



Eigersund kommune

PLANBESKRIVELSE

«Detaljregulering Fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes, gnr. 60 bnr. 36 mfl.»



Beskrivelse er datert:	08.07.2021
Dato for siste revisjon av beskrivelse:	xx.xx.xxxx
Dato for kommunestyres vedtak:	xx.xx.xxxx

1. Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av 10 nye fritidsboliger på del av gnr.60 bnr. 36.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Vassvik Invest AS.
Planarbeidet utføres av Mellemstrand Prosjektering.

1.3 Krav til konsekvensutredning

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan skal det gjøres vurdering av behovet for konsekvensutredning, jfr. forskrift av 1. juli 2017. Formålet med bestemmelsene om konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betrakning under forberedelse av planer og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer skal gjennomføres.

Konklusjonen av vurderingen er at tiltaket ikke representerer vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og det ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Kommunen har akseptert denne vurderingen.

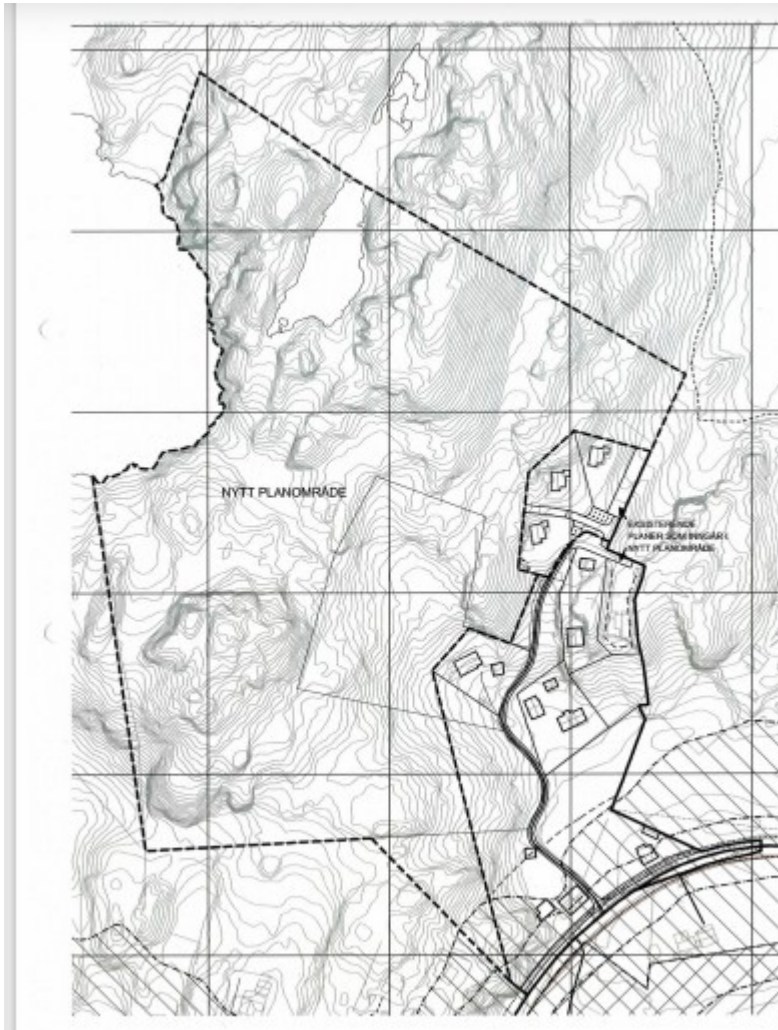
2. Planprosessen

2.1 Oppstartmøte

Oppstartmøte ble avholdt med kommunen den 05.12.19.

2.2 Kunngjøring og varsling

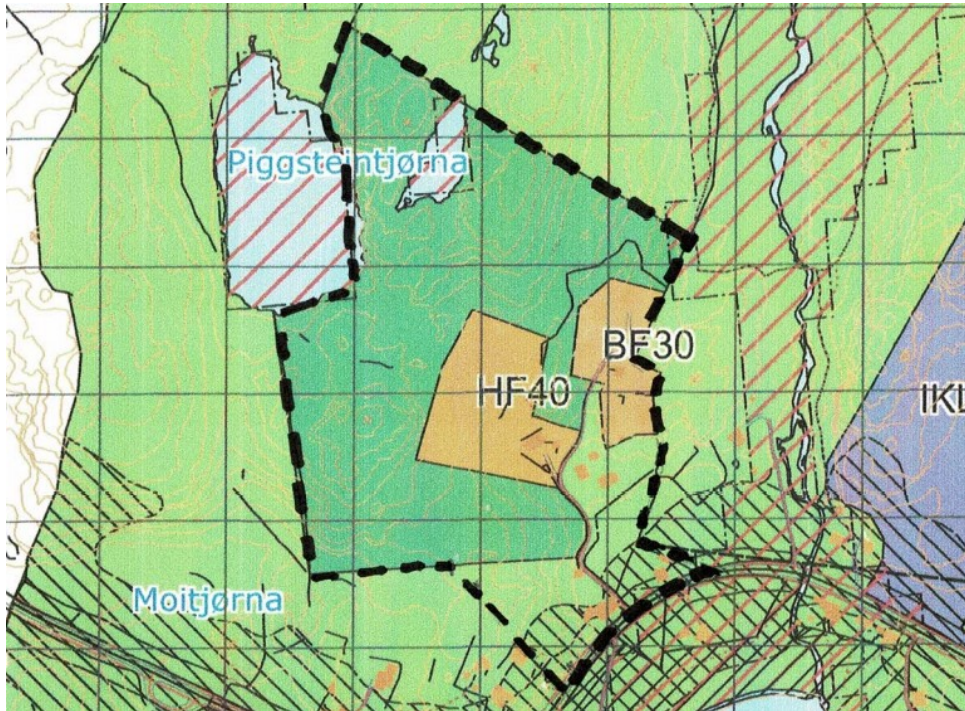
Det ble varslet oppstartarbeid med planarbeidet med brev til berørte parter, grunneiere og høringsinstanser med brev den 17.02.20 og med annonse i Dalane Tidende



Kartet som ble lagt ved oppstartvarslet.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1 Kommuneplanens arealdel



Utsnitt av kommuneplanen for 2018-2030. Plangrensen for reguleringsplanen er markert med stiplet svart strek. Ny fritidsbebyggelse skal komme i HF40.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner



2 gjeldene reguleringsplaner er sammenstillet i kartet ovenfor.

Innenfor del av planområdet gjelder 2 reguleringsplaner:

«Reguleringsplan for Fritidsboliger m.m. Gnr.60 bnr. 290 m.fl. Sannarnes», vedtatt av kommunestyret 08.06.00, sak 032/90.

«Reguleringsplan for Fritidsbebyggelse, Sannarnes del av gnr. 60 bnr. 36», vedtatt av kommunestyret den 05.11.12, sak 05.11.12

Innholdet i disse to planene er innarbeidet i den nye planen men tilpasset gjeldende planlov.

4.Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ved Sandarnes på Hellvik. Det grenser i sør mot fv. 44 og strekker seg opp mot Piggsteintjørna i nordvest. Sentralt i området ligger det nye utbyggingsområdet HF40 hvor reguleringsplanen legger til rette for 10 nye fritidsboliger. Hele planområdet er 102 daa. Planområdet er også vist på kart under pkt. 3.1.

4.2 Dagens arealbruk

Innenfor planområdet ligger det 4 eneboliger og 5 fritidsboliger. Resten er i dag gjengrodd lynghet og utmark i tillegg til litt dyrka mark som ligg nede på flaten nord for boligen ved fv.44.

4.3 Landskap

Området er todelt med et flatt terreng fra fylkesvegen og ca. 200m innover. Resten er kupert med bergkoller som varierer i omfang og høyde. Bergkollene er delvis fjell i dagen og delvis med lite løsmasser. Vegetasjonen mellom bergkollene består i det vesentlige av gjengrodd utmark med einer.

Området har meget gode solforhold med utsikt mot sjøen i vest.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet.

4.5 Naturverdier

Det er registrert at det innenfor planområdet finnes blekmarihand som er betegnet som livskraftig rødlisteart, klokkesøte som er betegnet som sårbar rødlisteart og buntsivaks som er betegnet som livskraftig rødlisteart. Men alle disse er registrert i nordvestre del av planområdet, opp mot Piggsteintjørna. Arealet her er beitemark som reguleres til friluftsmål og hvor det ikke skal gjøres noen tiltak.

4.6 Rekreasjonsverdi

Området er beitemark og tilgjengelig for allmenn ferdsel. Men det er ikke registrert noe

bruk som friluftsmål. Det regnes heller ikke med noen økt bruk etter at de nye fritidsboligene er bygget. Det er de nære sjøområdene som er mer attraktive friluftsmål.

4.7 Landbruk

Hele planområdet er ca.102 daa. Etter bygging av de 10 nye fritidsboligene vil ca. 70 daa forbli beiteområde slik som det er i dag. Det aller meste blir regulert til friluftsområde, men noe areal i sør reguleres til jordbruk i tråd med det som kommuneplanen viser. Kun ca. 2 daa er dyrka mark.

4.8 Trafikkforhold

Planområdet har atkomst via privat veg fra fv. 44. 3 boliger og 5 fritidsboliger bruker denne vegen i dag. De planlagte 10 nye fritidsboligene vil få sin kjørbare atkomst via ny privat veg som knyttes til den eksisterende. Det er ikke gang- og sykkelveg langs fylkesvegen, så gående og syklende må bruke kjørevegen.

4.9 Teknisk infrastruktur

Eksisterende bebyggelse er ikke knyttet til offentlig vann- og avløpsnett. Sjøppel leveres på kommunalt renovasjonspunkt ved fylkesvegen.

4.10 Støyforhold

Boligene på de 2 tomtene som ligger ut mot fv.44 ligger i rød sone for trafikkstøy. Øvrig eksisterende bebyggelse har større avstand fra fylkesvegen og er ikke støyutsatte.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsformål med tilhørende areal er brukt i planen:

1111 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	3,1 daa
1121 Fritidsbebyggelse – frittliggende	11,2 daa
2011 Kjøreveg	3,0 daa
2016 Gangveg/gangareal/gågate	0,2 daa
2019 Annen veggrunn – grøntareal	0,4 daa
2082 Parkeringsplasser	0,4 daa
5110 Landbruksareal	10,5 daa
5130 Friluftsmål	73,4 daa
Totalt areal	102,1 daa

5.2. Justering av grenser for HF40



På utsnittet av plankartet er byggeområde HF40 i kommuneplanen tegnet inn med rød stiptet strek. Etter befaring foreslås en justering av avgrensningen av HF40. Endringen gjøres for å forbedre terrengtilpassningen for ny bebyggelse:
Det legges inn en ny tomt i nord, på delfelt BFF8. Så utvides friluftsområde i sør slik at det går inn i opprinnelig HF40. Justeringen medfører ikke utvidelse av utbyggingsområdet.

5.3 Gjennomgang av reguleringsformålene.

5.3.1. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Dette gjelder to bebygde tomter, på BFS1 Og BFS2. Begge inngår i gjeldende reguleringsplan som innarbeides i den nye planen.

5.3.2. Fritidsbebyggelse – frittliggende

Dette omfatter 5 eksisterende fritidsboliger som inngår i gjeldende reguleringsplaner som innarbeides i den nye planen.

I tillegg omfatter planen 10 nye tomter, BFF4 – BFF8. Det skal ikke bygges mer enn en fritidsbolig på hver tomt.

5.3.3. Kjøreveg

Reguleringsformålet gjelder for den delen av fv.44 som inngår i gjeldende reguleringsplan. Videre gjelder det atkomstvegen til eksisterende bebyggelse, 5 fritidsboliger og 3 boliger og ny kjøreveg opp til de planlagte 10 nye fritidsboligene. Det legges ikke opp til noen utvidelse av eksisterende veg. Den nye opp til de planlagte fritidsboligene reguleres til 4m bredde med møteplasser hvor vegen utvides.

5.3.4. Gangveg/gangareal/gågate

Dette gjelder gangveg fra parkeringsplass og til tomtene på BFF6 som ikke får direkte atkomst fra kjøreveg.

5.3.5. Annen veggrunn - grøntareal

Dette gjelder vegkantareal langs fv.44 og er en videreføring av slik det er vist i gjeldende reguleringsplan.

5.3.6. Parkeringsplasser.

Parkeringsplassene PP1 og PP2 er eksisterende plasser som også er regulerte i gjeldende reguleringsplan. PP3 og PP4 er felles parkeringsplasser for de 10 nye fritidsboligene. De vil være gjesteparkeringsplasser og parkeringsplasser for de fritidsboliger som ikke får privat parkering på egen tomt. Det vil være plass til 7 parkeringsplasser inklusiv 2 for bevegelsehemmede.

5.3.7. Landbruksformål

Landbruksområdene LL1 og LL2 ligger ned mot fylkesvegen i sør. Formålsgrensen i nord følger grensen i kommuneplanen og i gjeldende reguleringsplan. Det ligger 2 bebygde boligtomter innenfor landbruksområdet. Arealet mellom tomte på LL2 og boligtomtaBFS1 er dyrka mark. Planen legger ikke opp til noen endring av nåværende bruk. Deler av området ligger innenfor hensynssone for trafikkstøy.

5.3.8. Friluftsmål

Friluftsområdet omfatter størstedelen av det totale planområdet, 84 daa av totalt 102 daa. Friluftsområdet er som vist i kommuneplanen med mindre justering, se pkt. 5.2. Området brukes som beiteområde i dag og det planlegges ikke noen endring av dette.

5.4 Bebyggelsens plassering og utforming.

5.4.1 Eksisterende bebyggelse.

Fritidsboligene på BFF1-3 og boligene på BFS 1-2 ligger innenfor planområdene i de 2 gjeldende reguleringsplanene. Det foreslås ikke noen endringer med hensyn til bygging på disse. Unntaket er at gjeldende reguleringsbestemmelser angir at høyden skal måles fra gulv

i 1. etg. Høyde skal nå måles fra gjennomsnitt planert terreng. I de nye bestemmelsene angis nå høyden 0,5m høyere enn i gjeldende bestemmelser for å kompensere for at det skal måles fra planert terreng. De to boligene på tomtene i LL1 og LL2 ligger i regulert landbruksområde. De ligger også innenfor byggegrense og hensynssone trafikkstøy langs fylkesvegen. I bestemmelsene er det bestemt at søknad om nye byggetiltak på disse tomtene skal forelegges vegmyndighetene.

5.4.2 Ny fritidsbebyggelse

De 10 nye fritidsboligene skal bygges med flatt tak og med maksimal gesimshøyde på 4,2m målt fra gjennomsnitt planert terreng. Det kan ikke være mer enn en fritidsbolig på hver tomt, og boder etc. skal ikke være frittliggende men bygges sammen med fritidsboligen. Bebyggelsen skal ikke ha skjemmende farger og signalfarger. Tillatt bebygd areal på hver tomt er 100m² som angitt i kommuneplanbestemmelsene.

5.5 Trafikkløsning, parkering og atkomst.

Det legges ikke opp til noen endringer når det gjelder parkering for eksisterende bebyggelse. For de nye 10 fritidsboligene planlegges det kjøreveg frem til 8 av tomtene. I tillegg planlegges felles parkeringsplass for de 2 øvrige tomtene og for gjesteparkering. Planområdet ligger slik til at kollektivtransport ikke er noe alternativ så tilfredsstillende forhold for biltrafikk er helt nødvendig. Den nye atkomstvegen blir også så bratt at den vil bli vanskelig for bevegelsehemmede. Fra fellesparkeringen og fram til den enkelte fritidsboligen er terrenget mindre bratt.

Fylkeskommunen planlegger gang- og sykkelveg langs fylkesveg 44. Gang- og sykkelvegen planlegges på sørsiden av fylkesvegen, men trafikksikkerhetn vil bli vesentlig forbedret når gang- og sykkeltrafikk blir borte fra kjørevegen.

5.6 Tilknytning til infrastruktur

Eksisterende bebyggelse er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Sjøppel leveres nå og skal leveres på kommunal henteplass ved fylkesvegen. Reguleringsbestemmelsen krever at det skal være etablert avløpsanlegg og vannforsyning som er godkjent av kommunen.

5.7 Trafo

Enida har opplyst at de arbeider med plan for el-forsyning i området, men at denne ikke er ferdig. I bestemmelsene er gitt tillatelse til å føre opp trafo i området.

5.8 Kulturminner

Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet.

5.9 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

I sjekklisten for Risiko og Sårbarhetsanalyse (ROS) er det ikke registrert forhold som krever noen avbøtende tiltak.

6. Innkomne innspill

Nedenfor er det gitt et kortfattet resyme om hvert innspill, med kommentarer i kursiv. De mottatte innspillene følger i sin helhet de innsendte plandokumentene.

Rogaland fylkeskommune, Regionalplanavdelingen

Regionalplanavdelingen forutsetter at det i planen tas hensyn til alle konkrete funn i konsekvensutredningen gjort ved kommuneplanbehandlingen og tilpasser plasseringen av hytter til ikke å komme i konflikt med natur eller landskapsverdier.

Planen har ivaretatt det fylkeskommunen peker på. Konkret har dette ført til å regulere inn grøntområde LF2 i stedet for å planlegge bebyggelse her. Som erstatning utvides byggeområde litt i nord hvor det planlegges en fritidsbolig BFF8 ved foten av fjellet.

Rogaland fylkeskommune, forvaltning

Forvaltningsavdelingen viser til at fylkeskommunen nå er vegforvalter av fylkesvegnettet. De har bl.a. følgende bemerkninger:

Vegnormalene skal gjelde for all planlegging og bygging av veger og gater på det offentlige vegnettet.

Det skal gjøres en trafikkvurdering som skal omhandle trafiksikkerhet, skoleveg, gang- og sykkeltrafikk, kollektivtrafikk, konsekvenser for fv. 44 og eventuelle behov for vegutbedring.

Krav til å sikre frisikt i vegkrysset med fv.44 og krav til byggegrense langs fylkesvegen.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T1442/2016 må legges til grunn i planarbeidet.

Sikre i planbestemmelsene at alle tiltak som berører fv. 44 skal oversendes til vegmyndighetene for gjennomsyn.

Planen legger til rette for å bygge 10 nye fritidsboliger. Erfaringsmessig tilsvarer dette samme trafikkmengde som fra 2 eneboliger. Mertrafikken på atkomstvegen blir derfor minimal. Selve kryssområdet mellom fv. 44 og atkomstvegen er regulert i gjeldende reguleringsplan. Denne planen viser både frisikt og byggegrenser langs fylkesvegen. Denne reguleringsplanen er tatt uforandret inn i den nye reguleringsplanen etter ønske/krav fra kommunen for å samle hele området i en plan. I planbestemmelsene er det sikret at alle tiltak som berører fv. 44 på forhånd skal legges frem for vegmyndighet.

Fylkeskommunen har nå i ettertid varslet oppstart av reguleringsarbeid for ny gang- og sykkelveg langs fv. 44 og er i gang med dette. I reguleringsplanen er avkjørsler fra fv.44 vist i samsvar med slik fylkeskommunen har vist i foreløpige planer for gang- og sykkelvegen.

Fylkesmannen i Rogaland

Fylkesmannen (nå Statsforvalter) skriver at planområdet inngår i et område som er registrert som kystlynghei som er en utvalgt naturtype som har fått verdisetting svært viktig. Videre er det registrert spredte forekomster av en sårbar art (klokkesøte). Fylkesmannen forutsetter at reguleringsplanen utarbeides i tråd med gjeldende kommuneplan og at planen sikrer god landskapstilpassning og skånsom plassering av nye tiltak.

Planområdet er stort men legger ikke opp til andre nye tiltak enn bygging av 10 fritidsboliger i HF40 i kommuneplanen. Eksisterende situasjon for det øvrige arealet sikres i reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene, og gir ikke åpning for nye tiltak. Etter befarung sammen med kommunen justeres den stramme avgrensningen av HF40 i kommuneplanen slik at et areal i søre del av HF40 beholdes som grøntareal (LF2). Som erstatning for dette utvides HF40 med et mindre område i nord (BFF8). Denne justeringen gir en forbedret terrengtilpassning for de nye fritidsboligene. HF40 er i kommuneplanen 10,8 daa mens byggeområdet i reguleringsplanen er 6,2 daa.

Statens vegvesen

Vegvesenet viser til at fylkeskommunen nå er vegmyndighet for fylkesvegene og at vegvesenet uttaler seg som sektormyndighet for bl.a. trafiksikkerhet.

Se kommentarene som er gitt til innspill fra Rogaland fylkeskommune, forvaltning.

Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE peker bl.a. på at god arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom-, erosjon og skred. Hensynet til flom må også ses i sammenheng med lokal overvannshåndtering.

Det nye utbyggingsområdet er plassert hvor det ikke er noen risiko for skred eller flom. Plasseringen ble også vurdert da kommuneplanen ble utarbeidet og godkjent. Store grøntarealer rundt den nye bebyggelsen legger til rette for lokal infiltrasjon og/eller fordrøyning av overvann. Innsillet fra NVE tas til etterretning ved en senere utarbeidelse av planlegging av vann, vei og avløp.

Dalane Nett

Dalane Nett gjør oppmerksom på at vil være behov for en ny netstasjon plassert inne på feltet.

I reguleringsbestemmelsene er det sikret at det kan føres opp ny nettstasjon. Nøyaktig plassering forutsettes å bli bestemt sammen med Dalane Nett når det blir laget tekniske planer.

Eigersund kommune, kommunikasjon

Felles brukerutvalg uttaler at er beklagelig at det fra naturens side ikke kan tilrettelegges for universell utforming i dette området.

Selv om formelle tekniske krav til universell utforming kan imøtekommes er planen utformet slik at det skal kunne bli lettere for bevegelsehemmede å kunne besøke og/eller eie fritidsbolig i det nye feltet. Det blir bratt, men akseptabel kjørbar veg opp til felles parkeringsplass og mulighet for kjørbar atkomst frem til de fleste nye fritidsboligene.

Bjørnar og Ragnhild Østvand Gudmestad

De er eier Jærveien 1335 som er eksisterende bolig og som vil få ny atkomstveg opp til de nye fritidsboligene sør for seg. De gjør oppmerksom på at de har drikkevannsbrønn nord for sin tomt, videre at det tidvis har runnet overvann inn på sin tomt fra området hvor de nye fritidsboligene skal komme. De ønsker også at de nye fritidsboligene kommer i lengst mulig avstand fra sin bolig.

Det vil bli lagt ny vannledning til de nye fritidsboligene og det antas at det vil bli aktuelt og ønskelig for Gudmestad å knytte sin bolig til denne. Dette vil bli nærmere avklart når det lages tekniske planer. Da vil også forholdet med overvann bli vurdert. Utgangspunktet er at utbyggingen ikke skal medføre økt overvannsavrenning.

De nye fritidsboligene er planlagt plassert slik at de neppe blir synlige fra Gudmestad sin bolig og hage.

Kenneth Stensland

Stensland etterlyser mer detaljerte planer for den videre planleggingen. Han skriver videre at atkomstvegen i dag ligger nær hans bolig på gnr. 60 bnr. 102 som ligger like ut mot krysset mellom atkomstvegen og fylkesveg 44. Han foreslår å flytte vegen lengre fra sin bolig.

Varsel om oppstart av planarbeid gjøres før selve planleggingen starter. Varslet er nettopp å få innspill til planleggingen for å vurdere disse når planleggingen starter.

Det er et faktum at atkomstvegen ligger nær hans bolig. Men vegen ligger og er godkjent der den er. Den ligger i samsvar med godkjent reguleringsplan som ikke forutsettes å endre. Det er også regulert frisisiktsone delvis over tomta. Men det antas at mer detaljerte planer for selve krysset blir vist i den nye reguleringsplanen for gang- og sykkelvegen som fylkeskommunen har varslet oppstart av planarbeid for.

Sigmund Helland

Helland skriver at han eier gnr. 60 bnr 97 og ser ikke at eiendommen inngår i godkjent reguleringsplan og ser ingen begrunnelse for at eiendommen skal inngå i ny reguleringsplan. Det vises videre til at det går avløpsledning over hans tomt og at denne synes å ha for liten kapasitet.

Gjeldende reguleringsplan som inneholder Helland sin tomt er etter ønske/pålegg fra kommunen tatt inn i den nye reguleringsplanen. Men innholdet i den nye planen er det samme som i gjeldende plan. Når det gjelder avløpsledningen vil innspillet bli tatt med som innspill til utarbeiding av tekniske planer.

Lars Viland

Viland eier Jærveien 1333e som er fritidsbolig på gnr. 60 bnr. 801. Viland viser til overvannsproblem og anbefaler at det blir gjort en kvalifisert beregning og utarbeidelse av detaljerte planer for overvannsbehandlingen.

Den planlagte utbyggingen ligger ikke like opp til Viland sin tomt, og terrenget tilsier at det ikke skal bli avrenning mot tomta som følge av utbyggingen. Men utarbeidelse av tekniske planer vil ha som forutsetning at det ikke skal medføre økt avrenning av overvann. Innspillet vil bli tatt med når tekniske planer blir utarbeidet.

7. Avsluttende kommentar

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for å bygge nye fritidsboliger i et felt HF40 i kommuneplanen. Men for å inkludere eksisterende reguleringsplaner i nærområdet og for å regulere omkringliggende landbruks- og friluftsområder har planområdet blitt 103 daa. Men bygging av 10 nye fritidsboliger vurderes ikke å medføre negative konsekvenser. Eksisterende bebyggelse blir ikke berørt og dagens bruk av arealene vil bli videreført.