



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 24.05.2022
Arkiv: : PL-20110009, PL-19960004, FA-L12
Arkivsaksnr.: 20/2475
Journalpostløpenr.: 22/15659

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Annika Hagen
Stilling: Planrådgiver
Telefon: 454 65 308
E-post: Annika.Hagen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
066/22	Planteknisk utvalg	13.06.2022

Reguleringsendring for del av Fiskarvik 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Eigersund kommune har mottatt forslag til reguleringsendring for 20110009 - Del av Fiskarvik Eigerøy (7-11). Formålet er å omregulere deler av næringsområdet for eksisterende båthus til formålet småbåthavn. Hensikten er å åpne for at småbåthavnen og de eksisterende båthusene skal kunne nyttes også av private aktører, fremfor kun å høre til næringsvirksomheten i området som det gjør per nå. Bakgrunnen for denne endringen er at næringsvirksomheten som tidligere benyttet småbåthavnen har flyttet ut av området. Dette vil ikke begrense mulighetene for at båthusene også kan benyttes av næringsvirksomhet, men åpner for en mer fleksibel løsning. Planforslaget inkluderer hele den opprinnelige planen for del av Fiskarvik med oppdaterte bestemmelser samt planbeskrivelse og ROS-analyse som belyser den aktuelle endringen. Foruten endringen av formål for båthusene legges det ikke opp til andre endringer eller tiltak i planområdet. Det er sikret parkering til båthusene ved regulert parkering på den aktuelle tomten. Småbåthavnen som ønskes omregulert er i dag omringet av mye eksisterende næringsvirksomhet, både innenfor planens grenser, samt utenfor derav Svanavågen industriområde i nord og Kaupanes industriområde i sør. Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanen der arealene er avsatt til næring, men ettersom situasjonen i området har endret seg vil kommunedirektøren likevel anbefale at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn slik dokumentene nå foreligger.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan for del av Fiskarvik Eigerøy, med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 12.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 13.06.2022

PTU - behandling:

Forslag fra Kjell Vidar Nygård (Høyre)

"Forslag til reguleringsplan for del av Fiskarvik Eigerøy, med bestemmelser, plankart og

planbeskrivelse datert 12.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

Plankart:

I forhold til fremlagt plan endres formål i plankart at det skal være næringsområde som i dag.

Bestemmelser:

§ 8.2.6. flyttes til § 6.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11."

Forslag fra Roald Eie (Fremskrittspartiet)

"Reguleringsplan for del av Fiskarvik 1.gangs-behandling legges ikke ut på høring."

---- 0 ----

MORTEN ØGLEND (FRP) tok opp sin habilitet i det han er part i saken, jf. fvl. § 6 a, og trådte ut. Roald Eie (FRP) var innkalt som vara og tok sete.

Kjell Vidar Nygård (H) foreslo at Øglend er inhabil noe utvalget var enige i.

---- 0 ----

JOHAN AAKRE (V) stilte spørsmål om sin habilitet i det han er er nær venn av part i saken, jf. fvl. § 6, 2.ledd. Aakre trådte ut. Det var ikke innkalt vara i saken.

Kjell Vidar Nygård (H) foreslo:

"Aakre er inhabil i saken".

Votering - habilitet:

Nygårds forslag vedtatt med 8 stemmer mot 2 stemmer (FRP)

Utvalgt var kun 10 personer under behandling av saken.

Votering:

Eies forslag falt med 6 stemmer mot 4 stemmer for (FRP + Geirulf Vasvik,H + SV)

Nygårds forslag vedtatt med 6 stemmer mot 4 stemmer (FRP + Geirulf Vasvik,H + SV)

Kommunedirektørens forslag til vedtak falt enstemmig.

PTU-066/22 vedtak:

Forslag til reguleringsplan for del av Fiskarvik Eigerøy, med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 12.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

Plankart:

I forhold til fremlagt plan endres formål i plankart at det skal være næringsområde som i dag.

Bestemmelser:

§ 8.2.6. flyttes til § 6.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

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:

Planteknisk utvalg avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsplan for del av Fiskarvik Eigerøy, med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 12.05.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

- Plankart:
 - 1.
- Bestemmelser
 - 1.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Reguleringsplan for del av Fiskarvik Eigerøy 1. gangsbehandling

Vi har mottatt forslag til reguleringsendring av reguleringsplan for del av Fiskarvik Eigerøy der en ønsker å omregulere eksisterende småbåthavn fra næring til småbåthavn. Hensikten er å åpne for privat bruk av eksisterende båthus, ettersom næringsvirksomheten som tidligere benyttet seg av båthusene har flyttet ut av området. Planområdet er markert i kartet under vist i blått.

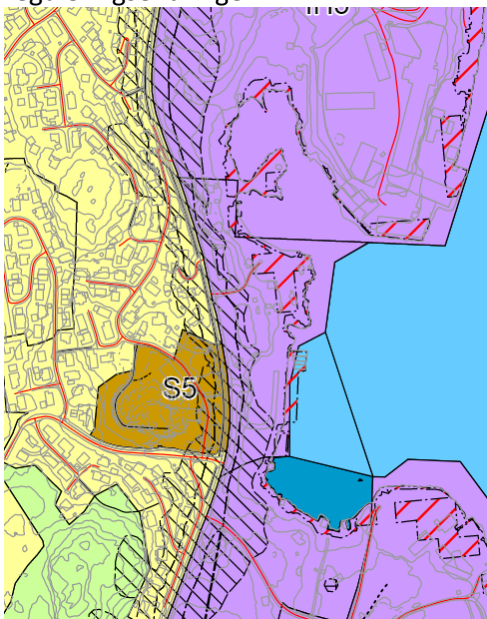


Figur 1 Planområdet vist i blått. Nord til høyre synes Svanavågen industriområde, og i sør synes deler av Kaupanes. I vest er boligområde Vadlåsen.

2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / komunedelplan

Planområdet er vist som næringsvirksomhet på land og ferdsel i sjøområdet. Deler av planområdet dekkes av hensynssone for flomfare. Rød og gul støysesone trekker seg også innover planområdet fra Hovlandsveien, men rekker derimot ikke ut til småbåthavnen som omfattes av reguleringsendringen.

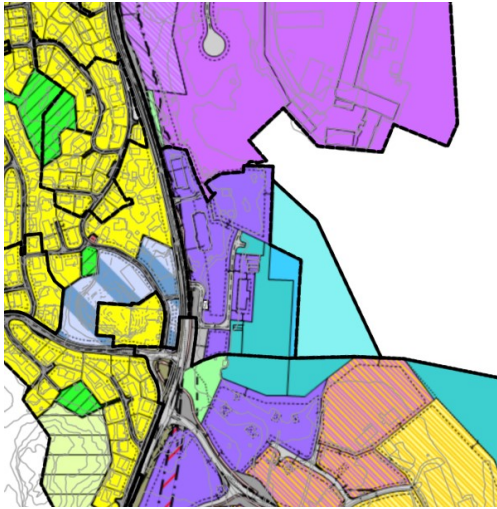


Figur 2 Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

2.2 Reguleringsplan

Tilgrensende planer er

- 19820005 - VADLÅSEN (16-5), omfatter boligområdet på vestsiden av Hovlandsveien
- 19990002-01 - Detaljregulering svanavågen industriområde Gnr 7 Bnr196 mfl (7-12), omfatter industriområde nord for planområdet
- 20150003-04 - Områderegulering Havne- og næringsområde Kaupanes (7-15), omfatter industriområde sør for planområdet
- 19920004 - Fiskarvik (7-7), omfatter havneområde i sjø



Figur 3 Utsnitt av tilgrensende reguleringsplaner rundt planområdet

3. Varsel om regulering

Det ble varslet oppstart 03.06.2021 til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende mv. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
	Statens vegvesen	Merknad	O
	Felles brukerutvalg i Eigersund kommune	Ingen merknad	O
	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan, Stavanger maritime museum	Merknad	O
	Stavanger maritime museum	Merknad	O
	Fiskeridirektoratet	Merknad	O
	Kystverket	Merknad	O
	Eigersund næring og havn KF	Merknad	O
	NVE	Merknad	O
	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	O

Private merknader

1.	Morten Øglend	Merknad	O
----	---------------	---------	---

Innsendte merknader - gjennomgang

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Statens vegvesen	<ul style="list-style-type: none"> Statens vegvesen ber om at det legges særlig vekt på at eksisterende 2 kryss med rv. 426 blir regulert i henhold til vegnormalkravene hva gjelder stigningsforhold, frisikt, bredde og krav til svingradier. Påpeker at frisikt i begge kryssene må bedres og det må vurderes å anlegges dråpe i sidevegen for å «stramme opp» svingebevegelsene i kryssene. 	O	<ul style="list-style-type: none"> Formålet med planen er å omregulere eksisterende småbåthavn med båthus fra kontor/lager (KL5) til småbåtanlegg land og tilhørende parkering. Det er ikke planlagt endringer som vil påvirke i trafikkforholdene i særlig grad. Trafikkløsningene er derfor en videreføring av eksisterende løsning i gjeldende plan, vedtatt 26.04.2011. Rekkefølgekrav om at før brukstillatelse blir gitt skal busslomme med leskur, fortau på minimum 2,5 meters bredde på strekningen mellom eksisterende avkjørsel fra fv.502 til K/L 1-2 m.m. og fram til atkomstvegen til K/L 4-5, småbåtanlegg m.m. være opparbeidet. Kjøresterkt vegrekkverk skal etableres på strekningen mellom Grønehaugvegen og eksisterende atkomstveg til K/L 1-2 m.m. Statens vegvesen skal sikres kontroll med tiltakene etter egen avtale før byggetillatelse blir gitt. Det er lagt inn frisikt i kryss.
2.	Felles brukerutvalg	Felles brukerutvalg tar saken til orientering.	O	<ul style="list-style-type: none"> Tas til orientering.
3.	Rogaland fylkeskommune, regionalplan, Stavanger maritime museum	Fylkesrådmannen vil i utgangspunktet fraråde en endring som beskrevet. Sjønære næringsarealer er en begrenset ressurs, og selv om det allerede finnes en del areal innenfor planområdet satt av til private småbåtanlegg bør områder som allerede er avsatt til næring beholdes til dette formålet. En endring til båthus, småbåthavn og parkering vil kunne ha en negativ virkning på videre utvikling av næring i Fiskarvik.	O	<ul style="list-style-type: none"> Området som foreslås omregulert fra næring til småbåtanlegg er 9 daa og består i dag av fire naust/båthus. Planforslaget medfører ingen fysisk endring i eksisterende situasjon, men åpner for at de eksisterende båthusene kan brukes av private som ikke er tilknyttet næringsvirksomhetene i området. Det åpnes ikke for varig opphold i båthusene. Bakgrunnen for dette er at

		<p>Dersom en går videre med planarbeidet må kommunen vurdere hvordan dette vil påvirke mulighetene for framtidig næringsvirksomhet i planområdet.</p>	O	<p>næringsvirksomhetene som i opprinnelig plan var tiltenkt båthusene ikke er lokalisert i området lenger.</p> <p>Selv om båthusene ligger i et eksisterende næringsområde er det etablert adskilt adkomst og mulighet for parkering på egen tomt. Området ligger også i nærhet til eksisterende boligområde vest for Hovlandsveien. Da det kun dreier seg om 4 båthus vurderes endringene å være små, og vil derfor i liten grad påvirke framtidig næringsutvikling. Det er heller ingenting som tilsier at båthusene ikke kan bli brukt av næringsvirksomhet i fremtiden.</p>
		<p>Det må tas nødvendig hensyn til eksisterende eldre naust/båthus i Fiskarvik like sør for det varslede planområdet, som sammen med eldre fritidsbebyggelse og park/hageanlegg anses å være verneverdige kulturminner/kulturmiljø.</p>	J	<p>Reguleringsendringen legger ikke opp til nye tiltak som vil kunne komme i konflikt med nærliggende kulturmiljø og bygninger, og det legges heller ikke opp til endring av bruk. Småbåtanlegg beholdes som det er i dag, med mulighet for bruk av både private og næringsvirksomhet.</p>
		<p>Det må videre stilles krav til utforming, f.eks. takform, og materialbruk, i tillegg til høyde volum og størrelse på bebyggelse og anlegg, for å sikre at det tas tilstrekkelig hensyn til omgivelsene omkring planområdet generelt.</p>	J	<p>Båthus i området er allerede etablert, og inngår i planen som de er. Det er ikke planlagt nye naust/båthus.</p>
4.	Stavanger maritime museum	<p>Det omsøkte sjøarealet er en del av et område med rik maritim historie og ble i 2005 vurdert av SMM til å ha potensiale for funn av fredede kulturminner under vann. I forbindelse med reguleringsplanen for Fiskarvik i 2005 ble det derfor gjennomført en marinarkeologisk registrering, men til tross for potensiale ble det ikke gjort noen funn med unntak av et vrak trolig datert til første halvdel av 1900-tallet. I forbindelse med oppstartsvarsel av</p>	O	<p>Planen vil ikke innebære inngrep i sjø/sjøbunn. Det skal heller ikke bygges noe nytt på land. Det ble vurdert av tiltakshaver at nye marinarkeologiske undersøkelser ikke vil være nødvendig på grunn av denne reguleringsendringen. Forslagsstiller har hatt dialog med Stavanger maritime museum som bekreftet at de</p>

		<p>denne planen har SMM midlertidig vurdert saken på nytt, og sett at undersøkelsen i 2005 ikke har tatt høyde for endringene i havnivået siden steinalderen. Dette er forskning som ble publisert året etter. På bakgrunn av potensialvurderingen varsler SMM at det er aktuelt å kreve gjennomføring av en arkeologisk registrering på grunn av potensialet for hittil ukjente §4 automatisk freda kulturminner og §14 skipsfunn innenfor det varslede planområdet.</p>		<p>er enige i denne vurderingen og trekker kravet om arkeologisk undersøkelse i sjø i forbindelse med denne reguleringsendringen.</p>
5.	Fiskeridirektoratet	<p>Det er ikke registrert spesielle fiskeri- og havbruksinteresser innenfor antydte planområde. Men dersom man skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, må det i minst mulig grad foretas inngrep som arealbeslag, sprenging, mudring, utfylling og utslipp i sjø. [...] Ved tiltak i sjø, eller med virkning til sjø, forutsetter Fiskeridirektoratet avbøtende tiltak mot forurensing og skadelige utslipp, og at dette eventuelt tas inn i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Fiskeridirektoratet forutsetter en beskrivelse og vurdering av planens virkninger på miljøverdier og andre interesser i sjø, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd, dersom planen vil omfatte tiltak i sjø. Eventuelle særlig inngripende og støyende arbeider, dersom de finnes nødvendige og kan tillates, bør foregå i vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro.</p>	O	<p>Reguleringsplanen omfatter et eksisterende utbygd område, og det er ikke planlagt tiltak i sjø.</p> <p>Da planforslaget kun omfatter endringer i formål for eksisterende situasjon er det vurdert at det ikke vil ha noen virkninger på miljøverdier eller andre interesser i sjø.</p>
6.	Kystverket	<p>Det er viktig at det ikke åpnes for reguleringsformål som kan medføre uønskede negative konsekvenser/begrensninger for næringsutviklingen i området. Kystverket anbefaler Eigersund kommunen å legge vekt på næringsutvikling i området og være restriktiv med omregulering av næringsareal til andre formål. Vi forutsetter at planforslaget blir avklart med Eigersund Næring og havn KF. Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er viktig at det ikke planlegges tiltak/ aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet. De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området.</p>	O	<p>Planforslagets hensikt er å omregulere eksisterende småbåthavn med båthus fra næring til småbåtanlegg for åpne for at dette området på ca. 0,9 daa kan nyttes av både privat og næringsvirksomhet. Da det kun dreier seg om 4 båthus vurderes endringene å være små, og vil derfor i liten grad påvirke fremtidig næringsutvikling. Det er heller ingenting som tilsier at båthusene ikke kan bli brukt av næringsvirksomhet i fremtiden. Området ligger også i nærhet til eksisterende boligområde vest for</p>

		Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.	J	Hovlandsveien. Medtatt jfr. bestemmelsene pkt. 4.2.
7.	Eigersund næring og havn KF	<p>ENH støtter seg til uttalelsen fra Kystverket – «Det er viktig at det ikke åpnes for reguleringsformål som kan medføre uønskede negative konsekvenser/ begrensninger for næringsutviklingen i området. Kystverket anbefaler Eigersund kommunen å legge vekt på næringsutvikling i området og være restriktiv med omregulering av næringsareal til andre formål. Vi forutsetter at planforslaget blir avklart med Eigersund Næring og havn KF».</p> <p>Ut fra generelle planprinsipper er det vurdert at det er en dårlig og i de fleste tilfeller en uakseptabel løsning å ha fritidsbebyggelse uten buffer midt i et havne- og industriområde</p>	O	<p>Planforslagets hensikt er å omregulere eksisterende småbåthavn med båthus fra næring til småbåtanlegg for åpne for at dette området kan nyttes av både privat og næringsvirksomhet. Da det kun dreier seg om 4 båthus vurderes endringene å være små, og vil derfor i liten grad påvirke fremtidig næringsutvikling. Det er heller ingenting som tilsier at båthusene ikke kan bli brukt av næringsvirksomhet i fremtiden.</p> <p>Planforslaget omfatter ikke fritidsbebyggelse, men småbåtanlegg med allerede etablerte båthus. Reguleringsendringen åpner kun opp for at disse også kan tas i bruk av private, og det medfører svært liten endring i områdets bruk. Selv om båthusene ligger i et eksisterende næringsområde er det etablert adskilt adkomst og mulighet for parkering på egen tomt. Området ligger også i nærhet til eksisterende boligområde vest for Hovlandsveien.</p>
8.	NVE	Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.	O	NVE sine nettsider og kartbasert veileder for reguleringsplan er brukt i arbeidet med ROS-analysen. NVE vil få tilsendt planforslaget ved offentlig ettersyn.
9.	Statsforvalteren i Rogaland	Planarbeidet som nå varsels vil innebære at en del av formålet K/L 5 (kontor/lager) i gjeldende plan omreguleres til privat småbåthavn/privat båthus. Basert på de oversendte saksopplysningene, vurderer vi at den foreslåtte	O	Planforslagets hensikt er å omregulere eksisterende småbåthavn med båthus fra næring til småbåtanlegg for åpne for at dette området på ca. 0,9 daa kan nyttes av både privat og

		arealbruken kan komme i konflikt med nasjonale hensyn knyttet til strandsoneforvaltningen. Selv om området er satt av til byggeområde i gjeldende arealplaner, vil i utgangspunktet arealbruksendringer fra næring til privat bruk, utfordre overordnede føringer for strandsoneforvaltningen. Vi viser særlig til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen der Eigersund er plassert i sone 2, dvs. område der presset på arealene anses som stort. Det fremgår av de samme retningslinjene at næringsutvikling er blant de hensyn som har prioritet ved eventuell planlegging og utbygging.		næringsvirksomhet. Det er ingenting som tilsier at båthusene ikke kan bli brukt av næringsvirksomhet i fremtiden dersom behovet skulle vise seg igjen. Da det kun dreier seg om 4 båthus vurderes endringene å være små, og vil derfor i liten grad påvirke fremtidig næringsutvikling.
	Private merknader			
1.	Morten Øglend, M Øglend Eiendom AS	<ul style="list-style-type: none"> Øglend påpeker at private båthus vil føre til økt trafikk i området, samt også potensielt medføre at flere barn ferdes i området. Allmenn ferdsel i området (spesielt barn) vil være et betydelig faremoment med tanke på næringsaktiviteten som skal foregå i området. Det er flere bedrifter i området som driver innen maritim bransje, og som kan ha behov for båthusene til det formålet som de i dag er regulert til. Allerede i dag observeres det at brukere av båthusene benytter Øglends eiendom til parkering da deres egen ikke er av tilstrekkelig størrelse. Øglend motsetter seg at deler av deres eiendommer reguleres om til parkeringsformål. Båthusene på eiendommen 8/810 har pdd. ikke veirett fra Hovlandsveien til eiendommen. Øglend er negative til å avgi veirett dersom båthusene reguleres om til annet formål enn det den er regulert til pdd. (pga. konsekvenser som nevnt over). I gjeldende planområde ligger det flere andre fritidsboliger innenfor areal som i dag er regulert til kontor/ lager (delfelt K/ L 3). En omregulering av båthusene vil føre til forventninger fra eiere av disse eiendommene om likebehandling. Oss bekjent er alt areal på nedsiden av Hovlandsveien fra Eigerøy bro til Raudstøbakken på Hovland regulert til/ evt. i kommuneplanen avsatt til 	<ul style="list-style-type: none"> O · At det nå åpnes for privat bruk av ytterligere fire båt plasser i et område som allerede har en etablert småbåthavn vil sannsynligvis ikke medføre store endringer i trafikkmengde eller allmenn ferdsel i området. Nye brukere av båthusene vil løse parkering innenfor egen tomt. Dersom det på et senere tidspunkt igjen skulle vise seg å være maritime bedrifter som har behov for leie av båthus, er det ingenting i planforslaget som hindrer de i å inngå avtale om dette med eier av båthusene. O · Eiere av eiendom 8/809 og 8/810 har veirett fra Hovlandsveien via felles adkomstvei over eiendom 8/491. Dette er gitt i erklæring datert 18.06.18. O · Båthusene omreguleres fra næring til småbåthavn. Dette er allerede de to hovedformålene i gjeldende plan. Vi kan ikke se at dette vil medføre åpning for fremtidige omreguleringer til fritidsbolig innenfor planen. Båthusene er ikke tiltenkt bruk med varig opphold, og kan derfor ikke 	

		<p>næringsformål.</p> <p>På bakgrunn av ovenfor nevnte forhold er vi sterkt uenige i det varslede planarbeidet, og tenker at det er så lite hensiktsmessig at prosessen bør stanses. Et annet moment som vi anser som viktig er "historien" omkring området Fiskarvik. Området ble kjøpt (muligens ekspropriert?) av kommunen med tanke på næringsformål. Å nå gjøre enda mer av et område som ble kjøpt av kommunen til næringsformål om til privat formål vil fremstå som bemerkelsesverdig.</p> <p>Krever at gjeldende rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene endres, slik at endret bruk/ økt trafikk som omreguleringen vil medføre gjør at eiere av båthusene må bidra til å dekke kostnader i forbindelse med rekkefølgekravene.</p>	<p>O</p> <p>O</p>	<p>sammenliknes med fritidsboliger.</p> <p>Det stemmer at alt areal innenfor planområdet er avsatt til næring i kommuneplan for Eigersund. I gjeldende reguleringsplan er det imidlertid detaljert med både næring og småbåthavn. Å ta inn småbåthavn i dette området ble vurdert og behandlet i forbindelse med vedtak av detaljplanen. Formålet småbåthavn er også i tråd med kommunedelplan for Eigersund by og havneplan for Eigersund.</p> <p>Tas til orientering, en vurderer ikke at trafikkmengende vil endres vesentlig jfr. at dette omfatter eksisterende båthus.</p>
--	--	--	-------------------	--

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet er 34,4 daa stort, og ligger på Eigerøy, mellom Hovlandsveien og sjøen, ca. 1,5 km sør for Eigerøy bru. Del av planen som foreslås endret er 9 daa, og er i gjeldende plan en del av formålet K/L 5 (kontor og lager). Planområdet er 34,4 daa stort, og ligger på Eigerøy, mellom Hovlandsveien og sjøen, ca. 1,5 km sør for Eigerøy bru. Planområdet utgjør en del av et større industriområde langs havnen, og består av eksisterende næringsbygg og arealer avsatt til fremtidige næringsbygg, samt småbåthavn og adkomstvei. Del av planen som foreslås endret består i dag av fire naust/båthus.

Det er innenfor planen i dag to eksisterende næringsbygg på eiendommene Hovlandsveien 44 og 52. I tillegg er det søkt om, og gitt byggetillatelse til, nytt næringsbygg på Hovlandsveien 54. Båthusene som nå foreslås omregulert har tidligere vært brukt av næringsvirksomhet tilhørende et av de eksisterende næringsbyggene. Denne virksomheten har nå flyttet, og har ikke lenger behov for båthusene. Dette er bakgrunnen for at det nå foreslås en reguleringsendring.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Planen regulerer i all hovedsak eksisterende situasjon, mens båthusene endres fra næringsformål til småbåthavn. Plankart og bestemmelser er oppdaterte iht. gjeldende maler, sosi standard og plan- og bygningslov. Det er i gjeldende plan regulert 678 m² parkering. Parkeringsplassene er samlet i sør-vestre hjørnet av planen, og ble opparbeidet i 2012.

I nytt planforslag reguleres det inn nye 53 m² parkering i forbindelse med båthusene. Dette gir

tilstrekkelig effekt eller er mulig å gjennomføre, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene eventuelt at tiltaket ikke legges inn i planen.

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				

- Hendelser som kommer i rødt felt: Tiltak er nødvendig eller så er konfliktnivået for høyt til at tiltaket kan anbefales.
- Hendelser som kommer i gult felt: Tiltak vurderes ut fra forventet kostnad i forhold til nytte, eventuelt er ytterligere utredninger påkrevd.
- Hendelser som kommer i grønt felt: Rimelige tiltak gjennomføres, eventuelt at konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

Selv om man i stor grad benytter samme terminologi som i risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser), er ikke denne gjennomgangen en ROS-analyse i tråd med forskriften.

6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	X				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	
Frisikt	X				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn	

Ivaretatt i planforslaget.

6.1.2 Trafiksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørslar		X	1	1	Grønn	
Ulykke med gående/syklende		X	1	1	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Byggelinje mot veg	X				Grønn	
Kollektivtilbud	X				Grønn	

6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Vann	X				Grønn
Avløp	X				Grønn

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm mv.	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.1.5 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Avfallsbehandling	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.2 Universell utforming:

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kan hensyn til tilgjengelighet/ universell utforming ivaretas	X				Grønn	

Planforslaget medfører ingen endring for dette temaet.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstiller planen krav i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholds-areal	X				Grønn	

Planforslaget legger ikke opp til at barn og unge skal oppholde seg innenfor området.

6.4 Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag	X		2	2	Grønn	Ivaretatt i kart og bestemmelser.

Det legges ikke opp til varig opphold i båthusene.

6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy	x		1	1	Grønn	

Støysoner er lagt inn i kart.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		X	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder		X	1	1	Grønn	
Nedbøruitsatte områder		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk felt		X	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antennar mv.)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	

Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Grunnforhold		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		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	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 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			Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Området er allerede utbyggt og det legges ikke opp til endringer utover dette.

6.6.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora		X			Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistart		X			Grønn	
Inngrepfrie områder		X			Grønn	
Uønskede arter		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Det legges ikke opp til nye tiltak som kommer i konflikt med sjø eller naturområder.

6.6.3 Viltområde

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
--------------------	-----------------	--------------------	--------------------	------------------

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Kulturminne-/miljø/ SEFRAK		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.5 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 mv.)		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.6 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			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskapsvern / estetikk		X			Grønn	
Vakre landskap		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terrengtilpassede tiltak?		X				

Det legges ikke opp til nye tiltak i området.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vegetasjon og markslag		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.10 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	I konflikt	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/
--------------------	------------	--------------------	--------------------	------------

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Tiltak
	Ja	Nei				
Lokalklima		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.11 Miljøkonsekvenser:

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Miljøkonsekvenser		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	
Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.13 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.14 Sosial infrastruktur

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Skole	X				Grønn	
Barnehage	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.15 Folkehelse

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Folkehelse	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.7 Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale /Konsekvensutredning

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Planen vurderes å ikke medføre vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Det legges ikke opp til nye tiltak i området.

6.8 Naturmangfold

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold		X			Grønn	

Viser til saksutredningen ovenfor samt innlevert materiale og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

Hendelse/Situasjon	Ivarettatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Rekkefølgekrav for å sikre utbygging	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Hvordan bidrar denne saken til å realisere vedtatte mål i kommuneplanen:

Planforslaget er av mindre omfang og vil i liten grad påvirke realiseringen av vedtatte mål i kommuneplanen, verken negativt eller positivt.

Næringsfaglige vurderinger (kommuneplanens mål om økt verdiskapning og flere arbeidsplasser):

Planforslaget legger opp til å åpne for at også privatpersoner kan bruke båthusene i området, selv om de opprinnelig var tiltenkt næringsvirksomheten i området. Næringsvirksomheten har nå flyttet, og for å gi muligheter for at båthusene fortsatt kan brukes åpnes dette opp for, men det er ingenting som tilsier at næringsvirksomheter ikke vil kunne benytte båthusene i fremtiden dersom behovet viser seg. En vurderer derfor at planforslaget ikke vil ha noen innvirkning på kommuneplanens næringsfaglige mål, verken negativt eller positivt.

8. Oppsummering og konklusjon

Det vurderes at det fremlagte planforslaget har gjort nødvendige vurderinger for den foreslåtte endringen og en har kommet frem til en løsning som ivaretar hensynet og tilpasning til næringsområdet på en tilfredsstillende måte.

En har forståelse for at det er viktig å beholde næringsarealer til sjø, og det er vanligvis noe en ikke åpner opp for. I dette tilfellet omfatter reguleringsendringen eksisterende båthus som allerede ligger i tilknytning til eksisterende småbåtanlegg. Reguleringsplanen består allerede av en blanding av småbåthavn, lager og kontorlokaler og endringen vurderes derfor ikke for å redusere muligheten for å drive næringsvirksomhet i området. Bakgrunnen for at disse båthusene ble regulert inn i gjeldende plan var at det var etablert bedrifter som drev med maritim elektronikk og hadde behov for båthus. Dette har endret seg ved at disse bedriftene har flyttet.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

Dokumenter unntatt offentlighet vedlagt utsendelsen (Sendes kun til møtende medlemmer):

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
979348	Detaljregulering for del av Fiskarvik -Planbeskrivelse
979349	Detaljregulering for del av Fiskarvik -Planbestemmelser
979350	Detaljregulering for del av Fiskarvik -Plankart
979351	Detaljregulering for del av Fiskarvik-ROS-analyse
979352	Detaljregulering for del av Fiskarvik Smm uttale krav om registrering.pdf
979353	Eigersund kommune - Detaljregulering for del av Fiskarvik - Varsel om oppstart
979354	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - varsel om oppstart av planarbeid for del av Fiskarvik Eigersund
979355	Innspill til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for del av Fiskarvik PlanID 2011-0009-01 - Eigersund kommune Rogaland_ Fiskeridirektoratet
979356	marinarkeologisk registreringer 2 dager dykking Eigersund Fiskarvik budsjett.pdf
979357	Merknader til varsel om oppstart av planarbeid for del av Fiskarvik - planID 20(1710724)
979358	Uttale_til_varsel_om_oppstart_av_planarbeid_
979359	Varsel om oppstart av planarbeid for del av Fiskarvik - Plan ID 2011-0009-01 - Eigersund kommune
979360	innspill ENH
979361	innspill Øglend