Eigersund kommune

PLANBESKRIVELSE

for

"Detaljregulering Midbrød gnr. 2 bnr. 7, 12 og 17"

Beskrivelse er datert:	24.05.2019
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	
Dato for kommunestyres vedtak:	

Sammendrag

Arnfinn Sande ønsker å legge til rette for å føre opp 5 eneboliger på Midbrød. Tiltaket forutsetter reguleringsendring, etter som området er regulert for 5 fritidsboliger. Endringer er ikke i tråd med kommuneplanen, som legger opp til fritidsbebyggelse. Omkringliggende område består av friområder, landbruksområder og frittliggende eneboliger**.**

1. Bakgrunn

Det fremmes forslag til Detaljregulering Midbrød gnr. 2 bnr. 7, 12 og 17. Forslaget er utarbeidet av Klepp Prosjektering AS på vegne av Arnfinn Sande. Formålet med planen er å omregulere fra fritidsboliger til boliger. Planen legger til rette for 5 eneboliger med tilhørende infrastruktur.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i kommunestyret 26.09.16. Kommunen har konkludert med at det ikke stilles krav om konsekvensutredning. Det er ikke stilt krav om en utbyggingsavtale mellom Eigersund kommune og Arnfinn Sande i forbindelse med utbyggingen av området, men tekniske anlegg planlegges opparbeidet etter de krav som gjelder dersom det senere blir avtalt at kommunen skal overta anleggene.

2. Planprosessen

Planforslaget er varslet i henhold til pbl. § 12-8. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 29.06.2018 i Dalane Tidende. Oppstart er også varslet på kommunen sin hjemmeside.
Grunneiere, naboer og høringsinstanser ble varslet med brev 27.06.2018.

Ved kunngjøring om oppstart av planarbeidet kom det fire uttalelser fra offentlige instanser og ingen private merknader. Se oversikt med kommentarer under pkt. 7.

3. Planstatus og rammebetingelser

<u>Kommuneplanen</u>

Området som det ønskes frittliggende småhusbebyggelse er i kommuneplanen avsatt til fritidsbebyggelse. Forslaget er derfor ikke i tråd med kommuneplanen.

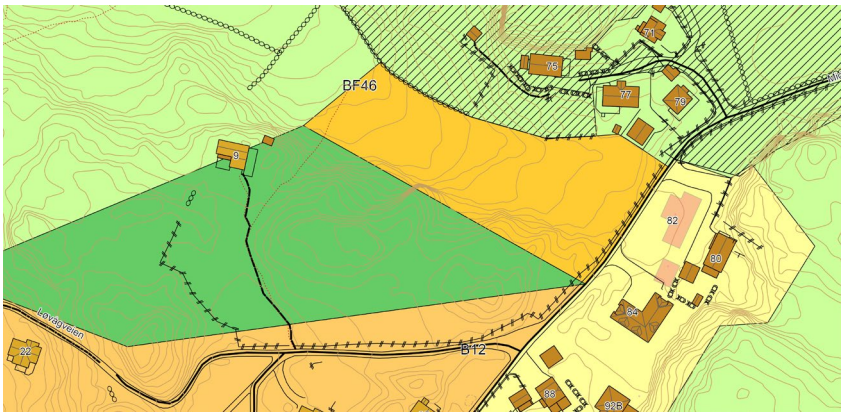


Fig. 1 Utsnitt av kommuneplanen

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er fra 2016, og legger opp til fritidsbebyggelse.

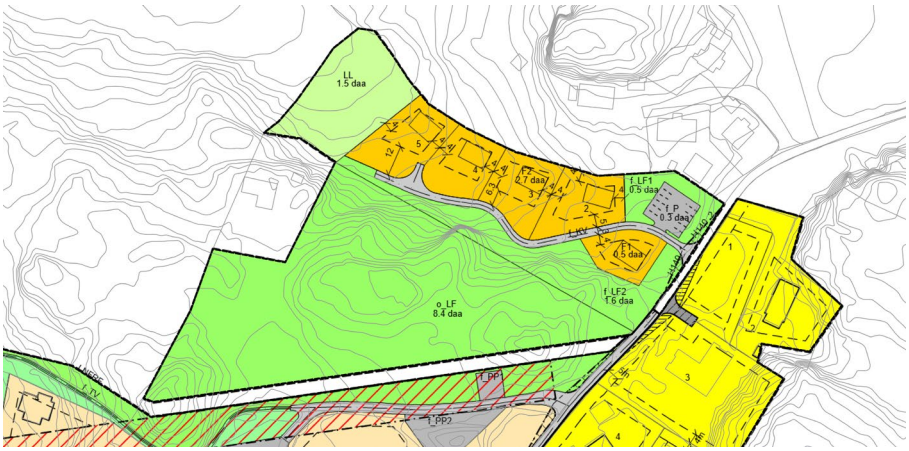


Fig. 2 Utsnitt av gjeldende reguleringsplan som viser fritidsbebyggelse

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Fig. 3 Bilde fra planområdet

4.1. Beliggenhet, arealbruk, stedets karakter

Planområdet er på ca. 16 daa og omfatter deler av gnr. 2 bnr. 7, 12 og 17 på Midbrød på Eigerøy i Egersund kommune. Med unntak av et jordbruksareal i nordvestre del består planområdet av friluftsområde hvor det ikke er foretatt noen terrenginngrep. Det er ikke eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

4.2. Landskap

Området består av et kupert terreng med mye berg i dagen. Mens den nordlige del en av planområdet består av en jevn hellende beitemark, består sørlige del av to mindre bergknauser med et flatere område mellom disse. Vegetasjon er for det meste gress med enkelte mindre busker. Det er i temakart for Rogaland vist at det kan være marin leire i området.
Det er gode solforhold innenfor området.

4.3. Barn og unges oppvekstsvilkår

Det er flere fjellknauser og små rom rundt i landskapet som gir plass for naturlig lek og opphold.

4.4. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet. Det er heller ikke bygninger innenfor planområdet.

4.5. Naturverdier

Utsjekk i database «Temakart Rogaland» viser ingen konflikter innenfor planområdet.

4.6. Trafikk

Planområdet får atkomst fra Midbrødveien ca. 1 km fra kryss med Ytstebrødveien. Herfra er det bussforbindelse til og fra Egersund. Avstanden til jernbanestasjonen er ca. 8 km.
Det er liten trafikk på Midbrødveien. Veien er smal og har fartsgrense 50 km/t

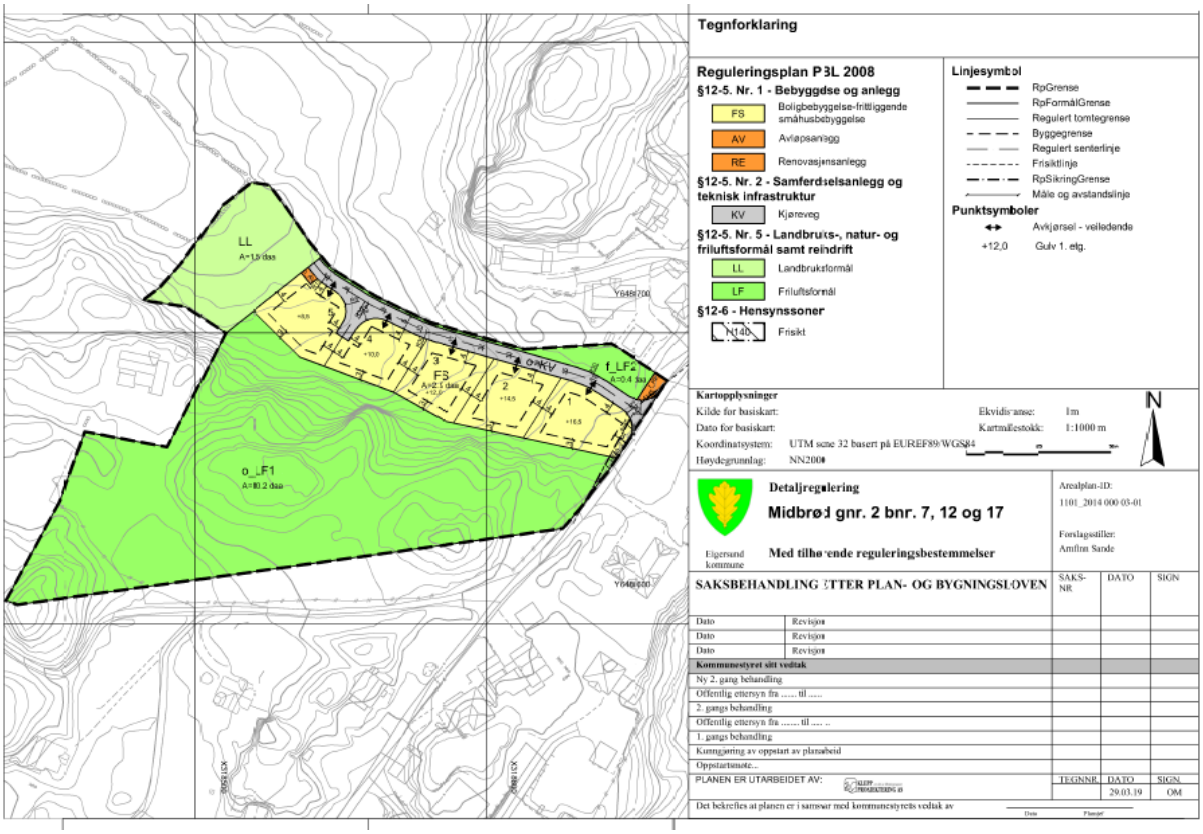
4.7. Sosial infrastruktur

Både skolekapasitet og barnehagedekning er god.

4.8. Teknisk infrastruktur.

Det ligger vann- og spillvannsledning i Midbrødveien. Tomtene ligger lavere enn avløpsledning og det blir derfor nødvendig å pumpe spillvannet. Overvann forutsettes å bli tatt hånd om på egen tomt.

5. Beskrivelse av planforslaget



Forslag til ny reguleringsplan

5.1. Plassering og utforming

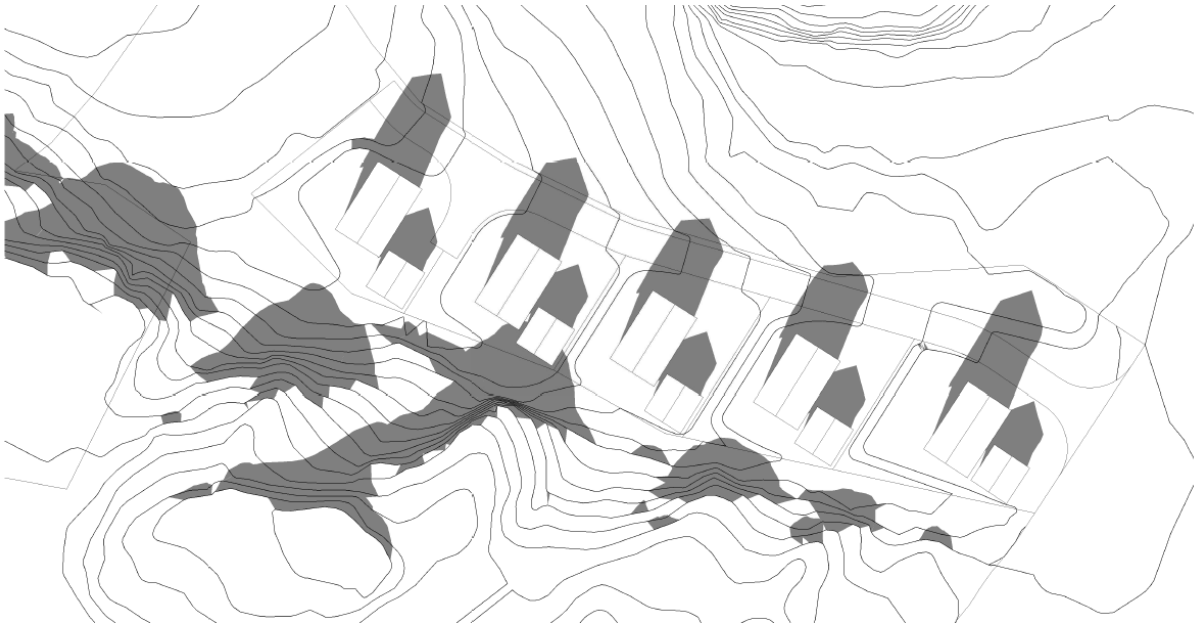
Planforslaget legger opp til en rekke med 5 eneboliger med tilhørende infrastruktur. Den foreslåtte kjøreveien legges langs tomtene sin nordgrense. Området som i gjeldende plan er regulert til landbruksformål beholdes som landbruksformål også i ny plan. Friluftsområdet blir ca. 300 m^2 større enn i gjeldende reguleringsplan.

Illustrasjon av byggeområdet

Boligtomtene varierer i størrelse fra 521m^2 til 628m^2. De har noe helning mot vest og det vil kunne bli noe utsikt mot sjøen fra alle boligene.

5.2. Utnyttelsesgrad og uteoppholdsareal

Maks BYA er i bestemmelsene satt til 130 m^2 for bolig. Garasje og parkeringsplass kommer i tillegg til dette. Det skal for hver bolig avsettes minimum 150 m^2 uteoppholdsareal på et solrikt areal (minimum 50 % av utearealet skal ha sol kl. 15 vårjevndøgn). Minimum 90 m^2 av uteoppholdsareal skal være på terreng.



Skygge fra planlagt bebyggelse kl. 15 ved vårjevndøgn, 23. mars.
Illustrasjonen viser at det blir solrike hagearealer på alle tomtene.

5.3. Renovasjonsløsning

Aktuelle renovasjonsløsninger er diskutert med Dalane Miljøverk. Dagens ordning er at husholdningsavfall hentes i sekker. Dersom vei og snuplass er opparbeidet med 5m veibredde og snuplass med kurveradius 8m og korteste arm i vendehammer 11m kan søppelet hentes på hver enkelt tomt. Ellers må søppelsekkene plasseres på felles henteplass ved krysset med Midbrødveien. Reguleringsplanen ivaretar begge disse alternativene.

5.4. Arealtabell

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m^2)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (FS)	2885
Renovasjonsanlegg (f_RE)	46
Avløpsanlegg o_AV	15
Sum areal denne kategori:	**2947**
§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m^2)
Kjøreveg (o_KV)	746
Sum areal denne kategori:	**746**
§12-5. Nr.5 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	Areal (m^2)
Landbruksformål (LL)	1546
Friluftsformål (LF)	10651
Sum areal denne kategori:	**12197**
Totalt alle kategorier: **15890 m^2**	

5.5. Trafikk på Midbrødveien

En utbygging med 5 eneboliger vil øke årsdøgntrafikken med ca. 20 i forhold til dagens situasjon. En utbygging med 5 fritidsboliger etter gjeldende plan ville også medført trafikk.
Trafikk fra boliger vil fordele seg mer jevnt gjennom året enn om det hadde blitt bygget 5 fritidsboliger. Trafikken ville da blitt større sommerstid men mindre om vinteren.
Økningen i trafikk vurderes som så marginal at det ikke fører til store negative konsekvenser.
Det vurderes som unødvendig å gjøre ytterligere tiltak på Midbrødveien.

5.6. Adkomst og parkering
Parkeringskravet følger kommuneplanens bestemmelser om parkering. Det vil si at det legges opp til minimum to parkeringsplasser for bil på hver tomt.. Atkomsten til tomtene skal kun være fra den regulerte veien.

5.7. Kjørevei
Veien reguleres med 5m bredde og snuplass i enden, med standard som gir kjøreatkomst også for utrykkingskjøretøy og renovasjonsbil.

5.8. Vann og avløp
På grunn av helningen på området er det behov for en pumpestasjon. Det reguleres inn areal for pumpestasjon i enden av kjørevei. Overvann forutsettes å bli håndtert på hver enkelt tomt.

6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Reguleringsplanen sitt forhold til kommuneplanen.
Området som ønskes regulert til frittliggende småhusbebyggelse er i dag vist som fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Det er allerede boliger like inntil planområde både i nord og øst og vi anser derfor at området kan være godt egnet til boligformål.

Boligtyper
Ut fra terrenget anses frittliggende småhusbebyggelse å være best egnet for å få en god terrengtilpassning og gi gode solforhold. Det er også denne type bebyggelse som allerede er i området rundt og som vurderes som mest etterspurt markedsmessig.

Barn og unge
Nærheten til friområder kan kompensere noe for manglende lekefelt, med muligheter for fri lek i naturen. Likevel vil store hager fortsatt være viktige lekeområder for barn i dette området. Det legges derfor opp til minimum 150 m2 uteareal på hver tomt i tråd med krav i kommuneplanen for boligområder utenfor sentrum.

Takform
Reguleringsplanen legger opp til at de nye boligene skal ha mønetak for å få samme takform som de omkringliggende boligene har.

Risiko- og sårbarhet
Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse basert på kommunens sjekkliste. Følgende tema har ifølge analysen en risiko eller sårbarhet knyttet til seg:

Radon
I temakartet for Rogaland er planområdet en del av et område hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomheten for radon. Området er derfor klassifisert som «usikker». For deler av planområdet er radon nivået registrert som «middels til lav aktsomhet». Det er i dag tekniske krav til byggverk som sikrer mot radon fra grunnen.

7. Innkomne innspill ved varsel om oppstart

7.1. Merknader, sammendrag av merknadene med kommentar.

	Fra	Innhold/tema	Kommentar
1.	Fylkesmannen i Rogaland, datert 09.08.2018	Fylkesmannen påpeker at reguleringen er i strid med gjeldende kommuneplan,	Det har vist seg vanskelig å bygge ut området med fritidsbebyggelse. Dette antas å skyldes at

		ettersom området er vist som fritidsbebyggelse og ikke frittliggende småhusbebyggelse. Mener at kommuneplanen skal følges for etablering av boliger. Det legges vekt på at selv om det allerede er boliger i området fra før, vil flere boliger i dette området bryte med prinsipper i statlige planretningslinjer for samordna bolig- areal og transportplanlegging.	fritidsboligene ikke blir liggende til sjøen og heller ikke har eller kan få båtplasser.
2.	Statens vegvesen, datert 25.07.2018	Statens vegvesen har ikke vesentlige merknader til varsel om oppstart, men tar forbehold om at det kan komme merknader når planen legges ut til offentlig ettersyn.	Tas til orientering
3.	Fylkesrådmannen, datert 06.07.2018	Det opplyses at området er i kommuneplanen vist som fritidsbebyggelse. Fylkesrådmannen påpeker at det i det videre planarbeidet vil være viktig med god landskapstilpasning av boligene, at naturviderier ivaretas og at boligtettheten samsvarer med områdets karakter. Ut over dette har fylkesrådmannen ingen flere merknader før det foreligger et planforslaget til offentlig ettersyn.	Tas til orientering
4.	Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE. Brev datert 17.08.2018	NVE viser til sine veiledere og sjekklister innenfor feltene som hører under NVE. NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger	Utsjekking av reguleringsplanen opp mot NVEs sjekkliste for reguleringsplaner viser at det i planen ikke er konkrete forhold som berører NVEs saksområder.

8. Oppsummering og konklusjon

En utbygging med 5 eneboliger slik planen legger opp til vil passe godt inn i og ikke skille seg ut i fra det som er eksisterende situasjon. Utbyggingen vil heller ikke være konfliktfylt med hensyn til natur og miljø.