

Planbeskrivelse til detaljregulering for gnr. 21, bnr.40 og 60, Svanes, Eigersund

BAKGRUNN FOR IGANGSETTELSE AV REGULERINGSPLANEN

Planforslaget omfatter område HF 41 i gjeldende kommuneplan. Formålet i planen er fremtidig byggeområde for fritidsbebyggelse HF, som er eldre til dels kystnære områder, der øvre BYA ikke skal overstige 75 m². 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 2-3 fritidsboliger.

Bakgrunn for at saken fremmes er at grunneierne av området ønsker å oppføre 2 nye fritidsboliger på området i tillegg til en eksisterende fullverdig fritidsbolig, samtidig ønskes det utvidelse av en siste eksisterende fritidsbolig.

Planleggingsoppdraget er tildelt firmaet Prosjektil Areal AS.

PLANSTATUS

Planområdet omfattes som nevnt av kommuneplanen HF 41, vedtatt 6.6.2011.

Eiendommene ligger inntil eksisterende fritidsbebyggelse.

Området omfattes av "vakkre landskap" som legger retningslinjer for lav og landskapstilpasset bebyggelse hvor terrenget er premissgivende. Reguleringsplanen skal omfatte eksisterende fritidsbebyggelse på Svanes og den nye bebyggelsen blir liggende i tilknytning til den eksisterende. Det er ikke framsatt krav om planprogram og konsekvensutredning for arbeidet med reguleringsplanen for Svanes.

OMRÅDESTATUS



Mot nord øst



Mot nord

Planområdets areal utgjør ca. 5 daa og omfatter gnr.21, bnr.70 som eies av Gerd Pedersen. Arealet består av hage og åpen fastmark, og er opprinnelig en del av innmarksbeite til gnr.21, bnr.40 og 60. Området er relativt flatt med stigning mot veg.

Det er ingen konflikt med registrerte flora. Det er heller ikke registrert kjente kilder til radongass på området. En er heller ikke kjent med registreringer av verdifulle arter innenfor biologi/botanikk.

Ellers er man ikke kjent med kartlagte funn når det gjelder andre interesser som vilt-, forurensing-, kulturlandskap- eller kulturminner på land og sjø.

Utfylte sjekklister vedr. miljø/helse og samfunnssikkerhet vedlegges.



Mot sørøst



Mot sør

PLANPROSESS

Formelt oppstartsmøte ble avholdt 16.06.11.

Oppstart av reguleringsarbeid ble kunngjort ved annonse i Dalane Tidende 28.08.11, se vedlagte annonsetekst.

Frist for kommentarer ble satt til 26.09.11. Skriftlig varsel ble sendt til 10 høringsinstanser og 22 grunneiere. Oversikt over varslede grunneiere vedlegges.

Følgende skriftlige kommentarer er mottatt:

1. Brev dat.31.08.11 fra Fylkesmannen i Rogaland
Reguleringsplanen må bli utformet i samsvar med gjeldende kommuneplan. Viktig å sikre god landskaps- og terrengtilpassning av fritidsboligene, samt god utforming og estetikk. Jf veileder fra Miljøverndepartementet om planlegging av fritidsbebyggelse T-1450.

Kommentar:

Planbestemmelsene stiller krav til at kommunen skal påse at bygningene tilpasses eksisterende terreng, nabobebyggelse og landskapsforhold.

2. Brev dat.07.09.11, Statens Vegvesen
Det forutsettes at eksisterende adkomstvei, Nordre Svanesvei. (Fylkesvei 44), ved fv. 44 Hp 02 kmp 19.926, benyttes som adkomst til planområdet. Ved endret bruk/utvidelse gjelder krav etter veglovens § 40. Tekniske planer som berører Fv.44 skal forevises og godkjennes av Statens vegvesen.

Kommentar:

Adkomsten skjer via Nordre Svanesvei. (Fylkesvei 44), ved fv. 44 Hp 02 kmp 19.926.

3. Brev dat.09.09.11 fra Fylkesrådmannen, kulturseksjonen

Ser det nødvendig med å befare området før det kan gis endelig uttale til planen.

4. Brev dat.16.09.11 fra Fylkesrådmannen, kulturseksjonen

Har foretatt befarings i området 15.09.11. Kan ikke se at tiltak kommer i konflikt med legalfreda eller andre verneverdige kulturminner.

Ved eventuelle funn må Rogaland fylkeskommune varsles og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet.

Kommentar:

Ingen kommentar.

4. Brev dat.21.09.11 fra eiere av gnr.21, bnr.5

Ber om at det blir tatt hensyn til utsikten fra eiendommen Bastau og ned til Svånesvika ved plassering og høyde på fritidsboligene.

Kommentar:

Det blir lagt vinn på å plassere ny fritidsbebyggelse på naturlige flater i terrenget.

Møneretning ved utvidelse av eksisterende hytte er lagt slik at det skal være til minst mulig ulempe for nabo.

5. Brev dat.23.09.11 fra felles brukerutvalg, Eigersund kommune

Felles brukerutvalg har ingen merknader til saken.

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planforslaget er opptegnet på digitalt kartgrunnlag i sosi-format med 5 meters ekvidistanse og plottet ut i M=1:1000. Kartmålestokk og ekvidistanse er noe grov, men antas å være en tilstrekkelig nøyaktighetsgrad for de oppgaver som skal vurderes og planlegges.

Utgangspunkt for planarbeidet er ønsket om en forsiktig fortetting med 2-3 fritidsboliger.

Foreliggende planforslag har følgende arealbruk:

Områder	Formål	Areal i daa
Bebyggelse og anlegg	Fritidsbebyggelse	3,00 daa
Samferdselsanlegg	Veg	0,47 daa
LNFR	Friluftsmål	1,94 daa
Sum:		5,41 daa

Veger/ Trafikk

Adkomsten skjer via Nordre Svanesvei. (Fylkesvei 44), ved fv. 44 Hp 02 kmp 19.926. Området ligger ved skjærgården i ca. 200 m luftlinje fra Svånesvika, og ca. 8 km fra Eigersund. Rutebussen går i Nordre Svanesvei (Fylkesvei 44). Planforslaget viser privat kjørevei fra Nordre Svanesvei og fram til grensen for den enkelte fritidsbolig. Parkering forutsettes å foregå på egen eiendom. Det legges til rette for oppføring av 2 stk. parkeringsplasser pr. fritidsbolig. Planområdet er avskjermet fra veien og vil ikke bli utsatt for støy fra trafikk eller annen virksomhet.

Bebyggelse

Det er ikke forslått ytterligere fritidsboliger ut over de som allerede er godkjent i gjeldende planer. Planlagte fritidsboliger er plassert i flate "dumper" i terrenget for å tilpasse seg de naturgitte forhold.

Det er mulighet for å oppføre uthus/ bod e. l på inntil 10 m² BRA. Denne skal oppføres under samme takflate som fritidsboligen. Inntil 12 m² av terrasse ut fra hyttevegg kan overbygges. Overbygd terrasse regnes ikke med i bruksareal angitt for hytte/ bod. Terrassen kan etableres utover byggegrense. Eksisterende fritidsbolig på planen har terrasse med takoverbygg. Det legges vekt på ensartet bebyggelse. Man ønsker derfor å oppføre nye hytter med samme uttrykk som eksisterende fritidsbolig. Denne har løsning med overbygd terrasse.

Grøntarealer/landskap

Området omfattes av "vakkre landskap" som legger retningslinjer for lav og landskapstilpasset bebyggelse hvor terrenget er premiss givende. Alle eksisterende grønntarealer er foreslått i overensstemmelse med tidligere godkjente planer. Da området delvis er utbygd, vil foreliggende forslag til reguleringsendring i liten grad påvirke landskapet. Vegen inn til planområdet innebærer minimale terrengingrep. De planlagte boder i tilknytning til fritidsboligene, vil ikke påvirke hovedlinjene i landskapet.

Det er ingen merkede turstier i området, men arealene gir mulighet for fri ferdsel i området.

Verneområder/kulturminner

Ingen registrerte kulturminner i eller i tilknytning til planområdet.

Tekniske forhold

Det er offentlig tilknytning til vann i området, ikke avløp. Dette må løses lokalt. Oppvarming vil skje ved strøm og vedfyring. Sjøppelhåndtering vil skje ved å benytte tømmeordningen til ett opparbeidet renovasjonsområde som befinner seg ca 100 meter fra planområdet.

Sol-/skygge

Vedlagte soldiagram viser sol ved jevndøgn kl.15.00.

Sol-/skygge beregningene viser tilfredsstillende situasjon både for planlagt hytteprosjekt og eksisterende nabobebyggelse.

Universell utforming/ Ute-og oppholdsareal

Det er forholdsvis bratt en del steder på planområdet, og dermed vanskelig å oppfylle kravet til universell utforming av uteoppholdsarealet for tomtene, uten å gjøre større terrenginngrep. Det vil allikevel være mulig å få til gode uteoppholdsareal for hver tomt. Det er også et spørsmål om avveiningen mellom krav til uteoppholdsareal og skånsom behandling av eksisterende terreng. Området omfattes av "vakre landskap" som legger retningslinjer for lav og landskapstilpasset bebyggelse hvor terrenget er premissgivende.

For hytte nr. 1 og 2 er det mulig å tilrettelegge for parkering i nærhet til hytter og dermed oppnå trinnfritt inngangsparti og universell tilgjengelighet fra parkeringsplass frem til inngang.

Hensynssoner

Det er lagt inn hensynssoner i tilknytning til områder for frisiktsoner.

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 vil være nærmest ubetydelig.

Stavanger 23.04.2011