



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 02.10.2012
Arkiv: :PL-, GBR-60/36,
FA-L12
Arkivsaksnr.:
12/640
Journalpostløpenr.:
12/23793

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

Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Dag Kjetil Tonheim
Plansjef
51 46 83 21
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
160/12	Planteknisk utvalg	23.10.2012
098/12	Kommunestyret	05.11.2012

Detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr. 60 bnr. 36 - Sannarnes - 2. gangsbehandling

Sammenheng:

Forslag til reguleringsplan for fritidsbebyggelse på gnr. 60 bnr 36, Sannarnes på Hellvik har vært til offentlig ettersyn. Det er kommet inn merknader til planen som medfører presiseringer i bestemmelsene. Planen er i tråd med gjeldende kommuneplan og viser mulighet for 3 fritidsboliger. Rådmannen vurderer at planen ivaretar de viktigste hensynene og anbefaler at planen vedtas i tråd med fremlegg til vedtak.

Saksgang:

PTU innstiller til kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Rådmannens forslag til vedtak 02.10.2012:

PTU innstiller til kommunestyret

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse BF gnr. 60 bnr. 36 - Sannarnes vedtas med følgende endringer i:

Kart

1. Plassering av fritidsboligene er justert samt form på ny bebyggelse er vist.

Bestemmelsene:

1. §4.2.1 omformuleres til "Kjørvevei er felles for planlagt nye fritidsboliger og skal skiltes med 30 km/t sone."
2. Adkomst skjer via Fv 44 i etablert avkjørsel. Avkjørsel skal utformes i tråd med vegnormalen og godkjennes av Statens Vegvesen."
3. Ny bestemmelse §4.2.2 "Innenfor frisisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over vegbanenivå."
4. §7.1.4 omformuleres til: "Avkjørselen skal være opparbeidet av tiltakshaver og godkjent av Statens vegvesen, før byggetillatelse kan gis."
5. Foreslår at pkt. 4.10 annet avsnitt omformuleres til "Drikkevannet skal hentes fra borebrønn som er avmerket på reguleringsplankartet. Vannforsyning og drikkevannskvalitet skal tilfredsstillende drikkevannsforskriftens bestemmelser."

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.12

23.10.2012 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

- BJØRN REIDAR BERENTSEN (AP) ba om fritak idet han er onkel til part i saken og har nær personlig tilknytning til han, jf. Fvl. § 6, 2. ledd. Det fremkom ikke merknader til saken. Toril Åbotnes Iversen (AP) tok sete.

---- o ----

BJØRN CARLSEN (H) foreslo:

"Punkt 1 endres slik (følgende strykes):

..... og skal skiltes med 30 km/t sone."

Votering:

Rådmannens innstilling punkt 1 vedtatt med 6 stemmer mot 5 stemmer for Carlsens forslag til nytt punkt 1 (H + SP + FRP).

Rådmannens øvrige innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-160/12 Vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse BF gnr. 60 bnr. 36 – Sannarnes vedtas med følgende endringer i:

Kart

1. *Plassering av fritidsboligene er justert samt form på ny bebyggelse er vist.*

Bestemmelsene:

1. *§4.2.1 omformuleres til "Kjørvevei er felles for planlagt nye fritidsboliger og skal skiltes med 30 km/t sone."*
2. *Adkomst skjer via Fv 44 i etablert avkjørsel. Avkjørsel skal utformes i tråd med vegnormalen og godkjennes av Statens Vegvesen."*
3. *Ny bestemmelse §4.2.2 "Innenfor frisisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over vegbanenivå."*
4. *§7.1.4 omformuleres til: "Avkjørselen skal være opparbeidet av tiltakshaver og godkjent av Statens vegvesen, før byggetillatelse kan gis."*
5. *Foreslår at pkt. 4.10 annet avsnitt omformuleres til "Drikkevannet skal hentes fra borebrønn som er avmerket på reguleringsplankartet. Vannforsyning og drikkevannskvalitet skal tilfredsstillende drikkevannsforskriftens bestemmelser."*

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.12

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

05.11.2012 Kommunestyret

Møtebehandling:

- BJØRN REIDAR BERENTSEN (AP) ba om fritak idet han er onkel til part i saken og har nær personlig tilknytning til han, jf. Fvl. § 6, 2. ledd. Det fremkom ikke merknader til saken. Elisabeth Solbakke (AP) tok sete.

---- o ----

Votering:

Innstillingen fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

KS-098/12 Vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse BF gnr. 60 bnr. 36 – Sannarnes vedtas med følgende endringer i:

Kart

1. *Plassering av fritidsboligene er justert samt form på ny bebyggelse er vist.*

Bestemmelsene:

1. *§ 4.2.1 omformuleres til "Kjørvevei er felles for planlagt nye fritidsboliger og skal skiltes med 30 km/t sone."*
2. *Adkomst skjer via Fv 44 i etablert avkjørsel. Avkjørsel skal utformes i tråd med vegnormalen og godkjennes av Statens Vegvesen."*
3. *Ny bestemmelse §4.2.2 "Innenfor frisisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over vegbanenivå."*
4. *§ 7.1.4 omformuleres til: "Avkjørselen skal være opparbeidet av tiltakshaver og godkjent av Statens vegvesen, før byggetillatelse kan gis."*
5. *Foreslår at pkt. 4.10 annet avsnitt omformuleres til "Drikkevannet skal hentes fra borebrønn som er avmerket på reguleringsplankartet. Vannforsyning og drikkevannskvalitet skal tilfredsstillе drikkevannsforskriftens bestemmelser."*

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.12

Vedtaket er enstemmig.

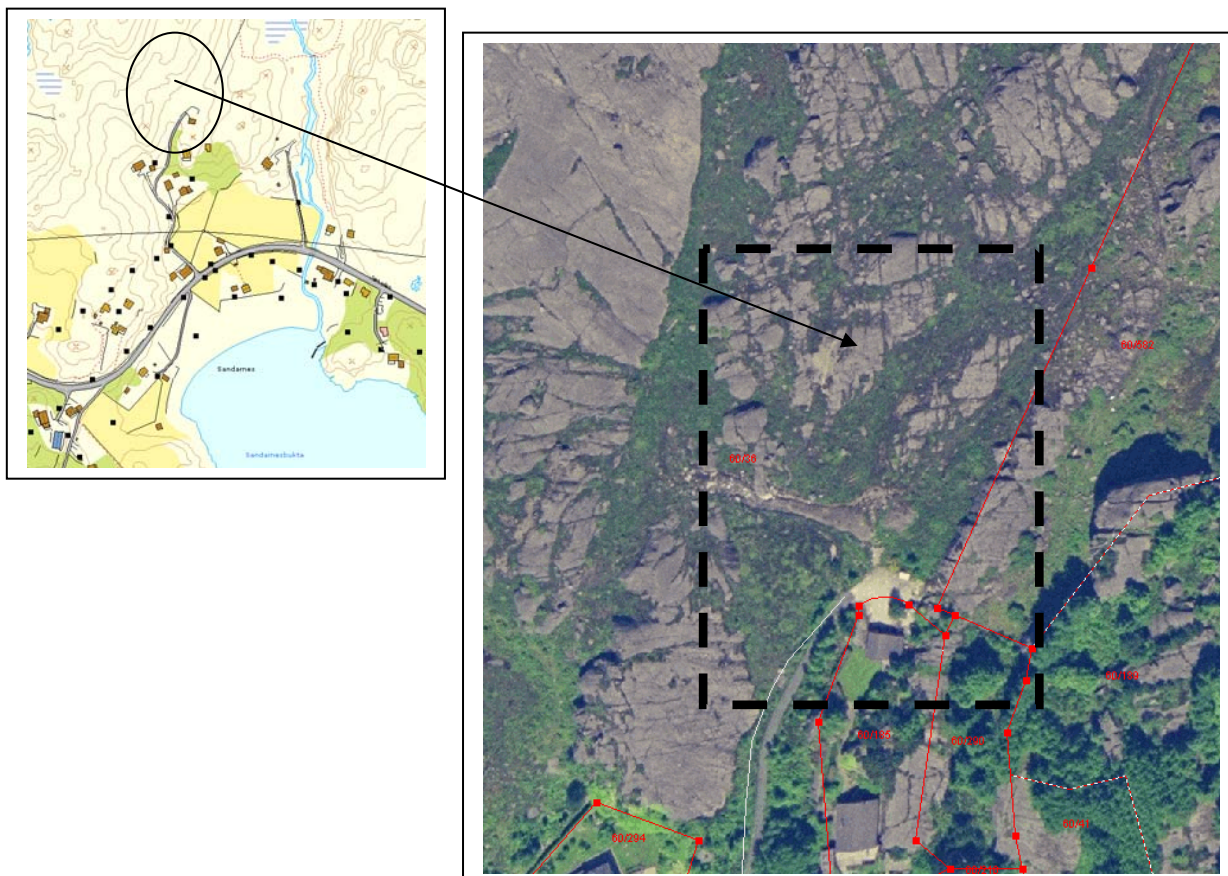
Eventuell tidligere politisk behandling:

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
097/12	Planteknisk utvalg	12.06.2012

Detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr. 60 bnr. 36 - Sannarnes - 2. gangsbehandling

1. Innledning og bakgrunn

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr. 60 bnr. 36 - Sannarnes hvor en ønsker å regulere finn 3 fritidsboliger har vært til offentlig ettersyn. Planområdet ligger innforbi rektangelet vist på kartet:



2. PLANSTATUS FOR OMRÅDET

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er avsatt til fremtidig fritidsbolig i gjeldende kommuneplan for Eigersund vedtatt i 2011.

2.2 Reguleringsplan

Det er ikke et tidligere regulert område. Det grenser inn til regulert område som omfatter bl.a. avkjørsel til fylkesveg.

3. VARSEL OM REGULERING

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende m.m. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med PBL.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Fylkesmannen i Rogaland	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O

2.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> Merknad	J
3.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
4.	Mattilsynet	<input type="checkbox"/> Merknad	J
Private merknader			
5.	Lars Viland	<input type="checkbox"/> Merknad	O
6.	Helge Stensland	<input type="checkbox"/> Merknad	O

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering	
Offentlige uttaler			
1.	Fylkesmannen i Rogaland	<input type="checkbox"/> Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til denne planen.	O Rådmannen tar uttalen til orientering.
2.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> Har følgende krav til endringer i bestemmelsene for å unngå innsigelse: <ol style="list-style-type: none"> §4.2.1 omformuleres til "Kjørevei er felles for planlagt nye fritidsboliger. Adkomst skjer via Fv 44 i etablert avkjørsel. Avkjørsel skal utformes i tråd med vegnormalen og godkjennes av Statens Vegvesen." Ny bestemmelse §4.2.2 "Innenfor frisisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over vegbanenivå." §7.1.4 omformuleres til: "Avkjørselen skal være opparbeidet av tiltakshaver og godkjent av Statens vegvesen, før byggetillatelse kan gis." 	J Rådmannen har lagt dette inn i bestemmelsen i tråd med uttalelesen.
3.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad.	O Rådmannen tar uttalen til orientering.
4.	Mattilsynet	<input type="checkbox"/> Foreslår at pkt. 4.10 annet avsnitt omformuleres til "Drikkevannet skal hentes fra borebrønn som er avmerket på reguleringsplankartet. Vannforsyning og drikkevannskvalitet skal	J Dette er blitt endret i endelige bestemmelser.

		tilfredsstill drikkevannsforskriftens bestemmelser.”	
Private merknader			
5.	Lars Viland	<p>□ Refererer til planbeskrivelsen hvor det under kapittelet om planens konsekvenser står; ”Det er vanskelig å se vesentlige konsekvenser for naboer da økning av biltrafikk og endring av ÅDT vil være nærmest ubetydelig. ”Veien opp til planområdet ble i sin tid tilrettelagt for en fritidsbolig på ett tidspunkt hvor det var mindre enn en bil pr husstand i Norge. Konsekvensen av planen er tilretteleggelse av 2 biler pr fritidsbolig dvs. en mangedobling i økning av biltrafikk. Det er også naturlig at det vil oppholde seg mindreårige i boligene som sikkerhetsmessig vil bli berørt av denne trafikkøkningen. Veien har i dag komprimerings- og utglidings-skader etter forrige anleggsperiode som sannsynligvis ytterligere vil eskalere og være av sikkerhetsmessig betydning. Når en behandler konsekvensen av planen i en rapport bør en kunne forvente at den tar for seg det sikkerhetsmessige både når det gjelder dimensjonering av selve veianlegget og hva som er ett sikkerhetsmessig akseptabelt nivå for trafikkøkning på det aktuelle området med tilstrekkelig faglig forankring.</p>	<p>D En har lagt dette frem for tiltakshaver som uttaler følgende; ”Veilengden frem til gjeldene hytter er fra fylkesveien ca 230 m og asfaltert med en varierende bredde på 2,5 til 3 m pluss noe bredde på utsiden av asfalten. Ca 70 m og 130 m fra fylkesveien er i dag to passeringslommer. Ved etablering av hyttene vil den siste delen fra 150 m til 230 m bli noe bredere da en planlegger å grave ned strømkabler og avløpsledninger i kanten av veien. Den siste delen av veien vil da oppnå en veibredde på ca 4 m. Når det gjelder den omtalte utglidningen så hevder tiltakshaver at de har fått opplyst at det er Lars Viland selv som har gravet ca 1 m inn i veien fra ca 150m til 170 m da han har lagt avløp i veien. Den utgravde delen av veien ble ikke fylt i og komprimert skikkelig slik at der hvor asfalten er skjøttet, er det blitt en glippe på ca 2 cm. Dette virker nå stabilisert og utgjør ingen fare. Eventuelle skader på veien ved anleggstrafikk vil selvsagt måtte utbedres. Det er et krav i planen at det må avsettes 2 parkeringsplasser pr boenhet. Det er allikevel grunn til å påpeke at dette gjelder fritidseiendommer som hovedsakelig vil bli benyttet i ferier og helger. Det vil normalt ikke være 2 biler på hver hytte samtidig. Belastningen på veien vil derfor ikke være av en slik art at det representerer en fare for myke trafikanter.” Rådmannen viser til at 3 nye fritidsboliger vil medføre en økning av biltrafikken. Dette vil hovedsakelig være i tilknytning til helg og ferier. Anslagsvis vil de medføre en økning på om lag 15 bilbevegelser pr. dag når hyttene er i samtidig bruk. Dette vil ikke vurderes å være en vesentlig</p>

			<p>økning. Trafikken på veien vurderes samlet å fremdeles være lav etter reguleringen jfr. at den skal betjene til sammen 8 bolighus og fritidsboliger. Rådmannen viser til uttale fra Viland og vil anbefale at veien bør skiltes med 30 km/t sone for å sikre lavest mulig fart og at dette sikres i bestemmelsene. Viser ellers til endringer i bestemmelser jfr. uttale fra Statens Vegvesen som sikrer avkjørsel, frisiktsone m.m. Når det gjelder utglidinger og ev. skader på veien, vil dette være et forhold mellom partene og kommunen tar ikke stilling til dette.</p>
--	--	--	---

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn i tråd med fremlegg til vedtak.

Bestemmelser

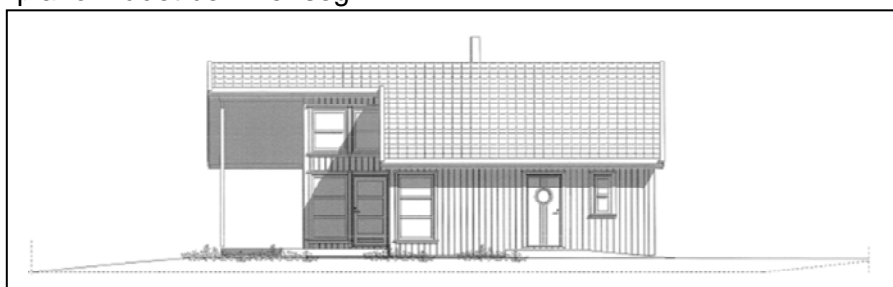
6. §4.2.1 omformuleres til "Kjørevei er felles for planlagt nye fritidsboliger og skal skiltes med 30 km/t sone."
7. Adkomst skjer via Fv 44 i etablert avkjørsel. Avkjørsel skal utformes i tråd med vegnormalen og godkjennes av Statens Vegvesen."
8. Ny bestemmelse §4.2.2 "Innenfor frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m over vegbanenivå."
9. §7.1.4 omformuleres til: "Avkjørselen skal være opparbeidet av tiltakshaver og godkjent av Statens vegvesen, før byggetillatelse kan gis."
10. Foreslår at pkt. 4.10 annet avsnitt omformuleres til "Drikkevannet skal hentes fra borebrønn som er avmerket på reguleringsplankartet. Vannforsyning og drikkevannskvalitet skal tilfredsstille drikkevannsforskriftens bestemmelser."

4. PRESENTASJON AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på gnr. 60 bnr. 36, Sannarnes på Hellvik. Dette er et mindre byggeområde for fritidsbolig på 3,5 daa og ligger vestvendt med til dels flott utsikt over havet. Området er til dels treløst landskap som stiller klare krav til estetikk og landskapstilpassning. I dette ligger å velge en utforming som glir inn i terrenget og der en velger en plassering som minimaliserer terrenginngrep.

5. PRESENTASJON AV FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Planen begrenser seg til å omfatte et område på ca. 3,5 daa. Plankartet viser hvor planområdet befinner seg.



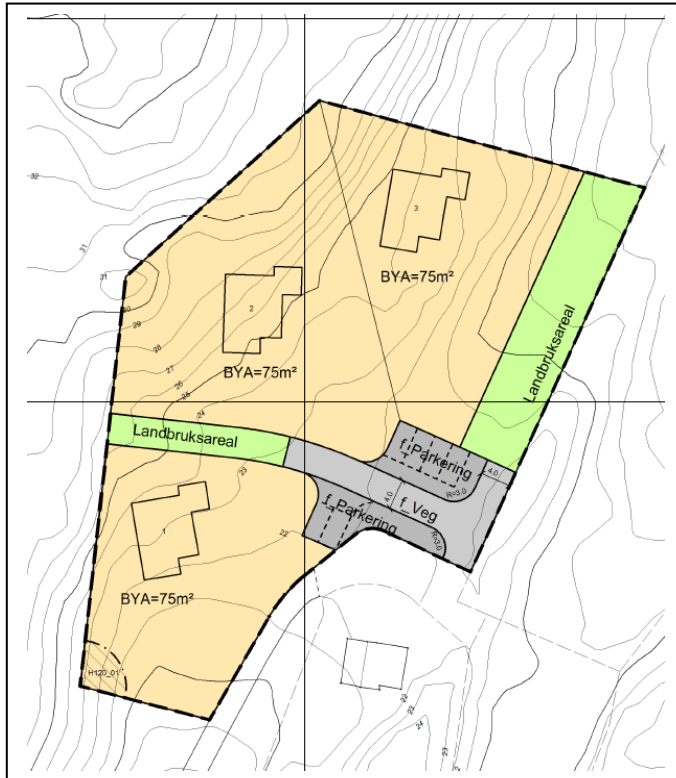
5.1 Eksisterende bebyggelse

Det er ingen eksisterende bebyggelse i planområdet. I tilgrensende reguleringsplan inngår

en del eldre fritidsbebyggelse og boligbebyggelse.

5.2 Ny fritidsbebyggelse

Det er i forslag til reguleringsendring vist mulighet for tre fritidsboliger hvor plassering er vist på plankartet. Eventuell boder skal oppføres som tilbygg til fritidsboligene. Det åpnes ikke opp for ytterligere bebyggelse utover det som er vist i forslag til reguleringsplan.

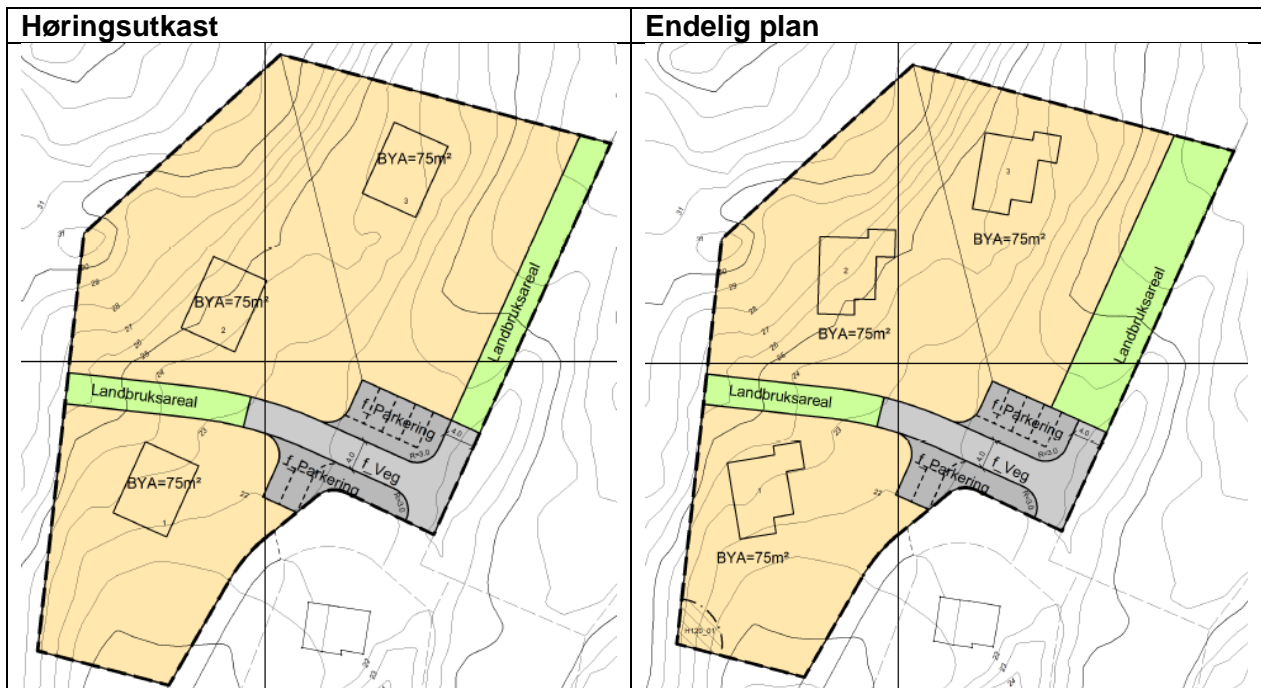


Bygningene skal ha saltak med maksimal mønehøyde på 5,5 meter. Størrelsen er i tråd med kommuneplanen og er på 75m² BYA.

5.3 Avkjørsel og frisikt

Planområdet betjenes fra fylkesvegen og adkomsten inngår i en annen reguleringsplan for området. Adkomsten er der regulert i tråd med krav som ble stilt av Statens Vegvesen og rekkefølgekrav er innarbeidet jfr. uttale.

En har foretatt en mindre justering av plassering av fritidsboligene som er innarbeidet i plankartet, der også formen er bedre definert:



5.4 Parkering og veier i planområdet

Det er vist mulighet for 6 parkeringsplasser i felles parkering. Det er vist et område avsatt til landbruksområde gjennom planen. Dette skal bl.a. dekke besøksparkering.

6. TEMATISK KONSEKVENSVURDERING OG RISIKO OG SÅRBARHETSVURDERING

Gjennom å synliggjøre tematiske vurdering og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for en hendelse og konsekvens av denne og/eller planen. Dette vil bedre synliggjøre fare/risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart m.m.

En har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølgekrav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, ev. vurderer en at det er for konfliktylft og det blir ikke lagt inn i kommuneplanen. Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene ev. at det ikke legges inn.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Lite sannsynlig				
1. Usannsynlig				

7. TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Det er satt av parkeringsplass for 6 parkeringsplasser i form av felles parkering og en vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planen. Adkomsten til området skjer via allerede regulert avkjørsel fra fylkesvegen. Adkomst skjer via Fv.44 i etablert avkjørsel og skal behandles etter veglovens § 40 og godkjennes av Statens Vegvesen.

7.3 Trafikksikkerhet

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

Det er kommet merknad fra boligeiendom i området og rådmannen anbefaler at veien skiltes med 30 km/t sone fra fylkesveien og opptil hyttene. En vurderer at trafikkøkningen som de nye hyttene vil medføre ikke vil være å betrakte som vesentlig jfr. også vurdering av Prosjekt AS, og den samlede trafikkbelastningen vurderes fremdeles å være lav jfr. at det her er kun 8 fritidsboliger og boliger som benytter seg av veien etter utbygging i tråd med reguleringsplanen. Det er heller ikke mulighet for gjennomkjøring.

7.4 Vann og avløp

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

Dette er ivaretatt i planforslaget jfr. presiseringer fra Mattilsynet.

7.5 Fremføring av strøm m.m.

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

Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av kabel jfr. kommuneplanen.

7.6 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	x		2	3	Gul	

Hytterrenovasjon er ivaretatt i tilknytning til industriområdet der DIM har etablert mottaksanlegg.

8. UNIVERSELL UTFORMING:

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

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. Plan- og bygningsloven 2008 og TEK10 gir bestemmelser som angår universell utforming.

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

9. BARN OG UNGE/UTE OG OPPHOLDSAREAL

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstillende krav til barn og unge – lek m.m		X	1	1	Grønn	
Område for ute og oppholdsareal		X	1	1	Grønn	

Lek kan skje på egen eiendom, eller i tilknytning til naturområdene rundt området. Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

10. SIKKERHET OG BEREDSKAP

10.1 Flom

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.2 Støy

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.3 Ras

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

Det er ikke vist i skrednett og en er heller ikke kjent med slike forhold fra området.

10.4 Vær og vind

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.5 Radon

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er ivaretatt i bestemmelsene.

10.6 Høyspent og magnetfelt

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.7 Brann og eksplosjonsfare

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.8 Strategiske områder

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.9 Grunnforhold

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

1. FORURENSNING

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

12. VIKTIGE HENSYN OG AREALINTERESSER

12.1 Sjø og vassdrag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

12.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora/inngrepssvake områder		X	1	1	Grønn	
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart	x		3	3	Gul	

Det inngår i et leveområde for hubro. Vurderes å ha liten konflikt.

12.2 Viltområde

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

12.3 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		x	1	1	Grønn	

Det er ikke registrert kulturminner i området jfr. temakart Rogaland. Heller ikke SEFRAK bygninger innforbi planområdet.

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

12.4 Friluftsliv

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

Det er ikke registrert friluftsliv i dette området. Allmennheten er sikret gangadkomst gjennom området jfr. innregulering av landbruksveg gjennom området.

12.5 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

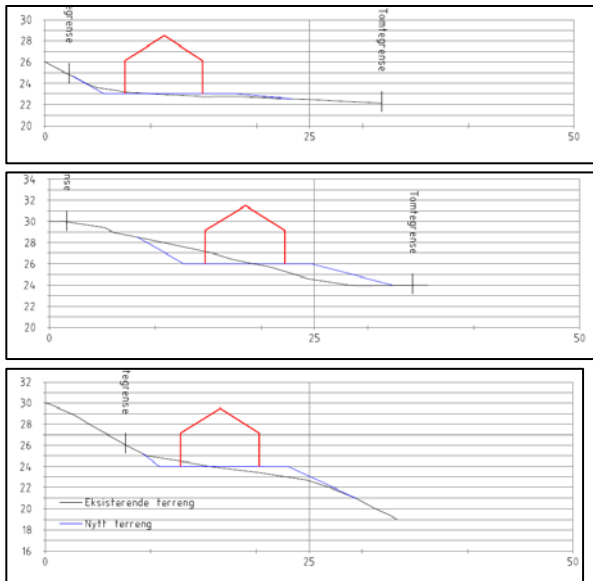
Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk/kjerneområde for jordbruk/skogbruk		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

12.6 Landskapsvern og estetikk

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

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.



Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt og plassering er i tråd med det som ble akseptert på befaring.

12.7 Terreng og terengtilpassning

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terreng		X	1	1	Grønn	

Tiltakshaver opplyser at for å begrense terrenginngrep skal bebyggelsen utformes med dette for øyet – bebyggelsen skal terrengtilpasses og er lagt på flater for å unngå omfattende terrenginngrep. Det er også stilt krav i forhold til utgraving og lignende. Dette er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

12.8 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

12.9 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

12.10 Miljøkonsekvenser

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

12.11 Forhold til naboer/tilpassning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer		X	1	1	Grønn	
Tilpassning til eksisterende omgivelser		x	1	1	Grønn	

Det er ikke fremkommet momenter som er av en slik karakter at en vurderer at planen vil ha urimelige eller vesentlige konsekvenser for naboer når det gjelder endring av utsikt og lignende. Tiltakshaver skrev i forbindelse med tidligere behandling følgende: ”*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.*” Det er kommet merknad fra nabo i forhold til konsekvenser for de jfr. trafikkøkning og veiens standard. Rådmannen anbefaler at veien skiltes med 30 km/t.

12.12 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge		X	1	1	Grønn	

Området er vestvendt og med flott utsikt og gode solforhold.

13. VURDERING OM PLANEN HAR VESENTLIG KONSEKVENNS FOR MILJØ OG SAMFUNN / UTBYGGINGSAVTALE

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

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i ”Forskrift om konsekvensutredninger”. Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Rådmannen vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder i hovedsak innforbi rammene i kommuneplanen jfr. byggeområder. En har foreslått vanlige fritidsboliger istedenfor reiseliv i den nedre delen uten at dette er kommentert spesielt fra tiltakshaver. Dette er i tråd med ønsket fra de som allerede har fritidsboliger i området.

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

I forbindelse med denne planen vurderes behovet for utbyggingsavtale som liten jfr. at kommunen ikke skal overta veg og/eller anlegg. Området skal heller ikke knyttes til offentlig vann og avløp jfr. at dette ikke er etablert til området.

14. NATURMANGFOLD

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		X	1	1	Grønn	

Viser til saksutredningen ovenfor og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven. Det er heller ikke fremkommet uttaler eller andre vurderinger som skulle tilsi dette.

15. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale i forhold til denne type reguleringsplaner. En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

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

16. ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Ingen kjente

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ 0 ~

Alternative løsninger:

PTU innstiller til kommunestyret

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse BF gnr. 60 bnr. 36 - Sannarnes vedtas med følgende endringer i:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.12

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
235024	Planbeskrivelse - Detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr 60 bnr 36 - Sannarnes.pdf
247244	Reguleringsplan for fritidsbebyggelse, Sannarnes, HF gnr 60 bnr 36.doc
244477	Reguleringsplankart.pdf
235025	ROS-analyse - Detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr 60 bnr 36 - Sannarnes.pdf
244482	Kommentarer til høringsmerknader.docx
235732	Uttalelse - detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse HF gnr. 60 bnr.36 -Sannarnes - Kommentarer
239072	Høringsuttalelse fra Felles brukerutvalgs arbeidsutvalg vedr. detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr. 60 bnr. 36 - Sannarnes

242050	Uttale til reguleringsplan - høring og offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse
240530	Høringsuttalelse - detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr. 60 bnr. 36 - Sannarnes
244478	PLAN, snitt.pdf
244479	SNITT1.pdf
244480	SNITT2.pdf
244481	SNITT3.pdf
244483	feilregistrering

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	02.03.2012	Prosjektil Areal AS	Detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for fritidsbebyggelse gnr. 60 bnr. 36 - Sannarnes
2	I	13.03.2012	Statens vegvesen	Uttalelse - varsel om oppstart av detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for fritidsbebyggelse gnr. 60 bnr. 36 - Sannarnes
3	I	28.03.2012	Fylkesmannen i Rogaland	Uttalelse til detaljregulering for fritidsbebyggelse på gnr. 60 bnr. 36 - Sannarnes
4	X	11.04.2012	Prosjektil Areal AS; Dag Kjetil Tonheim	Høringsuttalelse fra Felles brukerutvalg vedr. detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr. 60 bnr. 36 - Sannarnes
8	I	11.04.2012	Helge Stensland	Uttalelse til detaljregulering for fritidsbebyggelse på gnr. 60 bnr. 36, Sannarnes
6	I	07.05.2012	Prosjektil Areal AS	Privat forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse del av gnr.60, bnr.36, Sannarnes
9	I	21.05.2012	Prosjektil Areal AS	Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse del av gnr.60, bnr.36, Sannarnes
11	I	22.05.2012	Prosjektil Areal AS	Sannarnes - snitt
10	I	22.05.2012	Prosjektil Areal AS VILAND LARS SIGMUND; VATNAMOT KJETEL; VASSVIK MAGNUS SIGMUND; TERNOWITZ THOMAS; TERNOWITZ ANNE KARIN; SVANES BRIT TONE; STENSLAND HELGE;	Sannarnes - snitt og hyttemodell
13	U	19.06.2012	STATENS VEGVESEN REGION VEST; SLETTEBØ LIV ODDNY; SLETTEBØ IVAR; SANNARNES GUDMUND; SANNARNES GUDMUND; SANNARNES GUDMUND;	Høring og offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse HF gnr. 60 bnr. 36 - Sannarnes

			SANNARNES BRYNJULF; ROTT TORFRID ANNA; ROGALAND FYLKESKOMMUNE; KRISTOFFERSEN SVEIN IVAR; KRISTOFFERSEN ASTRID SCH; KLOSTER TORHILD; JACOBSEN TORGRIM MOUM; JACOBSEN ELISE SÆSTAD; HØYLAND JØRN-EGIL; HELLAND SIGMUND; HELLAND MAGNUS; HELLAND HEIDI; BORGSTRØM MONA HELLAND; BERENTSEN BJØRN REIDAR Mattilsynet; Rogaland fylkeskommune; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland; Statens vegvesen; Dalane Miljøverk Bjarne Rosenblad; Randi Haugstad; Roger Tengsareid; Annbjørg Elve Skotteland; Jone Chr. Omdal; Åshild Stornes Slettebø	
14	U	19.06.2012		Høring og offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse HF gnr. 60 bnr. 36 - Sannarnes
16	N	19.06.2012		Høring og offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse HF gnr. 60 bnr. 36 - Sannarnes
15	X	19.06.2012		Høringsutkast - Detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr. 60 bnr. 36 - Sannarnes Uttalelse - detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse HF gnr. 60 bnr.36 -Sannarnes - Kommentarer
17	I	25.06.2012	Lars Viland	Uttalelse til reguleringsplan for fritidsbebyggelse på gbnr.60/36 Sannarnes HF
18	I	29.06.2012	Fylkesmannen i Rogaland	Uttalelse til reguleringsplan for fritidsbebyggelse på gbnr.60/36 Sannarnes HF
20	I	04.07.2012	Statens vegvesen	Detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr. 60 bnr. 36 - ber om utsettelse av uttalelsesfristen
21	I	30.07.2012	Mattilsynet	Høringsuttalelse - detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr. 60 bnr. 36 - Sannarnes
22	I	10.08.2012	Statens vegvesen	Uttale til reguleringsplan - høring og offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse
24	I	11.09.2012	Prosjektil Areal AS	Detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr. 60 bnr. 36 - Sannarnes

Parter i saken:

N	BERENTSEN BJØRN REIDAR	HUSABØVEIEN 10	4370	EGERSUND	
N	BORGSTRØM MONA HELLAND	GJERDEVEIEN 61 A	4028	STAVANGER	
N	HELLAND HEIDI	KUNSTLØPVEIEN 15 A	4021	STAVANGER	
N	HELLAND MAGNUS	FJELLIEN 11	5019	BERGEN	
N	HELLAND SIGMUND	FLAT 4, 36 HORNTON STREET, W8 4NT LONDON			
N	HØYLAND JØRN-EGIL	DRONNING MAUDS GATE 14	4340	BRYNE	
N	JACOBSEN ELISE SÆSTAD	JÆRVEIEN 1355	4375	HELLVIK	
N	JACOBSEN TORGRIM MOUM	JÆRVEIEN 1355	4375	HELLVIK	
N	KLOSTER TORHILD	POSTBOKS 566	4379	EGERSUND	
N	KRISTOFFERSEN ASTRID SCH	J. SCHANCHE OLSENS G. 10	4307	SANDNES	
N	KRISTOFFERSEN SVEIN IVAR	J. SCHANCHE OLSENS G. 10	4307	SANDNES	
N	ROGALAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 130	4001	STAVANGER	
N	ROTT TORFRID ANNA	LEILIGHET 6,NEDRE PORSVEG 8	4056	TANANGER	
N	SANNARNES BRYNJULF	FUGLEVIKKLEIVA 84	4637	KRISTIANSAND S	
N	SANNARNES GUDMUND	JÆRVEIEN 1319	4375	HELLVIK	
N	SANNARNES GUDMUND	JÆRVEIEN 1319	4375	HELLVIK	
N	SANNARNES GUDMUND	JÆRVEIEN 1319	4375	HELLVIK	
N	SLETTEBØ IVAR	KLEPPEHAGEN 1	4352	KLEPPE	
N	SLETTEBØ LIV ODDNY	KLEPPEHAGEN 1	4352	KLEPPE	
N	STATENS VEGVESEN REGION VEST	Askedalen 4	6863	LEIKANGER	
N	STENSLAND HELGE	JÆRVEIEN 1337	4375	HELLVIK	
N	SVANES BRIT TONE	JÆRVEIEN 1370	4375	HELLVIK	
N	TERNOWITZ ANNE KARIN	NØKKVEIEN 18	4314	SANDNES	
N	TERNOWITZ THOMAS	NØKKVEIEN 18	4314	SANDNES	
N	VASSVIK MAGNUS SIGMUND	JÆRVEIEN 1335	4375	HELLVIK	
N	VATNAMOT KJETEL	JÆRVEIEN 1370	4375	HELLVIK	
N	VILAND LARS SIGMUND	HARLOWS GATE 4	4026	STAVANGER	

