



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 06.05.2015
Arkiv: : PL - 20080002, FA - L12,
GBR - 100/3
Arkivsaksnr.: 14/864
Journalpostløpenr.: 15/12920

Avdeling: Sentraladministrasjonen
Enhet: Plankontoret
Saksbehandler: Tonheim, Dag Kjetil
Stilling: Plansjef
Telefon: 51 46 83 21
E-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
100/15	Planteknisk utvalg	19.05.2015

Endring av detaljregulering for Møgedalsvannet hyttefelt gnr.100 bnr.3 m/fl. 1. gangsbehandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til reguleringsendring for ny fritidsbebyggelse på gnr. 100 bnr. 3 mfl. ved Møgedalsvatnet. Dette er en omfattende fortetting med 39 nye fritidsboliger i tillegg til de 30 eksisterende fritidsboligene. Rådmannen vurderer at planen ivaretar de hensyn som en slik reguleringsplan skal ivareta og at en har funnet en fornuftig avveining mellom de ulike typene arealformål. En har hatt et konstruktivt samarbeid med tiltakshaver. Rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn i tråd med rådmannens forslag til vedtak. Tiltakshaver har bestilt en geologisk undersøkelse som vil være klar før møtet i PTU og ev. konsekvenser av denne vil bli orientert om i møtet samt ev. justeringer i planen dette måtte innebære.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse ved Møgedalsvatnet gnr. 100 bnr. 3 mfl. med kart datert 23.04.15 og bestemmelser datert 27.04.15 legges ut til offentlig ettersyn når følgende endringer er gjennomført:

Kart

1. Vegbredde påføres veiene i planen.
2. f_veg og o_veg påføres tittelfelt

Bestemmelser

1. Bestemmelser datert 23.04.15 erstattes av bestemmelser datert 27.04.15

Andre forhold

1. Geologisk undersøkelse må utarbeides og konklusjon og ev. avbøtende tiltak innarbeides i planen.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.10

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 19.05.2015

PTU - behandling:

ANDERS EGE (AP) foreslo:

"Nye punkt i rådmannens innstilling:

Kart

Planen justeres i tråd med geologisk undersøkelse.

Andre forhold

Planteknisk utvalg ber om at veimyndighetene ser på nytt på krysset E 39/Eiaveien, Helleland."

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Eges forslag til nytt punkt under kart enstemmig vedtatt.

Eges forslag til nytt punkt under andre forhold vedtatt med 9 stemmer mot 2 stemmer (Bjørn Reidar Berentsen, AP +SP).

PTU-100/15 vedtak:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse ved Møgedalsvatnet gnr. 100 bnr. 3 mfl. med kart datert 23.04.15 og bestemmelser datert 27.04.15 legges ut til offentlig ettersyn når følgende endringer er gjennomført:

Kart

1. Vegbredde påføres veiene i planen.
2. f_veg og o_veg påføres tittelfelt
3. Planen justeres i tråd med geologisk undersøkelse.

Bestemmelser

4. Bestemmelser datert 23.04.15 erstattes av bestemmelser datert 27.04.15

Andre forhold

5. Geologisk undersøkelse må utarbeides og konklusjon og ev. avbøtende tiltak innarbeides i planen.
6. Planteknisk utvalg ber om at veimyndighetene ser på nytt på krysset E 39/Eiaveien, Helleland.
Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.10

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

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

Saksgang:

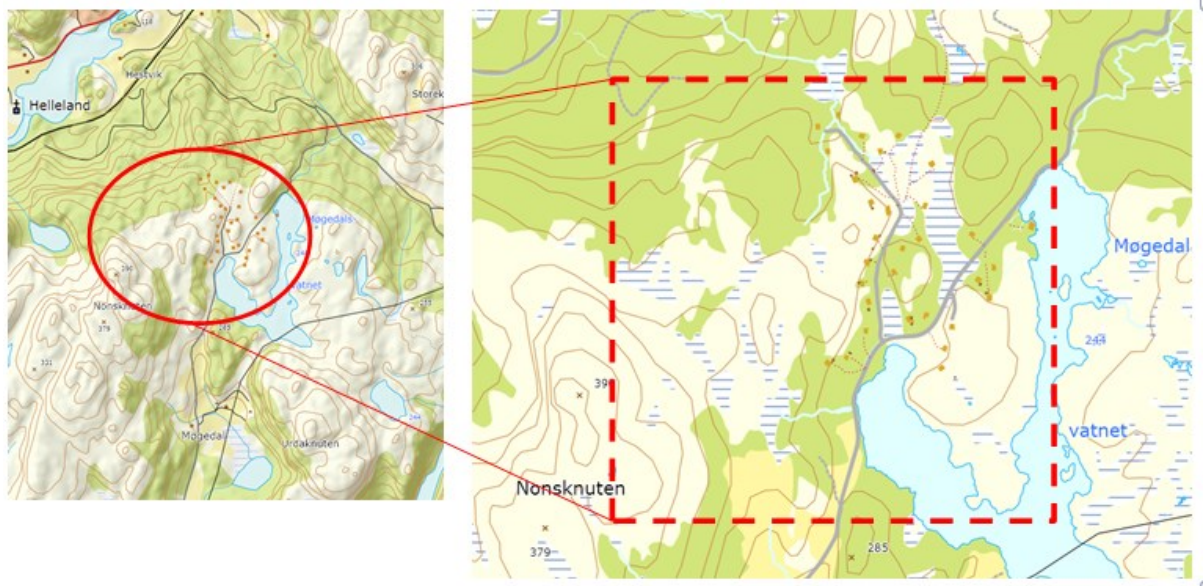
PTU fatter vedtak om saken skal legges ut til offentlig ettersyn eller ei.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Endring av detaljregulering for Møgedalsvatnet hyttefelt gnr.100 bnr.3 m/fl. 1. gangsbehandling

1. Innledning og bakgrunn

En har mottatt forslag til reguleringsendring for detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr. 100 bnr. 3 mfl. Ved Møgedalsvatnet hvor en ønsker å foreta en omfattende fortetting samt tilpasninger i plankart og bestemmelser. Planområdet ligger innforbi rektangelet vist på kartet:



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er avsatt til fremtidig byggeområde for fritidsbolig merket med H i gjeldende kommuneplan for Eigersund vedtatt i 2011.

2.2 Reguleringsplan

Området omfattes av reguleringsplan for fritidsbebyggelse Møgedalsvatnet og er ferdig utbygd.

3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende m.m. 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	E
	Rogaland Fylkeskommune - kultur	Merknad	E
	Statens Vegvesen	Merknad	O
	Felles brukerutvalg	Ingen merknad	O
Private merknader			
	Hytteforeningen	Merknad	D
	Enny og Bjarne Sandvik	Merknad	D

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
	Fylkesmannen i Rogaland	Forutsettes at reguleringsplanen skjer i samsvar med kommuneplanen, og ellers at den ivaretar en god landsskapsmessig løsning, intern grøntstruktur m.m.	E	Tiltakshaver uttaler følgende i forhold til dette; «Både den eksisterende fritidsbebyggelse og den foreslåtte nye bebyggelse er i henhold til kommuneplanen. Planen og dens bestemmelser legges opp til å imøtekomme kravene fra fylkesmannen.»
	Rogaland Fylkeskommune - kultur	Som resultat av befaring foretatt den 24.07.14 finner fylkesrådmannen at det ikke vil være potensial for nye funn av automatisk fredet kulturminner i området. Han gjør ellers oppmerksom på fredet kulturminne ID 33956 som finnes i nærheten.	E	Rådmannen tar uttalen til orientering.
	Statens Vegvesen	Vegvesenet viser til økt belastning på veinettet, og kanskje i hovedsak krysset E39/ Birkelandsveien.	E	Rådmannen tar uttalen til orientering og vil ev. komme tilbake til dette etter høring og ev. krav fra SVV er kommet. Det er ikke gjort spesielle vurderinger i det fremlagte planforslaget i forhold til dette. Endringen i samlet ÅDT vurderes å være

				forholdsvis lav jfr. at det er fritidsboliger og at aktiviteten knyttet til disse i hovedsak er helg/ferier.
	Felles brukerutvalg	Ingen merknad	O	Rådmannen tar uttalen til orientering.
Private merknader				
	Hytteforeningen	Ønsker at båtplassene/aktivitetene på vannet kan fortsette.	J	Båtakiviteten ønsker tiltakshaver skal opprettholdes, kanskje også styrkes. I forbindelse med utvidelsen av feltet er tanken å videreutvikle dagens badeplass, inkl. bedre fremkommelighet via bl.a. nye stier og lignende.
		Ønsker en avklaring på parkeringssituasjonen.	J	Dagens parkering er noe uoversiktlig, i det at parkeringen en smule tilfeldig. Tanken er at det nå skal opparbeides parkeringsplasser bedre tilpasset både eksisterende og ny bebyggelse.
		Ønsker svar på hvordan adkomsten til hyttene tenkes.	E	Eksisterende veier internt i feltet videreføres. Som konsekvens av at nye tomter kommer til, betinger dette nødvendigvis noen nye veier.
		Stiller spørsmål til stil/ størrelse på de nye hyttene.	J	Maksimal BYA er satt til 90 m2, jfr. reguleringsbestemmelsene og beregningsreglene i TEK. Eksisterende hytter vil også omfattes av de nye bestemmelsene.
		Er bekymret for økt trafikk på Møgedalsveien.	O	En viss økning av trafikk på Møgedalsveien vil nødvendigvis være en konsekvens av flere hytter. I motsetning til boliger, vil trafikk i forbindelse med fritidsbebyggelse som brukes mer tilfeldig/ periodevis, være forholdsvis beskjedent.
		Stille spørsmål til avgrensinger av hytter og veier.	E	Avgrensning er vist i form av tomter og byggelinjer med utfyllende bestemmelser.
	Enny og Bjarne Sandvik	Se ovenfor.	O	Se ovenfor.

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn i tråd med fremlegg til vedtak.

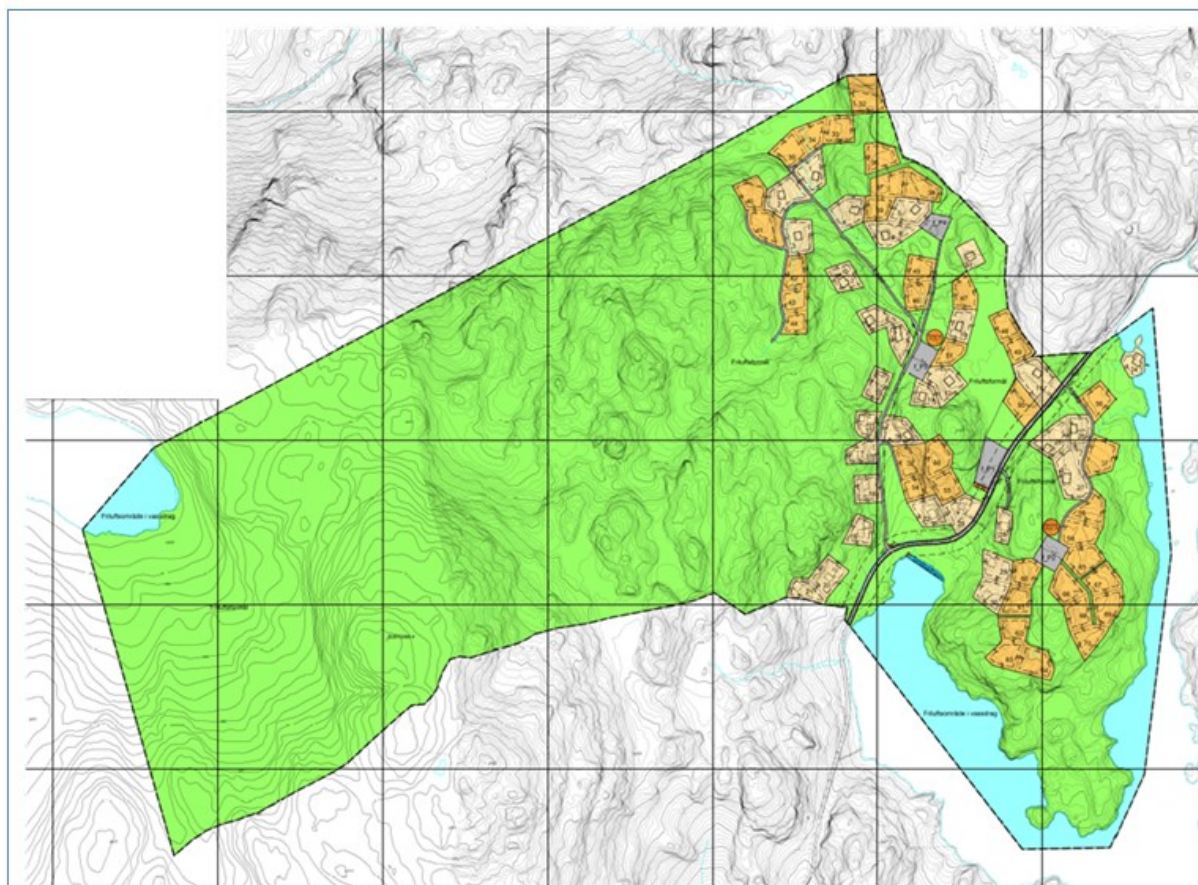
4. Presentasjon av planområdet

Planområdet omfatter et areal på ca. 695 daa, ligger ved Møgedalsvannet.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Planen begrenser seg til å omfatte et område på ca. 695 daa. Plankartet viser hvor planområdet befinner seg.

Områder	Formål	Areal i daa caa.
Bebyggelse og anlegg	Eksisterende fritidsbebyggelse	47
	Ny fritidsbebyggelse	38
LNF-områder	Friluftsområde på land og i sjø	601
Renovasjon, kloakk m.m.		1
Veg og parkering		10
Småbåtanlegg		0,3
SUM ca:		695



5.1 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse består av 30 hytter der majoriteten er på bygslet tomter, men hvor det også finnes noen få selveiertomter. Det er innarbeidet egne bestemmelser for disse som er i samsvar med dagens standard og kommuneplan.

5.2 Ny bebyggelse

Det legges opp til 39 nye tomter. På hver tomt tillates oppført en fritidsbolig - BYA 90 m² jfr. TEK10. Møne/ gesimshøyde målt fra topp grunnmur, skal henholdsvis ikke overstige 5,5 og 3 meter. Taket utformes som saltak eller pulttak. Det kan i tillegg oppføres en bod på inntil 10 m² som integrert del av hovedbygget, eller som eget bygg. Terrasse i tre skal ikke overstige 20 m².

5.3 Terrengtilpassning og bearbeiding

Terrengforandringer i form av fyllinger, skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomheten skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes. Fyllinger og skjæringer skal målsettes både i plan og snitt. Høyde på fyllinger og dybde på skjæring kan maks avvike 1,5 fra eksisterende terreng. Det er ikke tillatt å fylle opp skrånende tomter, det skal være noenlunde massebalanse i tverrsnittet. I den grad det er nødvendig med støttemur skal denne utføres i naturstein og maks høyde på støttemur er 1,5 meter. Etterbehandling langs atkomstveger og ledningstraseer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegg/ledningstraseene.

5.4 Avkjørsel og frisikt

Adkomsten inn til området skal gå fra kommunal veg. Frisikt er vist i planen.

5.5 Parkering og veier i planområdet

Planforslaget viser felles kjøreveier fra kommunal vei og inn i feltet og denne skal ikke overtas av kommunen. Veiene innenfor planområdet er å differere som felles, og skal bygges til en standard som tillater fremkommelighet for lastebil i anledning transport av varer, materialer etc. Vedlikeholdet bæres av de som er tilknyttet/ bruker veien. For hyttetomtene det faller naturlig for tillates parkering på egen tomt. Øvrige tomter skal parkere på nærliggende parkeringsplasser vist i plankartet.

Stier fra parkeringsplass og frem til tomtene skal være terrengtilpasset. De som er tilknyttet den enkelte sti/ parkeringsplass er ansvarlig for vedlikeholdet.

5.6 Grøntareal/landskap

Rådmannen vurderer at planen i hovedsak har en fornuftig avveining av dette slik den nå fremstår.

En stor del av området består av fjellknauser med lite eller ingen jord. Grøntarealer ligger i dalsøkk og består tildels av myr. Arealene gir mulighet for fri ferdsel i området.

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

7. Teknisk infrastruktur

6.1 Parkering, adkomst, kryss og friskt

Planforslaget viser tilstrekkelig med parkering inkludert gjesteparkering. Før det kan gis byggetillatelse skal avkjørsler/ kryss til Møgedalsveien være opparbeidet og godkjent av den aktuelle veimyndighet som i dette tilfellet er Eigersund kommune.

7.3 Trafikksikkerhet

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

Ulykke i av-/påkjørsler		x	2	2	Grønn	Ivaretatt jfr. forslag til nytt rekkefølgekrav.
Ulykke med gående/syklende		x	2	2	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		x	1	1	Grønn	
Kollektivtilbud		x	1	1	Grønn	

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	

Fritidsboligene skal tilknyttes et felles vann- og avløpssystem.

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	
--------------------------	---	--	---	---	-------	--

Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av kabel jfr. kommuneplanen jfr. bestemmelsene.

7.6 Avfallshåndtering

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

Vil måtte omfattes av hytterrenovasjon. Det er vist areal for renovasjon.

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	1	1	Grønn	

At det nå planlegges flere vegger inn i området vil gjøre området og fritidsboligene mer universelt tilgjengelige og derved tilfredsstillende behovet for flere brukergrupper. Terrenget er til dels kupert og det er ikke alle hyttene som vil kunne få fullgod tilgjengelighet. Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

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 vurderes å være gode i området jfr. at det er regulert 58 daa. med friluftsmål i planen.

10. Sikkerhet og beredskap

10.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	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		2	3	Gul	Det er bestilt geologisk undersøkelse som vil avklare ev. områder.
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Tiltakshaver har bestilt en geologisk undersøkelse fra Multiconsult og denne vil være klar før møtet i PTU. Ev. konklusjoner og anbefalinger vil bli innarbeidet i plan og bestemmelser før den blir lagt ut til offentlig ettersyn.

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.

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

10.9 Grunnforhold

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.

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	
Forurensset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

12. Viktige hensyn og arealinteresser

12.1 Sjø og vassdrag

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		2	3	Gult	Hyttene er økt plassert så langt fra vassdraget som mulig og med gode korridorer for å sikre allmennhetens tilgang til strandsonen.
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder/restriksjonsområder		X	1	1	Grønn	Borebrønner er sikret i planen.

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/inngrepssvake områder	x		2	3	Gult	
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		x	1	1	Grønn	

I henhold til Temakart Rogaland finnes det en rødlistet art innenfor planområdet, nærmere bestemt i Møgedalsvannet, og det *Anguilla anguilla* ål.

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/tilpassing 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.

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". Dette er gjort for å få en best mulig tilpassing av ny bebyggelse.

Det vurderes ikke som nødvendig med utbyggingsavtale, da kommunen ikke skal overta noen anlegg i tilknytning til planen.

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. Det er heller ikke fremkommet uttaler eller andre vurderinger som skulle tilsa 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 utbygging, hensyn til eksisterende fritidsboliger og bevaring av natur.

De foreslåtte endringene i kart og bestemmelser ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Dette er en omfattende fortetting og en har hatt flere runder med tiltakshaver for å finne løsninger som sikrer adkomst til Møgedalsvatnet for allmenheten gjennom bl.a. å etablere grønt korridorer og justere antall nye fritidsboliger. En vil vurdere antall nye fritidsboliger og plassering av disse på nytt etter at høringen er gjennomført.

Rådmannen anbefaler at forslag til endring av detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse ved Møgedalsvatnet gnr. 100 bnr. 3 mfl. legges ut til offentlig ettersyn med følgende endring i kart og bestemmelser:

Kart

1. Vegbredde påføres vegene i planen.
2. f_veg og o_veg påføres tittelfelt

Bestemmelser

3. Bestemmelser datert 23.04.15 erstattes av bestemmelser datert 27.04.15.

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:

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse ved Møgedalsvatnet gnr. 100 bnr. 3 mfl. med kart datert 23.04.15 og bestemmelser datert 27.04.15 legges ut til offentlig ettersyn når følgende endringer er gjennomført:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12.10

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
399362	Møgedalsvannet - Planbeskrivelse.doc
399530	Bestemmelser 270415
399365	Plan_målestokk 1-2000_A1format.pdf
399359	Innkomne merknader og kommentarer til disse.pdf
399361	Møgedalsvannet - kommentar til innkomne merknader.doc
399363	Møgedalsvannet - ROS.doc