



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 30.10.2012
Arkiv: :PL-, FA-L12,
GBR-21/60
Arkivsaksnr.:
11/1759
Journalpostl penr.:
12/28046

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
177/12	Planteknisk utvalg	20.11.2012

Forslag til detaljreguleringsplan gnr. 21 bnr. 60 - HF 41 fritidsboliger Sv nes - 1. gangsbehandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til reguleringsplan for HF41 – fritidsboliger på gnr. 21 bnr. 40 og 60 på Svanes. Planen omfatter til sammen 4 fritidsboliger. Reguleringsplanen er fremmet i tråd med gjeldende kommuneplan og det er ikke kommet vesentlige merknader til planen. Rådmannen anbefaler derfor at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Saksgang:

PTU avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ei.

Rådmannens forslag til vedtak 30.10.2012:

Forslag til detaljreguleringsplan for HF41 fritidsbebyggelse på gnr. 21 bnr. 60 mfl. – Svanes legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i:

Bestemmelser

1. *Tilføyelse 4.1.6: Ny bebyggelse skal landskapstilpasses.*
2. *Endret 7.1.1 til "Det tillates innlagt vann i hyttene etter at det er etablert tilfredsstillende vannforsyning og avløpet er sikret på en måte som er godkjent av Eigersund kommune. Avløp skal ikke føre til forurensning av omgivelsene.*
3. *Endret 7.1.2 til "Tiltak som inngår i planen skal tilkoples offentlig vann og avløp hvis og når dette kommer i området."*

Andre forhold som må redegjøres for f r planen legges ut til offentlig ettersyn

4. Det må utarbeides tre snitt som viser hvordan ny fog eksisterende fritidsbebyggelse vil ligge i forhold til bakenforliggende bebyggelse der ny og eksisterende terrenglinje inntegnet.
5. Konsekvenser for naboer når det gjelder solforhold må dokumenteres.
6. Forhold knyttet til universell utforming må redegjøres for.
7. Ute- og oppholdsareal må redegjøres for.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven   12.10

20.11.2012 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

BJØRN CARLSEN (H) foreslo:

"Punkt 1 i rådmannens innstilling, bestemmelser, strykes."

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo:

"Endring i bestemmelsene:

Punkt 4.1.2. - overstige 75². Maksimal mønehøyde settes til 5,5 meter **målt fra topp grunnmur**. Maksimal gesimshøyde settes til....."

Votering:

Carlsens forslag til at punkt 1 utgår enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling punkt 1.

Rådmannens øvrige innstilling med Nygårds endring i reguleringsbestemmelsene 4.1.2 enstemmig vedtatt.

PTU-177/12 Vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for HF41 fritidsbebyggelse på gnr. 21 bnr. 60 mfl. – Svanes legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i:

Bestemmelser

1. Endret 7.1.1 til "Det tillates innlagt vann i hyttene etter at det er etablert tilfredsstillende vannforsyning og avløpet er sikret på en måte som er godkjent av Eigersund kommune. Avløp skal ikke føre til forurensning av omgivelsene.
2. Endret 7.1.2 til "Tiltak som inngår i planen skal tilkoples offentlig vann og avløp hvis og når dette kommer i området."
3. Endring i 4.1.2 "Maksimal mønehøyde settes til 5,5 meter målt fra topp grunnmur."

Andre forhold som må redegjøres for før planen legges ut til offentlig ettersyn

4. Det må utarbeides tre snitt som viser hvordan ny fog eksisterende fritidsbebyggelse vil ligge i forhold til bakenforliggende bebyggelse der ny og eksisterende terrenglinje inntegnet.
5. Konsekvenser for naboer når det gjelder solforhold må dokumenteres.
6. Forhold knyttet til universell utforming må redegjøres for.
7. Ute- og oppholdsareal må redegjøres for.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.10

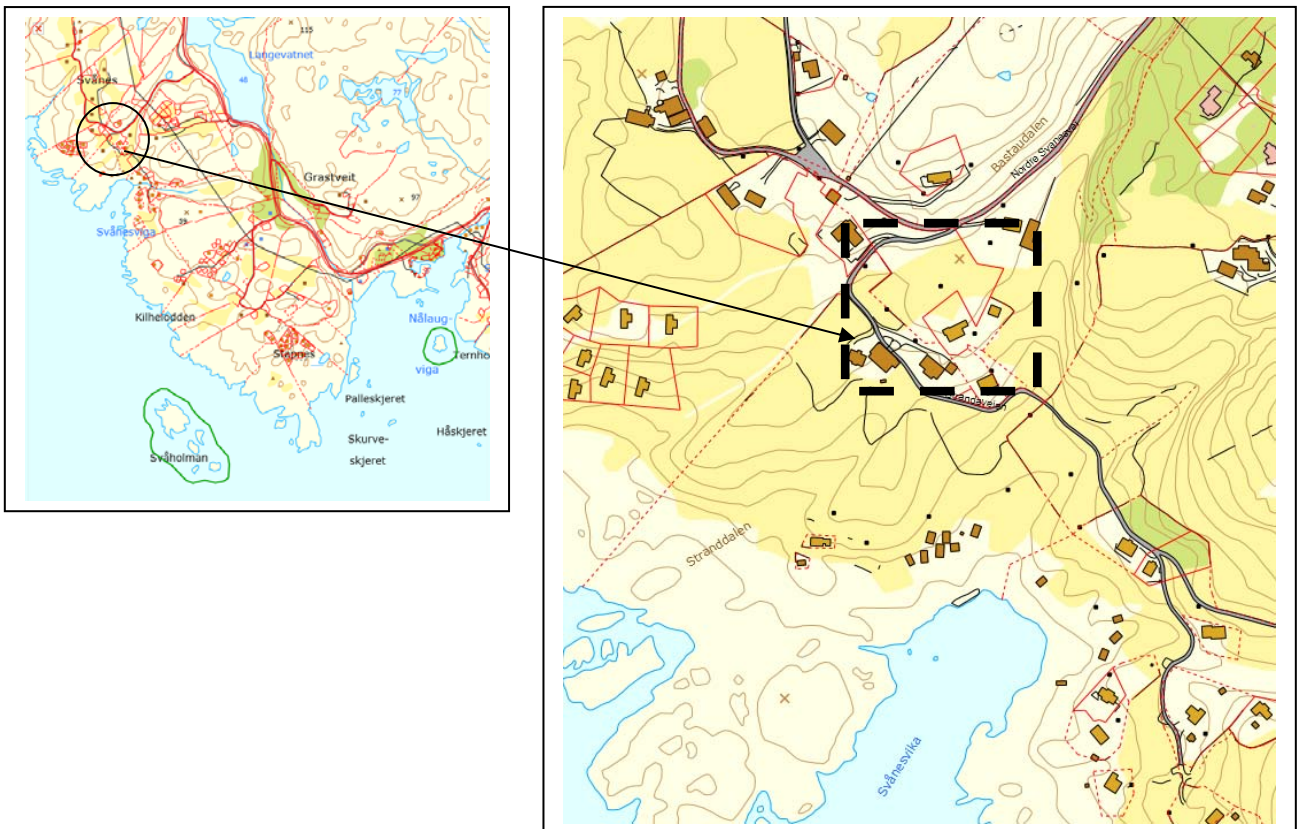
Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Forslag til detaljreguleringsplan gnr. 21 bnr. 60 - HF 41 fritidsboliger Svånes - 1. gangsbehandling

1. Innledning og bakgrunn

En har mottatt forslag til detaljreguleringsplan for HF41 – fritidsboliger på gnr. 21 bnr. 40 og 60 på Svanes hvor en ønsker å regulere finn 4 fritidsboliger. Planområdet ligger innforbi rektangelet vist på kartet:



2. PLANSTATUS FOR OMRÅDET

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er avsatt til fremtidig fritidsbolig HF41 i gjeldende kommuneplan for Eigersund vedtatt i 2011.

2.2 Reguleringsplan

Det er ikke et tidligere regulert område.

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"/> Merknad	E

2.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> Merknad	J
3.	Rogaland Fylkeskommune, kultur	<input type="checkbox"/> Ingen merknad.	O
4.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
Private merknader			
5.	Eier av gnr. 21 bnr. 5	<input type="checkbox"/> Merknad	O

INNSENDTE MERKNADER

Fra		Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	Fylkesmannen i Rogaland	<input type="checkbox"/> 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.	E Planbestemmelsene stiller krav til at kommunen skal påse at bygningene tilpasses eksisterende terreng, nabobebyggelse og landsskapsforhold.
2.	Statens Vegvesen	<input type="checkbox"/> 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	E Adkomsten skjer via Nordre Svanesvei. (Fylkesvei 44), ved fv. 44 Hp 02 kmp 19.926.
3.	Rogaland Fylkeskommune, kultur	<input type="checkbox"/> Ingen merknad.	O Rådmannen tar uttalen til orientering.
4.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad.	O Rådmannen tar uttalen til orientering.
Private merknader			
5.	Eier av gnr. 21 bnr. 5	<input type="checkbox"/> Ber om at det blir tatt hensyn til utsikten fra eiendommen Bastau og ned til Svånesvika ved plassering og høyde på fritidsboligene.	O En viser tiltatt tiltakshaver opplyser følgende om dette: " 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."

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

1. *Tilføyelse 4.1.6: Ny bebyggelse skal landskapstilpasses.*
2. *Endret 7.1.1 til "Det tillates innlagt vann i hyttene etter at det er etablert tilfredsstillende vannforsyning og avløpet er sikret på en måte som er godkjent av Eigersund kommune. Avløp skal ikke føre til forurensning av omgivelsene.*
3. *Endret 7.1.2 til "Tiltak som inngår i planen skal tilkoples offentlig vann og avløp hvis og når dette kommer i området."*

Andre forhold som må redegjøres for før planen legges ut til offentlig ettersyn

4. Det må utarbeides tre snitt som viser hvordan ny fog eksisterende fritidsbebyggelse vil ligge i forhold til bakenforliggende bebyggelse der ny og eksisterende terrenglinje inntegnet.
5. Konsekvenser for naboer når det gjelder solforhold må dokumenteres.
6. Forhold knyttet til universell utforming må redegjøres for.
7. Ute- og oppholdsareal må redegjøres for.

4. PRESENTASJON AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på gnr. 21 bnr. 40 og 60 på Svanes. Dette er et mindre byggeområde for fritidsbolig på om lag 5,5 daa og ligger vestvendt med flott utsikt over havet. 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. 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. 5,5 daa. Plankartet viser hvor planområdet befinner seg.



5.1 Eksisterende bebyggelse

Det er en eksisterende fritidsbolig i planområdet. I tilgrensende område inngår en del eldre fritidsbebyggelse og boligbebyggelse som ikke inngår i reguleringsplanen.

5.2 Ny fritidsbebyggelse

Det er i forslag til reguleringsendring vist mulighet for tre fritidsboliger hvor plassering er vist på plankartet med nummer 1-3. 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.

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.

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 konfliktfyllt 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	Yellow	Red	Red	Red
3. Sannsynlig	Green	Yellow	Red	Red
2. Lite sannsynlig	Green	Green	Yellow	Red
1. Usannsynlig	Green	Green	Green	Yellow

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	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tilt
--------------------	------	--------------------	--------------------	----------------

	tilstede?		Sannsynlighet?	Konsekvens		ak
	Ja	Nei				
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 har i forbindelse med varsel om oppstart ikke fremkommet forhold som tilsier at reguleringsendringen vil ha negativ konsekvens, og en viser til at adkomsten til området er sikret via annen reguleringsplan.

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	

Det er offentlig vann tilgjengelig i området utifra vann- og avløpskartet. Det er ikke offentlig avløp i området og dette må godkjennes av kommunen i så fall.

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 jfr. bestemmelsene..

7.6 Avfallshåndtering

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

Søppelhåndtering vil skje ved å benytte tømmeordningen til ett opparbeidet renovasjonsområde som befinner seg ca 100 meter fra planområdet.

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	

Rådmannen viser til at dette **ikke** er redegjort for i planforslaget av tiltakshaver.

9. BARN OG UNGE/UTE OG OPPHOLDSAREAL

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstill det krav til barn og unge – lek m.m	x		1	1	Grønn	

Område for ute og oppholdsareal		x	1	1	Grønn	
---------------------------------	--	---	---	---	-------	--

Rådmannen viser til at dette **ikke** er redegjort for i planforslaget av tiltakshaver. Rådmannen legger til grunn at lek kan skje på egen eiendom, eller i tilknytning til naturområdene rundt området. Det er ikke oppgitt størrelse på friluftareal eller ute og oppholdsareal og dette må gjøres før planen legges ut til offentlig ettersyn..

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	

Området er vestvendt mot havnet og vil således være vind og værutsatt, men ikke i større grad enn andre bygninger i området.

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/inngrepstomme områder		X	1	1	Grønn	
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart	x		1	3	Grønn	

Det grenser inn til avmerket rødlist art - plante. 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 friluftslivinteresser i dette området. Allmennheten er sikret gangadkomst gjennom veg i 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 ved valg og plassering av sølt å plassere fritidsboligene for å tilpasse seg de naturgitte forhold.

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

12.7 Terreng og terrengtilpassning

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 sagt at en har plassert nye bygninger slik at en skal ivareta ta naboene, men det er ikke lagt ved dokumentasjon som viser dette. En vil be om at det utarbeides snitt som viser hvordan ny bebyggelse vil ligge i forhold til bakenforliggende bebyggelse med ny og eksisterende terrenglinje inntegnet.

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	

Rådmannen viser til at dette **ikke** er redegjort for i planforslaget av tiltakshaver.

Området er vestvendt og med flott utsikt og har således gode solforhold. Det er ikke sagt noe om ev. konsekvenser for naboers solforhold pga. den nye bebyggelsen og dette bør gjøres rede for før planen legges ut til offentlig ettersyn.

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

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.

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:

Forslag til detaljreguleringsplan for HF41 fritidsbebyggelse på gnr. 21 bnr. 60 mfl. – Svanes legges ut til offentlig ettersyn med følgende endringer i:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.10

~ 0 ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
248854	Detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr. 21 bnr. 60 m.fl., Svanes
248858	Vedlegg 1.plan_ny.pdf
248859	Vedlegg 2.Reguleringsbestemmelser ,Svanes.docx
248860	Vedlegg 3.Planbeskrivelse Svanes.docx
248863	Vedlegg 5.EIGERSUND KOMMUNE.docx
248867	Vedlegg 7.Eigersund kommune, felles brukerutvalg, Fylkesrådmannen, St.Vegvesen, Vassbø.pdf
248873	Vedlegg 13.Risiko-sjekkliste.pdf

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I 25.08.2011	Prosjektil Areal AS	Detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for fritidsbebyggelse gnr. 21 bnr. 60 m.fl. Svanes
2	I 31.08.2011	Fylkesmannen i Rogaland	Uttalelse til varsel om regulering til fritidsboliger på gnr. 21 bnr. 60 - Svanes
4	I 07.09.2011	Statens vegvesen	Uttalelse - varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse på gnr. 21 bnr. 60 m.fl.
3	I 09.09.2011	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse til oppstart av detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale gnr. 21 bnr. 60 m.fl., Svanes
5	I 16.09.2011	Rogaland	Uttalelse til detaljreguleringsplan gnr. 21 bnr. 60 -

			fylkeskommune
6	X	23.09.2011	Prosjektil Areal AS
8	I	10.10.2012	Prosjektil Areal AS

fritidsboliger Svanes
Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr.
detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale for
fritidsbebyggelse gnr. 21 bnr. 60 m.fl. Svanes
Detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr.
21 bnr. 60 m.fl., Svanes

Parter i saken:

N	BREKKA SOLVEIG JOHANNE	BREKKAVEGEN 54	3840	SELJORD	
N	FUGLESTAD ANITA	GAMLE EIGERØYVEIEN 79	4373	EGERSUND	
	Gerd Pedersen	Teigen 22	4371	EGERSUND	
N	KLIPPEN JAN ARVE	HESTNESVEIEN 29	4372	EGERSUND	
N	KLIPPEN MARGRETHE	NONSFJELLVEIEN 30	4371	EGERSUND	
N	KLIPPEN OVE	RINDAVEIEN 9	4371	EGERSUND	
N	MELLEMSTRAND ALF VIDAR	REKTOR SÆLANDS VEG 8	4344		
N	MELLEMSTRAND JOSTEIN	TVERRMOEN 23 A	4645	NODELAND	
N	MELLEMSTRAND KJELL ARILD	SUNDEBRÅTET 1 A	4046	HAFRSFJORD	
N	MELLEMSTRAND NORLEIF	SANDVIKA 7	4329	SANDNES	
N	PEDERSEN GERD	TEIGEN 22	4371	EGERSUND	
N	SKALSTAD GUDRUN VASSBØ	DALEGÅRDSVEIEN 72	3028	DRAMMEN	
N	SKALSTAD GUDRUN VASSBØ	DALEGÅRDSVEIEN 72	3028	DRAMMEN	
N	SKALSTAD PER KRISTIAN	DALEGÅRDSVEIEN 72	3028	DRAMMEN	
N	SKALSTAD PER KRISTIAN	DALEGÅRDSVEIEN 72	3028	DRAMMEN	
N	SVANES EVA MARGRETHE	STRANDAVEIEN 14	4372	EGERSUND	
N	SVANES GUNN MYKLEBUST	STRANDAVEIEN 5	4372	EGERSUND	
N	SVANES HANS AMANDIUS	NORDRE SVANESVEI 21	4372	EGERSUND	
N	SVANES HARALD	STRANDAVEIEN 5	4372	EGERSUND	
N	SVANES KARL HÅKON	STRANDAVEIEN 14	4372	EGERSUND	
N	VASSBØ GERD M AARRESTAD	RISBAKKEN 11	4389	VIKESÅ	
N	VASSBØ REINERT HAUGELAND	RISBAKKEN 11	4389	VIKESÅ	
N	AALBU TURID	EINERBAKKEN 27	4371	EGERSUND	

