

Beregnet til
Eigersund Kommune

Rapporttype
Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess

25.01.2024

02.04.2024 Revideringer etter uttaler

REGULERINGSENDRING STØEN



INNHold

1.	INNLEDNING	3
2.	KONTAKTINFORMASJON	3
3.	BAKGRUNN	4
3.1	Formålet med endringen.....	4
3.2	Planområdets plassering og tilgrensende områder.....	4
3.3	Planområdet.....	5
3.4	Bebyggelse.....	6
3.4.1	Arealbruk.....	10
3.4.2	Utnyttelse og høyder.....	10
3.4.3	Trafikk, adkomst og parkering.....	10
3.4.4	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.....	10
3.4.5	Samfunnssikkerhet.....	10
4.	GJELDENE PLANSTATUS	11
4.1	Kommuneplanens arealdel.....	11
4.2	Reguleringsplan.....	12
4.3	Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet.....	15
4.4	Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer.....	15
5.	KRAV TIL PLANPROGRAM & KONSEKVENsutredning	15
6.	VARSLING & PLANAVGRENSNING	15
6.1	Plangrense.....	15
6.2	Hvem skal varsles.....	15
6.3	Medvirkning.....	15
7.	SØKERS VURDERING & OPPSUMMERING	16

Vedlegg 1- Utfyllende informasjon F1

Vedlegg 2- Forslag til bestemmelser bygning F1

Vedlegg 3- Tidligere uttalelser i saken



1. INNLEDNING

På vegne av forslagstiller, Frode Teigen, sendes ønske om reguleringsendring etter forenklet prosess for "Støbukte" (PlanID 20020007), jf. plan- og bygningslovens §12-14, tredje avsnitt. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 16.12.2002.

Søknaden gjelder bygning **F1** i reguleringsplanen. Det søkes om å øke tillatt størrelse fra 40kvm til 60kvm og tillatt gesimshøyde fra 2,20 m til 2,50m ved omdisponering til fritidsbolig.

Det er snakk om en begrenset utvidelse i et område som allerede i stor grad er preget av fritidsbebyggelse. Tiltaket vil ikke påvirke den allmenne tilgjengeligheten til strandsonen. Regulert tursti i plankart er ikke opparbeidet i dag og består i hovedsak av noen tråkk i bakkant av eksisterende bygning F1. En mer permanent løsning for regulert tursti foreslås opparbeidet som en del av tiltaket for å unngå privatisering av tursti og å bedre tilgjengeligheten for allmenn ferdsel i området.

2. KONTAKTINFORMASJON

Tiltakshaver

Tiltakshaver: Frode Teigen

Kontaktperson: Frode Teigen

Telefon: 94140023

E-post: frode@kontrari.com

Fakturaadresse: Øvre Prestegårds vei 27, 4371 Egersund

Arkitekt

Firma: CFA Arkitektur AS

Kontaktperson: William Aarsland

Adresse: Øvre Korskirkesmauet 2A, 5018 Bergen

Telefon: 90602366

E-post: waa@cfaarkitektur.no

3. BAKGRUNN

3.1 Formålet med endringen

Formålet med endringen er en anvendelig fritidsbolig etter dagens forventede standard for størrelse og bruk. Tiltaket ligger i et område med flere fritidsboliger og innenfor område for fritidsbebyggelse i KDP for fritidsbebyggelse. En moderat økning av tillatt størrelse fremstår naturlig i dette området. Formålet med endringen er også å etablere en trasé for tursti for å sikre allmenn ferdsel og unngå privatisering ved omdisponering av bygning F1 til fritidsbolig.

3.2 Planområdets plassering og tilgrensende områder

Planområdet ligger på Leidland, Eigerøy og omfatter område for jord- og skogbruk i sør, og et område for friluftsmål nær sjø mot nordøst og et bevaringsområde i sjø. I strandlinjen ligger det fritidsboliger og båthus/naust.

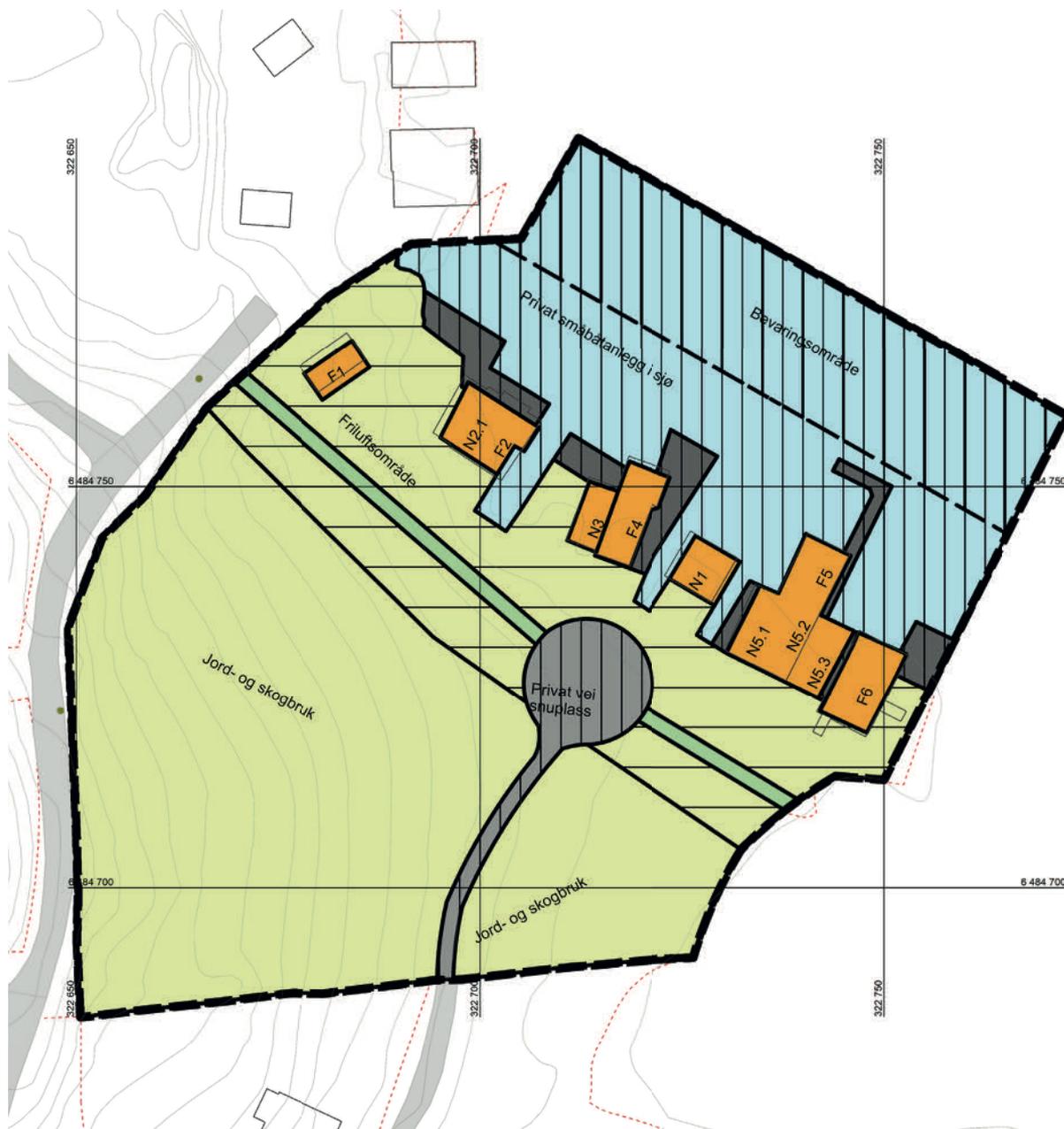
Planområdet omkranses i sør av landbruksområder med noe spredt bebyggelse. Mot nord-vest, i Støbukta, grenser planområdet mot båthus/naust og i vest mot et område med noe spredt fritidsbebyggelse. Bebygde deler av planområdet omfattes av BF 13 (område for fritidsbebyggelse) i KDP for fritidsbebyggelse. Planområdet grenser i vest mot Leidland GNR. 7 BNR 20, 27 MFL.



Figur 1: Planområdets plassering

3.3 Planområdet

Planområdet er 8,9 daa. Vi ønsker ikke å endre eksisterende avgrensning av planområdet.



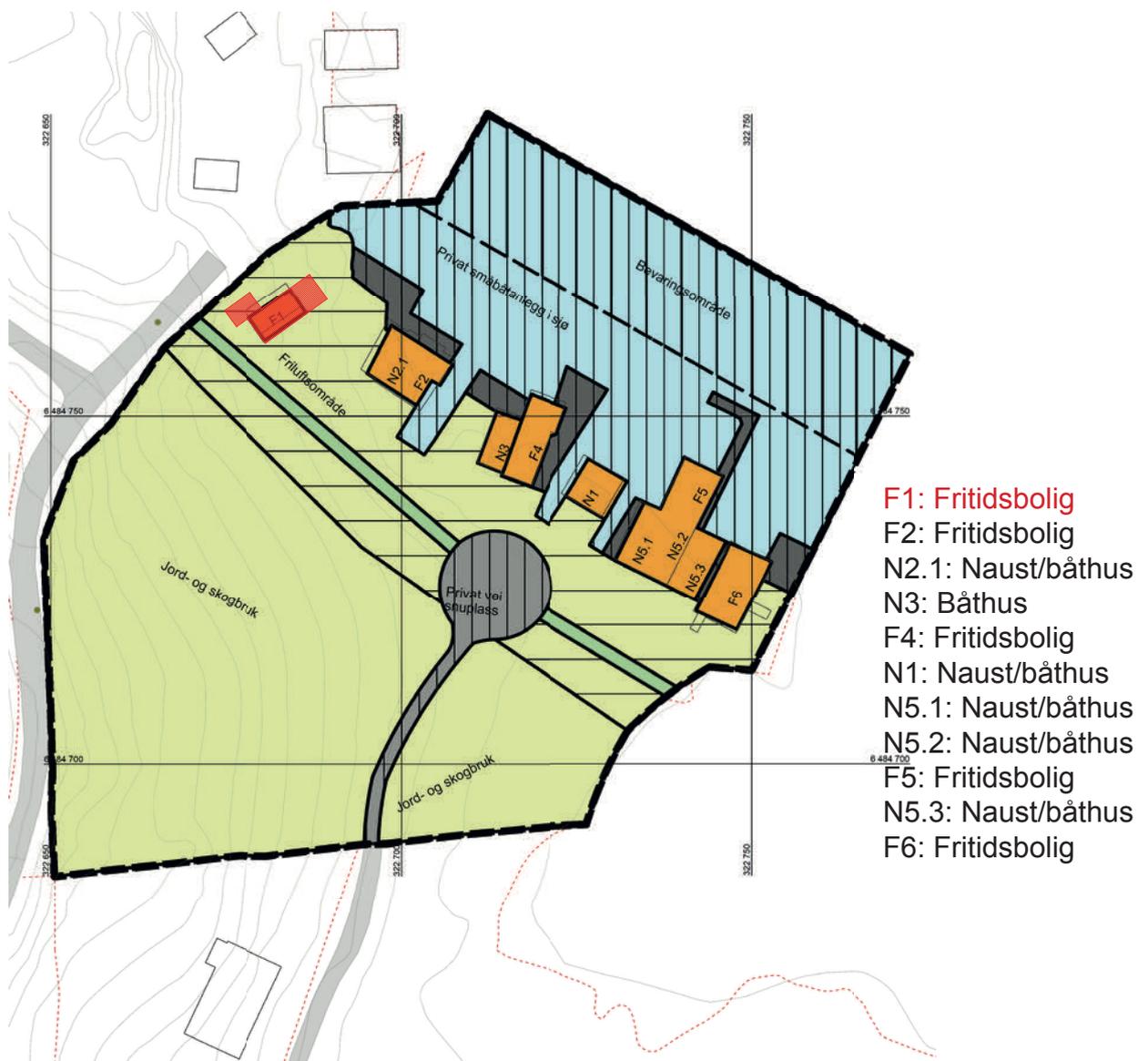
Figur 2: Planområdet

3.4 Bebyggelse

Innenfor planområdet står det i dag flere bygninger. Eksisterende bygninger er nummerert i figur under.

Områder for ny bebyggelse innenfor planområdet er skravert med rødt og markert med røde bokstaver.

Se mer utfyllende informasjon om tiltak fritidsbolig F1, i vedlegg 1 - Utfyllende informasjon F1.



Figur 3: Bygninger innenfor planområdet



Figur 4: Bygning F1 i området.



Figur 5: Eksisterende bebyggelse i - og rundt planområdet.



Figur 6: Eksisterende bebyggelse i - og rundt planområdet.



Figur 7: Eksisterende bygning F1.



Regulert tursti består i dag av et tråkk som passerer like bak bygning F1 og videre over eksisterende steingjerde (vist i rødt) som delvis er falt ned.

Figur 8: Eksisterende bygning F1.

3.4.1 Arealbruk

I reguleringsplanen er bygning F1 registrert som fritidsbebyggelse.

Formålet ønskes videreført, med justeringer av bestemmelser belyst under 4.2 Reguleringsplan.

3.4.2 Arkitektur og utforming

Det er ønskelig å bevare bygningens eksisterende volum og tilhørende grunnmurer i størst mulig grad. Vi ønsker å bevare det eksisterende bygningsvolumets forhold til landskap, steinmurer og fjernvirkning sett fra sjøen.

Ved å forlenge eksisterende bygningskropp med fire meter mot sjøen, vil man opprettholde bygningens tilnærmede originale dimensjoner mot sjø samtidig som man ikke privatiserer regulert tursti som går naturlig i terrenget i bakkant av bygningen. For å unngå et stort bygningsvolum med økt fjernvirkning mot sjøen er bygget foreslått som et hovedvolum sammenbygd med et mindre volum der begge har tilnærmet forholdene 1:2 i plan. Begge volumene har saltak med møneretning og takvinkel tilsvarende eksisterende. Det minste volumet er trukket bakover, bort fra sjøen, for å minske langtvirkningen fra sjø.

Hensynet til allmenn ferdsel og tilgjengelighet til strandsonen blir godt ivaretatt og bygningen holder seg innenfor fire meter til nabogrense mot vest.

I gjeldende reguleringsplan er maks størrelse bygning F1 satt til 40kvm og maksimal gesimshøyde er satt til 2,20m. Bygningen omfattes også av BF 13 i KDP for fritidsbebyggelse. Denne planen åpner generelt for en størrelse inntil 70kvm BYA.

Vi foreslår en økning av størrelse til 60kvm BYA med maksimal gesimshøyde 2,50m.

3.4.3 Trafikk, adkomst og parkering

Adkomst til området er fra FV 4286, Ytstebrødveien med en ÅDT på 1200. Det er ikke planlagt utvikling som vil medføre vesentlig høyere trafikkmengde enn i dag.

Planområdet har etablert privat vei og felles snuplass. Parkering skal etableres utenfor planområdet.

Like ved avkjørselen på Ytstebrødveien er det registrert to ulykkespunkter, i 1989 og 1993.

3.4.4 Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Foreslått tiltak er en fortetting av allerede bebygd område. Tiltaket i sin helhet forholder seg moderat i volum og høyder sett mot nærliggende bygninger og vil oppleves naturlig og beskjedent i området bygningsmiljø. Føringer til valg av material, takvinkel og arkitektur som foreligger i gjeldende reguleringsplan og KPA, samt forhold til natur og omgivelser vil være førende. Se også vedlegg 1: Utfyllende informasjon F1

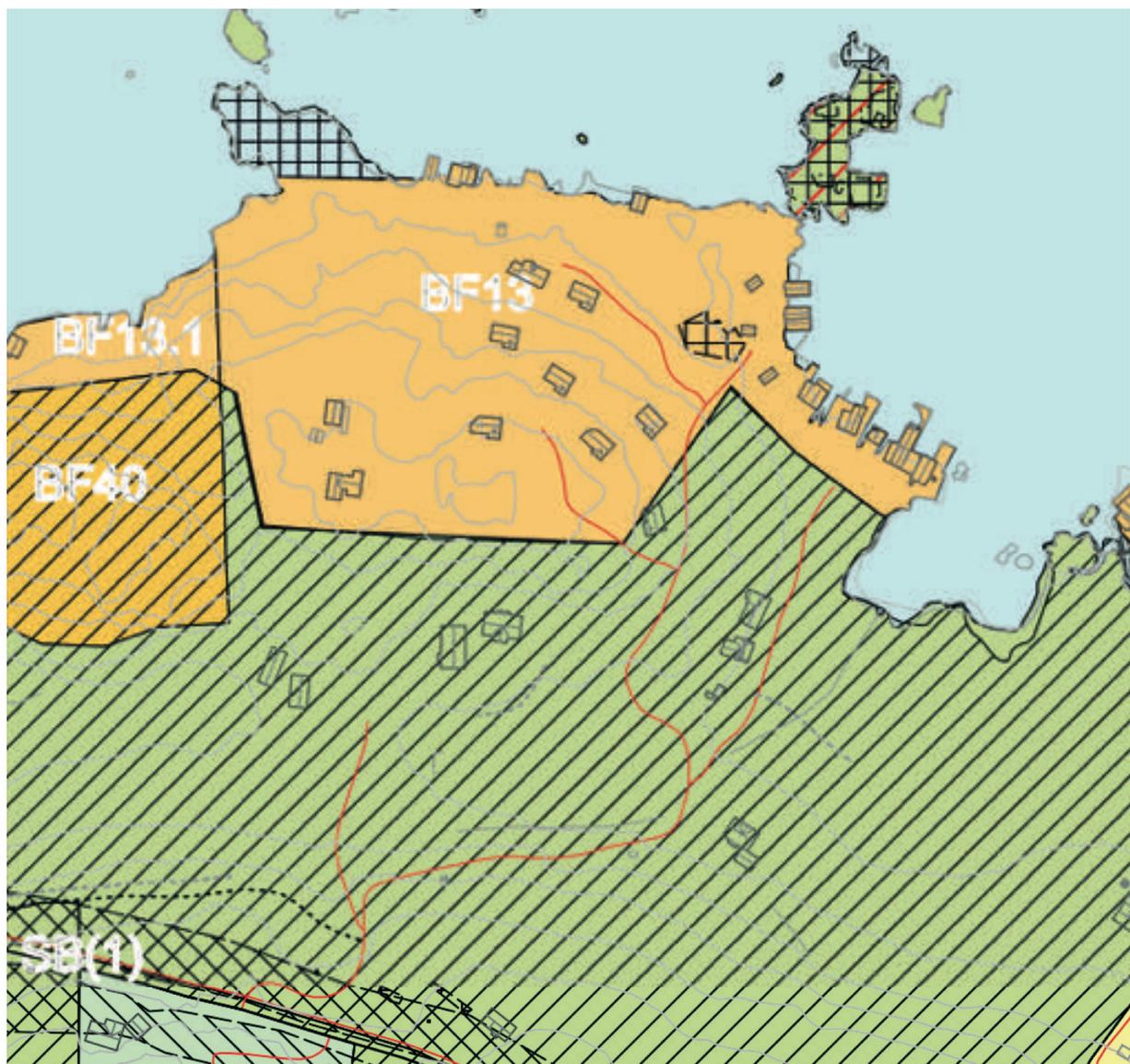
3.4.5 Samfunnssikkerhet

Det er ikke behov for utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) til planen.

4. GJELDENDE PLANSTATUS

4.1 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

I kommuneplanens arealdel 2018 - 2030 er deler av planområdet avsatt til fritidsbebyggelse gjennom Kummunedelplan for fritidsbebyggelse, mens øvrige deler av planområdet mot sør er avsatt til hensyn landbruk.



Figur 9: Kommunedelplan arealdel

4.2 REGULERINGSPLAN

I reguleringsplan for deler av Leidland, Gnr 7 Bnr 21 m.fl. i Eigersund er deler av planområdet, der tiltaket foreslås, avsatt til friluftsområde nær sjø. Delen av planområdet som omfatter sjø, er merket bevaringsområde. Foreslått tiltak omfattes også av strandsonen og ligger i nærhet til markert tursti for allmenn ferdsel. Del av planområdet mot sør er avsatt til landbruksformål. Viser til Figur 2: Planområdet.

Foreslått tiltak vedr. F1 - omdisponering til fritidsbolig, avviker fra gjeldende reguleringsbestemmelser. Nåværende tekst er som følger:

Bygning F1

"Ved omdisponering til fritidsbolig kan det bygges på med inntil 16 kvm slik at grunnflaten blir 40 kvm. Ev. tilbygg må oppføres på en slik måte at en beholder et rektangulært areal med forhold ca. 1:2. Gesimshøyden holdes fast på 2,20 m over eks. grunnmur, og takvinkel beholdes som på eksisterende bygning."

Vi foreslår endret tekst til følgende:

Bygning F1

Ved omdisponering til fritidsbolig kan grunnflaten bli 60 kvm. Ev. tilbygg må oppføres på en slik måte at en beholder et rektangulært areal med forhold ca. 1:2. Gesimshøyden holdes til 2,50 m over eks. grunnmur, og takvinkel beholdes som på eksisterende bygning.

Forholdet til hensynssoner i Reguleringsplanen

Bygning F1 ligger innenfor formål Friluftsområde nær sjø og i direkte nærhet til regulert tursti i gjeldende reguleringsplan. Dagens tursti er ikke etablert, og består i hovedsak av et tråkk som går helt opp til eksisterende bygning F1. Se Figur 10 og 11 under. Vi foreslår en fastsetting og etablering av denne turstien med en noe større avstand til bygning F1 for å unngå privatisering av turstien ved omdisponering av bygning F1 til fritidsbolig. Nøyaktig plassering og utførelse vil fremkomme i byggesøknad.

Tiltaket ligger også innfor strandsonen. Hensynet til allmenn ferdsel og tilgjengelighet til strandsonen blir godt ivaretatt og bygningen holder seg innenfor fire meter til nabogrense mot vest.

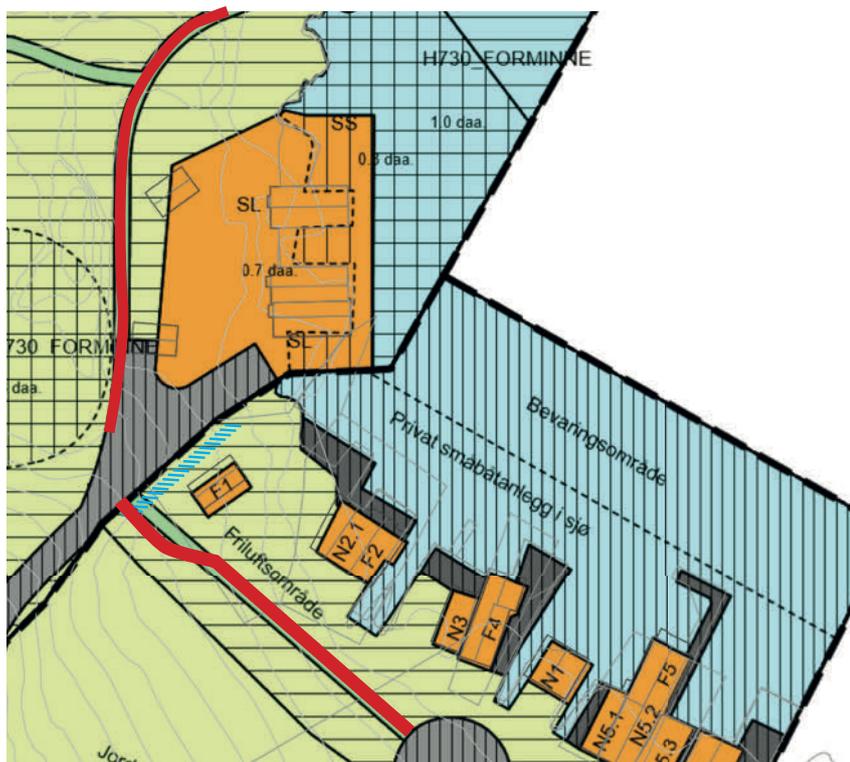
Tiltaket berører ikke bevaringssone sjø.



Figur 10: Dagens tursti sett mot nordvest



Figur 11: Dagens tursti sett mot sørøst



Figur 12: Foreløpig foreslått trasé for regulert tursti

Regulert tursti innenfor planområdet og tilstøtende planområde er ikke i dag opparbeidet og består av et tråkk vist ved sort strek på oversiktsbilde. Dette tråkket krysser steingjerde (skravert i blått). Steingjerdet ønskes rehabilitert ved omdisponering av F1 til fritidsbolig som et ledd i å ta vare på, og å videreføre eksisterende historiske spor i opparbeidelse av tiltaket.

Med hensyn til allmenn ferdsel og fremkommelighet for mennesker med nedsatt bevegelse/forflytningsevne foreslås det å etablere og opparbeide tursti i en naturlig trasé noe lengre fra bygning F1. Man unngår da unødvendig privatisering av tursti og tiltak som gjerdeklyver e.l.



Figur 13: Foreløpig foreslått trasé for regulert tursti

Eksisterende tråkk
 Foreslått ny trasé
 Steingjerde



4.3 Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Det er sendt planinitiativ til reguleringsplan Leidland GNR. 7 BNR 20, 27 MFL. Denne reguleringsplanen grenser i vest til planområdet.

4.4 Aktuelle planretningslinjer og regionale føringer

Statsforvalteren i Rogaland

Rogaland Fylkeskommune

Kommunen bes om å komme med øvrige forslag til høringsparter.

5. KRAV TIL PLANPROGRAM & KONSEKVENSDRETNING

Planen skal legge til rette for videreføring og utvikling av dagens bruk innenfor planområdet. Planen er i tråd med KDP for fritidsbebyggelse.

Endringen vurderes ikke til å ha vesentlig konsekvens for miljø og samfunn.

Endringen vurderes derfor ikke til å utløse krav om konsekvensutredning.

6. VARSLING & PLANAVGRANSNING

6.1 Plangrense

Eksisterende plangrense endres ikke. Det søkes kun om endringer av bestemmelser vedr. bygning F1 gjennom omdisponering til fritidsbolig.

6.2 Hvem skal varsles

Liste over hvem som skal varsles ønsker vi å motta fra Eigersund kommune. Det er som regel berørte naboer, eventuelle foreninger og offentlige organer som skal varsles.

6.3 Medvirkning

Berørte naboer og andre interessenter har fått mulighet til medvirkning gjennom nabovarsel.

Det er på dette tidspunktet ikke planlagt noe åpent møte om planene.

Gjennomgang av uttalelser vedlagt.

7. SØKERS VURDERING & OPPSUMMERING

Forslag til reguleringsendring er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger og vurderes ikke å falle inn under disse kravene.

De endringene som er beskrevet ovenfor vil ikke påvirke planen for øvrig, og vil heller ikke gå utover hoveddrammene i planen. Endringene vurderes heller ikke å berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Reguleringsendringen omhandler en moderat økning av tillatt størrelse og gesimshøyde på bygning F1 innenfor planen, med tilhørende forslag til endring av bestemmelsene. Bakgrunnen er et ønske om å omdisponere eksisterende bygning F1 til anvendelig fritidsbolig med moderat størrelse.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt for over 20 år siden. Etter dette har flere planer i området åpnet for flere og større fritidsboliger. I KDP for fritidsbebyggelse ligger gjeldende bygning innenfor område for fritidsbebyggelse. Det åpner muligheten for fortettelse av allerede bebygde områder og økt størrelse på fritidsbolig gjennom reguleringsplan. Den moderate økningen av størrelse denne søknaden omhandler er naturlig sett mot nyere planer og mot eksisterende bygningsmiljø i området.

Søknaden er også vedlagt tegninger av foreslått tiltak, med omsøkt endring av bestemmelser, slik at det er mulig å ta stilling til hvordan tiltaket planlegges å forholde seg til omgivelsene, eksisterende bygning og andre hensyn i området.

Et av de viktigste hensynene ved omdisponering av bygning F1 til fritidsbolig er hensynet til friluftsområde nær sjø og allmenn ferdsel. I reguleringsplan er det regulert inn en tursti. Denne er ikke opparbeidet eller fastsatt noen naturlig trasé med hensyn til kultuhistoriske elementer av verdi, eller en tydelig opplevd grad av felles/offentlig funksjon med god fremkommelighet. I dag består stien av et tråkk som passerer like bak eksisterende bygning F1 og videre over et steingjerde. Gjennom etablering av tiltak gjeldende bygning F1 ønsker tiltakshaver å fastsette en naturlig trasé for tursti og bidra til opparbeidelse av denne turstien. Dette vil helt klart bidra til økt tilgjengelighet for et bredere segment av befolkningen gjennom økt fremkommelighet og en tydelig opplevelse av allmenn funksjon. Man bør, så langt det lar seg gjøre, også unngå tiltak som gjerdeklyver e.l. som kan være til hinder for personer med nedsatt bevegelsesfunksjoner. En fastsetting og opparbeidelse av tursti vil bidra positivt til dette.

Tiltaket viser ellers til ønsket om å ivareta kultuhistoriske- og bygningsmessige spor som restaurering av eksisterende steingjerde, bruk av eksisterende grunnmurer i stein og videreføring av dimensjoner og materiale som eksisterer i dag. Fjernvirkningen av tiltaket vil være minimal og tiltaket i sin helhet ligger tilbaketrukket fra strandlinjen og omkringliggende fritidsbebyggelse og naust/båthus.

Tiltaket i sin helhet vil bidra til økt fremkommelighet, allmenn ferdsel og bidra positivt til planområdet og bygningsmiljøet i sin helhet gjennom å ivareta tradisjonelle dimensjoner, elementer og materialbruk.

Plansaken bør derfor kunne behandles som reguleringsendring etter forenklet prosess.

Ytterligere beskrivelse og tegninggrunnlag gjeldende tiltak bygning F1 vil fastsettes og fremkomme i byggesøknad.

Mvh
William Aarsland
CFA Arkitektur AS

Vedlegg 1- Utfyllende informasjon F1.....
Vedlegg 2- Forslag til planbestemmelser bygning F1.....
Vedlegg 3- Tidligere uttalelser i saken.....
Vedlegg 4- Gjennomgang av uttalelser.....