

Planbeskrivelse til detaljregulering for gnr. 60, bnr.36, Sannarnes, Eigersund



SAKEN GJELDER

Planforslaget omfatter område HF i gjeldende kommuneplan. Formålet i planen er fremtidig byggeområde for fritidsbebyggelse HF. Området var i forrige kommuneplan merket som LNF område, men ble omgjort til fritidsbebyggelse i ny plan med den konklusjon at det egnet seg for en forsiktig fortetting med 3 fritidsboliger. Det blir lagt til grunn at ny bebyggelse ikke vil komme i silhuett eller få en dominerende plassering i landskapet.

Bakgrunn for at saken fremmes er at Vassvik Invest ønsker å oppføre 3 nye fritidsboliger på området.

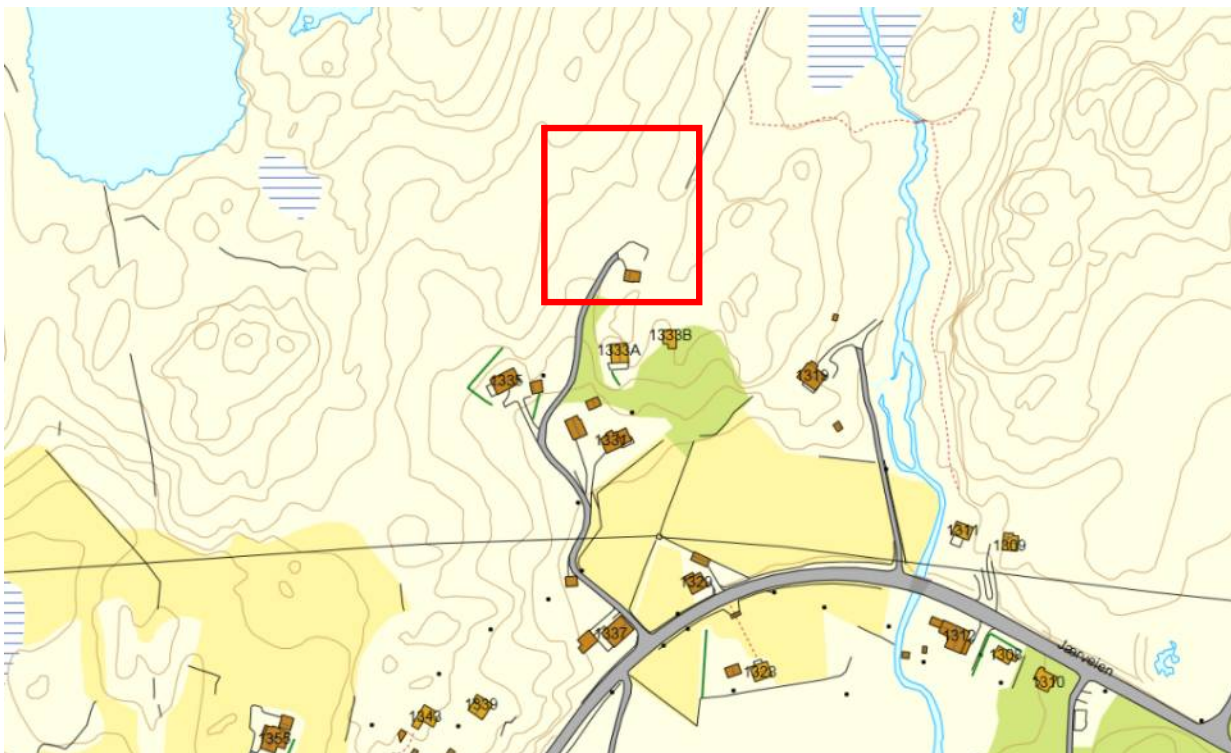
Planleggingsoppdraget er tildelt firmaet Prosjektil Areal AS.

GJELDENE PLANER

Planområdet omfattes som nevnt av kommuneplanen HF, vedtatt 6.6.2011.

Eiendommene ligger inntil eksisterende fritidsbebyggelse. Vedtaket legger premisser for lav og landskapstilpasset bebyggelse hvor terrenget er premissgivende.

Det er ikke fremsatt krav om konsekvensutredning i arbeid med reguleringsendring.



BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdets areal utgjør ca. 3,5 daa og omfatter del av gnr.60, bnr.36. Det ligger ca. 15 km fra Eigersund sentrum. Området ligger utenfor kjerneområde for landbruk i kommuneplanen og er heller ikke i aktivt bruk til friluftsliv.

Arealet består av åpen fastmark med lyng, einer og fjell i dagen. Jordsmonnet har løsmasser av torv og myr og er ett typisk utmarksområde, relativt kupert med stigning mot nordvest og med gode solforhold. En er ikke kjent med at det skulle være unormalt høye radonforekomster i distriktet.

Tilgrensende område sør for Jærveien ned til Sandviga og skjærgården er kartlagt som viktig naturtype B i temakart Rogaland, men selve planområdet blir ikke berørt da det ligger i ca. 300 m luftlinje fra stranden i Sannarnes. Adkomsten til planområdet skjer via Fylkesvei 44 som omfattes av en eldre reguleringsplan.

Det legges til rette for oppføring av 2 stk. parkeringsplasser pr. fritidsbolig, totalt 6 stk. Planområdet er avskjermet fra veien og vil ikke bli utsatt for støy fra trafikk eller annen virksomhet. Når det gjelder forhold til universell utforming så har både fritidsbolig nr. 1 og 3 en stigning på mindre enn 1:20 fra parkering til hytter. Fritidsboligene vil ha to etasjer hvorav alle hovedfunksjonene ligger i 1.etg.

Hellvik er nærmeste tettsted og ligger ca. 1,5 km fra området. Rutebussen går langs Fylkesvei 44 mellom Sannarnes, Hellvik og Eigersund sentrum.

Det vil bli benyttet borevann som vannforsyningskilde da det er ca. 1 km. til eksisterende vann- og avløpsnett. Det vil bli etablert ett renseanlegg til avløp.

Oppvarming vil skje ved strøm og vedfyring.

Søppelhåndtering vil skje ved å benytte tømmeordningen til ett opparbeidet renovasjonsområde som befinner seg ca. 300 meter fra planområdet.



Mot nord

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Utgangspunkt for planarbeidet er ønsket om en forsiktig fortetting med 3 fritidsboliger. Området er vurdert ikke å omfattes av krav om konsekvensutredning da tiltaket er i samsvar med kommuneplan og ikke anses å kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Foreliggende planforslag har følgende arealbruk:

Områder	Formål	Areal i daa
Bebyggelse og anlegg	Fritidsbebyggelse	2,87 daa
Samferdselsanlegg	Felles veg Parkering	0,16 daa 0,17 daa
LNFR	Landbruksareal	0,25 daa
Sum:		3,45 daa

Eigersund kommune legger vekt på at det skal være en overensstemmelse mellom de naturgitte forholdene kontra plassering, formspråk og fjernvirkning av ny bebyggelse. Fritidsboligene skal passe på tomten, altså i situasjonen. Men byggeskikk dreier seg også om boligens forhold til landskapet. I landskap med sårbar silhuett eller vegetasjon bør nye bygg underordne seg horisonten og landskapet.

Utbygger har således ved valg og plassering av illustrert boligtype i flate partier i terrenget, lagt vekt på å tilpasse seg de naturgitte forhold.(se vedlegg)

Det er mulighet for å oppføre uthus/ bod e. l på inntil 10 m2 BRA. Denne skal oppføres under samme takflate som fritidsboligen.

Utfylte sjekklister vedr. miljø/helse og samfunnsikkerhet vedlegges.

En er heller ikke kjent med registreringer av verdifulle arter innenfor biologi/botanikk. Det kan nevnes at Sannarnes er kartlagt som del av ett leveområde for hubro. Det blir således ikke benyttet som hekkeområde og vil av den grunn ikke vil ha konsekvenser for hubroens levekår. Ellers er man ikke kjent med kartlagte funn når det gjelder andre interesser som vilt-, forurensing-, kulturlandskap- eller kulturminner på land og sjø.

Det er ingen konflikt med registrerte flora. Det legges vekt på at tilgjengeligheten mellom hytter og båthavn/ badeplass skal være sikker for myke trafikanter.

Formelt oppstartsmøte ble avholdt 20.11.11.

Oppstart av reguleringsarbeid ble kunngjort ved annonse i Dalane Tidende 02.03.12, se vedlagte annonsetekst.

Frist for kommentarer ble satt til 02.04.12. Skriftlig varsel ble sendt til 9 høringsinstanser og 5 grunneiere. Oversikt over varslede grunneiere vedlegges.

Følgende skriftlige kommentarer er mottatt:

1. Brev dat.05.03.12 fra hyttenabo, Lars Viland

Vil gjøre oppmerksom på at han har drikkevannskilde og vannledning i aktuelle område med tinglyste rettigheter som må sikres vedlikeholdstilkomst i det forestående reguleringsarbeidet. Det bør inkluderes en vedlikeholdsavtale for vei til eiendommene.

Kommentar:

Privatrettslige avtaler vil bli utført uavhengig av reguleringsprosessen. Opparbeidelse av anlegg er sikret i reguleringsbestemmelsene.

2. Brev dat.19.03.12, Statens Vegvesen

Planområdet har adkomst fra fv.44 ved hp04 km ca 10,980. Avkjørsler/kryss i tilknytning til det overordnede vegnettet skal sikres en utforming i henhold til krav stilt i vegnormalene.

Kommentar:

Adkomsten skjer via Fylkesvei 44, hvorpå det er stilt krav om opparbeidelse og utforming i planbestemmelsene. Det er lagt til rette for opparbeidelse av 2 parkeringsplasser pr. hytte som i bestemmelsene og vist på plankart.

3. Brev dat.28.03.12 fra Fylkemannen, Rogaland

Reguleringen må utformes i samsvar med Eigersund sin kommuneplan. Viktig å vektlegge god estetikk og landskapstilpassing.

Kommentar:

Det er lagt vinn på å plassere bygningskroppene i flate partier på områder for å unngå silhuettvirkning.

3. Brev dat.11.04.12 fra nabo Helge Stensland (Gnr/bnr: 60/102)

Min bolig ligger svært nær aktuelle fritidsbebyggelse. En økning av trafikkmengde vil redusere min families bokvalitet mht støy, støv og risiko for trafikkfarlige situasjoner. Forutsetter at det tas hensyn til den trafikale situasjon og at trafikksituasjonen vektlegges.

Disse forhold ble ignorert ved forrige reguleringsprosess i 2009 hvor det ble godkjent ny fritidsbolig som også fikk adkomst over min eiendom. Det kan ikke være slik at utbygger skal få anledning til å bygge ut og at naboer skal sitte med alle ulempene. Som eier av gnr. 60, bnr.102 gjøres det oppmerksom på at det ikke vil tillates kjøring over min eiendom til nye fritidsboliger.

Kommentar:

Når det gjelder trafiksikkerhet så ligger dette området i enden av en blindvei og vil derfor ikke generere mer trafikk enn inn og ut av aktuelt område.

Planen oppfylder krav til kommuneplanen med hensyn til parkering, uteopphold, støy, sol osv. Samtidig viser prosjektet fortettingens dilemma, forholdet til nabolaget. Så å si all fortetting innebærer i større eller mindre grad ulemper for nabobebyggelse. Det er allikevel viktig å presisere at trafikkøkningen i dette tilfelle vil være minimal da det kun er snakk om 3 fritidsboliger som anslagsvis kun vil generere trafikk i helger og ferier.

Når det gjelder privatrettslige forhold så er det avtaler som gjøres separat fra reguleringsplanen.

5. Brev dat.12.04.12 fra felles brukerutvalg, Eigersund kommune

Felles brukerutvalg har ingen kommentarer til saken.

PLANENS KONSEKVENSER

Utførelse av planen representerer en gjennomføring som følger kommuneplanens intensjoner om å fortette allerede utbygde områder langs Eigersunds skjærgård. Terrenget ved adkomst til området er forholdsvis kupert. Kjøreveiene er noe bratte, men ved tilsyn i terrenget vil det framgå at veiene er skånsomt anlagt. En ny opparbeidelse av veg vil gi ett betydelig inngrep i terrenget og føre til at stor del av planområdet vil bli disponert til vei.

Det er vanskelig å se vesentlige konsekvenser for naboer da økning av biltrafikk og endring av ÅDT vil være nærmest ubetydelig. En utbygging vil heller ikke virke negativt i forhold til allmennhetens adgang til strandsonen. For å benytte badeplassen må man krysse fylkesvei 44. Fartsgrensen på aktuelle strekning er 60 km/t, det er for øvrig god oversikt i kryssningspunktet.

Stavanger 21.05.2012