



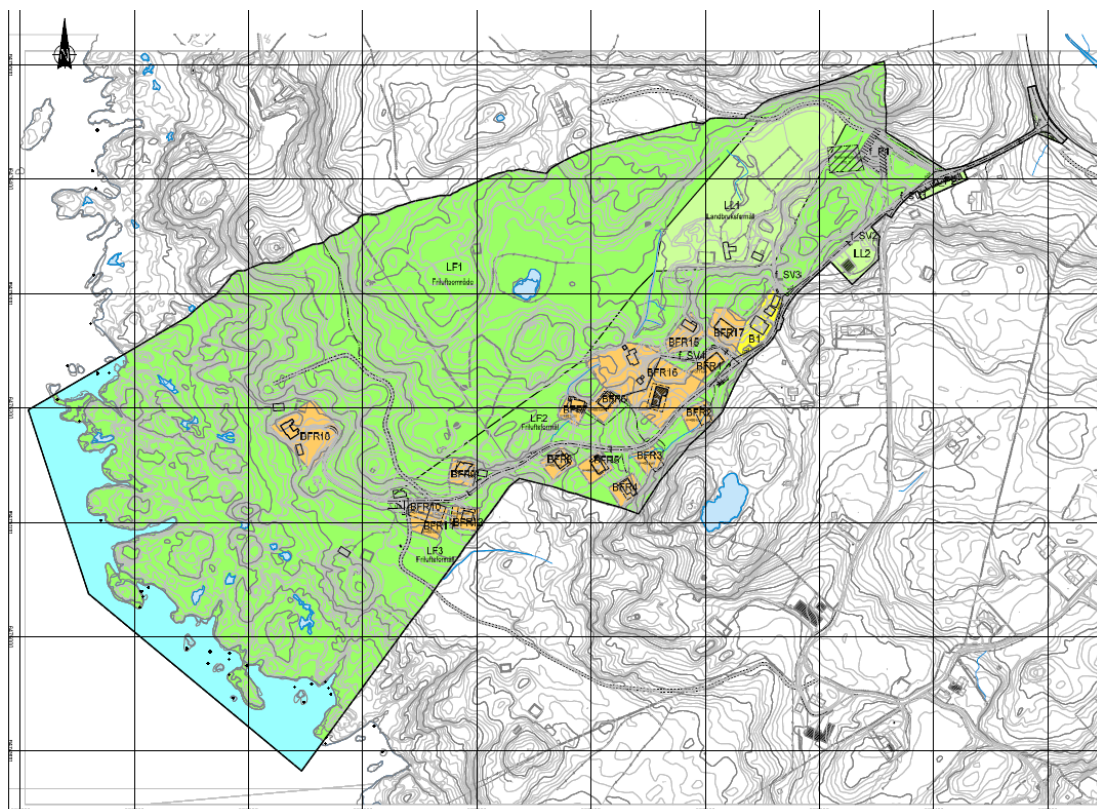
Eigersund kommune

PLANBESKRIVELSE

for

Detaljreguleringsplan for Stapnes hytteområde gnr. 22 bnr. 22 mfl.

Plannummer 2007 0002-05



Beskrivelse er datert: 18.10.2019

Dato for siste revisjon av beskrivelse: 28.02.2020

Dato for kommunestyres vedtak: xx.xx.2020

1. Bakgrunn

- Hensikten med planen
Hensikten med forslag til reguleringsendring i reguleringsplan 2007 0002 er å regulere offentlige parkeringsplasser sør for Stapnesveien (utenfor gjeldende planavgrensing), ta ut firtidsbolig nr. 13 og 14 samt justering av reguleringsbestemmelse.
- Forslagstiller, plankonsulent, berørte eiendommer (gnr/bnr, areal)
Forslagstiller og plankonsulent er Jærconsult AS. Berørte eiendommer er gnr. 22 bnr. 22 med flere.
- Tidligere vedtak i saken
Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av Kommunestyret den 26.02.07.
Mindre vesentlig reguleringsendring for hytte nr. 9 vedtatt av Miljøutvalget i sak 058/09 (2007 0002-01).
Mindre vesentlig reguleringsendring for gnr. 22 bnr. 81 vedtatt av rådmannen i delegert sak 007/16 (2007 0002-03).
Mindre vesentlig reguleringsendring for gnr. 22 bnr. 81 vedtatt av rådmannen i delegert sak 009/16 (2007 0002-04).
- Utbyggingsavtaler
Det er ingen utbyggingsavtaler knyttet til reguleringsendringen. Ikke aktuelt.
- Krav om konsekvensutredning
Det er ikke krav om konsekvensutredning.

2. Planprosessen

Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

- Det ble avholdt oppstartmøte i Eigersund kommune den 05.06.2019.
- Varsel om oppstart ble sendt 19.06.2019.
- Varsel om oppstart ble kunngjort i Dalane Tidende og på Eigersund kommune sin hjemmeside.

3. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan)

- Overordnede planer
Kommuneplanens arealdel: Kommuneplan for 2018-2030
- Gjeldende reguleringsplaner
2007 0002
- Tilgrensende planer
Det er ingen tilgrensende reguleringsplaner.
- Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Lover

Plan- og bygningsloven, Kap I – VII a.

- Lov om folkehelse
- Forurensningsloven
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven
- Vannressursloven

Rikspolitiske retningslinjer

- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442, Miljøverndepartementet)
- Retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging (T-5/93, Miljøverndepartementet)
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging av 04.09.2009
- Den Europeiske landskapskonvensjonen av 01.03.2004

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

- Området ligger på Stapnes i Eigersund kommune.
- Avgrensning av området er vist med plangrense på plankart.
- Størrelse på planområdet er 218 424 m²

- Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk
Arealbruk er en blanding av fritidsboliger, bolig og LNFR områder. Arealbruken endres ikke utover at 2 fritidseiendommer tas ut av planen for å redusere behovet for parkeringsplasser.
- Stedets karakter
 - Eksisterende bebyggelse består av flere hytter, samt en enebolig. Eksisterende hytter inngår i gjeldende reguleringsplan og det er ingen forslag til endringer på disse. Planforslaget legger opp til at 2 fritidseiendommer som ikke er bebygd tas ut planen.
- Landskap
 - Topografi og landskap
Området er kupert med en blanding av fjell og beitemark. Planen omfatter et friluftsområde med bevaring av landskap, vegetasjon og kulturminne.
 - Solforhold
Solforhold er gode. Det blir ingen endring som følge av forslag til reguleringsendring.
- Naturverdier
Naturverdier er ikke undersøkt på nytt i forbindelse med forslaget til reguleringsendring. Planforslaget endrer ikke eventuelle konsekvenser i henhold til naturverdier.
- Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder
Det er store uteområder innenfor planområdet.
- Landbruk
En del av planområdet er regulert til LNFR landbruk og anvendes som hestebeite.
- Trafikkforhold
 - Kjøreatkomst er via Stapnesvegen, f_
 - Vegsystem
 - Trafikkmengde
 - Ulykkessituasjon
 - Trafikksikkerhet for myke trafikanter
 - Kollektivtilbud
- Barns interesser
Barns interesser endres ikke av forslag til reguleringsendring.
- Sosial infrastruktur
 - Skolekapasitet og barnehagedekning er ikke et tema da dette er et eksisterende område for fritidsboliger.

- Universell tilgjengelighet
Ingen endring i forhold til gjeldende plan.
- Teknisk infrastruktur
Det er etablert teknisk infrastruktur som ikke endres i forslag til reguleringsendring.
- Grunnforhold
Grunnforhold er ikke vurdert i forbindelse med arbeidet med reguleringsendring da det ikke legges opp til ny bebyggelse. Det blir ingen endringer av risiko som følge av planforslaget.
- Støyforhold
Ikke spesielt støyutsatt.
- Luftforurensing
Ingen særlige kilder til luftforurensing bortsett fra litt kjøretøytrafikk.
- Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)
 - Rasfare
Det er ikke registrert noen rasfare
 - Flomfare
Det er ikke registrert noen spesiell flomfare
 - Vind
Området er vindutsatt men det er ikke registrert noen skader på bebyggelse som følge av vind.
 - Støy
Området er ikke spesielt støyutsatt.
 - Luftforurensing og forurensing i grunnen
Det er ikke påvist noen spesiell luftforurensning eller forurensing i grunnen.

5. Beskrivelse av planforslaget

- Planlagt arealbruk
To fritidseiendommer blir foreslått fjernet fra planen, nytt parkeringsareal er tilføyd og bestemmelser er endret. Utover dette er det ikke foreslått endringer i arealformål.
- Oversikt over reguleringsformål innenfor planområdet:

AREALFORMÅL:	Antall:	Areal:
2080 parkering	6	1 069
5100 LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	3	374
5130 friluftsmål	8	165 965
5110 landbruksformål	2	14 513
2010 veg	5	3 659
6710 friluftsområde i sjø og vassdrag	2	17 268
1120 fritidsbebyggelse	15	13 476
1110 boligbebyggelse	1	1 107
3031 turveg	3	994
Totalt:	45	218 424

- Bebyggelsens plassering og utforming
Bebyggelsens høyde
Mesteparten av bebyggelse innenfor planområdet er eksisterende. Se bestemmelser for krav til høyder.
- Planforslaget medfører ingen arbeidsplasser og ingen næringsarealer utover landbruksareal.
- Boligmiljø/bokvalitet endres ikke nevneverdig av forslaget. To fritidsboliger er tatt ut av planen og det medfører litt mindre bygningstetthet.
- Parkering
Det skal være minimum 1,5 parkeringsplasser pr fritidsbolig. Parkering for BFR1 - BFR11 skal skje på felles parkering f_P1 som vist i planen. I eksisterende garasje i nærheten av tomt 10 og 11 skal det avsettes 2 parkeringsplasser til bruk for tomt 10 og 11. Det er ikke tillatt å parkere ved den enkelte hytte.
- Offentlig parkering o_P2
Det skal avsettes og opparbeides minst 1 HC parkering. Det skal opparbeides og vises 5 parkeringsplasser som skal være åpen for allmennheten.
- Tilknytning til infrastruktur
Det blir ikke lagt opp til noen endringer i eksisterende teknisk infrastruktur for vann, avløp, strøm med mere.
- Trafikkløsning
 - Kjøreatkomst blir via Stapnesvegen.
 - Utforming av veger
 - Bredde og stigningsforhold og eierskap på felles private veger endres ikke som følge av forslag til reguleringsendring.

- Planlagte offentlige anlegg
Det er foreslått ny parkering for allmennheten på o_P2.
- Miljøoppfølging
Forslaget til endring innebærer ingen endring i forhold til miljøtiltak
- Universell utforming
Det er ikke stilt noen krav til universell utforming i gjeldende plan og det blir ingen endringer som følge av forslag til reguleringsendring.
- Uteoppholdsareal
 - Privat og felles uteoppholdsareal
Det legges ikke opp til noen endringer som gjelder uteoppholdsarealer. Planforslaget får ingen konsekvenser for disse. Det foreslås et nytt parkeringsareal for turgåere. Turområder blir derved mer tilgjengelige for allmennheten.
 - Det er ingen lekeplasser i gjeldende plan og det er ingen forslag til endring av dette.
- Landbruksfaglige vurderinger
Planforslaget innebærer ingen endringer i forhold til landbruksfaglige vurderinger.
- Kollektivtilbud
Kollektivtilbud endres ikke. Dette er ikke et tema ettersom det er snakk om et eksisterende hytteområde.
- Kulturminner
Det er hensynssone for kulturminne som omfattes av gjeldende reguleringsplan. Det blir ikke foreslått noen endringer med hensyn til dette.
- Sosial infrastruktur
Ikke tema for forslag til reguleringsendring.
 - Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett
Det blir ikke lagt opp til noen endringer i eksisterende teknisk infrastruktur for vann, avløp, strøm med mere.
- Plan for avfallshenting/ søppelsug
Ikke tema for forslag til reguleringsendring.
- Avbøtende tiltak/ løsninger ROS
Ikke tema for forslag til reguleringsendring.
- Rekkefølgebestemmelser
Se planbestemmelser.
- Forslaget til reguleringsendring legger opp til at 2 fritidseiendommer skal tas ut av planen. Det innebærer at endringen vil medføre at totalt 981 m² blir endret fra fritidsformål til LNFR område.

6. Konsekvensutredning

Dette er et forslag til reguleringsendring og det er ikke konsekvensutredningspliktig.

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives

- Overordnede planer
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen konsekvens i forhold til overordnede planer.
- Landskap
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen konsekvens.
- Stedets karakter
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen konsekvens.
- Hensyn til naboer
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen konsekvens.
- Sol og skygge
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen konsekvens.
- ute og oppholdsareal
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen konsekvens.
- Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen konsekvens.
- Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen konsekvens.
- Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk
Det er gode turmuligheter i området. Nærheten til sjø innebærer mulighet for fiske og bading.
- Uteområder
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen konsekvens.
- Trafikkforhold
 - Trafikkøkning/reduksjon
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen konsekvens. Det skal anlegges nye offentlige parkeringsplasser langs Stapnesveien men det forventes ikke at det skal medføre noen trafikkøkning.
 - Kollektivtilbud
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen konsekvens.
- Barns interesser
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen konsekvens.
- Sosial infrastruktur
 - Skolekapasitet – ikke tema
 - Barnehagekapasitet – ikke tema
- Universell tilgjengelighet
Området er ikke universelt utformet. Ettersom det er snakk om en reguleringsendring der de fleste fritidsboliger allerede er bygget er det ikke innført noen nye krav iht universell utforming.
- Energibehov – energiforbruk
Planendringen medfører ingen endring i forhold til energibehov.
- ROS
Ettersom som planforslaget er forslag til reguleringsendring med små endringer er det ikke utarbeidet en egen ros analyse for den foreslåtte endringen.
Risiko og sårbarhet endres ikke nevneverdig som følge av endringen.
Det er foreslått å ta ut 2 fritidseiendommer. Det gir ingen endring i forhold til risiko og sårbarhet.
Det foreslås å regulere et nytt område for offentlig parkering langs Stapnesveien. Dette kan medføre en økt risiko i forhold til trafikksikkerhet. Den risikoen er vurdert til å være veldig liten.

- Jordressurser/landbruk
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen konsekvens.
- Teknisk infrastruktur
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen konsekvens i forhold til:
 - Vann og avløp, lokal overvannshåndtering
 - Trafo
 - Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.
- Økonomiske konsekvenser for kommunen
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen konsekvens.
- Konsekvenser for næringsinteresser
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen konsekvens.
- Interessemotsetninger
Det er ikke påvist noen interessemotsetninger bortsett fra kommentarer fra ... med hensyn til løsning for offentlige parkeringsplasser.
- Avveining av virkninger
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen relevante konsekvenser i forhold
- Naturmangfold
Planforslaget for reguleringsendring medfører ingen konsekvens.

8. Rikspolitiske retningslinjer

- Forslaget sett i forhold til "Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging":
Planforslaget er i tråd med strategier og tiltak i ATPH for utbygging. Planen med arealbruk og formål er vurdert i forhold til senterstruktur, transportsoner, grøntstruktur, tap av naturområder, landbruksområder, biologisk mangfold og virkning på estetiske kvaliteter og for friluftsliv.

9. Innkomne innspill

- Merknader (sammendrag av merknadene med forslagstillers kommentar)

	Fra	Innhold/tema	J/N	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	NVE	NVE's generelle innspill		Tas til informasjon. Det er her snakk om en liten endring som ikke medfører endret risiko for flom, skred mere.
2.	Fiskeridirektoratet	Uttalelse til oppstart av reguleringsarbeid		Reguleringsendringen omfatter ikke kystlinjen og det vil derfor ikke være noen konsekvenser i forhold til fiskeri og naturtyper.
3.	Fykesmannen i Rogaland	Uttale til planvarsel- etablering av parkering ved hytteområde på Stapnes		Det er kun parkering o_F2 som er utvidelse av planen. Reguleringsendringen medfører ikke noen endrete konsekvenser i forhold til myrområder. For øvrig tas merknader vedrørende god terrengtilpasning til følge.
4.	Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv	Uttalelsene til oppstart av reguleringsarbeid		Reguleringsendringen medfører ingen endring for parkeringsplass f_P1. Ny offentlig parkering o_P2 kommer ikke i konflikt med kulturminner. Kulturminne er regulert som hensynssone 570_1 i plankart
Private uttaler				
1.	Tore Mong	Kommentarer til offentlig parkering		Forslag om endret plassering er blitt vurdert og avvist da det blir en upraktisk og dyr løsning. Støy- og lysskjerming mot Stapnesveien 8 må vurderes.

- Konklusjon og oppsummering av innspill
Vi konkluderer med at vi ønsker at planforslaget til endret regulering tas til videre behandling slik det foreligger.