

Oppdragsgiver
Kontrari AS

Rapporttype
Planprogram

2013-07-03

DETALJREGULERING
FOR ØRNEKULA GNR. 2
BNR. 43 M.FL. EIGERØY,
EIGERSUND - PLAN
2013 008
PLANPROGRAM

DETALJREGULERING FOR ØRNEKULA GNR. 2 BNR. 43 M.FL. EIGERØY,
EIGERSUND - PLAN 2013 008
PLANPROGRAM

Oppdragsnr.: 2013 008
Oppdragsnavn: Detaljregulering Ørnekula
Filnavn: Planprogram

Revisjon	1			
Dato	08-07-2013			
Utarbeidet av	Randi Ladsten			
Kontrollert av	Wibecke Natås			
Godkjent av				
Beskrivelse	Planprogram			

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder

INNHOOLD

1.	BAKGRUNN OG FORMÅL	4
1.1	Bakgrunn for planarbeidet.....	4
2.	PLANOMRÅDET	4
2.1	Beskrivelse av planområdet og tilgrensende områder.....	4
3.	RAMMER OG PREMISSE FOR PLANARBEIDET	6
3.1	Nasjonale lover og retningslinjer	6
3.2	Regionale lover og retningslinjer	6
3.3	Kommunale lover og retningslinjer	7
4.	PLANPROGRAMMET OG PLANPROSSESSEN	8
4.1	Hensikten med planprogrammet	8
4.2	Planprogrammets oppbygning.....	8
4.3	Planprosessen.....	8
5.	INNHOOLD I PLANARBEIDET	9
6.	UTREDNINGSTEMA	9
6.1	Landskap og estetikk	10
6.2	Vannstand og bølgeforhold.....	10
6.3	Forhold til LNF-område i kommuneplan	10
6.4	Bruk av området	10
6.5	Risiko og sårbarhet.....	11
7.	UTREDNINGSPROGRAM	11
7.1	Redegjørelse for tiltaket	11
7.2	Metode	11
7.3	Tiltaket.....	11
7.4	Utredningstemaer.....	12
8.	OPPSUMMERING.....	12

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

1.1 Bakgrunn for planarbeidet

Rambøll fremmer på vegne av Kontrari AS privat forslag til detaljregulering for et område på Eigerøy i Eigersund kommune. Formålet er å få bebygge et område med boligbebyggelse og tilhørende båtplasser, båthus, boder og et felleshus for boligene.



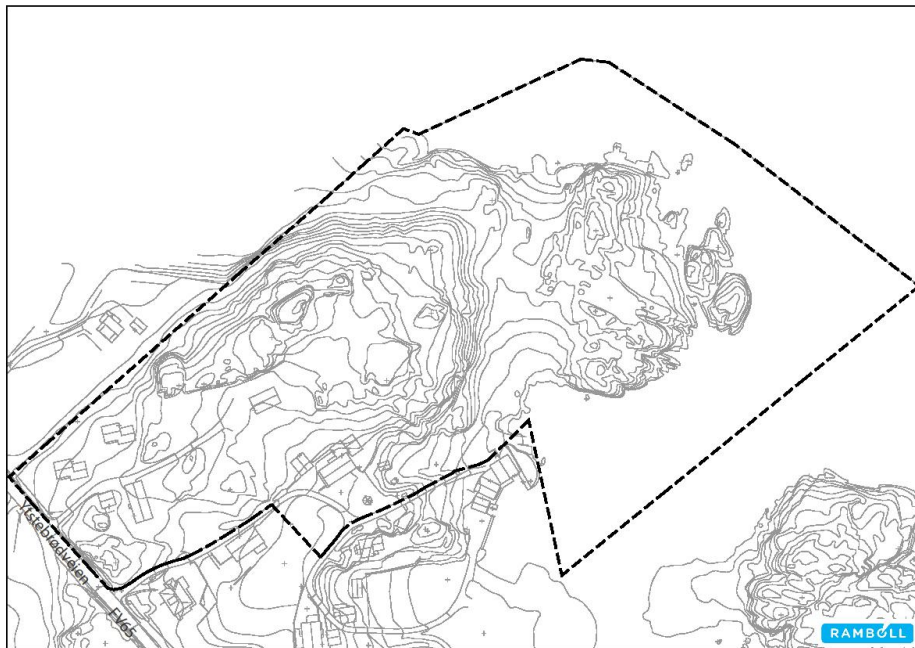
2. PLANOMRÅDET

2.1 Beskrivelse av planområdet og tilgrensende områder

Planområdet ligger øst på Nordre Eigerøya. Området avgrenses av Ytstebrødveien i sørvest, grense for forsvarsanlegg i gjeldende kommuneplan i nord og delvis i sør, og i øst går avgrensningen ute i sjøen. I sør er deler av område vist som bolig i kommuneplanen tatt med.

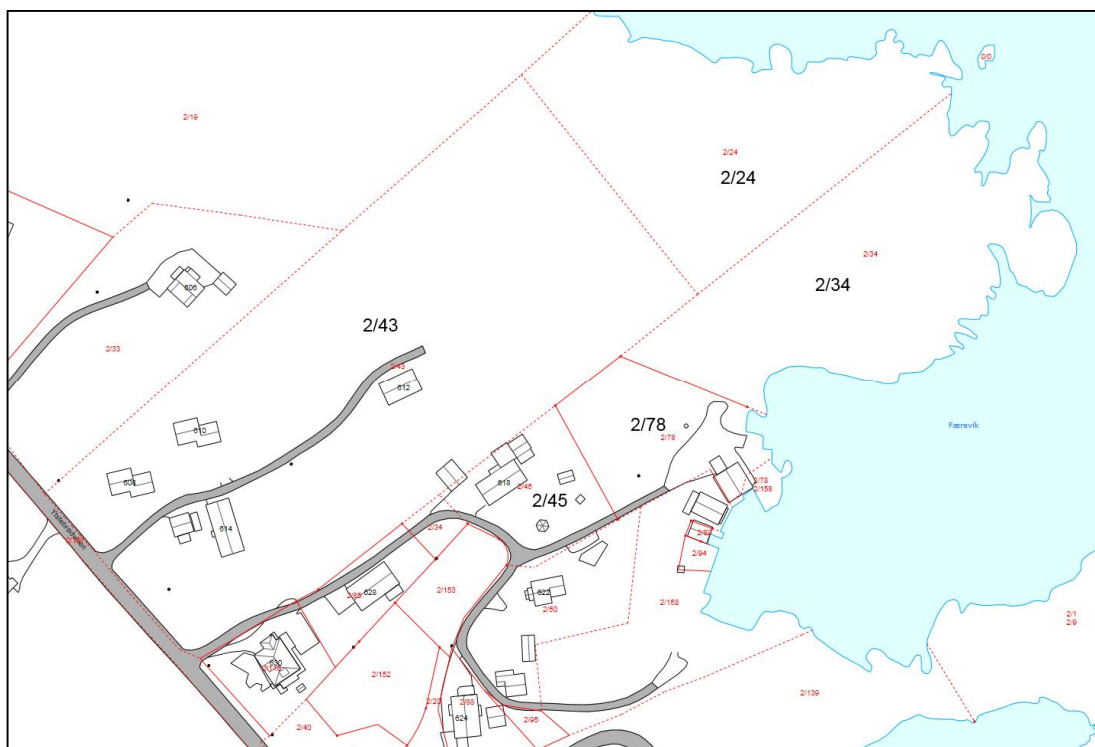
Området framstår i dag som uregulert, tilgrensende naboområder er heller ikke regulert.

Planområdets størrelse er 51,6 daa.

Oversiktskart over planområdet

Planområdet og omkringliggende områder består i dag hovedsakelig av spredd bebyggelse og natur med fjellknauser og lav vegetasjon. Deler av planområdet har vært benyttet av Forsvaret og det er i denne forbindelse noe bebyggelse fra tidligere bruk. Langs sjøkanten er det inne i viken lengst sør dumpet masser i sjøen, og området fremstår som lite fremkommelig.

Planområdet omfatter de fem eiendommene gnr. 2 bnr. 24, 34, 43, 45 og 78.



Eierforholdet er som følgende for området:

Gnr/Bnr 2/24 Tom Hammer

Gnr/Bnr 2/34 Frode og Ragnhild Teigen

Gnr/Bnr 2/43 Frode og Ragnhild Teigen

Gnr/Bnr 2/45 Erik, Sebastian, William og Jan Erik Timm

Hanna-Kathrin og Torhild Timm, Sindre og Daniel Aas

Gnr/Bnr 2/78 Egersund Regnskap AS

3. RAMMER OG PREMISSER FOR PLANARBEI DET

3.1 Nasjonale lover og retningslinjer

Retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, T 5/93

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging. Arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Retningslinjer for å ivareta barn og unge sine interesser i planleggingen T-2/08

Hensikten med retningslinjene er å synliggjøre barn og unges interesser i all planlegging etter pbl. De skal gi kommunene et bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser, og for vurdering av om interessene kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Formålet med retningslinjene er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442

Formålet er å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder.

Retningslinjer for riks- og fylkesveger, T-1057

Hensikten med retningslinjene er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

3.2 Regionale lover og retningslinjer

Fylkesdelplan for Friluftsliv, Idrett, Natur og Kultur (FINK)

Planens formål er blant annet å presentere områder og objekter med verneverdi for naturvern og kulturvern, sikre områder for friluftsliv og fysisk aktivitet, og bidra til befolkningens helse og trivsel gjennom universell tilgjengelighet, fysisk utfoldelse, opplevelser og kunnskapsformidling.

Fylkesdelplan for kystsonen i Rogaland

Hensikten med planen er å klargjøre statens og fylkeskommunens mål og virkemidler, kartlegge muligheter og motsetninger i kystsonen, samt å prioritere og samordne ulike interesser.

Fylkesdelplan for areal og transport i Dalane

Formålet er synliggjøring av hvordan en skal møte utfordringer innen temaer som transportkorridorer og knutepunkter, spesielle by- og distriktsutfordringer, sikkerhet, miljø, kollektivtransport og gang- og sykkeltrafikk.

Regionalplan for energi og klima i Rogaland

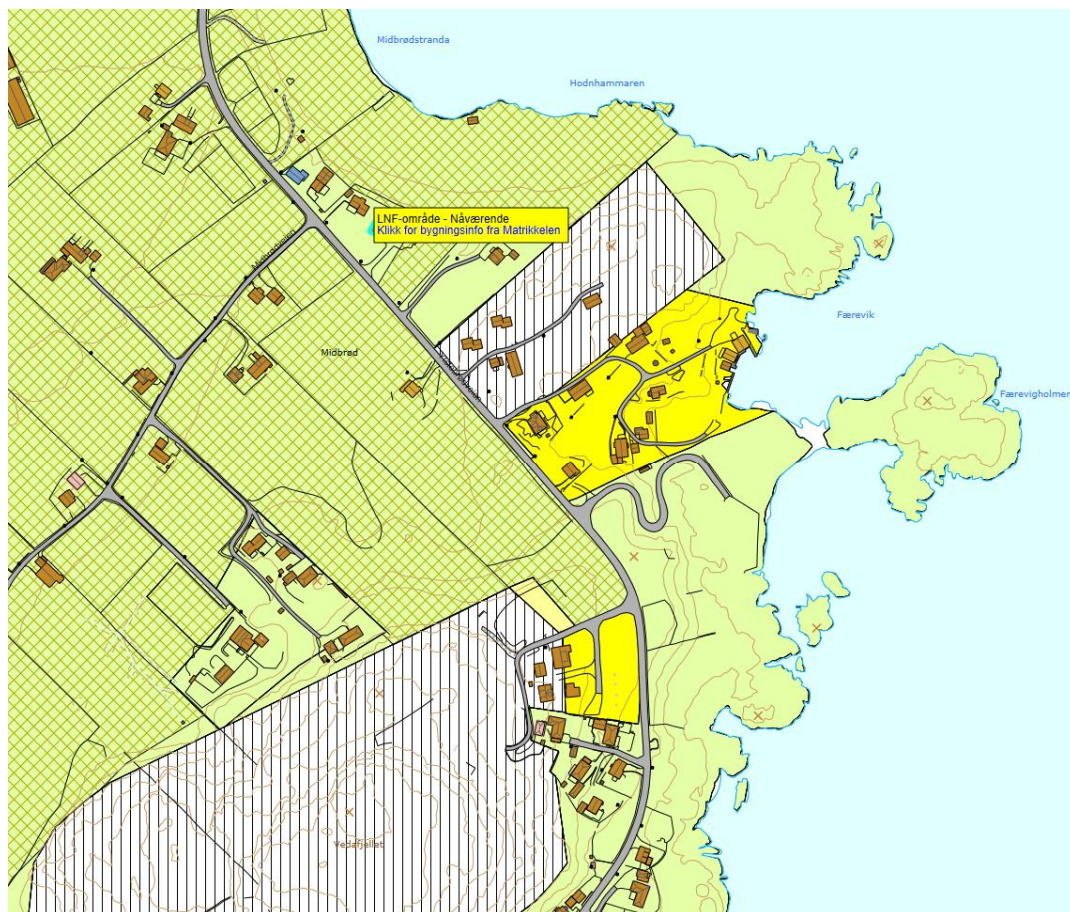
Formålet med planen er å gi regionale føringer for bærekraftig energiproduksjon i fylket, samt å utarbeide strategier og tiltak for mer effektiv energibruk og reduksjon av utslipp av klimagasser.

3.3 Kommunale lover og retningslinjer

Kommuneplan for Eigersund kommune Kystdel 2011-2022

I gjeldende kommuneplan for Eigersund er området disponert til areal båndlagt for forsvaret, LNF-område og boligområdet.

Gjeldende kommuneplan, utsnitt



Området er i dag uregulert. Det samme gjelder tilgrensende områder.

4. PLANPROGRAMMET OG PLANPROSSESSEN

4.1 Hensikten med planprogrammet

Planforslaget kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er på grunnlag av dette besluttet i oppstartsmøte med Eigersund kommune at planprogram skal utarbeides. Hensikten med utarbeidelse av planprogram er å tilrettelegge en planleggings- og utredningsprosess der alle relevante forhold blir tilfredsstillende belyst og der publikum, myndigheter, organisasjoner får anledning til å medvirke (MD, veileder til forskrift om konsekvensutredninger, s. 5).

Det fastsatte planprogrammet skal ligge til grunn for utarbeidelsen av planforslaget. Planprogrammet skal klargjøre premisser og rammer for planarbeidet, herunder fastsette hvilke forhold som skal utredes og/eller beskrives nærmere i planforslaget. Fastsatt planprogram kan ikke påklages (MD, veileder til forskrift om konsekvensutredninger, s. 5).

4.2 Planprogrammets oppbygning

Planprogramfasen er en god anledning til å angi om det er andre temaer enn de som er oppgitt i forskrift vedlegg III som er relevante, men også om det er temaer som ikke er relevante i det videre planarbeidet. Det skal gis en beskrivelse av tema og problemstillinger som skal belyses/utredes i planforslaget/konsekvensutredningen, samt hvilke alternative scenarier for utviklingen av planområdet en ser for seg som aktuelle.

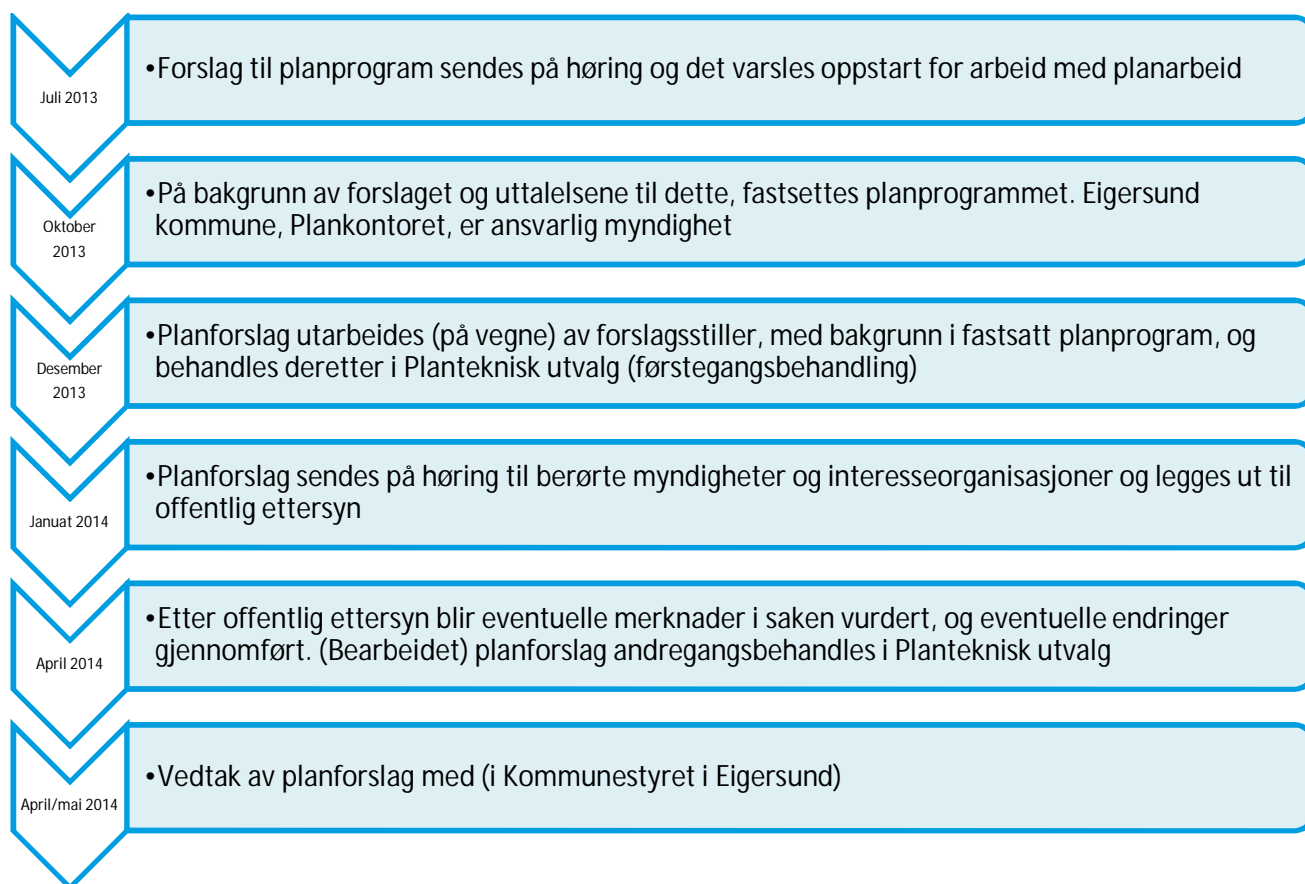
Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredninger er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer eller tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres.

Etter vedlegg III i Forskrift for konsekvensutredning (FOR 2009-0626 nr. 855) bokstav A, skal konsekvensutredningen i nødvendig utstrekning omfatte følgende redegjørelse for planen eller tiltaket:

- Innhold og formål, med særlig vekt på vurdering av behov og tilrettelegging for endringer mht. utbyggingstiltak eller strategier.
- Tiltaket skal begrunnes og det skal redegjøres for følgene av å ikke realisere tiltaket (0-alternativet).
- Det skal gis en tidsplan for gjennomføring.
- En redegjørelse for forholdet til kommunale, fylkeskommunale og andre regionale og nasjonale planer som er relevante i forhold til den aktuelle planen eller tiltaket, samt for relevante mål fastsatt gjennom Rikspolitiske retningslinjer eller bestemmelser, Statlige retningslinjer eller bestemmelser, Regionale planbestemmelser, nasjonale miljømål, stortingsmeldinger eller lignende, og hvordan disse er tatt hensyn til.
- For planer eller søknader om tiltak skal det i tillegg gis en oversikt over offentlige og private tiltak som er nødvendige for gjennomføringen.

4.3 Planprosessen

Under er en oversikt over planprosessen, og estimert framdrift fram til endelig behandling av planforslaget.



5. INNHOLD I PLANARBEIDET

Området er foreslått regulert til 10 boliger med tilhørende småbåthavn, sjøhus, felleshus og sjøboder langs strandlinjen. Eksisterende privat vei skal gi adkomst til boligene. Renovasjon og eventuell gjesteparkering plasseres ved offentlig vei. Det legges opp til minimal infrastruktur og fellesområde/natur skal være bilfritt.

Strandlinjen ligger i et område som kan være værhardt, og det kan være behov for tiltak for at man skal kunne ha en småbåthavn her. Etablering av bølgebryter og molo vil være aktuelt å vurdere.

6. UTREDNINGSTEMA

Kapittelet presiserer hvilke metoder og problemstillinger som er aktuelle å se nærmere på i forbindelse med utarbeidelsen av planforslaget. I forslaget til planprogrammet var det satt opp er tre temaer som skulle utredes:

- Landskap og estetikk
- Vannstand og bølgeforhold
- Forhold til LNF-område
- Bruk av området
- Risiko og sårbarhet

6.1 Landskap og estetikk

Området vil kunne være synlig fra eksisterende boliger i området, fra vei og fra sjøen. Terrenget består av fjellknauser og lav vegetasjon, og det er god sikt i området. I planbeskrivelsen må det synliggjøres hvilke konsekvenser bebyggelsen vil få for omkringliggende områder med hensyn til bygningshøyder og bebyggelsesstrukturer. Plassering og utforming av ny bebyggelse i forhold til siktlinjer og sol/skyggeforhold skal vurderes, og betydningen disse konsekvensene har for bebyggelsen og andre områder hvor man oppholder seg.

Det skal det vurderes hvilke konsekvenser forslag til ny bebyggelse vil ha for sol/skyggeforhold internt i området samt for naboområdene.

Det må utredes hvordan fasader og volumer vil få konsekvens for boligene rundt planområdet. Det skal lages illustrasjoner som viser hvordan planforslaget med maksimal utnyttelse vil bli seende ut.

Flyfoto av området



6.2 Vannstand og bølgeforhold

Området ligger plassert slik at det er utsatt for bølger, og meteorologiske effekter vil kunne dominere vann-nivået. Det må gjøres beregninger av de lokale forholdene for å vurdere konsekvensene, og hvordan dette må tas hensyn til i planleggingen for å unngå skader på bygg og anlegg. Rapport skal utføres av fagkyndige.

6.3 Forhold til LNF-område i kommuneplan

Deler av planområdet går inn på områder som er vist som LNF i gjeldende kommuneplan. Dette er arealer hvor det i utgangspunktet skal unngås å gjøre inngrep i naturen, bebyggelse og anlegg i disse områdene skal begrenses. Det må kartlegges hvordan disse områdene brukes i dag. Det må sees på hvor store områder vist som LNF i kommuneplanen, som berøres av utbyggingen.

6.4 Bruk av området

Området har fram til nyere tid vært benyttet av forsvaret og det er noe bebyggelse i forbindelse med dette. En eksisterende privat bolig ligger innenfor området, samt urørte naturområder og en

strandsone som er steinet og lite fremkommelig. Det må kartlegges hvilke funksjoner disse forskjellige områdene har i dag, og hvordan planlagt bebyggelse med tilhørende anlegg vil påvirke denne bruken. Det må også i denne sammenheng ses på omkringliggende områder og hvordan disse påvirkes i forhold til bruken av områder.

6.5 Risiko og sårbarhet

Aktuelt ROS-tema vil være vurdering av springflo i sjø. Dette vil henge sammen med vurderinger som gjøres i forbindelse med vannstand og bølgeførhold. Andre temaer i ROS-analysen kan vise seg å være aktuelle, men på dette tidspunkt er det kun dette ene temaet som vi har valgt å ta med.

7. UTREDNINGSPROGRAM

7.1 Redegjørelse for tiltaket

Det skal gis en redegjørelse for tiltaket:

- Innhold og formål. Dette vil inngå i planbeskrivelsen til reguleringsplanen
- Begrunnelse for tiltaket
- Beskrivelse av 0-alternativ, som er følgene av å ikke realisere tiltaket
- Tidsplaner for gjennomføring
- Redegjørelse i forhold til planer, retningslinjer og bestemmelse, og hvordan disse er tatt hensyn til
- Offentlige eller private tiltak som er nødvendige for gjennomføring

7.2 Metode

Konsekvenser for hvert enkelt utredningstema skal vurderes opp mot dagens bruk av området.

For å kunne sammenligne og vurdere konsekvenser av aktuelle løsninger og forslag som planarbeidet kan dra opp bør en vise dem i forhold til et 0-alternativ. 0-alternativet er dagens situasjon, der vi ikke legger til rette for verken boliger, boder/sjøhus eller båthavn, med de konsekvenser dette medfører.

Hovedkonklusjonene for hvert deltema sammenstilles på en oversiktlig måte, både for 0-alternativet og det planlagte tiltaket.

7.3 Tiltaket

Tiltaket skal beskrives og illustreres. Byggegrenser, høyder, parkeringsareal, plassering av gangareal og fellesareal skal vises. Teknisk infrastruktur til anlegget skal også beskrives.

Det skal utføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for prosjektet. ROS-analyser er et generelt dokumentasjonskrav til område- og detaljplaner. Denne skal vurdere om det planlagte tiltak vil medføre endret risiko for mennesker og miljø. Analysen skal utføres for både anleggsfasen og permanent situasjon. Hovedhensikten med en ROS-analyse er å gjøre en systematisk gjennomgang av mulige uønskede hendelser og å vurdere hvilken risiko disse hendelsene representerer. Sannsynligheten for at en hendelse inntreffer og konsekvens av hendelsen må anslås, for å gi et bilde av hvilken risiko hendelsen kan utgjøre.

7.4 Utredningstemaer

Landskap og estetikk:

- Synlighet fra friluftsområder, på land og i sjøen
- Synlighet fra eksisterende bebyggelse

Illustrasjoner som viser volumer og bebyggelsesstrukturer i det eksisterende landskapet.

Vannstand og bølgefôrhold:

- Rapport med vurderinger utarbeides av fagfolk. Vurdere behovet for risiko ved en utbygging, og eventuelle tiltak.

Forhold til LNF-område

- Vurdering av omfanget av inngrep i LNF-område, samt hvilke betydning inngrepet har for LNF-området.

Bruk av området

- Vurdering av dagens bruk, og framtidige ønsker for områdene.

Risiko og sårbarhet

- Planlagt utbygging sett opp mot temaer gitt i mal for ROS-analyse, og vurdering av de temaene som er aktuelle.

8. OPPSUMMERING

Vurderings tema (planbeskrivelsen)	Utrednings tema (KU)
<p><i>Utredningstemaer vil bli omtalt i planbeskrivelse som følger saken</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Landskap og estetikk, rekreasjon og friluftsliv - Vannstand og bølgefôrhold lokalt - Forhold til LNF-område i kommuneplanen - Bruk av området, formål og arealbruk, lokalisering - Risiko og sårbarhet 	<p>Det er ikke krav om utarbeidelse av KU og dette vil ikke bli utarbeidet i arbeidet med planforslaget.</p>