reg.best. Er ivaretatt i reg.best. § 7.

		Byggelinjer. Det bør vurderes å tilpasse byggelinjer til eksisterende bygninger, slik at disse kan gjenoppføres.	N	I planen er det foreslått vanlige avstandskrav. Ved behov for gjenoppføring, bør man holde rett avstand.
		Feil i planbeskrivelsen.	J	Feilene er rettet opp.
13	Dalane Kristne Skole	Ber om presisering i forhold til byggerense mot høyspent.	O	Eksisterende høyspenningsanlegg går gjennom området som vist på plankartet. Byggegrense er 16 m fra senterlinjen på anlegget. Ved vesentlig økning av strømstyrke står det i bestemmelsene at netteier skal utrede om dette er forsvarlig i forhold til omgivelsene. Den delen av bygget som ligger nærmere enn 24 meter fra høyspenningsanleggets senterlinje, skal i utgangspunktet ikke inneholde rom for varig opphold eller uteoppholdsarealer for elever. Viser ellers til brev fra NVE og Lyse. Det er kun tillatt med tekniske rom, og rom for lagring / parkering innenfor areal som ligger nærmere enn 24 meter fra høyspent-linjens senterlinje. Ved nybygg, nye anlegg og bruksendring til opphold hvor magnetfeltet vil bli over 0,4 µT, skal det vurderes å sette inn tiltak for å redusere nivået. Dette skal utføres av fagkyndige. Dette er således et utredningskrav og ikke et absolutt forbud.

Som tabellen ovenfor viser, er en del av innspillene allerede innarbeidet på reguleringsplankartet, i reguleringsbestemmelsene og planbeskrivelsen.

Rådmannen vil etter en samlet og konkret gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen blir vedtatt slik den nå foreligger, med reguleringsplankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.

Allmennheten interesser og biologisk mangfold

Allmennhetens interesser anses som godt ivaretatt i de foreliggende dokumentene. Også forholdet til biologisk mangfold anses som godt ivaretatt.

Kort om eksisterende bebyggelse i planområdet.

Det vises til planbeskrivelsen. Her er det gjort en grundig gjennomgang av de enkelte bygninger og dagens bruk.

Kort gjennomgang av planen

Eigersund kommune har utarbeidet forslag til endring av reguleringsplan for det aktuelle området som i hovedsak omfatter det tidligere institusjonsområdet på Bakkebø. Hensikten

med planarbeidet er å få en reguleringsplan som er i tråd med dagens situasjon og bruk av området, samt å synliggjøre områder der fornying og hvilke bygninger som kan saneres og erstattes med nye. Området er komplekst pga bl.a. topografien og den eldre infrastrukturen, der veiene både i bredde, stigning og kurvatur er dårligere enn det som er ønskelig.

Det legges opp til at kryssområdet mellom Rv. 42 og Museumsveien oppgraderes ved at det opparbeides en passeringslomme på østsiden av Rv. 42 og at det opparbeides en trafikkøy i Museumsveien. Dagens område for buss i kryssområdet foreslås flyttet lenger mot jernbaneundergangen.

Det legges til rette for en ny jernbaneundergang, der det blir fortau langs Museumsveien, på sørsiden av denne.

Eksisterende bebyggelse vil bli videreført i den nye planen, med unntak av på eiendommer der det tillates at eksisterende bebyggelse fjernes og erstattes med ny bebyggelse.

Nye bygninger som skal erstatte eksisterende bygninger skal i utgangspunktet ha samme grunnflate, høyde og møneretning som de som fjernes. Det er ikke sett ny utnyttelsesgrad. Dette må avklares i forbindelse med detaljregulering.

Adkomst, parkering m.m.

Atkomsten til planområdet er via Rv. 42 og Museumsveien. Det legges opp til at det bygges fortau langs Museumsveien og at det blir ny undergang under jernbanen, der Museumsveien blir utvidet og med fortau på sørsiden. Det foreslås ingen andre store endringer i vegnettet, men det legges til rette for bygging av fortau fra krysset ovenfor kirka og langs Kiss og Leiv Tveits vei og Bakkebøveien.

Det foreslås at eksisterende parkeringsplasser videreføres. Parkeringsproblematikken er ellers innarbeidet i kravet om detaljregulering i forbindelse med utbygging.

Trafikksystem

De foreslås ingen andre endringer i trafikksystemet enn de som er beskrevet under "Kort gjennomgang av planen" og "Adkomst og parkering".

Trafikksikkerhet.

Flere av de foreslåtte tiltakene vil føre til økt trafikksikkerhet:

- Etablering av passeringslomme på Rv. 42 ved krysset med Museumsveien. Dette tiltaket vil redusere sannsynligheten for påkjøring bakfra i forbindelse med svingebevegelser i kryssområdet.
- Videreføring av gang- og sykkelveg fra krysset mellom Rv. 42 og Museumsveien. Dette tiltaket vil gi sikrere transport for gående og syklende langs Rv. 42.
- Dråpeøy i Museumsveien ved krysset med Rv. 42. Dette tiltaket vil gi et strammere kjøremønster i forbindelse med svingebevegelser i kryssområdet.
- Fortau langs Museumsveien. Dette tiltaket vil gi tryggere transport for gående og syklende på strekningen.
- Etablering av ny bussholdeplass. Dette tiltaket vil gi bedre manøvreringsmuligheter for kollektivtrafikken og ta bort en utkjørsel til Rv. 42.
- Utvidelse av Museumsveien under jernbanen og fortau i jernbaneundergangen. Dette tiltaket vil redusere sannsynligheten for møteulykker i / ved jernbaneundergangen og gi øket sikkerhet for myke trafikanter.
- Fortau fra krysset ovenfor kirka, lags deler av Kiss og Leiv Tveits vei og Bakkebøveien. Dette tiltaket vil gi økt trafikksikkerhet for myke trafikanter.

En kan ikke se at noen forhold ved reguleringsplanen vil medføre redusert trafikksikkerhet.

Barn og unge og friluftsjnteresser

Bedre trafikksikkerhet også for myke trafikanter vil være bra for barn og unge. Kravet om detaljregulering ved vesentlige endringer, vil sikre barn og unges interesser ytterligere. Det legges opp til at tilbudet for barn og unge skal videreføres. Det blir ikke foreslått formålsendringer som vil få negative konsekvenser for barn og unge.

Friluftsjnteressene er godt ivaretatt i planforslaget ved at grøntområder er beholdt.

Tilgjengelighet

Med de bratte stigningene man har i store deler av planområdet, er tilgjengeligheten for visse grupper til dels vanskelig.

Universell utforming er omtalt i reguleringsbestemmelsenes § 2.6: *"Ved utbygging og opparbeidelse av feltene det er tillatt skal det så langt det er mulig sikres god tilgjengelighet for alle der universell utforming legges til grunn."*

Støy.

Delar av planområdet vil være utsatt for støy fra trafikken på Rv. 42 og fra jernbanetrafikken. Avstanden fra de nærmeste boligene (OB6) til Rv. 42 er om lag 140 m. Avstanden fra de samme boligene til jernbanelinja er om lag 100 m. I den grad støygrenser overskrides, må det iverksettes tiltak i den enkelte bygning ved bruksendring eller nybygging. Det er ingen andre støygenererende tiltak i planområdet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), plan- og bygningslovens § 28-1, herunder flom.

Det er utarbeidet en egen ROS-analyse og flomanalyse.

Disse viser at flom er en aktuell problemstilling i deler av planområdet. Det er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene at dersom det skal utføres nybygg og anlegg innenfor området som er flomutsatt, skal det vurderes å sette inn tiltak for å redusere skadevirkning ved flom. Dette skal utredes av fagkyndige.

Når det gjelder elektromagnetisk felt, er det lagt inn i bestemmelsene at areal innenfor 16 meter fra senterlinjen til høyspentanlegget ikke skal benyttes for varig opphold eller brukes av elever som uteoppholdsareal.

Når det gjelder spørsmålet om utilsiktede / ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer vil kunne utgjøre en risiko for området, så kan det oppstå slike hendelser. Men sannsynligheten for at det vil skje er så liten at det ikke er foretatt ytterligere vurderinger for dette.

Det ligger 3 lager for eksplosjonsfarlig vare nordvest for planområdet. Fareområde er vist på reguleringsplanen.

Kulturminner.

Regionantikvaren har i samarbeid med Rogaland fylkeskommune utarbeidet en egen antikvarisk rapport sommeren 2011. I tillegg til å ta for seg de ulike bygningene, omtales også kunst av dekorativ karakter på noen innvendige flater. Det vises til dette interne notatet som er datert 06.06.11.

Estetikk i planleggingen og utnyttelsesgrad

I planforslaget har man forsøkt å ta hensyn til landskap og naturmiljø ved avgrensning av bebyggelse, bevaring av landskapsformer, naturelementer, sammenhengende vegetasjonsbelter, veier og anlegg i landskapet, samt historiske elementer.

Bebyggelsens forhold til terreng og uteareal, som plassering på tomten, tilpasning til tomten, takform, takvinkel, uteareal, terrasser og balkonger er viktige momenter.

Bakkebø-området innehar i dag flere gode kvaliteter mht omgivelsene. Plasseringen av bebyggelsen og veistrukturen er tilpasset terrenget, uten store skjæringer eller fyllinger. Bebyggelsens form, grunnflate, høyde og materialbruk harmonerer godt sammen. Vegetasjonen i form av trær og busker er med på å skape gode rom mellom bygningene. Planforslaget legger opp til at disse godene ved området ikke skal endres. Ny bebyggelse må underordne seg omgivelsene, men samtidig gjenspeile nåtidens uttrykk i formspråk, materialbruk og med høy arkitektonisk kvalitet.

Det foreslås ingen formål som vil påvirke natur- eller miljøforholdene i området på en negativ måte.

Når det gjelder kulturminner, så er disse god ivaretatt på reguleringsplankartet og i reguleringsbestemmelsene.

Universell utforming:

Det vises til Planbeskrivelsen, s. 38.

Konsekvenser for kommunen

Det må beregnes en del kostnader ved etablering av passeringslomma på Rv. 42, samt trafikkøy på Museumsveien og flytting av bussplassen.

En ombygging / utvidelse av jernbaneundergangen vil bli meget kostbar.

Det legges til grunn at evt. private utbyggere i planområdet må ta en vesentlig del av disse kostnadene.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen direkte konsekvenser. Ev. tiltak må innarbeides i økonomiplanen / budsjettet på vanlig måte.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			
Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Konklusjon og oppsummering

Forslaget til reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området, har vært gjenstand for lang og omfattende prosess. Planforslaget har vært på høring / offentlig ettersyn både i 2010 og 2011. De reaksjonene som kom inn i forbindelse med den siste høringsrunden var i hovedsak positive. En del av innspillene fra 2011 er innarbeidet i reguleringsplanen, reguleringsbestemmelsene og planbeskrivelsen.

Rådmannen legger nå de justerte dokumentene fram for 2. gangs behandling, og anbefaler at planen blir vedtatt slik den nå foreligger.

~ o ~

Alternative løsninger:

Reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området, datert 15.08.11, med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 15.08.11, og planbeskrivelse, sist revidert 15.08.11, vedtas med følgende endringer:

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
185747	Uttalelse til ny høring for reguleringsplan Slettebø - Bakkebø-området
183317	Uttalelse ang. reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø området
183983	Uttalelse til reguleringsplan for Slettebø Bakkebø-området - ny høring og offentlig ettersyn
183984	Krav til frisikt på de forskjellige vegtyper
184539	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området
181465	Uttalelse til forslag til reguleringsplan Slettebø, Bakkebø-området.
183440	Høringsuttale BR-representanten vedr.reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området
184420	Vedr. høring og offentlig ettersyn - reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø området
184421	Uttalelse fra Lyse Energi til reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø - området
184664	Uttalelse vedr. ny høring reguleringsplan for Slettebø området
183410	Ad. høring vedr. reguleringsplanen for Bakkebø-området
183411	Situasjonskart
184655	Uttalelse vedr. reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø - området - merknader
187053	Arealbruk m.v. for Bakkebø.pdf
187054	Utnyttelse av Bakkebøområdet.pdf
177920	Reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området
180520	Sjekkliste/kontrollspørsmål for miljøkonsekvensanalyse og ROS-analyse
132700	Uttalelse - reguleringsplan for Slettebø/Bakkebø-området
131370	Høring og offentlig ettersyn reguleringsplan for Slettebø, Bakkebøområdet
132701	Uttalelse - reguleringsplan for Slettebø/Bakkebø-området
132826	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området
133031	Uttalelse - reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området
133241	Uttalelse til offentlig ettersyn - reguleringsplan for Slettebø/Bakkebø-området
135126	Innsigelse til reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området
139299	Uttalelse - høring og offentlig ettersyn, reguleringsplan for Slettebø Bakkebø-området
143810	Uttalelse - reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området
187133	Plankart - reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området

187134	Retningslinjer for vurdering av magnetfelt i tilknytning til boligområder
187135	Bestemmelser 15.08.2011
187138	Planbeskrivelse 11-11 Bakkebø 15.08.11

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
2	I	09.11.2007	Rogaland Fylkeskommune	Uttalelse - reguleringsarbeid for Bakkebø-området
1	I	14.11.2007	Anne Marit Tørnes	Innspill plan Bakkebø område
3	I	18.03.2008	Dalane kristne skole	Ad reguleringsplanforslag for "Bakkebø" og fortau rundt "Økonomibygget.
6	U	25.03.2008	jarle.skadberg@skadberg.no, Dalane.kr.skole v/ Torfinn Haataja	Bakkebø - videre arbeid og fremdriftsplan
5	I	26.03.2008	Torfinn Haataja	Trafikksikringstanker Økonomibygget / Bakkebø
7	I	29.04.2008	Lyse Energi	Dalane Kristne skole
8	I	02.07.2008	Lyse Energi	Magnetfeltberegning ved Dalane Kristne Skole
9	I	22.08.2009	Dalane kristne skole	Ønske om å avtale møte vedr. reguleringsplan for Slettebø
10	X	14.12.2009	Dag Kjetil Tonheim	Plan Bakkebøområde - Oppfølging av saker - kontrollutvalget
12	I	23.02.2010	Dalane kristne skole	Status reguleringsplanen for Slettebø
13	U	01.03.2010	Dalane kristne skole	Foreløpig svar for saksgangen for reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området
17	I	05.03.2010	Dalane folkemuseum	Vedrørende reguleringsplan for Bakkebøområdet
21	X	18.03.2010	Grete Stuen	Flomsonekart
18	I	30.03.2010	Dalane folkemuseum	Foto fra Dalane Folkemuseum
16	I	30.03.2010	Dalane folkemuseum	Slettebøgardene og Bakkebø-område - en kort historisk presentasjon
14	X	06.04.2010	Magne Eikanger	Reguleringsplan for Bakkebø -trafikkløsning i kryss mellom RV 42 og Museumsveien, Slettebø
15	X	06.04.2010	Magne Eikanger	Reguleringsplan for Bakkebø, Slettebø - elektronisk magnetfelt
19	X	13.04.2010		Planbeskrivelse - reguleringsplan 11-11 Bakkebøområdet
20	X	13.04.2010		Sjekkliste for ROS-analyse - reguleringsplan 11-11 Bakkebøområdet
23	X	13.04.2010		Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan 11-11, Bakkebøområdet
24	I	13.04.2010	Bjørn Roger Rasmussen	Uttale oppstart av regulering Bakkebø-område
25	I	13.04.2010	Statens Vegvesen	Uttale oppstart av regulering Bakkebø-område
26	I	13.04.2010	Fylkesmannen i Rogaland	Uttale oppstart av regulering av Bakkebø-område
27	I	13.04.2010	Dalane Kristne Skole	Uttale oppstart av regulering Bakkebø-område
28	I	13.04.2010	Dalane Folkemuseum	Uttale oppstart av reguleringsarbeid - Bakkebø-område
29	I	13.04.2010	RFF	Reguleringsplan for Bakkebø-områdetUttale RFF
30	I	13.04.2010	Seniorrådet	Reguleringsplan for Bakkebø - området - Uttalelse fra Seniorrådet
31	X	13.04.2010	Grete Stuen	Reguleringsplan for Bakkebøområdet - Uttale fra Regionantikvar

33	I	14.04.2010	Nettbuss Vest	Merknad til varsel om oppstart av reguleringsplan for Bakkebø-området
34	I	14.04.2010	Statens Vegvesen	Oversikt ulykker i ulykkesbelastede punkt eller strekninger
35	I	14.04.2010	Brannvesenet	Merknad til varsel om oppstart av reguleringsplan for Bakkebø-området
36	U	07.05.2010	54 mottakere...	Varsel/informasjon om befarings
37	I	12.05.2010	Dalane kristne skole	Forhold vedrørende reguleringsplanen Slettebø
38	I	12.05.2010	Dalane kristne skole	Forhold vedrørende reguleringsplanen for Slettebø, Bakkebø-området
39	I	15.05.2010	Bakkebø Borettslag	Uttalelse - reguleringsplan Slettebøområdet
40	I	26.05.2010	Dalane Kristne Skole	Spørsmål vedr. reguleringsplanen for Slettebø
41	U	29.06.2010	53 mottakere...	Underretning om forslag til reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området-offentlig ettersyn
42	U	29.06.2010	36 mottakere...	Høring og offentlig ettersyn-reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området
43	I	13.07.2010	Statens vegvesen	Høring og offentlig ettersyn reguleringsplan for Slettebø, Bakkebøområdet
45	I	05.08.2010	Jernbaneverket	Uttalelse - reguleringsplan for Slettebø/Bakkebø-området
46	I	06.08.2010	Dalane Kristne Skole	Uttalelse - reguleringsplan for Slettebø/Bakkebø-området
44	I	06.08.2010	Per Em. Valand	Uttalelse - reguleringsplanen for Slettebø
48	I	09.08.2010	Lyse Energi AS	Uttalelse - reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området
49	I	11.08.2010	Norges vassdrags- og energidirektorat	Uttalelse til offentlig ettersyn - reguleringsplan for Slettebø/Bakkebø-området
50	I	24.08.2010	Fylkesmannen i Rogaland	Innsigelse til reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området
51	I	27.08.2010	Rogaland fylkeskommune	Reguleringsplan for Slettebø, Bakkebøområdet - behov for utsatt høringsfrist
52	U	21.09.2010	Rogaland Fylkeskommune	Reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området-Svar på utsatt høringsfrist
53	I	28.09.2010	Aashild BR-representanten Sletteboe	Uttalelse - høring og offentlig ettersyn, reguleringsplan for Slettebø Bakkebø-området
54	I	29.10.2010	Rogaland Fylkeskommune	Uttalelse - reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området
55	I	19.01.2011	Dalane kristne skole	Ang. utsettelse av reguleringsplan for Slettebø - ønske om møte
56	I	15.02.2011	Kontrollutvalget	Reguleringsplan for området ved Heimen Slettebø
75	I	07.03.2011	Norges vassdrags- og energidirektorat	Retningslinjer for vurdering av magnetfelt i tilknytning til boligområder
59	U	21.06.2011	75 mottakere...	Ny høring og offentlig ettersyn - reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området
63	U	29.06.2011	78 mottakere...	Ny høring og offentlig ettersyn - reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området - nytt dokument
66	I	30.06.2011	Eigersund idrettsråd	Ad. høring vedr. reguleringsplanen for Bakkebø-området
68	I	04.07.2011	Statens vegvesen	Uttalelse til reguleringsplan for Slettebø Bakkebø-området - ny høring og offentlig ettersyn
65	I	05.07.2011	Rogaland Fylkeskommune	Uttalelse ang. reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø området

67	I	08.07.2011	Barnas representant i plansaker	Høringsuttale BR-representanten vedr.reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området
69	I	11.07.2011	Lyse Infra AS	Vedr. høring og offentlig ettersyn - reguleringplan for Slettebø, Bakkebø området
71	I	14.07.2011	Tore L. Oliverson	Uttalelse vedr. reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø - området - merknader
72	I	15.07.2011	Dalane folkemuseum	Uttalelse vedr. ny høring reguleringsplan for Slettebø området
73	I	02.08.2011	Fylkesmannen i Rogaland	Uttalelse til ny høring for reguleringsplan Slettebø - Bakkebø-området
74	I	16.08.2011	Grete Stuen	Plankart - reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området
77	X	17.08.2011		Planbeskrivelse 11-11 Bakkebø 15.08.11
79	I	19.09.2011	Rogaland fylkeskommune	Fornyhet vurdering av planforslag etter miljøutvalgets behandling
78	I	23.09.2011	Fylkesmannen i Rogaland	Ang. reguleringsplan Bakkebø
81	I	28.09.2011	Personalgruppe Slettebø 1	Uttalelse - reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området
82	I	29.09.2011	Elin Svanes Hjørungnes + flere hjelpeverger	Uttalelse vedr. reguleringsplan Slettebø, Bakkebø - saksnr. 051/1, 2. gangs behandling
80	I	29.09.2011	Beboere på Bakkebø-område	Uttalelse til sak 051/11- reguleringsplan Slettebø, Bakkebø. 2. gangs behandling

Parter i saken:

N	ALBERTSEN ANN EVY	SKRIVARSFJELLET 19	4370	EGERSUND	
N	ASBJØRNSSEN JANE BEATHE	HOLAN 3	4370	EGERSUND	
N	Bakkebø Borettslag	Postboks 630	4305	SANDNES	
N	BJØRNSETH HANNE KRISTIN	EGEBAKKEN 31	4370	EGERSUND	
N	BJØRNSETH MARKUS	EGEBAKKEN 31	4370	EGERSUND	
N	DALANE FOLKEMUSEUM	Postboks 338	4379	EGERSUND	
N	DET EVANGELISK-LUTHERSKE KIRKESAMFU	Postboks 14	4379	EGERSUND	
N	DRAGELAND LINDA	SKRIVARSFJELLET 13	4370	EGERSUND	
N	DYRSAND INGVILD RAMSLAND	SKRIVARSFJELLET 17	4370	EGERSUND	
N	DYRSAND TERJE	SKRIVARSFJELLET 17	4370	EGERSUND	
N	EIGERSUND KIRKELIG FELLESRÅD	Damsgårsg 4	4370	EGERSUND	
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND	
N	GRUDE MARITA	SYRINVEIEN 11 A	4370	EGERSUND	
N	HELLAND SOLVEIG	SKRIVARSFJELLET 40	4370	EGERSUND	

N	HERREDSVELA ÅSGEIR	EGBAKKEN 21	4370	EGERSUND	
N	HETLAND GUNDIS KRISTINE	SKRIVARSFJELLET 38	4370	EGERSUND	
N	HETLAND JAN	SKRIVARSFJELLET 38	4370	EGERSUND	
N	HOLAND DAVID	EGBAKKEN 12	4370	EGERSUND	
N	HOLAND TERJE	EGBAKKEN 10	4370	EGERSUND	
N	HOVLAND ARILD	SKRIVARSFJELLET 13	4370	EGERSUND	
N	HOVLAND GEIR MAGNAR	PIGGSTEINBAKKEN 2 B	4370	EGERSUND	
N	HOVLAND LIV EVA	PIGGSTEINBAKKEN 2 B	4370	EGERSUND	
N	HÅLAND ARNLJOT	STEMVEIEN 6	4370	EGERSUND	
N	JACOBSEN ANDREA F NAGELL	JOSEFINESTIEN 19	4380	HAUGE I DALANE	
N	JACOBSEN HANS BREDE	JOSEFINESTIEN 19	4380	HAUGE I DALANE	
N	JERNBANEVERKET	Postboks 4350	2308	HAMAR	
N	KHACHATRJAN ARTUR	SKRIVARSFJELLET 42	4370	EGERSUND	
N	KHACHATRJAN HERINE	SKRIVARSFJELLET 42	4370	EGERSUND	
N	LAGÅRD RENATE HANDELAND	SKRIVARSFJELLET 15	4370	EGERSUND	
N	LAGÅRD ROGER	SKRIVARSFJELLET 15	4370	EGERSUND	
N	LÆDRE PER EINAR	STEMVEIEN 10	4370	EGERSUND	
N	NERGÅRD MATS	EGBAKKEN 25	4370	EGERSUND	
N	NODLAND ARNE	PIGGSTEINBAKKEN 4 A	4370	EGERSUND	
N	NODLAND ELISABETH	PIGGSTEINBAKKEN 4 A	4370	EGERSUND	
N	NÆREM ARILD ØRN	STEMVEIEN 8	4370	EGERSUND	
N	NÆREM KARINE RAMSLAND	STEMVEIEN 8	4370	EGERSUND	
N	OLAUSSEN PETTER	HOLAN 1 B	4370	EGERSUND	
N	PUNTERVOLL KIRSTI	KROSSMOVEIEN 246	4370	EGERSUND	
N	SAHLSTEN EGIL	OSPELIA 2	1900	FETSUND	
N	SAPA BEATA	EGBAKKEN 29	4370	EGERSUND	
N	SAPA WIESLAW MIECZYSLAW	EGBAKKEN 29	4370	EGERSUND	
N	SKADBERG IVAR HENNING	PIGGSTEINBAKKEN 2 A	4370	EGERSUND	
N	SLETTEBØ SIGMUND	KROSSMOVEIEN 264	4370	EGERSUND	
N	SLEVELAND JAKOB	V/DAGNY SLEVELAND,EGBAKKEN 19	4370	EGERSUND	
N	SLEVELAND PÅL	PIGGSTEINBAKKEN 4 C	4370	EGERSUND	
N	SUNDE-RASMUSSEN TORE	GRØNE BRÅDEN 29	4370	EGERSUND	
N	SVANES SVEN RAJESH	SYRINVEIEN 11 A	4370	EGERSUND	
N	TENGSAEID TOM MAGNE	TENGSAEIDVEIEN 30	4370	EGERSUND	
N	THU NATALYA SAVYTSKA	SYMREBAKKEN 13	4370	EGERSUND	

N	TØNNESEN GUNLEIF	SKRIVARSFJELLET 19	4370	EGERSUND	
N	TØRNQVIST OLE	SKRIVARSFJELLET 11	4370	EGERSUND	
N	VALAND DAG THORE	POSTBOKS 166	4379	EGERSUND	
N	VATNEMO TOMMY	EGBAKKEN 23	4370	EGERSUND	
N	ØGLEND LISE SVIGGUM	EGBAKKEN 25	4370	EGERSUND	



Internt notat

Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området

Vår ref.: 10/19879 / 07/3252 / PL-, FA-L12, GBR-45/2

Saksbehandler: Randi Haugstad

E-post: randi.haugstad@eigersund.kommune.no

Dato: 10.08.2010

Telefon: 51 46 80 24 Mobiltelefon:

Felles brukerutvalg v/leder har behandlet sak vedr. *høring og offentlig ettersyn – reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-område*, datert 29.06.10, og har følgende merknad:

Felles brukerutvalg ber om at det ved nybygging tas hensyn til universell utforming.

Utvalget er klar over at det allerede eksisterende areal vanskelig kan oppnå maksimal universell utforming.

Med hilsen

Else Marie Schneidereit
Leder felles brukerutvalg

Randi S. Haugstad
Politisk sekretær

Fra: Aashild Sletteboe
Sendt: 28.09.2010
Til: 'Dag Kjetil Tonheim'
Kopi:
Emne:

Vedr:

Forespørsel reguleringsendring Havnegården, Strandgaten- flytte av fortau og kjørevei.

Med tanke på at barn og unge skal ferdes som myke trafikanter i området, bør trafikksikkerheten i området utredes.

Løsningen som fungerer i dag er ikke bra for barn og unge. Alle endringer som gjøres bør føre til bedring for disse.

Vedr:

Varsel om oppstart - reguleringsplan/ endring for delerav Sandbakken og Vannbasengan:

For at barn og unge sine interesser skal i varetas forutsetter jeg at friluftsområder bevares som i dag.

Vedr:

Høring og offentlig ettersyn- reguleringsplan for Slettebø, bakkebø-området.

Når en kommer så langt i prosessen at detaljplaner skal lages, bør der settes av areal til lek.

M.v.h

Åshild S.Slettebø



ROGALAND
FYLKESKOMMUNE

Saksprotokoll

Utvalg: Fylkesutvalget
Møtedato: 26.10.2010
Sak: 154/10

Resultat: Annet forslag vedtatt

Arkivsak: 10/13406
Tittel: **SAKS PROTOKOLL: EIGERSUND KOMMUNE -
REGULERINGSPLAN FOR SLETTEBØ, BAKKEBØ-OMRÅDET**

Behandling:

Det ble protokollert:

Ragnhild Osmundsen, H fremmet følgende fellesforslag på vegne av H, FrP og KrF:

Det fremmes **innsigelse** til følgende punkter i tilknytning til planen:

- .1 Det må derfor foretas en antikvarisk gjennomgang av bygningsmassen (krigs- og institusjonsbygninger) i planområdet og ingen bygninger må saneres uten at verneverdien er avklart og det er foretatt en dokumentasjon.
- .2 Potetkjelleren som i dag ligger vest for Museumsvegen vises som bevaringsformål.
- .3 Lerkeskogen vest for dagens museumsområde sikres et formelt vern gjennom regulering til hensynssone bevaring.
- .4 Foreslåtte utvidelser av byggeområder inn i grøntområdene tas ut og vurderes i forbindelse med rullering av kommuneplanen.
- .5 Videre må det belyses hva maks utbygging innebærer mht utnyttelse av området.

Jarle Braut, V fremmet følgende forslag som alternativ til fellesforslagets pkt. 4:

Foreslåtte utvidelser av byggeområder inn i grøntområdene tas ut.

Votering:

Innstillingen fikk 1 stemme (SV) og falt.

Fellesforslaget pkt. 1,2,3 og 5 tiltres enstemmig.

Fellesforslaget pkt. 4 tiltres med 13 mot 2 stemmer (V, SV) som ble avgitt for forslaget fra Braut.

Vedtak:

Det fremmes **innsigelse** til følgende punkter i tilknytning til planen:

- .1 Det må derfor foretas en antikvarisk gjennomgang av bygningsmassen (krigs- og institusjonsbygninger) i planområdet og ingen bygninger må saneres uten at verneverdien er avklart og det er foretatt en dokumentasjon.
- .2 Potetkjelleren som i dag ligger vest for Museumsvegen vises som bevaringsformål.
- .3 Lerkeskogen vest for dagens museumsområde sikres et formelt vern gjennom regulering til hensynssone bevaring.
- .4 Foreslåtte utvidelser av byggeområder inn i grøntområdene tas ut og vurderes i forbindelse med rullering av kommuneplanen.
- .5 Videre må det belyses hva maks utbygging innebærer mht utnyttelse av området.



Internt notat

Mottakere:

Dag Kjetil Tonheim

Reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området

Vår ref.: 11/16783 / 07/3252 / PL-, FA-L12, GBR-45/2

Dato: 06.06.2011

Saksbehandler: Knut Jan Kluge

Telefon: 51 46 82 29 Mobiltelefon:

E-post: knut.jan.kluge@eigersund.kommune.no

Plankontoret har rettet en forespørsel om å mulig konkretisere de bygninger og installasjoner som kan ha en historisk og antikvarisk verdi i forbindelse med utarbeidelse av ny reguleringsplan for området.

Befaring er senest foretatt den 18.05.2011 sammen med Jan Winsholdt fra Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen.

Området er tidligere gjennomgått sammen med Guro Skjelstad, Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, Eli Monsen, Rogaland fylkeskommune, planavdelingen samt Grethe Stuen og undertegnede fra Eigersund kommune.

Undertegnede har også vært i forbindelse med Rogaland krigshistorisk museum om befaring og eventuelt fjerning av historiske gjenstander.

Intensjonen for vernearbeidet er å bevare deler av Slettebø-leiren som dokumentasjon for fremtiden. I denne sammenheng vil det være aktuelt å dokumentere Bakkebø institusjonen bruk av bygningene relatert til leiren samt nyoppførte etter at institusjonen ble opprettet. Det som det bør fokuseres på er bygningstype/konstruksjon og bygningstype/funksjon. Det vil også være av vesentlig betydning å opprettholde selve veinettet. Dette som en forutsetning for lokaliseringen for selve bygningene og den enkelte bygnings funksjon. Før 1940 preges området av landbruket.

Ved etableringen av Slettebøleiren i 1940 var det i hovedsak mannskapsbrakker, offiser boliger samt enkelte spesialbygninger som stall, lasarett og tilholdssted for administrasjonen som ble oppført.

Spesiallager og oppbevaring av våpen og ammunisjon og søppelforbrenning.

Det ble også etablert to tunneller fra selve leiren og til åpent landskap.

Av andre forlegginger som ble etablert av okkupasjonsstyrkene, er Vatneleiren i Sandnes.

Denne har imidlertid en annen utforming, mer i overensstemmelse med administrasjon en ren mannskapsforlegging.

I den videre planlegging og utbygging er det viktig å vise respekt for adkomst og bruk av "Burmavein".

Kunst av dekorativ karakter

I løpet av Bakkebøperioden er det utført et omfattende kunstnerisk utsmykking på innvendige flater. Dette er utført av seriøse kunstnere og som har betydning i den nasjonale sammenheng.

Arbeidene er fotografert og registrert, men det er ikke tatt stilling til hvordan disse arbeider skal sikres. Noe av sikringen kan muligens sammenholdes med bevaringen av den enkelte bygning.

Konstruksjoner

Brakker

Det gjennomgående trekk er at mannskapsforlegginger og bruksbygninger er oppført i bindingsverk og med trepaneler utvendig og innvendig.

Kjelleren er utført i stedlig støpt betong.

Mannskapsbrakkene er av tilnærmet samme størrelse.

Det vil derfor være inntresant å få klarlagt i hvilken grad bygningenes størrelse speiler oppbyggingen og organiseringen av hæren.

Etter krigen blir trekonstruksjonene på flere av brakkene fjernet og ny etasje blir oppført i murverk. Dette skjer tidlig på 1950.

Det er indikasjoner på at rivingsmaterialene sendes nordover.

De nye etasjer som er oppført i tegl har fått en annen utforming og tilpassing enn de opprinnelige trekonstruksjoner.

Boligene

Boliger for offiserer er laftet 5" tømmer. Hovedform og detaljer er vurdert å være identisk med de som er oppført i Vatneleren. Utvendig side vegger var ikke panelt. Innvendig bruk av paneler er ikke fastlagt. Det foreligger verken originaltegninger eller oppmålingstegninger. Det er sterke indikasjoner på at tømmeret er av svensk opprinnelse og som er fraktet til Stavanger med båt. Det antas at boligene er laftet på stedet antagelig ved hjelp av lokale håndverkere.

Det kan imidlertid ikke utelukkes at bygningene kom til stedet som ferdige byggesett.

Da boligene i Slettebøleiren og i Vatneleiren er tilnærmet identiske, kan være tale om det som vi i dag betegner som "typehus".

Norske "laftete typehus" er kjent i Europa allerede fra ca. 1900.

Veiføring

På grunn av landskapets topografi kan det være av interesse å få klarlagt om det har vært en overordnet, sentralt utformet plan eller om utformingen er foretatt lokalt og etter behov og nødvendighet.

Foreløpig er det klarlagt hvilke bygninger som har hatt funksjon som boliger for offiserer, mannskapsbrakker, sykehus og stall.

Verkstedene for motorisert material var lokalisert til det flate partiet der hvor fotballbanen er plassert i dag.

Bygninger som opprinnelig var oppført i bindingsverk.

Bygninger tilhørende Dalane folkemuseum

Bygning Mannskapsforlegging, inntakt

Bygning Stall, inntakt

Bygning nr 3. Østbygget, en antatt trekonstruksjon er fjernet og ny hovedetasje er oppført i tegl.*

Bygning nr 4. Mannskapsforlegging, utvendig intakt, kledd med platemateriale.*

Bygning nr 5. Mannskapsforlegging, utvendig intakt, kledd med platemateriale.*

Bygning nr 9. Verksted for motorisert utstyr. Oppgradert og i daglig bruk. Kun kjeller er

Intakt.

- Bygning nr 11. Mannskapsforlegging, inntakt kjeller. Etasje oppført i tegl.*
Bygning nr 12. Mannskapsforlegging, inntakt kjeller. Etasje oppført i tegl.
Bygning nr 13. Mannskapsforlegging, inntakt kjeller. Etasje oppført i tegl.*
Bygning nr 14. Mannskapsforlegging, inntakt kjeller. Etasje oppført i tegl.*
Bygning nr 15. Mannskapsforlegginger, er opprinnelig to bygninger, senere sammenbygget.
Kjeller intakt. Etasje oppført i tegl.
Bygning nr 16. Mannskapsforlegging, inntakt kjeller. Etasje oppført i tegl.*
Bygning nr 17. Mannskapsforlegging? (størrelse), inntakt kjeller, Etasje oppført i tegl.*
Bygning nr 22. Mannskapsforlegging, utvendig inntakt, Etasje delvis kledd med
Platemateriale, delvis med trepaneler.
Bygning nr 23. Mannskapsforlegging? (etasjeantall) er opprinnelig to bygninger, senere
Sammenbygget, ny mellombygging. Arbeidene er utført med midler fra
"Øre-fondet" (hjelpesyfyrstikkene). Etasje kledd delvis med plater delvis med
trepaneler.
Bygning nr 30. Møtesal? Utvendig inntakt, kledd med platemateriale.*
Bygning nr 31. Lasarett, 2 etasjer, utvendig inntakt, kledd med trepaneler. Enkelte vindu er
vurdert å være de originale.*
Bygning nr 35. Driftsbygning. Transformator stasjon. Intakt materiale fra 1943?*Bygning nr 46. Vanntårn, betong.*

Bygninger i laftet tømmer.

- Bygning nr. 36. Offiserbolig, i hovedsak intakt.*
Bygning nr. 37. Offiserbolig, delvis ombygget.*
Bygning nr. 39. Offiserbolig, delvis ombygget.
Bygning nr. 40. Offiserbolig, i hovedsak intakt.*
Bygning nr. 41. Offiserbolig, sterkt ombygget.
Bygning nr. 42. Offiserbolig, i hovedsak inntakt. Privat eie.
Bygning nr. 43. Offiserbolig, i hovedsak inntakt. Privat eie.

Andre bygninger som kan ha antikvarisk verdi og som forteller noe om utviklingen av
Bakkebo institusjonen.

- Bygning nr. 27. Oppført ca 1970*
Bygning nr. 28. Oppført ca 1970
Bygning nr. 38. Oppført ca 1955*

Nummereringen er basert på kart fra den kommunale vedlikeholdsavdeling.

I forbindelse med bevaring av enkelte bygninger er det vesentlig at disse kan bevares som
grupper eller enkelbygninger og som relaterer seg til hverandre. Dette for å kunne oppfatte
"tettheten" og hierarkiet i bebyggelsen samt vise utnyttelsen av terrenget.

De bygninger og installasjoner som er merket med stjerne skal forsøkes bevart.

Bygningene er ikke gjennomgått innvendig og det er heller ikke klarlagt hvilken teknisk
forfatning den enkelte bygning har.

Med vennlig hilsen

Knut Jan Kluge
Regionantikvar

Besøksadresse: Strandgaten 58, 4370 Egersund / Skrivergården

Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund, 4379 EGERSTUND

E-postadresse: post@egersund.kommune.no

Internett: www.egersund.kommune.no

Telefon: 51 46 82 26

Telefaks: 51 46 82 39

Org.nr.: 944 496 394

REGULERINGSPLAN 11-11 BAKKEBØMRÅDET

Dato 21.06.11

SJEKKLISTE/KONTROLLSPØRSMÅL FOR MILJØKONSEKVENSANALYSE OG ROS-ANALYSE

	Ja/Nei	Merknad
NATURGRUNNLAG OG BIOLOGISK MANGFOLD		
Vil tiltaket ha konsekvenser for geologiske, botaniske eller zoologiske verdier?	N	
Er området utsatt for snø- eller steinskred?	N	
Er det fare for utglidning?	N	
Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	N	
Forvaltning av sand og grus		
Har tiltaket betydning for forvaltning av sand- eller grusforekomster	N	
Innsjøer og vassdrag		
Vil tiltaket ha betydning for naturforholdene i områdene langs vassdraget eller innsjøen?	N	
Vil tiltaket komme i konflikt med målene for vernede vassdrag?	N	
Er området utsatt for springflo?	N	
Er området utsatt for flom i elv / bekk, herunder lukket bekk?	J	Det er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene at dersom det skal utføres nybygg og anlegg innenfor området som er flomutsatt, skal det vurderes å sette inn tiltak for å redusere skadevirkning ved flom. Dette skal utredes av fagkyndige.
Vil drenering av området føre til oversvømmelse i nedenforliggende områder?	N	
Er det regulerte vannmagasiner i nærheten med spesiell fare for usikker is?	N	
Viltforvaltning og fiskeforvaltning		
Vil vann eller vassdrag med særlig verdi for laks, sjøørret eller innlandsfisk bli direkte eller indirekte berørt?	N	
Vil tiltaket påvirke gyteforholdene for fisk?	N	
Vil tiltaket påvirke sports- og næringsfiske?	N	
Vil områder med særlig verdi for viltet (pattedyr, fugler, amfibier og krypdyr) bli direkte eller indirekte berørt?	N	
Vil tiltaket påvirke produksjonsforholdene for vilt?	Nei	

Vil tiltaket påvirke mulighetene for uttak av jaktbart vilt?	Nei	
Vannforsyning		
Vil tiltaket medføre fare for forurensing eller forringelse av private brønner, kommunale eller private vannforsyningsanlegg eller viktige grunnvannsforekomster?	Nei	
MILJØKVALITET I JORD, VANN OG LUFT		
Vannforurensing		
Vil tiltaket medføre økt forurensing av vannforekomster (fra organisk materiale, næringssalter eller andre stoffer)?	N	
Medfører tiltaket utslipp av kjølevann, oljeholdig vann e.l. som kan påvirke naturen?	N	
Medfører tiltaket begrensninger for utnyttelse av vannressurser?	N	
Medfører tiltaket forbruk eller påvirkning av marine ressurser i et omfang som får negative konsekvenser for miljøet?	N	
Luftforurensing og støy		
Vil tiltaket medføre luftforurensing som kan gi helseskade eller skade på dyre- og/eller planteliv (grenseverdier for SO ₂ , NO ₂ , CO, fotokjemiske oksidanter og fluoritter)?	N	
Vil tiltaket medføre økt utslipp av klimagasser som CO ₂ , metan, lystgass, klor-fluor-karboner eller haloner?	N	
Er tiltaket i overensstemmelse med kommunens målsettinger om redusert utslipp (energistrategi)?	J	
Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko?	N	
<ul style="list-style-type: none"> • utslipp av giftige gasser/væsker? • utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker? 	N	
Vil tiltaket føre til periodevis eller konstant økning i luftforurensing eller støy?	N	
Vil tiltaket medføre at boliger blir utsatt for utvendig støybelastning over 55 dBA?	Nei	
Vil tiltaket medføre fare for radonforurensning i boliger eller andre bygg?	N	
Vil områder med radongass bli påvirket av tiltaket (geologisk)?	N	
Vil tiltaket medføre risiko for helsefare fra elektriske eller magnetisk felt?	N	Fareområde er avgrenset av byggegrenser.

Avfall		
Vil tiltaket føre til utslipp av helsefarlige stoffer til jord eller vann?	N	
Vil tiltaket medføre store mengder produksjons- eller spesialavfall som er vanskelig å behandle på en forsvarlig måte?	N	
Vil tiltaket medføre store mengder avfall som gir deponeringsproblemer eller stiller spesielle krav til behandling mv.?	N	
Vil tiltaket berøre eksisterende avfallsdeponi avfalldeponi med fare for frigjøring av spesialavfall?	N	
Vil tiltaket berøre nedlagte avfallsplasser?	N	
Energi		
Er vedtatt energistrategi lagt til grunn?	N	
Er det mulig å utnytte energi på en mer effektiv måte (energibehov, forbruk, tap, økonomisering av energi)?	J	
Vil tiltaket medføre økt behov for offentlig infrastruktur som trafikkanlegg, vannforsyning eller lignende?	N	
Fører tiltaket til økt transportarbeid?	N	
Kan transportarbeidet i noen grad overføres til kollektiv-, gang- eller sykkeltransport?	J	
OPPLEVELSE OG REKREASJON		
Grønnstrukturer og regionale friluftsområder		
Vil tiltaket påvirke muligheten til å drive ulike former for friluftsliv eller friluftaktiviteter eller svekke tilgjengelighet til naturområder, badeplasser e.l.?	N	
Vil tiltaket påvirke befolkningens muligheter til naturopplevelser og ulike former for friluftsliv, herunder jakt og fiske?	N	
Friluftsliv i nærmiljøet og barnetråkk		
Vil tiltaket berøre bolignære grøntområder?	N	Det er regulert inn formål friområder og friluftsområder for å sikre disse arealene
Vil tiltaket sikre at anlegg og arealer som brukes av barn er sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare?	J	Det er lagt inn i bestemmelsene at areal innenfor 16 meter fra senterlinjen til høyspentanlegget ikke skal benyttes for varig opphold eller brukes av elever som uteoppholdsareal.
Vil tiltaket sikre at det i nærmiljøet finnes arealer hvor barn og unge kan utfolde seg	J	Viser til regulert friområde og friluftformål

og skape sitt eget lekemiljø?		
Er arealene store nok for lek og annet opphold, ulike typer lek på ulike årstider, og mulighet for samhandling mellom barn og voksne?	J	
Vil tiltaket sikre at det skaffes fullverdig erstatning for arealer som omdisponeres (arealer avsatt til lek, fellesareal, friområde eller uregulert areal som barn bruker)?	-	
Kulturminnevernet; kulturlandskap og jordvern		
Vil kultur- og fornminner, kulturmiljøer eller kulturlandskap stå i fare for å gå tapt eller få redusert verdi som følge av tiltaket?	N	
Vil særlig verneverdige kulturminner eller kulturlandskap bli berørt av tiltaket?	N	Det er regulert inn felt båndlagt til kulturminner for bygg og anlegg.
Vil tiltaket medføre at landskapsformer eller landskapselementer i tettstedet eller omlandet skades eller gå tapt?	N	
Bryter tiltaket vedtatt utbyggingsmønster?	N	
Vil tiltaket påvirke arealer som ellers blir eller kan bli brukt i matproduksjon?	J	Flytting av bussholdeplassen lenger mot vest vil minske noe av landbruksarealet
SAMFUNNSSIKKERHET		
Vil tiltaket øke faren for uhell, skader og lignende som kan få store konsekvenser for naturen eller befolkningen (trafikk, utslipp, flom, skred, brann m.v.)?	N	Det er bratte parti som er vist i skrednett, men dette omfatter ikke byggeområder i planen.
Vil utilsiktede / ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området?	J	Det kan oppstå uhell på veier eller jernbanen som kan få konsekvenser for bygg og anlegg i nærheten. Men sannsynligheten for at det vil skje er så liten at det ikke er foretatt vurderinger for dette. Jernbaneverket vil eventuelt kommentere dette ved høringsrunden av planforslaget.
Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester en risiko for området? <ul style="list-style-type: none"> • elektrisitet • teletjenester • vannforsyning • renovasjon/spillvann 	J	Dersom vannforsyningen skulle forsvinne og det ble brann vil det få alvorlige konsekvenser for verneverdige bygg og anlegg innenfor planområdet. Brannvesenet har tankbil
Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området? <ul style="list-style-type: none"> • til skole/barnehage • til nærmiljøanlegg • til forretning • til busstopp 	J	Dagens situasjon ved krysset mellom Rv 42 og avkjørsel til planområdet er uheldig med hensyn til trafiksikkerheten. Bussen stopper ofte i krysset for å slippe passasjerer av, og dette er uheldig med tanke på trafiksikkerheten. Etter utbygging vil sikkerheten bedres.
Brannberedskap	N	Området har to atkomstmuligheter for brannbil

<ul style="list-style-type: none"> • omfatter området spesielt farlige anlegg? • har området tilstrekkelig brannvannforsyning? • har området bare én mulighet ankomstrute for brannbil? 		
<p>Omfatter området spesielt farlige anlegg?</p> <ul style="list-style-type: none"> • eksplosjoner • luftforurensing • kjemikalier 	J / N	Det ligger 3 lager for eksplosjonsfarlig vare nordvest for planområdet. Fareområde er vist på reguleringsplanen.
<p>Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • militære anlegg; fjellanlegg, piggrådsperringe etc. • industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering 	N	
ANDRE FORHOLD		
Vil tiltaket av andre grunner enn de som er nevnt ellers i sjekklisen kunne få negative konsekvenser for folks helse og trivsel eller trygghet, eller for miljøet?	N	



Internt notat

Mottakere:

Dag Kjetil Tonheim

Plansjef

Uttalelse til forslag til reguleringsplan Slettebø, Bakkebø-området.

Vår ref.: 11/18882 / 07/3252 / PL-, FA-L12, GBR-45/2

Dato: 28.06.2011

Saksbehandler: Helge Waage

Telefon: 51 46 83 02 Mobiltelefon: 488 94 339

E-post: helge.waage@eigersund.kommune.no

Det vises til planforslag datert 21.06.2011 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Bygg- og eiendomssjefen har følgende kommentarer til forslaget:

Kommentarer til reguleringsbestemmelser:

Rekkefølge krav i § 3:

§ 3.1 Bestemmelsen bør tas ut eller knyttes til spesielle områder. Det rimer ikke at det f.eks. ved søknad om byggetillatelse for tilbygg innenfor f.eks. område B3a skal kreves innlevering av opparbeidelsesplan for parkeringslomme ved kryss med Fv 42..

§ 3.3. Det er et for strengt rekkefølgekrav til bygging av gangvei G1 og G2 bare er knyttet til bygging/vesentlige endringer på feltene OB1-OB6 og B1-B7, mens andre byggeområder som vil generere vel så mye gangtrafikk, f.eks område avsatt til Undervisning ikke har slikt krav.

§ 3.4. Bestemmelsen om eventuell bevaring av utført kunst av dekorativ art er veldig uklar, og bør tas ut da den vil være vanskelig å håndtere.

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg i § 4.

I kulepunkt 6 bør følgende setning fjernes: „Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveiger, parkeringsplasser og etablert stier.“ Dette da mye vegetasjon vokser og stenger for utsikt og sol til bygninger med beboelse. Det er også store tre som bør fjernes pga. fare for velting på bebyggelse.

Kulepunkt 7 „Før det gis byggetillatelse skal det foreligge uttalelse fra regionantikvaren“ bør utgå som generell bestemmelse for hele planområdet. Bør vurderes gjort gjeldende for områder som er avsatt til båndleggingssoner/bevaring.

Pkt. vedrørende „Ombygging av eksisterende bygninger“ bør utgå. Det kan ikke være hensiktsmessig å ta vare på innvendige konstruksjonssystemer, samt reetablere vinduer, overflater og liknende i bygninger som ikke skal vernes, samt bevare tiltak i terrenget.

Kommentarer til foreslått arealbruk:

Område OB2:

Med unntak av 2 etasje i Museumsveien 15 (Østebygget) som pr. nå benyttes til kontor for kommunens fagforeninger, vil det være lite behov for bruk av Museumsveien 17 (Verkstedet) og Museumsveien 19 (Undervisningsbygget hvor hovedetasje leies av speidere) til bygninger for offentlige formål eller som boliger. Området bør være regulert så fleksibelt at kommunen kan selge/kvitte seg med ansvar for drift og vedlikehold av disse byggene. Foreslår at det reguleringsmessig tilrettelegges for at bygningene kan overdras til foreninger/museet dersom det skulle være interesse for dette. Det ansees for lite sannsynlig at Eigersund kommune har behov for og økonomi til å oppruste og ta vare på disse 3 bygningene som er foreslått som båndleggingssoner etter lov om kulturminner. OB2 bør tas ut av reguleringsbestemmelse § 12 som bevaringsverdige bygninger.

Område OB3a Maurtråkket 1 og 3):

Foreslår at det reguleringsmessig tilrettelegges for at området også kan overdras til private eller foreninger dersom det skulle være interesse for dette. Kommunen har ingen planer om bruk av disse bygningene når den midlertidige skolebruken opphører.

Område OB6:

Maragropa 2 (Skole 1) er vist som 1 av 6 bygninger som i planen er oppgitt bør saneres. Bygg- og eiendomssjefen mener denne bygningen har en teknisk stand som tilsier at den bør brukes til andre formål dersom det blir aktuelt å flytte Voksenopplæringscenteret.

Område B6:

Den søndre delen av området, Steingården; brukes i dag til offentlige kontorer og til skole for elever med spesielle behov. Det er pr. nå ikke aktuelt å bruke bygningen/området til boliger slik som foreslått i planen. Reguleringsformålet må endres slik at bygningen kan brukes til skole og kontorer.

For den nordre delen av området gjorde kommunestyret 25.02.2009 vedtak om at Maragropa 1 (Skole 2) med tilhørende areal skulle bortfestes til Egersund Røde kors. Arealet bes regulert til formål tilpasset Egersund Røde kors aktiviteter og ikke til boligbebyggelse.

Område F4:

Dette er et område uten bevaringsverdig vegetasjon eller spesielle kvaliteter som friområde. I forbindelse med eksisterende/framtidig bygging/bruk av Områdene B og OB4 vil det være behov for areal til atkomst og parkering. Området bør inngå som del av B5.

Lerkeskog (Vern av kulturmiljø og kulturminne):

Opparbeidet atkomst fra nord til Østebygget bør være regulert som en del av byggeområdet OB2 ved at en trekant av Lerkeskogen med lengde ca 15 m langs kjøreveien og lengde ca 6 m mot byggeområdet inn fra kjøreveien, tillegges OB2 området.

Område O8:

Det framgår ikke av planen hva dette området er reguert til.

Forøvrig er det noen faktiske feil i planbeskrivelsen:

Kiss og Leif Tveits vei 8/Trollstua:
Bygningen er utleid.

Maragropa 1 og 2:

Maragropa 2 (Skole 1) er en påkostet bygning som ikke er moden for sanering.

Maurtåkket 1 og 3:

Disse to bygningene eies av Eigersund kommune og er midlertidig bortleid til Dalane Kristne skole.

Maragropa 7 (Steingården sør):

Brukes ikke til rehabiliteringssenter, men brukes til kontorer i 1 etasje.

Maragropa 3 (Steingården nord):

Leies ikke til speidere. Brukes til skole for elever med spesielle behov.

Bakkebøveien 25 (Solgården):

2. etasje skal ikke benyttes til kurslokale, men er grunnet dårlig teknisk standard og stort energiforbruk tatt i bruk som midlertidig lagerlokale for diverse utstyr.

Museumsveien 17 Verkstedet):

Oljekjelanlegg oppvarmer ikke Festsalen.

Sølvhagen 17 (Garasjeanlegg):

Sivilforsvaret benytter ikke deler av lokalet lenger.

Bakkebø gård:

Gården skal legges ned høsten 2011. Sauhus og spesielt grishus ved Marka er i veldig dårlig stand og bør saneres snarest mulig.

Forøvrig:

Nye fortau:

Bygging av planlagt fortau i Bakkebøveien langs og mellom Tyrigården og Solgården vil være et kostbart og teknisk krevende tiltak i en vei med begrenset kjøretrafikk/behov for fortau.

Byggelinjer:

Det bør vurderes å tilpasse byggelinjer til eksisterende bygninger slik at disse kan gjenoppbygges.

Med vennlig hilsen

Helge Waage

Bygg- og eiendomssjef

Kopi til:

Per Steinar Berentsen

Konst. kommunalsjef tekniske
tjenester



ROGALAND
FYLKESKOMMUNE

FYLKESRÅDMANNEN
Regionalutviklingsavdelingen

Eigersund kommune
Plankontoret
Postboks 580
4379 Eigersund

05.07.2011

Deres ref.: 11/17874 / 07/3252

Saksbehandler: Jan Windsholt
Direkte innvalg: 51 51 68 53

Saksnr. 10/13406-14
Løpenr. 41334/11
Arkivnr. FR-RB EIG

SLETTEBØ, BAKKEBØ-OMRÅDET

SVAR - EIGERSUND KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR SLETTEBØ, BAKKEBØ-OMRÅDET - NY HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Det vises til nytt høringsforslag for Slettebø/Bakkabø mottatt 23.06.2011, samt antikvariske og bygningstekniske vurderinger mottatt hhv. 28. og 29.06.2011. Rogaland fylkeskommune har vurdert forslaget som regional planmyndighet og som sektormyndighet innen kulturminnevern i lys av de oversendte vurderinger.

Tidligere innsigelser trekkes

Tidligere planforslag for området ble møtt med innsigelser, jf. vedtak i Fylkesutvalget av 26.10.2010. Eigersund kommune har nå revidert planforslaget og sendt ut planforslaget på nytt. Fylkesrådmannen vurderer at de aspektene som var grunnlag for innsigelsene nå er tatt hånd om på en slik måte at innsigelsene til opprinnelig planforslag kan trekkes.

Vurdering av nytt planforslag

Nytt planforslag innebærer bl.a. vesentlig større innslag av kulturminnevern, noe Fylkesrådmannen ved Kulturseksjonen oppfatter som svært positivt. Imidlertid er det fortsatt vesentlige kulturminneverdier/krigsminneverdier som vil gå tapt eller som ikke vil få et vern dersom nytt planforslag gjennomføres slik det nå fremstår. Likeledes er det fortsatt rom for forbedring av bestemmelsene. Det må dessuten påpekes at hensynssone i nytt planforslag ikke er vist med korrekt skravur.

Bygninger:

Med henvisning til den nummerering som det refereres til i de nevnte vurderingene, dreier det seg spesielt om:

- Bygning nr. 31: Lasarettet, saneres
- Bygning nr. 38: Lerketerrasse, saneres
- Bygning nr. 46: Vanntårn, har ikke hensynssone

Når det gjelder vanntårnet står dette ikke i umiddelbar fare for riving, men Fylkesrådmannen vil likevel gi **faglig råd** om at tårnet vernes med hensynssone av hensyn til fremtidige disposisjoner.

POSTADRESSE
Postboks 130 Sentrum
4001 Stavanger

BESØKSADRESSE
Arkitekt Eckhoffsgt. 1
Stavanger

TELEFON
51 51 66 00

TELEFAKS
51 51 68 90

BANKGIRO: 3201.05.50520

E-POST: firmapost@rogfk.no

INTERNETT: www.rogfk.no

Hva angår Lerketerrasse merker Fylkesrådmannen seg at Bygg- og eiendomsseksjonen vurderer bygget som værende i svært dårlig forfatning. Fylkesrådmannen mener likevel, at Lerketerrasse er vesentlig for områdets bygningshistorie og **ber derfor om** at en vurderer mulighetene for å istandsette bygget på nytt.

Når det gjelder Lasarettet, er dette en svært viktig bygning i et krigsminneperspektiv, både ut fra den delen av krigshistorien som utspant seg her og ut fra bygningens sentrale rolle i en leir av denne typen. De vernede bygninger i området fordeler seg i hovedsak på to samlede miljøer og lasarettet knytter seg naturlig og nært til det sørlige miljøet. Fylkesrådmannen oppfatter det som svært beklagelig at en ikke ønsker å ta vare på Lasarettet og gir **sterkt faglig råd** om at en verner dette viktige bygget med hensynssone.

Bestemmelser:

I § 12 skrives det bl.a. at: "Tiltak som går ut over istandsetting / tilbakeføring skal til uttalelse hos antikvariske myndigheter før tillatelse kan gis."

Fylkesrådmannen antar at det med "antikvariske myndigheter" i praksis menes Rogaland fylkeskommune, og **ber derfor om** at bestemmelsen presiseres til "Tiltak som går ut over istandsetting/tilbakeføring skal til uttalelse hos antikvariske myndigheter, *p.t. Rogaland fylkeskommune*, før tillatelse kan gis."

Fylkesrådmannen stiller seg dessuten undrende til om ikke istandsetting/tilbakeføring bør underkastes antikvarisk vurdering i alle fall på kommunalt nivå, og vi **foreslår** derfor at en medtar krav om vurdering av slike tiltak hos regionsantikvar.

Markering av hensynssoner:

Fylkesrådmannen påpeker at skravuren for OB2, B3b, B4b og Lerkeskog ikke er korrekt. Det er ikke samsvar mellom skravur og tegnforklaring, og når det gjelder de 3 førstnevnte sonene skal det benyttes hensynssone type C (jf. Pbl §§ 11-8 og 12-6), ikke type D, som en har gjort i planforslaget. Fylkesrådmannen **forutsetter** at denne tekniske feilen rettes opp.

Fylkesrådmannen ber om å bli holdt orientert videre i saken.

Med hilsen
Kulturseksjonen

Jan G. Auestad
fylkeskonservator

Jan Windsholt
rådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Kopi til: Fylkesmannen i Rogaland, Regionsantikvar ved Eigersund kommune.

Vedr. Reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området.

Jeg ser i reguleringsplanen at barn og unge på mange måter er ivare tatt ved at der planlegges fortau langs de mest sentrale veiene, adkomst til friluftsområder i nærområdet er ivare tatt, og der er planlagt turstier i området.

Det er sagt i plankrav at sandlekeplass skal vises. Hvilke kvalitetskrav settes til disse arealene. Bør dette presiseres på noen måte?

M.v.h.

Åshild Stornes Slettebø.
BR-representant



Internt notat

Mottakere:

Dag Kjetil Tonheim

Plansjef

Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsplan for Slettebø, Bakkebø-området

Vår ref.: 11/20781 / 07/3252 / PL-, FA-L12, GBR-45/2

Dato: 20.07.2011

Saksbehandler: Randi Haugstad

Telefon: 51 46 80 24 Mobiltelefon:

E-post: randi.haugstad@eigersund.kommune.no

Arbeidsutvalget v/leder har behandlet sak vedr. *ny høring og offentlig ettersyn – reguleringsplan for Slettebø*, datert 21.06.11, og har følgende merknad:

Felles brukerutvalg har ingen merknad til saken.

Med hilsen

Else Marie Schneiderreit
Leder felles brukerutvalg

Randi S. Haugstad
Politisk sekretær

Fra: Sentralbordet
Sendt: 03.08.2011
Til: tilreg@eigersund.kommune.no
Kopi:
Emne: VS: Uttalelse til ny høring for reguleringsplan Slettebø - Bakkebø-området

Med vennlig hilsen
Resepsjonen ved rådhuset, Eigersund kommune.

Direkte telefon: 51 46 80 00 / Mobiltelefon: 474 84 564

Telefaks 51 46 80 39

E-post: post@eigersund.kommune.no <<mailto:post@post@eigersund.kommune.no>> /
faktura@eigersund.kommune.no <<mailto:faktura@eigersund.kommune.no>> Internett:
www.eigersund.kommune.no <<http://www.eigersund.kommune.no/>>
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund.
Besøksadresse: Rådhuset, 4 etasje, Bøckmansgate 2, 4370 Egersund.

Vær klar over at all e-post til og fra Eigersund kommune i utgangspunktet vil være journalpliktig etter arkivloven og også vil være et offentlig saksdokument som andre vil kunne få innsyn i etter offentlighetslovens regler.

Fra: morten.sageidet@fmro.no [<mailto:morten.sageidet@fmro.no>]
Sendt: 2. august 2011 14:22
Til: post@eigersund.kommune.no
Kopi: firmapost@rogfk.no
Emne: Uttalelse til ny høring for reguleringsplan Slettebø - Bakkebø-området

FYLKESMANNEN I ROGALAND

Til Eigersund kommune
2011

Stavanger 2. august

Dykkar ref: 11/17874 / 07/3252 / PL-, FA-L12, GBR-45/2

Vår ref: 2007/8633

Uttalelse til ny høring for reguleringsplan Slettebø - Bakkebø-området

Vi viser til oversending datert 21.06.2011.

Fylkesmannen ser at kommunen har kommet innsigelsen i møte gjennom siste utsending av reguleringsplanen. Fylkesmannen vil derfor trekke sin innsigelse til planen under forutsetning av at friområdeavgrensingene i endelig planvedtak er i samsvar med siste planutkast.

Faglige råd fra vår forrige høringsuttalelse står ved lag. jf vår uttalelse fra 24.08.2010.

Med helsing

Morten Sageidet
senioringeniør

Fylkesmannen i Rogaland
Miljøvernavinga
tlf 51 56 89 11
mos@fmro.no <mailto:mos@fmro.no>

EIGERSUND KOMMUNE

BESTEMMELSER FOR SLETTEBØ, BAKKEBØ-OMRÅDET

Vedtatt i kommunestyret den xx.xx.11, sak Xxx/11

Sist revidert: 15.08.11

§ 1. Formål

Formålet med reguleringsplanen er å sikre eksisterende offentlige anlegg med tilhørende funksjoner herunder barnehage, idrettsanlegg, kulturminner, friluftsområder m.m. samt vise mulige fornyingsområder innenfor planområdet, for ny aktivitet eller omdisponering av eldre bygningsmasse til andre bruksformål.

Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, plbl. § 12-5 nr 1

- Boligbebyggelse B1, B2, B3a, B3b, B4a, B4b, B5, B7
- Offentlig tjenesteyting O1 og O2
- Annen særskilt bebyggelse og anlegg for museum M1
- Barnehage
- Undervisning
- Kirke
- Idrettsanlegg I1-I2
- Energianlegg EA1-EA2
- Vannforsyningsanlegg VA
- Offentlig tjenesteyting kombinert med bolig OB1, OB2, OB3a, OB3b, OB4, OB5, OB6, OB7

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, plbl. § 12-5 nr 2

- Kjørevei
- Vei V1-V3
- Gang- og sykkelvei GS1-GS2
- Gangvei G1-G5
- Fortau
- Annen veigrunn – grøntareal
- Trasè for jernbane JB1-JB2
- Kollektivholdeplass
- Passeringslomme
- Parkeringsplasser P1-P8

Grøntstruktur, plbl. § 12-5 nr 3

- Friområder F1, F2, F3, F5, F6
- Grønnstruktur
- Turveier GTV1, GTV2

Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift, plbl. § 12-5 nr 5

- Landbruksformål LF1-LF3
- Friluftformål
- Vern av kulturminne. Lerkeskog.

Bruk og vern av sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone, plbl. § 12-5 nr 6

- Friluftformål i vassdrag

Hensynssoner, plbl. § 12-6.

Faresone

- Høyspenningsanlegg
- Flomfare
- Eksplosjon

Sikringsone

- Frisikt

Hensynssone

- Bevaring av bygninger / kulturmiljø. M1 og Kirke, samt OB 3b, OB 2, B 3b og B 4b.
- Bevaring av naturmiljø

Gjennomføringsone.

- Krav om felles planlegging

§ 2. Plankrav:

2.1 Detaljert reguleringsplan

Før utbygging i B- og OB-områdene skal det være vedtatt detaljert reguleringsplan for de feltene som kan bebygges. Planen skal vise:

- Omriss av planlagt bebyggelse på tomten, samt eventuelle utvidelsesmuligheter.
- Trafikksikker tilkomst- og parkeringsløsning, lekeareal.
- Situasjonsplan i M=1:200 som viser bygninger, murer, utvendige trapper, materialbruk (ikke materialbruk på bygninger), skjæringer, fyllinger, biloppstilling, sykkeloppstilling, beplantning, avfall, tilgjengelighet.
- Representative snitt som viser tomt og minst 5 m inn på naboeiendom og / eller tilliggende veier, samt viser eksisterende og nytt terreng, evt. også eksisterende bygning.
- Ny bebyggelse som erstatter bygninger som fjernes, skal ha lengde og møneretning langs kotene.
- Høyder på bygninger, samt utnyttelse (BRA eller BYA).
- Sandlekeplass skal vises.

2.2. Krav til byggesøknad

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge:

- Bygningens plassering på tomten.
- Situasjonsplan i M=1:200 som viser bygninger, murer, utvendige trapper, skjæring, fylling, materialbruk, biloppstilling, sykkeloppstilling, beplantning, avfall.
- Terrengsnitt som viser tomt og minst 5 m inn på naboeiendom, eksisterende og nytt terreng.
- Bygningens konstruksjon og materialer. Materialer med kjente miljøulempere skal redegjøres for.
- Fasader, snitt og planer i M=1:100.
- Eksisterende eller planlagt bygg på naboeiendommen skal tegnes inn på samlet fasadeoppriss (valgfri målestokk).
- Høyder og utnyttelse (BRA eller BYA).
- Dokumentasjon av radonmengde.
- Rammesøknaden skal redegjør for sykkelparkering, energibruk og materialbruk.
- Kommunen kan kreve fysisk modell av prosjektet evt. 3D modell dersom en finner dette nødvendig. Dette vil primært gjelde BB (?) områdene.

2.3 Utomhusplan

Ved søknad om byggetillatelse skal det utarbeides utomhusplan i M=1:200 for alle fellesareal og ubebygde deler av tomta. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer, og skal redegjøre for i hvilken grad den tilfredsstillt krav om universell utforming.

2.4 Ubebygde områder

Ubebygde områder skal bevares som naturlandskap eller opparbeides etter detaljplan knyttet til byggesøknad, eller egne detaljplaner.

2.5 Plassering og utforming av infrastruktur, tekniske anlegg og bygninger

Offentlige lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Tekniske anlegg og mindre tekniske bygg inkl. varmesentral kan plasseres i alle formålsområder med unntak av bevaringsområder.

Ved utarbeiding av tekniske planer skal det legges vekt på løsninger som tar hensyn til eksisterende terreng og landskap. Der grøftene eventuelt må legges utenom vei eller gangvei, skal dette gjøres på en skånsom måte tilpasset terrenget og med minst mulig sprenging.

2.6 Universell utforming

Ved utbygging og opparbeidelse av feltene, skal det så langt det er mulig sikres god tilgjengelighet for alle, der universell utforming legges til grunn.

2.7 Miljø

Utearealer skal ha med mest mulig grønne arealer. Det skal legges til rette for lokal kompostering og avfallssortering.

§ 3. Rekkefølgekrav

1. Ved søknad om byggetillatelse innenfor planområdet som krever detaljregulering ved endring av formål, før passeringslommen ved krysset mellom Rv 42 og Museumsveien og snuplass for buss, bussholdeplass er opparbeidet, skal det leveres inn opparbeidelsesplan for plassering og utforming av de nevnte tiltakene. Planen skal godkjennes av ansvarlig vegmyndighet (Statens vegvesen) før byggetillatelse kan gis.
2. Nybygg kan ikke gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før snuplass for buss og passeringslomme ved krysset mellom Rv 42 og Museumsveien er ferdig opparbeidet.
3. Før det tillates bygget nye bygninger eller vesentlig endring av virksomhet i eksisterende bygninger i områdene OB1-OB7 og / eller B1-B7 skal gangvei G1 og G2 være opparbeidet og lekeplasser og parkering skal være opparbeidet i nødvendig grad.
4. I enkelte bygninger er det utført kunst av dekorativ art. Hvert enkelt tilfelle skal vurderes av fagkyndig i forhold til bevaring. Vurderingen skal forelegges Rogaland fylkeskommunen til uttalelse.
5. Før etablering av passeringslomme ved krysset mellom Rv. 42 og Museumsveien kan finne sted skal det foreligge godkjent opparbeidelsesplan for utbedring av krysset og denne skal være godkjent av Statens vegvesen.

§ 4. Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

- Planen viser tillatt arealbruk.
- Det skal påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
- Ny bebyggelse skal tilpasses terreng / topografi og være i overensstemmelse med den øvrige bygningsstrukturen i området. Høyde, utstrekning, form og volum skal vektlegges. Ny bebyggelse skal i hovedsak tilpasses utforming med kjeller og hovedetasje. Utvendige overflater skal tilpasses bygningens struktur og egenart, og skal være forenlig med eksisterende miljø. Utvendige farger skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap.
- Bygninger som kan fjernes under forutsetning av ny bebyggelse, kan ha et moderne uttrykk jfr. føringene i forrige pkt.
- Terrassert bebyggelse tillates ikke i planområdet.
- Alle terrenginngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygninger, opparbeidet adkomstveier, parkeringsplasser og etablert stier, samt vanlig skjøtsel. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veier, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Kommunen kan pålegge reparasjon av tiltak og inngrep som vurderes som uheldige.
- Før det gis byggetillatelse skal det foreligge uttalelse fra regionantikvaren.
- Ledninger for strøm, telefon og tv skal føres fram i jordkabel.

Plassering av bebyggelse og anlegg

Bygningene skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på planen.

Mindre bygninger, som f. eks. garasje / carport og frittliggende boder / uthus, med grunnflate inntil 50 m² kan plasseres utenfor byggegrensene, men ikke nærmere enn 1,0 m fra nabogrense og ikke nærmere enn 2,0 m fra veigrense.

Landskapstilpasning

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

Vegetasjon.

Vegetasjon, som eik og andre større trær, skal i størst mulig grad bevares. Ved nødvendig felling pga alder eller sykdom, skal tilsvarende tre plantes på samme sted.

Riving.

I forbindelse med fjerning av eksisterende bygninger, skal det før riving utarbeides en enkel målsatt optegning med materialbeskrivelse og fotodokumentasjon.

Ombygging av eksisterende bygninger.

Ved ombygging av eksisterende bygninger skal dette om mulig utføres slik at det innvendige konstruksjons-systemet bevares. Bygningsdeler, som vinduer, overflater og lignende skal i størst mulig grad reetableres. Eksisterende konstruksjoner og tiltak i terrenget, skal vurderes og skal i størst mulig grad forsøkes bevart.

§ 5. Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse B1 – B7

Innenfor felt B1- B7 inngår eksisterende bebyggelse i planen.

Det vil bli stilt krav om vedtatt detaljert reguleringsplan for disse feltene før det kan gis tillatelse til riving, oppføring av nybygg, utbygging eller påbygging / tilbygging innenfor områdene.

For bygninger som ligger i områder som er regulert til boligbebyggelse i kombinasjon med Hensynssone Bevaring, gjelder særregler.

Offentlig tjenesteyting O1 og O2

Innenfor felt O1 offentlig tjenesteyting inngår eksisterende bebyggelse i planen der dette er vist. Det vil bli stilt krav om vedtatt detaljert reguleringsplan for disse feltene før det kan gis tillatelse til riving, oppføring av nybygg, utbygging eller påbygging / tilbygging innenfor områdene. O2 er lagerbygg.

Museum M1

M1 er område for bygg og kulturminner som skal bevares med formål museumsområde. Ved eventuell ombygging, utbygging eller nybygg skal det foreligge uttalelse fra antikvariske myndigheter før det kan gis igangsettingstillatelse.

Barnehage

Innenfor området vist som barnehage inngår eksisterende bebyggelse i planen. Det kan foretas mindre på- og / eller tilbygginger uten at det utløser krav om dispensasjon.

Undervisning

Eksisterende bebyggelse i felt undervisning inngår i planen og skal brukes til skole.

Den delen av bygget som ligger nærmere enn 24 meter fra høyspenningsanleggets senterlinje, skal ikke inneholde rom for varig opphold eller uteoppholdsarealer for elever. Det er kun tillatt med tekniske rom, og rom for lagring / parkering innenfor areal som ligger nærmere enn 24 meter fra høyspent-

linjens senterlinje. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet vil bli over 0,4 µT, skal det vurderes å sette inn tiltak for å redusere nivået. Dette skal utføres av fagkyndige.

Kirke

Området er avsatt for bygg og kulturminner som skal bevares med formål Kirke. Ved eventuell ombygging, utbygging eller nybygg skal det foreligge uttalelse fra antikvariske myndigheter før det kan gis igangsettingstillatelse.

Idrettsanlegg I1-I2

Innenfor felt I1 og I2 inngår eksisterende bebyggelse og anlegg i offentlig eie. Det kan gjennomføres mindre på og / eller tilbygginger for bygning i I1 uten at det utløser krav om dispensasjon.

Energianlegg EA1-EA2

Eksisterende bebyggelse for energianlegg inngår i felt EA1 og EA2. Ledninger for strøm skal føres fram i jordkabel.

Vannforsyningsanlegg VA

Eksisterende bebyggelse for Vannforsyningsanlegg inngår i felt VA.

Offentlig tjenesteyting kombinert med bolig OB1-OB7

Innenfor felt OB1-OB7 reguleres formål offentlig tjenesteyting kombinert med bolig. Det vil bli stilt krav om vedtatt detaljert reguleringsplan for disse feltene før det kan gis tillatelse til riving, oppføring av nybygg, utbygging eller påbygging / tilbygging innenfor områdene.

For bygninger som ligger i områder som er regulert til offentlig tjenesteyting kombinert med bolig i kombinasjon med Hensynssone Bevaring, gjelder særregler.

§ 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei

Eksisterende kjøreveier er som vist på plankartet. Ved eventuelle utvidelser eller endringer av veitrase må det foreligge vedtatt detaljert reguleringsplan før det kan søkes om tillatelse. Eksisterende veinett skal bevares i så stor grad som det er mulig.

Ved søknad om byggetillatelse skal det legges ved opparbeidelsesplan som viser høyder, bredder, belegg, beplantning, lys, skilt og andre anlegg. Nødvendige tilpassninger kan gjøres ved detaljplanlegging. Mindre endringer og tilpasninger kan tillates, men disse må ikke være uforenlig med terrengets egenart og topografi.

Gang- og sykkelvei GS1-GS2

Eksisterende gang- og sykkelvei er som vist på plankartet. Ved bygging, utbedring, endring av gang- og sykkelvei skal det før det gis igangsettingstillatelse foreligge detaljert opparbeidelsesplan godkjent av veimyndighetene. Universell utforming skal der det er mulig innarbeides i planen.

Gangvei / gangareal G1-G5

Innenfor planområdet er det etablert gangvei parallelt med kjørevei. Ved eventuell utbedring eller endringer av gangveiene skal det foreligge detaljert opparbeidelsesplan godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse. Universell utforming skal der det er mulig innarbeides i planen.

Annen veigrunn – grøntareal

Det er rabatt mellom gang- og sykkelvei og kjørevei som vist på plankartet.

Trasè for jernbane JB1-JB2

Eksisterende jernbanetrase er som vist på plankartet. Ved endringer av traseen skal det foreligge vedtatt detaljert reguleringsplan før igangsettingstillatelse kan gis.

Kollektivholdeplass / Passeringslomme

Ved etablering av passeringslomme som vist ved krysset mellom Rv. 42 og Museumsveien skal eksisterende snuplass for buss, bussholdeplass flyttes til der det er vist på plankartet. Denne skal være ferdig opparbeidet seinest samtidig med ferdigstillelse av passeringslommen.

Ved oversendelse av tekniske planer til Statens vegvesen, skal utførelse av rekkverk langs passeringslomma vises.

Parkeringsplasser P1-P8

Eksisterende parkeringsplasser i offentlig eie som vist på plankartet skal videreføres. Det skal være minst 1,5 parkeringsplass for bil og 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet i planområdet.

Biloppstillingsplass for fornyingsområder for boliger skal etableres i form av felles parkeringsanlegg. 5 % av plassene i fornyingsområdene skal dimensjoneres og skiltes for bevegelseshemmede.

Det skal minst være 2 parkeringsplasser som skal dimensjoneres og skiltes for bevegelseshemmede i tilknytning til parkeringsplassene til kirken / museet.

§ 7. Grønnstruktur

Grønnstruktur

Eksisterende grønnstruktur inngår i planen og blir videreført. Ved ny beplantning skal det fortrinnsvis benyttes ikke allergifremkallende vegetasjon.

Friområder F1-F6

Friområder i planen skal være åpne for allmennheten. Eldre vegetasjon som trær og busker skal søkes bevart, og skjøtles etter en plan utarbeidet av kommunen. Eventuell felling av trær skal godkjennes av kommunen. Ved omplanting skal det benyttes ikke allergifremkallende vegetasjon.

Turveier

Her er det etablerte turveier som er åpne for allmennheten.

§8 Landbruks-, natur og friluftsområde

Landbruksformål JF1-JF3

I område vist som landbruksområde kan det etableres bygninger med tilhørende funksjoner i tilknytning til landbruksdrift.

Friluftsmål

Eksisterende friluftsområder som vist på plankartet skal videreføres. Det tillates vanlig skjøtsel av områdene, men som tar hensyn til natur, miljø og dyreliv. Områdene skal være tilgjengelig for allmennheten. Det tillates oppføring av bygg og anlegg som fremmer friluftsmålet.

Lerkeskog.

I dette området er det en historisk lerkeskog. Det er kun tillatt å felle trær som kan utgjøre en fare for sikkerheten for personer og bygninger.

§ 9. Bruk og vern av sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsmål i vassdrag

Eksisterende friluftsområde i vassdrag som er vist på plankartet skal videreføres. Området skal være tilgjengelig for allmennheten. Det tillates ikke utslipp av spillvann eller stoffer som kan få konsekvenser for miljøet.

Hensynssoner.

§ 10. Sikringszone

Frisikt

Innenfor frisiktsonene skal terrenget, gjenstander eller beplantning / vegetasjon ikke på noe sted være høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§ 11. Faresone

Flomfare

Innenfor faresonen må flomfaren utredes nærmere av fagkyndig før det fremmes reguleringsplan eller byggesak for oppføring av bygninger.

Det tillates ikke byggverk med mindre det fremlegges dokumentasjon på tilstrekkelig flomsikkerhet i henhold til Byggeteknisk forskrift.

Høyspenningsanlegg

Eksisterende høyspenningsanlegg går gjennom området som vist på plankartet. Byggegrense er 16 m fra senterlinjen på anlegget. Ved vesentlig økning av strømstyrke skal netteier utrede om dette er forsvarlig i forhold til omgivelsene.

Eksplisjon

I fareområde for eksplosjon er det ikke tillatt å føre opp bygninger beregnet for varig opphold.

§ 12. Bevaring av bygninger og anlegg M1 og Kirke, samt OB 3b, OB 2, B 3b og B4b

Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Bebyggelsens eksteriør og hovedstrukturen i hageanlegget skal bevares. Tiltak som går ut over istandsetting / tilbakeføring, skal til uttalelse hos antikvariske myndigheter, p.t. Rogaland fylkeskommune, før tillatelse kan gis.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme beliggenhet og dimensjoner gjennom høyder, form, fasadeuttrykk. Bebyggelsen tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

§ 13. Gjennomføringssone SATI

Krav om felles planlegging - jernbaneundergang

Det er satt av areal med krav om felles planlegging ved undergangen under jernbanelinjen. Dersom det blir aktuelt å utbedre / utvide undergangen vil det bli ulike reguleringsformål for hvert av vertikalnivåene. Da skal det være vedtatt detaljert reguleringsplan for hvert av nivåene. Dette skal forelegges Jernbaneverket for uttale.