

Eigersund kommune
Plankontoret
Postboks 580
4379 Egersund

**Søknad om mindre endring av bestemmelsene til
REGULERINGSPLAN FOR HYTTEBEBYGGELSE PÅ EN DEL AV GNR.116, BNR.2 OG 6 I EGELANDSDAL**

Prosjektil Areal AS er engasjert til denne planleggingsjobben av firmaet Napungen AS.

Gjeldende reguleringsplan for området er fra 1973 og framstilt på flyfoto i mangel av egnet kotekart. Planen oppleves som svært primitiv og lite egnet til å bygge etter. Plankart og bestemmelser tar etter vår oppfatning ikke hensyn til at vesentlige deler av planområdet er skrånende. Har vært på befaring i området og konstatert at mange av hyttene har en svært dårlig terrengtilpasning da hytter beregnet for flat tomt er lagt inn i skrånende terreng. Området er ferdig utbygd med hytter for over 40 år siden. Totalt er det regulert inn 42 tomter, foruten tomtene 3, 4 og 5 som ble holdt utenom godkjenningen av reguleringsplanen. Tomt 45 er ikke bebyggt, sannsynligvis pga nærhet til tomt 44 og anlagt adkomstveg til parkeringsplass.

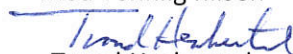
Det foreligger nå kart med meters koter i området. Det gir et helt annet grunnlag for å terrengtilpasse bebyggelsen, men det tillater dessverre ikke denne gamle planen. På vedlagte kart i M=1:2000 har vi med gul farge markert 20 hyttetomter som ligger i terreng med bratthet 1:3,5 eller brattere. For noen av disse tomtene er terrenget flatet kunstig ut, men ved vurderingen av bratthet har vi lagt til grunn naturlig/opprinnelig terreng på tomten. Faglitteraturen anbefaler i slikt terreng at bebyggelse terrengtilpasses. Vedlegger også et snitt som viser terrengtilpasning for hytte med underetasje som i vår aktuelle konkrete sak. Her er kravene i bestemmelsene om sadeltak 20° og maks. gesimshøyde 2,6 m ivaretatt. Terrengefallet er 1:3,5. Viser til følgende krav i gjeldende bestemmelser §2.12 til kommuneplanen: «Terrengebearbeiding i forbindelse med fritidseiendom skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse.»

I tråd med dette ønsker vi at det som en mindre planendring kan åpnes for terrengtilpasset bebyggelse i form av underetasjeløsning for de aktuelle 20 hyttene i området. Antar at dette primært vil komme til anvendelse ved riving av gammel hytte for å sette opp ny.

Vedlegger forslag til endret utforming av §§14 og 15 i reguleringsbestemmelsene. Dokumentasjon på at terrenget ligger til rette for underetasje løsning må framlegges i form av terrengmålinger/-profiler. Det er også foreslått en ny bestemmelse om god materialbruk og arkitektonisk kvalitet. For å sikre tilstrekkelig innvendig høyde og golvkonstruksjon i trygg høyde over terrenget, foreslås generell gesimshøyde økt fra 2,6 til 3,0 meter. For de aktuelle 20 hyttetomtene med mulighet for underetasje, foreslås gesimshøyde økt til 5,5 meter på én side.

Naboer og myndigheter er varslet med 4 ukers frist. Innkomne uttalelser/merknader vil bli oversendt kommunen med våre kommentarer ved varslingsfristens utløp.

Med vennlig hilsen



Trond Heskestad

VEDLEGG:

1. Gjeldende reguleringsbestemmelser godkjent av Fylkesmannen 04.04.1973
2. Forslag til nye reguleringsbestemmelser, datert 22.11.18
3. Kartvedlegg datert 20.11.18
4. Snitt hytte i skrått terreng
5. Kopi av varslingsbrev datert 22.11.18

Kopi: Napungen AS