Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 02.02.2016	Avdeling:	Sentraladministrasjonen
Arkiv: : FA - L12, GBR - 49/59	Enhet:	Plankontoret
Arkivsaksnr.: 14/1686	Saksbehandler:	Dag Kjetil Tonheim
Journalpostløpenr.: 16/1733	Stilling:	Plansjef
	Telefon:	51 46 83 21
	E-post:	dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
054/16	Planteknisk utvalg	08.03.2016
010/16	Kommunestyret	14.03.2016

Reguleringsendring ny fritidsbolig gnr. 49 bnr. 59 - Kjeøy 2. gangsbehandling

Sammendrag:

Forslag til reguleringsendring for 1 fritidsbolig på gnr. 49 bnr. 59 på Kjeøy har vært til offentlig ettersyn. Gjeldende bestemmelser for Kjeøy og Tengsstranda gjøres gjeldende for denne fritidsboligen. Det utarbeides derfor ikke egne bestemmelser. Det er ikke kommet merknader til planen og rådmannen vurderer at planen ivaretar de viktigste hensynene og anbefaler derfor at den vedtas som fremlagt.

Rådmannens forslag til vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret:

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse del av Maurholen gnr. 5 bnr. 226 mfl. – vedtas som fremlagt.

Eksisterende bestemmelser for Kjeøy, deler av Tengsåsen (10-14) 20070012 gjøres gjeldende for denne fritidsboligen.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.12

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 08.03.2016

PTU - behandling:

Rådmannen endret sin innstilling slik, 1.avsnitt:
"Forslag til detaljreguleringsplan for Kjeøy gnr. 49 bnr. 59 vedtas som fremlagt.

Votering:

Rådmannens innstilling med endring enstemmig vedtatt.

PTU-054/16 vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret:
Forslag til detaljreguleringsplan for Kjeøy gnr. 49 bnr. 59 vedtas som fremlagt.

Eksisterende bestemmelser for Kjeøy, deler av Tengsåsen (10-14) 20070012 gjøres gjeldende for denne fritidsboligen.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.12

Vedtaket er enstemmig.

Møtebehandling fra Kommunestyret 14.03.2016

KS - behandling:
Votering:
Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtattt.

KS-010/16 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for Kjeøy gnr. 49 bnr. 59 vedtas som fremlagt.

Eksisterende bestemmelser for Kjeøy, deler av Tengsåsen (10-14) 20070012 gjøres gjeldende for denne fritidsboligen.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.12

Vedtaket er enstemmig.

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider,
www.eigersund.kommune.no - Politiske saksdokumenter: http://bit.ly/1IywnuF
Velg møtedato, finn saken, velg Gå til arkivsaken.

Saksgang:
PTU innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Eventuell tidligere politisk behandling:

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

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsendring - en ny fritidsbolig gnr. 49 bnr. 59 - Kjeøy - 2. gangsbehandling

1. INNLEDNING OG BAKGRUNN
Hensikten med planarbeidet er å regulere inn en ekstra fritidsbolig på eiendom 49/59 jfr. sak 147/07 og planområdet ligger innforbi viste kartutsnitt:

2. Planstatus for området
2.1 Kommuneplan/kommunedelplan
Planområdet er avsatt til eksisterende byggeområde for fritidsbolig i gjeldende kommuneplan for Eigersund vedtatt i 2011.

2.2 Reguleringsplan
Området omfattes av reguleringsplan for Kjeøy. Området er i all hovedsak utbygd i tråd med planen.

3. Høring og offentlig ettersyn

Planen er sendt til høring og offentlig ettersyn til berørte parter, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og på kommunens hjememside. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med PBL.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
	Fylkesmannen i Rogaland	Merknad	O
	Statens Vegvesen	Ingen merknad	O
	Fiskeridirektoratet	Ingen merknad	O

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
	Statens vegvesen	Ingen merknad	O	Rådmannen tar uttalen til orientering.
	Felles brukerutvalg	Ingen merknad	O	Rådmannen tar uttalen til orientering.
	Vann og avløp	Ingen merknad	O	Rådmannen tar uttalen til orientering.

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen vedtas som fremlagt.

4. Presentasjon av planområdet og Planforslag

Planforslaget regulerer inn en ekstra fritidsbolig på eiendom 49/59. Tomtas størrelse på om lag 4,8 daa tilsier god mulighet for ytterligere bebyggelse. Reguleringsendringen medfører ingen endringer i gjeldende plans bestemmelser. For ny fritidsbolig på 49/59 gjelder samme bestemmelser for utnyttelsesgrad, høyder og utforming som for øvrige hytter på Kjeøy.

4.1 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende fritidsbolig på eiendommen videreføres som i eksisterende plan.

4.2 Ny bebyggelse

Det kan føres opp en ny fritidsbolig. Det gjøres ingen endring i bestemmelsene knyttet til fritidsboligens omfang, utforming og høyder m.m. i forhold til eksisterende plan og bestemmelser. Ny fritidsbolig plasseres nord for eksisterende hytte på eiendommen. Endringen berører ikke utsikt, innsyn og solforhold for omkringliggende naboer og medfører dermed ikke konsekvenser for nærliggende bebyggelse

4.3 *Ute og oppholdsareal*

Det er vist ute og oppholdsareal i tråd med eksisterende reguleringsplan.

4.4 Hensynssone - ras

Det er vist hensynssone i tråd med anbefaling i geologisk rapport.

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

7. Teknisk infrastruktur

6.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt
Reguleringsendringen medfører ikke økt trafikkbelastning på eksisterende vegnett enn hva gjeldende reguleringsplan legger opp til. Parkering til fritidsboligene bekrefter gjeldende plans krav. Eiendommen har allerede i dag tilstrekkelig med parkering (på fastland) og båtplasser (både på fastland og på øya) til en ny fritidsbolig.

7.3 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler		X	1	1	Grønn	

Ivaretatt i gjeldende bestemmelser jfr. krav om parkering.

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	

Eigersund kommune har opparbeidet ledningsnett for vann og avløp. De fleste fritidsboligene er nå enten tilknyttet dette nettet eller er i ferd med å gjøre det.

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	

Ivaretatt i planforslaget.

7.6 Avfallshåndtering

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

8. Universell utforming:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Er hensynet til tilgjengelig/ universell utforming ivaretatt		x	2	3	Gul	

Terrenget gir ikke mulighet for universell utforming.

9. Barn og unge/ute og oppholdsareal

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

Forholdene for barn/unge vil således være upåvirket av planendringen..

10. Sikkerhet og beredskap

10.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tilta

	tilstede?					k
	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		3	3	Rød	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Det er utarbeidet rapport av geolog og konklusjonene i denne er innarbeidet i planen jfr. plassering av ute og oppholdsareal og ny fritidsbolig.

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	Grønn	
Havn, kaianlegg		x	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde/ Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Grunnforhold		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 vasssdrag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

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	

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget jfr. planbeskrivelsen.

12.7 Terreng og terrengtilpassning

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold. . Endringen berører ikke utsikt, innsyn og solforhold for omkringliggende naboer og medfører dermed ikke konsekvenser for nærliggende bebyggelse ifølge tiltakshaver.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

13. Vurdering om planen har vesentlig konsekvens 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 seg 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".

Det er ikke vurdert behov for utbyggingsavtale, da kommunen ikke skal overta noe.

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 jfr. saksutredningen og planbeskrivelsen. 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 de foreslåtte endringene i kart ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Gjeldende bestemmelser for Kjeøy og Tengstsranda gjøres gjeldende for denne eiendommen.

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir vedtatt som fremlagt.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3

Sum			

Investeringsmessige forhold	**Inneværende år**	**Neste år**	**År 3**
Sum			

Legg inn nye linjer/fjern tomme linjer ved behov. Detaljeringsnivå vil være avhengig av sakstype. Merk at samtlige saker som har økonomiske konsekvenser **skal** forelegges økonomisjefen **før** saken leveres til godkjenning/politisk sekretariat. Tabellene kan kun slettes dersom det er påført at det ikke er noen økonomiske konsekvenser.

Alternative løsninger:

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse del av Maurholen gnr. 5 bnr. 226 mfl. – vedtas med følgende endringer:

1.

Eksisterende bestemmelser for Kjeøy, deler av Tengsåsen (10-14) 20070012 gjøres gjeldende for denne fritidsboligen.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.12

Dokumenter vedlagt saken

DokID	**Tittel**
437850	Bestemmelser - reguleringsendring ny fritidsbolig gnr. 49 bnr. 59 - Kjeøy.pdf
437851	Planbeskrivelse - reguleringsendring ny fritidsbolig gnr. 49 bnr. 59 - Kjeøy.pdf
437852	Plankart - reguleringsendring ny fritidsbolig gnr. 49 bnr. 59 - Kjeøy.pdf
443147	Uttalelse til reguleringsendring for en ny fritidsbolig gnr. 49 bnr. 59 - Kjeøy
443184	Uttalelse til reguleringsendring for en ny fritidsbolig gnr. 49 bnr. 59 - Kjeøy
443735	Høringsuttalelse fra Felles brukerutvalgs arbeidsutvalg - reguleringsendring ny fritidsbolig gnr. 49 bnr. 59 - Kjeøy