



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 29.04.2010
Arkiv: :PL-, FA-L12,
GBR-2/35, GBR-2/38,
GBR-2/4
Arkivsaksnr.:
09/1343
Journalpostløpenr.:
10/11891

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Dag Kjetil Tonheim
Plansjef
51 46 83 21
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
058/10	Miljøutvalget	18.05.2010
032/10	Kommunestyret	31.05.2010

Reguleringsplan for BF16 gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4 Kviafjellet - fritidsboliger 2. gangsbehandling

Sammendrag:

Forslag til reguleringsplan for fritidsbebyggelse merket BF16 i kommuneplanen for Eigersund kommune har vært på høring og til offentlig ettersyn. Planen er i tråd med føringene i kommuneplanen og rådmannen anbefaler at planen vedtas med de endringene som fremkommer i forslag til vedtak. Dette medfører bla. endring i arealbruk og bestemmelse pga. fornminne i området.

Saksgang:

Miljøstyret innstiller til kommunestyret som fatter endelig vedtak i saken.

Rådmannens forslag til vedtak 29.04.2010:

Miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

Forslag til reguleringsplan for deler av området BF16 – Løvågen gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4 med kart og bestemmelser datert 28.10.09 sist revidert etter MU vedtak sak 214/09 vedtas med følgende endring i:

Kart:

1. Kulturminnene reguleres til hensynssone, fornminne i kombinasjon med LNF/Friområde.

Bestemmelser

2. Ny bestemmelse; "Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til "Hensynssone, fornminner". Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring."

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12

18.05.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:

Rådmannen endret sin innstilling slik:

” § 2 Byggeområder - nytt punkt 2.1:

Eksisterende bygninger inngår i planen. Disse kan benyttes som fritidsbolig/naust. Det skal fremlegges fagkyndig rapport i forhold til sikker byggehøyde, jfr. gjentaksintervall på 200 år ved omdisponering til beboelsesrom. Som vist på kart kan det på gnr.2 bnr.4 oppføres brygge.”

Votering:

Rådmannens innstilling med endring i bestemmelsene enstemmig vedtatt.

M-058/10 Vedtak:**Miljøutvalget innstiller til kommunestyret:**

Forslag til reguleringsplan for deler av området BF16 – Løvågen gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4 med kart og bestemmelser datert 28.10.09 sist revidert etter MU vedtak sak 214/09 vedtas med følgende endring i:

Kart:

1. *Kulturminnene reguleres til hensynssone, fornminne i kombinasjon med LNF/Friområde.*

Bestemmelser

1. *Ny bestemmelse; ”Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til ”Hensynssone, fornminner”. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.”*
2. **§ 2 Byggeområder - nytt punkt 2.1:**
Eksisterende bygninger inngår i planen. Disse kan benyttes som fritidsbolig/naust. Det skal fremlegges fagkyndig rapport i forhold til sikker byggehøyde, jfr. Gjentaksintervall på 200 år ved omdisponering til beboelsesrom. Som vist på kart kan det på gnr.2 bnr.4 oppføres brygge.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12

Vedtaket er enstemmig.

31.05.2010 Kommunestyret**Møtebehandling:****Votering:**

Miljøutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

KS-033/10 Vedtak:

Forslag til reguleringsplan for deler av området BF16 – Løvågen gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4 med kart og bestemmelser datert 28.10.09 sist revidert etter MU vedtak sak 214/09 vedtas med følgende endring i:

Kart:

1. Kulturminnene reguleres til hensynssone, fornminne i kombinasjon med LNF/Friområde.

Bestemmelser

1. Ny bestemmelse; "Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til "Hensynssone, fornminner". Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring."

2. **§ 2 Byggeområder** - nytt punkt 2.1:

Eksisterende bygninger inngår i planen. Disse kan benyttes som fritidsbolig/naust. Det skal fremlegges fagkyndig rapport i forhold til sikker byggehøyde, jfr. Gjentakintervall på 200 år ved omdisponering til beboelsesrom. Som vist på kart kan det på gnr.2 bnr.4 oppføres brygge.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12

Vedtaket er enstemmig.

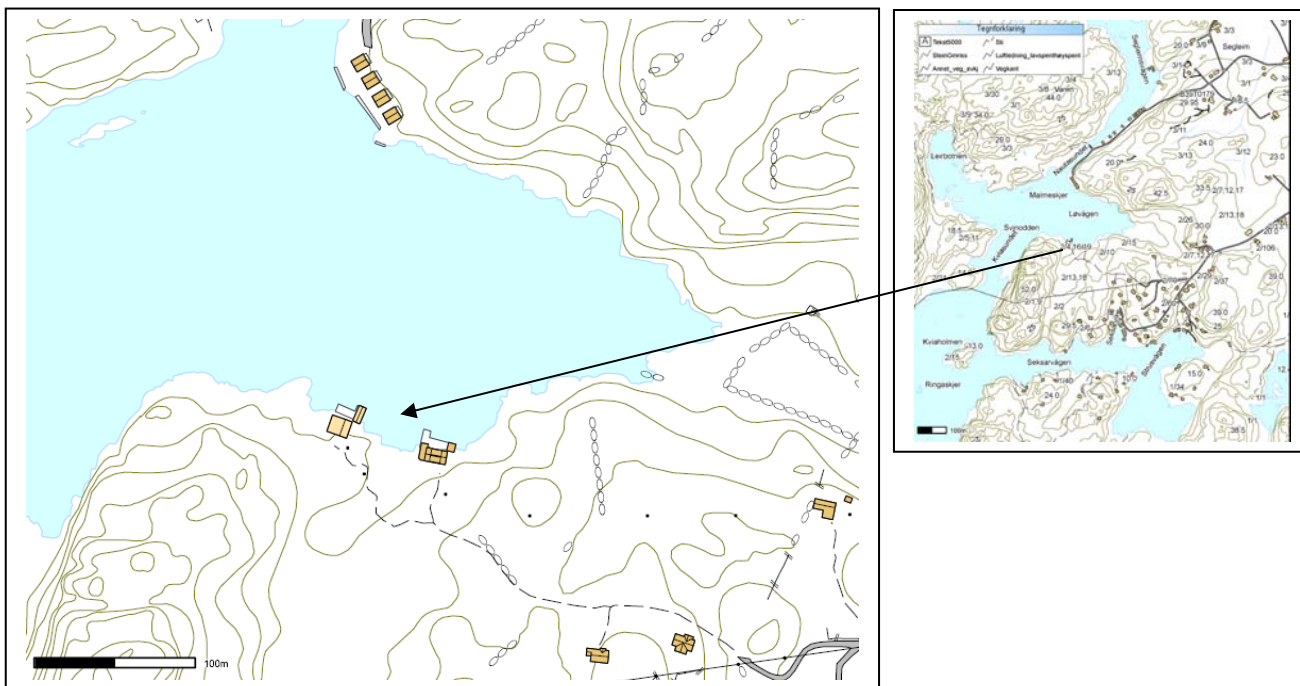
Eventuell tidligere politisk behandling:

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
214/09	Miljøutvalget	15.12.2009

Reguleringsplan for BF16 gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4 Kviafjellet - fritidsboliger 2. gangsbehandling

Regulering av området BF16 – Løvågen og gjelder for gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4 og ligger ved Løvågen.

Det aktuelle området ligger innenfor sirkelen.



Bakgrunn for saken:

Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for å omdisponere eksisterende bebyggelse i BF16 og er i tråd med gjeldende kommuneplan. Dette arealet ble i sin tid lagt inn i kommunedelplanen for Nordra Sundet.

Høring og offentlig ettersyn

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og Stavanger Aftenblad. Det er ikke kommet inn innsigelse, bare enkelt merknader til planen som medfører mindre justeringer i arealbruk og lignende.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
OFFENTLIGE MERKNADER			
1.	Fylkesmannen i Rogaland	<input type="checkbox"/> Ingen merknader	O
2.	Rogaland Fylkeskommune, plan	<input type="checkbox"/> Merknader / innsigelse	E
3.	Kystverket	<input type="checkbox"/> Ingen merknader	O
4.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Felles brukerutvalg har ingen merknader til saken.	O
5.	Vann- og avløp	<input type="checkbox"/> Ingen merknader	O

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
OFFENTLIGE UTTALER		
1.	Fylkesmannen i Rogaland/Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	<input type="checkbox"/> Ingen merknad O Rådmannen tar uttalen til orientering.

2.	Rogaland Fylkeskommune, kultur/ Stavanger Sjøfartsmuseum	<input type="checkbox"/> Fremmer teknisk innsigelse med forlag til løsning og innsigelsen frafalles dersom kravene etterkommes gjelder avmerking av fornminne i kart samt bestemmelse.	E Rådmannen tar dette til etterretning og regulerer kulturminnene til hensynssone, fornminne i kombinasjon med LNF/Friområde samt at følgende bestemmelse blir innarbeidet; ” Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til ”Hensynssone, fornminner”. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.”
3.	Kysteverket	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O Rådmannen tar uttalen til orientering.
4.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O Rådmannen tar uttalen til orientering.
5.	Vann- og avløp	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O Rådmannen tar uttalen til orientering

Utfra en samlet vurdering av de innsendte merknadene vil rådmannen gå inn for at fremlagte kart og bestemmelser blir vedtatt med følgende endringer.

Kart:

1. Kulturminnene reguleres til hensynssone, fornminne i kombinasjon med LNF/Friområde

Bestemmelser

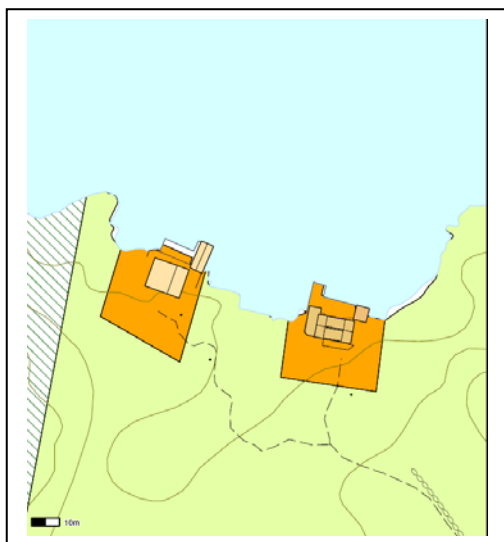
2. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området avsatt til ”Hensynssone, fornminner”. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

GJELDENDE PLANER

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

I kommuneplanen legges det til rette for at en del områder langs sjøen som i dag er bebyggt med båthus og/eller naust kan utvikles til byggeområder for fritidsbebyggelse.

Av de juridisk bindende bestemmelsene til kommuneplanen framgår det at byggetillatelse til nye fritidsboliger eller til bruksendring av eksisterende båthus eller sjøbuer til fritidsbebyggelse ikke kan påregnes gitt uten at det foreligger godkjent reguleringsplan som gir hjemmel for dette. Det er også gitt vilkår om elektrisitetsforsyning, adkomst, kloakk og vannforsyning. Videre er det stilt krav om at størrelsen på den enkelte bygning i byggeområder for fritidsbebyggelse ikke skal overstige 60 m²



grunnflate.

Eigersund kommunestyre vedtok i møte 03.09.2001 retningslinjer for planlegging og bygging i strandsonen i Eigersund kommune. De viktigste føringene i retningslinjene er:

- Definisjon av aktuelle bygningstyper.
- Bebyggelsens plassering og utforming skal være naturlig i forhold til terrenget og den stedlige tradisjonelle byggeskikk.
- Bebyggelsen bør ikke overskride 60 m² grunnflate.

Dette er også i samsvar med bestemmelsene i kommunedelplanen for Nodra Sundet som er juridisk bindende, og som ved forrige revidering ble innlemmet i kommuneplan for kystdel med Hellvik.

PLANFORSLAGET

Generelt

Innenfor byggeområde BF16 er det 2 eksisterende bygninger som inngår i planen. En viktig avklaring i den forbindelse er å avklare bruken på disse og det er ønskelig å benytte deler av disse som bygninger for varig opphold - hytte.



Planbegrensningen i sjø er foreslått regulert noe ut fra land. Det er foreslått en ny brygge på gnr. 2 bnr. 4 mfl. Eksisterende landbruksareal er regulert til landbruksformål.

Trafikk og parkering

Eksisterende gangstier til sjøen er vist i planen. En har lagt til grunn en parkeringsdekning på 1,5 pr. enhet og før bruksendring kan gis skal parkeringsplassen, samt sti/ veirett frem til bygningene være sikret gjennom tinglyst kartfestet erklæring

Konsekvenser for barn, unge og funksjonshemmede

Planen, slik den fremkommer, vil så langt en kan se ikke ha spesiell negativ betydning for barn og unge. Det er heller ikke fremkommet merknader i forbindelse med høring.

Estetikk og miljøkonsekvenser og vurderinger etter §68 i PBL

Planforslaget legger ikke opp til fortetting og omfatter kun to eksisterende bygninger. Videre ivaretar en hensynet byggeskikk og eventuelle krav til vann og avløp i bestemmelsene.

Det er i forslag til bestemmelser tatt hensyn til stormflo. En kjenner ikke til andre forhold som er av betydning når det gjelder risiko og sårbarhet. Det er ikke kommet frem vurderinger fra tiltakshaver som tilsier noe annet. Det er heller ikke fremkommet merknader i forbindelse med høring.

Kulturminner

Rogaland fylkeskommune har gjennomført befarings og har lokalisert to forekomster av fornminner. Disse er vist på kart fra fylkeskommunen og ligger delvis innforbi planområdet. Det er derfor fremmet teknisk innsigelse til planen, med forslag til løsning som innebærer at de delene av fornminnene som ligger innforbi planområdet må markeres og at tilhørende bestemmelse legges til. En legger til grunn at skissert løsning fra fylkeskommunen ivaretas gjennom forslag til vedtak i kart og bestemmelser.

Konsekvenser for kommunen

Planen har ingen umiddelbare konsekvenser for kommunen.

KONKLUSJON

Rådmannen vil etter en samlet vurdering og med de endringene som er skissert anbefale at planen blir vedtatt med de endringene som fremkommer i forslag til vedtak. Dette medfører at kulturminne innforbi planområdet avmerkes samt at det innarbeides egen bestemmelse i tilknytning til disse. Dette medfører at teknisk innsigelse frafaller. En har gjennomført befarings i planområdet, samt møter med tiltakshaver.

En føler at det foreliggende planforslaget er tilfredsstillende og en har hatt en god dialog og samarbeid med tiltakshaver gjennom planprosessen.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Alternative løsninger:

Miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

Forslag til reguleringsplan for deler av området BF16 – Løvågen gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4 med kart og bestemmelser datert 28.10.09 sist revidert etter MU vedtak sak 214/09 vedtas med følgende endring i:

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12

---- O ----

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
120527	EIGERSUND KOMMUNE - GNR.2, BNR.35, OG 38 - REGULERINGSPLAN - oversenelsesskriv epost
120528	KART EIGERSUND GNR. 2. SAK 10_7264.JPG
120529	Reguleringsplan for del av Kviafjellet gnr. 2 bnr. 35 m.fl. - fritidsboliger - innsigelse med forslag til løsning
120102	Uttalelse, ingen merknader - reguleringsarbeid for fritidsboliger gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4, Kviafjellet
118931	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsplan for gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4 Kviafjellet - fritidsboliger
116202	Uttalelse til reguleringsplan for hytter på 2/35,38 og 2/4 Kviafjellet BF 16 Midbrød, Eigersund - ingen merknader
120694	Bestemmelser til reguleringsplan for gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4 Kviafjellet - fritidsboliger
121018	Høring til reguleringsplan gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4, Kviafjellet, Løvågen
121172	Bestemmelse - reguleringsplan for Kviafjellet gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4
121299	Plankart - reguleringsplan for Kviafjellet

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	01.05.2009	Petter E. Seglem	Varsel om oppstart av regulering - Del av Midbrød
2	U	12.05.2009	Petter E. Seglem	Reguleringsplan for gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4 - fritidsboliger
4	I	13.05.2009	Rogaland fylkeskommune	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid for midbrød, BF 16, gnr. 2 bnr. 35 - uttalelse
3	I	18.05.2009	Fylkesmannen i Rogaland	Uttalelse varsel om regulering til hytter på gnr. 2 bnr. 35 og 38 - BF 16 Midrød
5	U	22.05.2009	Petter E. Seglem	Høringsuttalelse fra råd for funksjonshemmede vedr. reguleringsplan for gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4 - fritidsboliger
6	I	17.11.2009	Petter E. Seglem	Vedr. reguleringsplan for gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4 Kviafjellet - fritidsboliger
8	U	16.03.2010	TØNNESEN ANNE KRISTINE; SAMUELSEN MARIANN; SAMUELSEN JAN ERNST; SAMUELSEN ALF MICHAL; HOVLAND ANDERS; Felles Brukerutvalg; BR-representant Åshild Slettebø; Rogaland Fylkeskommune-kultur; Fiskeridirektoratet; Kystverket; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland	Høring og offentlig ettersyn - Reguleringsplan for gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4 Kviafjellet - fritidsboliger
14	I	26.03.2010	Petter E. Seglem	Høringsutkast - plankart - reguleringsplan for gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4 Kviafjellet - fritidsboliger
9	I	29.03.2010	Fylkesmannen i Rogaland	Uttalelse til reguleringsplan for hytter på 2/35,38 og 2/4 Kviafjellet BF 16 Midbrød, Eigersund - ingen merknader
16	X	30.03.2010	Dag Kjetil Tonheim	Høring til reguleringsplan gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4, Kviafjellet, Løvågen
11	I	23.04.2010	Kystverket	Uttalelse, ingen merknader - reguleringsarbeid for fritidsboliger gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4, Kviafjellet
13	I	26.04.2010	Rogaland fylkeskommune	Reguleringsplan for del av Kviafjellet gnr. 2 bnr. 35 m.fl. - fritidsboliger - innsigelse med forslag til løsning
17	I	01.05.2010	Petter E. Seglem	Bestemmelse - reguleringsplan for Kviafjellet gnr. 2 bnr. 35, 38 og del av 4
18	I	03.05.2010	Petter E. Seglem	Plankart - reguleringsplan for Kviafjellet

Parter i saken:

N	HOVLAND ANDERS	MIDBRØDVEIEN 62	4370	EGERSUND	
N	SAMUELSEN ALF MICHAL	BIRKEBEINERVEIEN 5	4370	EGERSUND	
N	SAMUELSEN JAN ERNST	BUGGEBAKKEN 5	4370	EGERSUND	
N	SAMUELSEN MARIANN	SLEPODDVEIEN 3	4370	EGERSUND	
N	TØNNESEN ANNE KRISTINE	MAGNUS LAGABØTERS GATE 17	4010	STAVANGER	