



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 30.01.2023
Arkiv: : FA-L12, GBR-5/7, GBR-5/20
Arkivsaksnr.: 16/2480
Journalpostløpenr.: 23/215

Avdeling: Eigersund kommune
Enhet: Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Arvid Salvesen Røyneberg
Stilling: Kommunalsjef samfunnsutvikling
Telefon:
E-post: Arvid Salvesen Røyneberg

| Saksnummer | Utvalg | Møtedato |
|------------|--------------------|------------|
| 014/23 | Planteknisk utvalg | 13.02.2023 |

Detaljregulering for fritidsbebyggelse BF7 Myklebust - 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Eigersund kommune har mottatt forslag til detaljregulering for fritidsbebyggelse BF7 Myklebust som regulerer deler av Myklebuststronda med naust, kombinert fritidsbolig/naust og eksisterende landbruksarealer. Bygningene langs sjøkanten varierer mellom naust og kombinerte fritidsboliger og naust. Hensikten med planarbeidet er å regulere eksisterende bebyggelse langs sjøkanten til naust og kombinert fritidsbebyggelse/naust med tilhørende anlegg, samt omregulere noen av bygningene fra naust til kombinert fritidsbolig og naust. Området har en lengre historikk med å få på plass reguleringsplan, helt tilbake til tidlig 2000-tallet. Myklebuststronda er i kommuneplanen vist med båndlegging etter lov om kulturminner for kulturmiljø. Bygningstiljøet langs strandsonen er verneverdig på grunn av de karakteristiske bygningene bestående av små og store naust i ulike volum og høyder og den tradisjonelle bruken av bygningene som naust, båthus og sjøbuer. Det er en viktig del av det historiske uttrykket for kystkulturen som har vært i området langs Norda Sundet.

I tidligere planprosess ble det fremmet innsigelse fra Fylkesmannen i Rogaland, nå Statsforvalteren, for omregulering av naust til kombinert naust/fritidsboliger. Etter drøftinger og befaring med Statsforvalteren har det blitt lagt føringer for videre planprosess der BAA8 kunne omdisponeres fra naust til kombinert fritidsbolig/naust. For BAA4 og BAA1 har Statsforvalteren opprettholdt innsigelsen og disse kan ikke omreguleres til kombinerte fritidsboliger og naust. Av hensyn til det verneverdige bygningstiljøet i området bør en heller ikke tillate omregulering av disse. Eksisterende naust på BAA1 forutsettes revet og det kan oppføres nytt bygg i større volum og høyde. BAA4 kan gjenoppføres i større høyder enn nåværende bygg. Disse to naustene av de mindre størrelsene sammenlignet med omkringliggende bygninger, og derfor en viktig del av hva som gir området sin særegenhet både i utseende og på grunn av den tradisjonelle bruken av bygningene. Dette vil derfor vesentlig endre det samlede uttrykket, og kommuneplanens intensjoner om å ivareta det varierte bygningstiljøet i området blir tilsidesatt. Da planen ble behandlet i 2006 var det også en intensjon i de tidligere bestemmelsene om å regulere eksisterende bygninger slik de var da, med utforming og utseende.

Det er positivt å få på plass en reguleringsplan i området, og i det fremlagte planforslaget har man gjort grep for å tilpasse fritidsboligene til det tradisjonelle naustmiljøet gjennom utformingen. En finner likevel ikke grunnlag for å gå imot Statsforvalterens innsigelser eller å tilsidesette kommuneplanens føringer om å bevare bygningstiljøet i området til fordel for å åpne for fritidsboligbebyggelse. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen legges ut til offentlig ettersyn

der kun eksisterende bygninger inngår i plan, BAA1 og BAA4 vises som naust, hensynssone bevaring kulturmiljø omfatter alle bygningene langs strandsonen, og at det ikke legges opp til nye brygger.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse BF7 Myklebust med plankart datert den 08.11.2022 og bestemmelser og planbeskrivelse datert den 16.12.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer:

- Plankart:
 1. BAA4 og BAA1 vises som formål UNB
 2. Hensynssone H570 bevaring kulturmiljø skal omfatte alle bygningene langs strandsonen
 3. Utvidelser av bygninger langs strandsonen tillates ikke. BAA1 og UNB4 vises med dagens størrelse og som «eksisterende bebyggelse som inngår i plan».
 4. Det kan ikke tegnes inn nye brygger eller utvidelser av eksisterende
- Bestemmelser
 1. Gjelder for BAA og UNB: Eksisterende bygninger inngår i planen. Ved gjenoppføring skal eksisterende volum, form og utseende beholdes.
 2. §4.2 b) setningen «Nye brygger skal oppføres med maks 10 m² BYA per bygning, og med kaifront inntil 5 meter.» erstattes med «Det er ikke tillatt med nye eller utvidelser av eksisterende brygger mot sjø.»

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 13.02.2023

PTU - behandling:

Utsettelsesforslag fra Martin Liland (Sosialistisk Venstreparti)

"Saken utsettes i påvente av ny kommuneplan for fritidsboliger."

Forslag fra Johan Aakre (Venstre)

"Forslag til detaljreguleringsplan for detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse BF7 Myklebust med plankart datert den 08.11.2022 og bestemmelser og planbeskrivelse datert den 16.12.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring som fremlagt."

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

Det ble foretatt befarig i saken.

--- 0 ---

Votering - utsettelsesforslag:

Lilands forslag falt med 10 stemmer mot 1 stemme (SV)

Votering:

Aakres forslag enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for kommunedirektørens forslag til vedtak.

PTU-014/23 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse BF7 Myklebust med plankart datert den 08.11.2022 og bestemmelser og planbeskrivelse datert den 16.12.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring som fremlagt.

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

Vedtaket er enstemmig.

Saksgang:

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

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse BF7 Myklebust med plankart datert den 08.11.2022 og bestemmelser og planbeskrivelse datert den 16.12.2022 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.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Planforslaget har tidligere vært førstegangsbehandlet i 2005 og ble sendt på høring og offentlig ettersyn der bygningene langs strandsonen ble vist som kombinert naust/fritidsbolig. Fylkesmannen i Rogaland fremmet innsigelse til planforslaget datert 31.01.2005 og ba om at planforslaget ble utformet slik at variasjonen i bygningstypene sikres for framtida. En kom ikke frem med drøftingene med Fylkesmannen og innsigelsene ble derfor ikke løst.

I brev fra Fylkesmannen datert 31.01.05 ble det fremmet følgende innsigelser til reguleringsforslaget:

*Reguleringsplanen omfatter et område ved Nordra Sundet der det ligger en del bygninger fra før. I planen er det ikke regulert inn nye bygninger. Plankart og planbestemmelser må utformes slik at variasjonen i bygningstypene sikres for framtida. Vi fremmer derfor krav om at følgende bygninger forblir naust/redskapsbygg; **N/F4, N/F5; N/F7, N/F10 og N/F12.** Det er en innsigelse til planen. Vi legger videre til grunn at N2 blir naust.*

Planbestemmelsen § 3.2 må justeres i samsvar med våre merknader.

*Areal mellom bygninger kalt N/F4 og N/F5 må reguleres til spesialområde – friluftsområde. Dette er fremmet som en **innsigelse.***

Planforslaget ble fremmet for ny politisk behandling i 2006 der Rådmannen anbefalte at for å et komme innsigelsen skulle bygningene reguleres til naust med bestemmelser som sikret at utformingen samsvarer med det tradisjonelle naustmiljøet. Daværende Miljøutvalget vedtok å sende planforslaget ut på høring med bygningene regulert til kombinert fritidsbolig/naust. Planforslaget ble sendt ut på ny høring og Fylkesmannen opprettholdt sin innsigelse i brev 21.12.2006 med bakgrunn i at en ikke kunne se det var kommet nye opplysninger som tilsa at innsigelsen burde trekkes. Da innsigelsene fortsatt ikke ble løst kom ikke planprosessen videre fra dette.

Tidligere plankart:



N/F = Naust/fritidsbolig

Utdrag fra tidligere bestemmelser, datert 28.10.2002 sist revidert 07.06.2006:

«Eksisterende bygninger inngår i planen og der bygningstype og bruk fremgår av påført bokstav og skal beholde eksisterende form og utseende. Ved gjenoppføring av bygninger skal denne bygningen være lik den gamle i volum og utseende (fasader m.m.), ev. tilbakeføring til opprinnelig utseende kan aksepteres.»

I 2016 ble det varslet om at planarbeidet startet opp igjen, og det har siden vært avholdt drøftingsmøte med Statsforvalteren angående innsigelsene, både i 2017 og i 2021 da det også ble gjennomført befaring med representanter fra Statsforvalteren, kommunen og tiltakshaver.

I brev datert 18.05.2021 skriver Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen):

«Hensyn til fritidsbruk og allmenne interesser, inkludert landskapsinteresser og estetiske hensyn, må balanseres på en hensiktsmessig måte i den videre planlegging. Med bakgrunn i dette ble det i drøftingsmøtet enighet om at kommunen kan gå videre med planprosessen hvis følgende løsninger legges til grunn i planarbeidet»:

- N/F4 – det kan åpnes opp for å kunne omdisponere samt heve bygget noe jfr. illustrasjon med byggehøyder fra tiltakshaver
- N/F5 – er fremmet innsigelse til to ganger og skal beholdes som bygning uten varig vern (redskapshus/båthus)
- N/F7 – er fremmet innsigelse til to ganger og skal beholdes som bygning uten varig vern (redskapshus/båthus)
- N/F10 – er fremmet innsigelse til to ganger og skal beholdes som bygning uten varig vern (redskapshus/båthus)

- N/F12 – er fremmet innsigelse til to ganger og skal beholdes som bygning uten varig vern (redskapshus/båthus)
- N2 – er fremmet innsigelse til to ganger og skal beholdes som bygning uten varig vern (redskapshus/båthus)
- det kan åpnes opp for omdisponering til varig opphold i følgende bygninger; BKB2, BKB3, BKB5, BKB6, BKB8, BKB9, BKB10, BUN7, BUN8 (N/F1, N/F2, N/F3, N/F6, N/F8, N/F9, N/F11, N/F13)
- for bygningene som kan omdisponeres til varig opphold, er det kun de delene av bygget som ivaretar sikker byggehøyde som kan omdisponeres. Det må også stilles krav om fagkyndig vurdering i forhold til sikker byggehøyde.
- parkering skal skje ved fylkesvegen og ikke noe kjøring til sjøen
- det er ikke tillat med ytterligere etablering av veier o.l. til sjøen
- det må beholdes en variert bygningsstruktur med variert bruk, høyder, volum og utforming slik som i dag.

Det er viktig å presisere at det er kun dersom disse føringene ligger til grunn at kommunen kan gå videre med planprosessen, og innsigelsene fra 2005 er ikke trukket.

Detaljregulering for fritidsboligbebyggelse BF7 Myklebust - 1. gangsbehandling

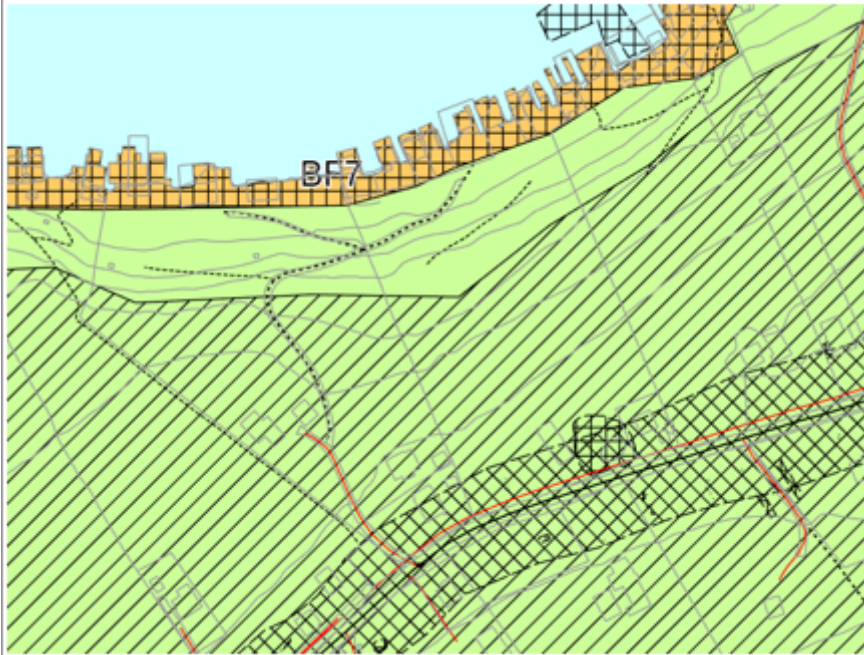
Vi har mottatt forslag til detaljregulering for fritidsbebyggelse BF7 Myklebust. Planområdet ligger innenfor den svarte stiplede linjen i figuren under.



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

I kommuneplanen er det langs strandkanten i planområdet vist fritidsboligbebyggelse BF7 med båndleggingssone etter lov om kulturminner. Dette er et strengere vern enn hensynssone kulturmiljø og det skal legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøets særpreg. Det har siden før planarbeidet startet i 2002 vært hensikten til kommuneplanen å sørge for at det tradisjonelle naustmiljøet skulle bevares for fremtiden. Sørliche del av planområdet er vist som LNFR med hensynssone landbruk.



2.2 Reguleringsplan

Området er ikke regulert i dag. Tilgrensende til planområdet er to reguleringsplaner for fritidsboligbebyggelse, samt reguleringsplan for gang- og sykkelvei langs Ytstebrødveien.

- 20020006 - Myklebuststonda G/Bnr 5/15 (16-13)
- 20120012 - Myklebuststonda parsell av G/Bnr 5/7 (16-12)
- 20120001-02-01 - Fv. 4286 Ytstebrødveien g/s-veg og vegutbedring



3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart den 02.12.2016 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.

| Fra | Innhold/tema | J/N/O/D |
|---------------------------------------|-----------------------|---------|
| Offentlige merknader | | |
| Fiskeridirektoratet | Ingen merknad | O |
| Fylkesmannen i Rogaland Kystverket | Innsigelse Merknad | J |
| Rogaland fylkeskommune | Merknad | |
| Statens vegvesen | Merknad | |
| Private merknader | | |
| Arne Myklebust | | |

INNSENDE MERKNADER

| Fra | Innhold/tema | J/N/O/D | Saksbehandlers vurdering |
|------------------------------|--|---------|--------------------------|
| Offentlige uttalelser | | | |
| Fiskeridirektoratet | Fiskeridirektoratet region Sør har hatt saken på høring hos Fiskarlaget Vest. Det har ikke fremkommet merknader fra disse innen gitt frist. Fiskeridirektoratet region Sør kan ikke se at reguleringsforslaget slik skissert i oppstartsmelding vil medføre konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta i planleggingen. Det fremsettes derfor ingen vesentlige merknader | O | Tas til orientering. |

| | | | |
|-------------------------|--|---|---|
| | til planarbeidet. | | |
| Fylkesmannen i Rogaland | <p>I brev fra Fylkesmannen datert 31.01.05 ble det fremmet følgende innsigelser til reguleringsforslaget:</p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>Reguleringsplanen omfatter et område ved Nordra Sundet der det ligger en del bygninger fra før. I planen er det ikke regulert inn nye bygninger. Plankart og planbestemmelser må utformes slik at variasjonen i bygningstypene sikres for framtida. Vi fremmer derfor krav om at følgende bygninger forblir naust/redskapsbygg; N/F4, N/F5; N/F7, N/F10 og N/F12. Det er en innsigelse til planen. Vi legger videre til grunn at N2 blir naust.</i> · <i>Areal mellom bygninger kalt N/F4 og N/F5 må reguleres til spesialområde – friluftsområde. Dette er fremmet som en innsigelse.</i> | J | Deler av innsigelsen er trukket. N/F 10 (nå BAA4) og N2 (BAA1) er i det fremlagte planforslag ikke i tråd med innsigelsen og er regulert som kombinert naust/fritidsbolig. Jf. Kommunedirektørens forslag til vedtak må disse endres til formål naust før planen kan sendes på høring og offentlig ettersyn. Resterende punkter i innsigelsen som opprettholdes er fulgt opp i planforslaget. |
| Brev datert 14.12.2016 | Fylkesmannen har ikke særskilte merknader til en reguleringsplan som blir utformet i samsvar med kommuneplanen. Minner om at det ligger inne en stående innsigelse fra Fylkesmannen som enda ikke er løst. Innsigelsen ble fremmet 21.12.2006 og gjelder fortsatt. | O | Tatt til orientering. |
| Brev datert 18.05.2021 | <p>Det har tidligere vært dialog mellom kommunen og Fylkesmannen om innsigelsen der et sentralt tema har vært kommuneplanens intensjon om variasjon i bygningstypene i området. I dette ligger også en intensjon om å begrense privatiseringen av området. Hensyn til fritidsbruk og allmenne interesser, inkludert landskapsinteresser og estetiske hensyn, må balanseres på en hensiktsmessig måte i den videre planlegging. Med bakgrunn i dette ble det i drøftingsmøtet enighet om at kommunen kan gå videre med planprosessen hvis følgende løsninger legges til grunn i planarbeidet:</p> <p>N/F4 – det kan åpnes opp for å kunne omdisponere samt heve bygget noe jfr. illustrasjon med byggehøyder fra tiltakshaver</p> <p>N/F5 – er fremmet innsigelse til to ganger og skal beholdes som bygning uten varig vern (redskapshus/båthus)</p> | J | Kommunedirektørens forslag til vedtak tar Statsforvalterens innspill til følge. |

| | | | |
|------------------------|--|---|---|
| | <p>N/F7 – er fremmet innsigelse til to ganger og skal beholdes som bygning uten varig vern (redskapshus/båthus)</p> <p>N/F10 – er fremmet innsigelse til to ganger og skal beholdes som bygning uten varig vern (redskapshus/båthus)</p> <p>N/F12 – er fremmet innsigelse til to ganger og skal beholdes som bygning uten varig vern (redskapshus/båthus)</p> <p>N2 – er fremmet innsigelse til to ganger og skal beholdes som bygning uten varig vern (redskapshus/båthus)</p> <p>det kan åpnes opp for omdisponering til varig opphold i følgende bygninger; BKB2, BKB3, BKB5, BKB6, BKB8, BKB9, BKB10, BUN7, BUN8 (N/F1, N/F2, N/F3, N/F6, N/F8, N/F9, N/F11, N/F13) for bygningene som kan omdisponeres til varig opphold, er det kun de delene av bygget som ivaretar sikker byggehøyde som kan omdisponeres. Det må også stilles krav om fagkyndig vurdering i forhold til sikker byggehøyde. parkering skal skje ved fylkesvegen og ikke noe kjøring til sjøen det er ikke tillat med ytterligere etablering av veier o.l. til sjøen det må beholdes en variert bygningsstruktur med variert bruk, høyder, volum og utforming slik som i dag.</p> | | |
| Kystverket | Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor 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. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet. | J | Innspillet er tatt til følge, jf. §§ 3.8 og 3.10. |
| NVE | Generell tilbakemelding på å bruke NVEs nettsider for aktuelle problemstillinger. NVE er forvaltningsmyndighet for vassdrag og energianlegg, samt forebygging av flom- og skredfare. | O | Tas til orientering. |
| Rogaland fylkeskommune | Fylkesrådmannen i Rogaland har behov for å gjennomføre en arkeologisk registrering før det kan avgis endelig uttalelse til | O | Tas til orientering. Planforslaget omfatter i stor grad eksisterende utbygd situasjon, og arkeologisk utgravning er ikke gjennomført. Dette |

| | | | |
|------------------|--|-------------------|---|
| | <p>planarbeidets innvirkning på automatisk fredete kulturminner. Dersom sjøarealer reguleres må det påregnes at Stavanger maritime museum kan kreve å få gjennomført registreringer for å avklare kulturminnehensynet.</p> | | <p>må følges opp i den videre planprosessen.</p> |
| | <p>Gravhaug med Id14563 må sikres fremtidig bevaring gjennom planarbeidet ved at den reguleres til hensynssone d) automatisk fredete kulturminner, med tilhørende restriktive reguleringsbestemmelser.</p> <p>I kommuneplanen er naustrekka på Myklebuststranda vist som båndlagt etter Lov om kulturminner. Vi kjenner som nevnt ovenfor til at deler av sjøareal ved Myklebuststranda skal være båndlagt p.g.a. marine kulturminner, men stiller spørsmål til om bebyggelsen omfattes av dette. Deler av naustrekke på Skadbergstronda, som har samme markering i kommuneplanen, skal være regulert til spesialområde bevaring. Forslagsstiller og kommunen bes på denne bakgrunn om å undersøke nærmere hva båndleggingen i kommuneplanen for Myklebuststranda innebærer, og om dette er forenlig med planlagt reguleringsarbeid.</p> | <p>J</p> <p>O</p> | <p>Gravhaug er sikret i plankart med hensynssone H730 og H570 med tilhørende bestemmelser §§8.4 og 8.5.</p> <p>Tatt til orientering. Naustrekka omfattes også av båndleggingssone, og deler av området er lagt under hensynssone H570 for bevaring kulturmiljø i planforslaget. Det vurderes at dersom planforslaget blir lagt ut på høring med endringene i kommunedirektørens forslag til vedtak vil det være forenlig med bevaringsformålet.</p> |
| | <p>Det må videre i samarbeid med byantikvaren vurderes nærmere om noen naust/båthus og steinbrygger og båtstø i stein i strandsonen innenfor planområdet er verneverdige og derfor bør reguleres til hensynssone bevaring i planen.</p> <p>Et våningshus og uthusbygning/låve på gnr.5, bnr. 7, Ydstebøveien 307, oppført i 1840-1850, som er evaluert i verneklasse B i SEFRAC, anbefales regulert til hensynssone bevaring med tilhørende bestemmelser i planen.</p> | <p>J</p> <p>D</p> | <p>Store deler av naustrekka omfattes av hensynssone bevaring og kommunedirektørens forslag til vedtak er at alle bygningene langs strandsonen skal være omfattet av hensynssone bevaring. Det er også lagt inn bestemmelser som skal ivareta hensynet til kulturmiljø, jf. §3.2, §4.3 og §4.4.</p> <p>Våningshuset er revet, men uthus/låve har fått hensynssone bevaring.</p> |
| Statens vegvesen | <p>For å ivareta eksisterende landskapskarakter, må eventuell oppføring av ny bebyggelse i området tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur og tradisjonell byggeskikk når det gjelder utforming og plassering i landskap og terreng.</p> <p>I denne saken uttaler Statens vegvesen seg på vegne av Rogaland fylkeskommune som er veieier av fv. 65.</p> | <p>J</p> <p>O</p> | <p>Ivaretas av bestemmelsene og kommunedirektørens forslag til vedtak.</p> <p>Tatt til orientering.</p> |

| | | | |
|---------------------------|---|--------|---|
| | Tiltak i tilknytning til fylkesveien skal gis en teknisk utforming iht. krav stilt i gjeldende håndbøker «N100 Veg- og gateutforming» og «V121- Geometrisk utforming av veg- og gatekryss». | O | Tatt til orientering. Avkjørsel er regulert som i gjeldende plan. |
| | Plangrensen i ny plan for fritidsbebyggelse BF7 Myklebust, må tilpasses plangrensen i gjeldende detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei langs fv. 65 Ytstebrødveien. | J | Plangrense er tilpasset. |
| | I reguleringsbestemmelsene må det sikres i et eget punkt at alle tiltak som berører fv. 65 skal oversendes til Statens vegvesen for gjennomsyn. Iht. veglovens § 29 skal byggegrensene gå i en avstand på 50 meter fra fylkesveg. I dette tilfellet kan Statens vegvesen akseptere en byggegrense på 15 meter målt fra fylkesvegens senterlinje. Byggegrensen målsettes på plankartet. | J J | Tatt til følge, jf. §3.9. Byggegrense er tegnet inn i plankart og målsatt. |
| | Sanering av eksisterende avkjørsler samt muligheten for en felles avkjørsel til fv. 65 fra fritidsbebyggelsen, må vurderes. Frisikt og radius i avkjørsler til fv. 65 skal målsettes på plankartet. Følgende krav tas inn i bestemmelsene: «I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner.» | N J | En har ikke sett på sammenslåing av adkomster i denne planen da det foreligger nyere vedtatt reguleringsplan for fylkesveien. Tatt til følge. |
| | Gjeldende forskrift T-1442; Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, må legges til grunn ved planleggingen. Av hensyn til stedsorientering ber vi om at sentrale vegnavn og gårds- og bruksnummer påføres plankartet. | J J | Ivaretatt i §3.4 Vises i grunnkart på plankart. |
| Private uttalelser | | | |
| Arne Myklebust | Ønsker å bygge på båtgarasjene med brygge på ca. 5 m mot sør. Gjelder for Myklebuststranda nr. 81 og 83. Har også ønske om at det reguleres inn 2 fritidsparseller til eget bruk på 5/20. Opplyser at atkomsten som tiltakshaverne har over gnr. 5 bnr. 20 ikke kan nyttes til det formål som det varsles om. Dette pga. privatrettslige avgjørelser i området. | N O | Ikke tatt til følge. Tatt til orientering. Forslagsstiller opplyser om at det i etterkant er blitt enighet blant partene angående adkomst til bebyggelsen i strandsonen. |

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn som beskrevet i kommunedirektørens forslag til

vedtak.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet ligger på Myklebust på Eigerøy, på nordsiden av Ytstebrødveien. Planområdet er bebygd med naust og fritidsbebyggelse langs strandsonen og spredt gårds- og boligbebyggelse langs fylkesveien. Mellomliggende arealer er landbruksområder med fulldyrka jord og innmarksbeiter. De eksisterende bygningene langs strandsonen ligger som en del av en lengre rekke langs strandsonen bestående av naust- og fritidsbebyggelse som strekker seg både vest- og østover for planområdet.



Et tidligere bilde av Myklebuststronda sett fra sjøen.



5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan



5.1 Bebyggelse og anlegg

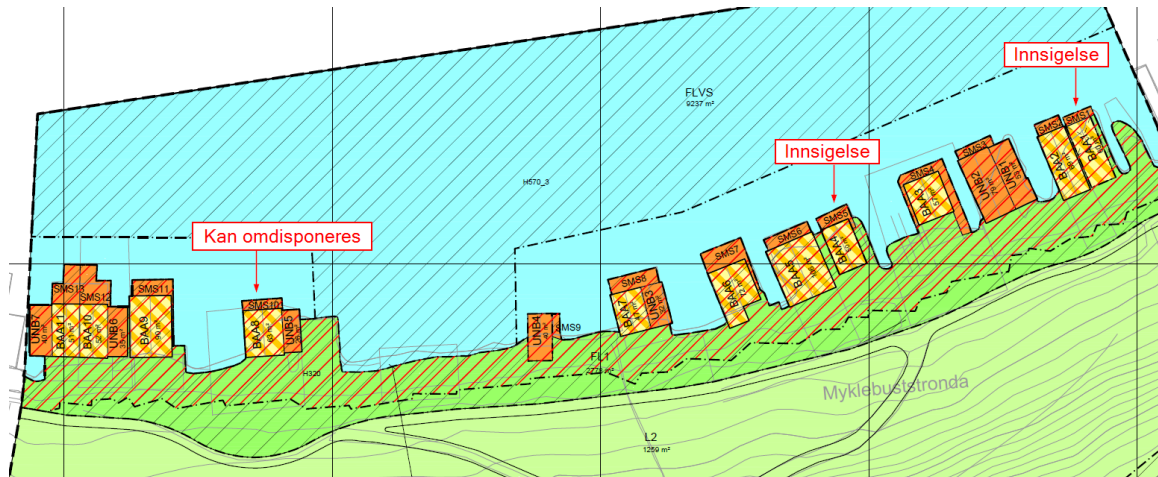
Boligbebyggelse B1-3 regulerer dagens boliger i området. Eksisterende bygninger inngår i plan. Maks bebygd areal er 25% og maks møne- og gesims er 9 og 7 meter.

Eksisterende brygger SMS1-13 inngår i plan. I bestemmelsene åpnes det for at nye brygger kan oppføres med maks 10 m² for hver bygning, med maks 5 meter kaifront. I kommunedirektørens forslag fjernes denne bestemmelsen slik at det ikke kan etableres nye brygger da dette ikke samsvarer med det kulturhistoriske uttrykket.

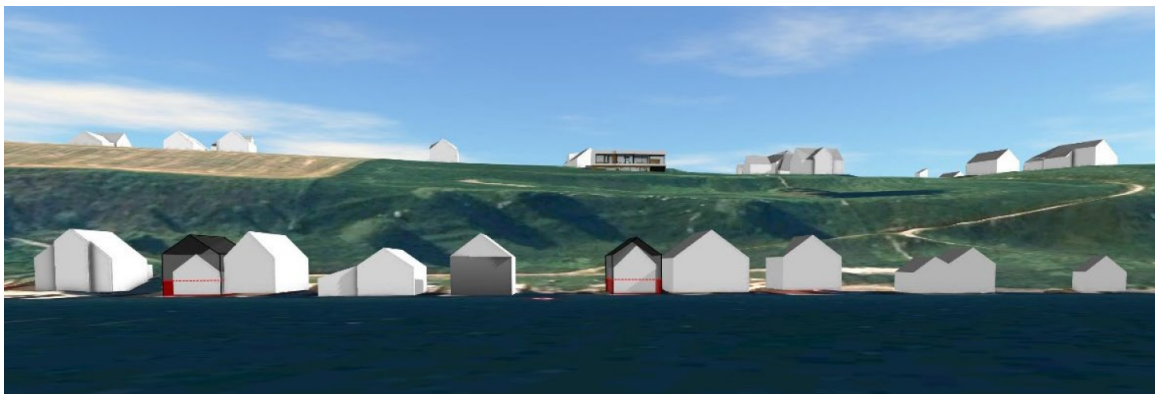
Uthus/naust/badehus UNB1-7 kan nyttes til naust, båthus og/eller sjøbu. Utforming må samsvare med det tradisjonelle naustmiljøet. Fasadekledning skal være tre med takteking av tegl for saltak og bølgeprofil for pulttak. Maks bebygd areal er 45 m² med unntak av eksisterende bygninger med større BYA tillates gjenoppbygget. Bygningene skal ha saltak eller pulttak. Eksisterende takvinkel og utforming skal bevares. Maks møne- og gesimshøyde er 6 og 4 meter, og maks gesims for pulttak er 5 meter. Bygninger som i dag har høyder over dette tillates gjenoppbygget. UNB4 er utvidet sørover med ca 12 m². I kommunedirektørens forslag til vedtak legger en opp til at det kun er eksisterende bygninger som skal inngå i planen. Ved gjenoppføring skal eksisterende volum, form og utseende beholdes. En ønsker ikke åpne for utvidelser av bygningene da dette vil være i strid med bevaringsformålet.

Kombinert fritidsbolig/naust/båthus/sjøbu BAA1-11 kan nyttes til fritidsbolig, naust, båthus og/eller sjøbu. Bygningenes andre etasje kan brukes til varig opphold. Bygningene skal ha fasade av tre og saltak med tegl. Utforming av bygningene med plassering og størrelse på vinduer må samsvare med det tradisjonelle naustmiljøet. skal samsvare med tradisjonelt utseende. Skrå eller liggende vindusformat tillates ikke. For BAA1 og BAA4 skal det være dør- og vinduslemmer i front/gavl mot sjø i samme farge som kledning, slik at bygningen kan fremstå mer som naust når lukket. BAA1 forutsettes revet på grunn av dårlig forfatning da bygningen er svært utsatt ved stormflo. Det legges opp til at det kan gjenoppføres en kombinert fritidsbolig/naust på 60 m². Dagens bygning har en

takflate med areal 28 m². I kommunedirektørens forslag til vedtak er innstillingen at BAA1 og BAA4 skal være naust og ikke kombinert naust/fritidsboliger. En vurderer at dersom disse blir fritidsboliger, vil det vesentlig endre det samlede bygningsmiljøets uttrykk ved endrede høyder, volum og bruk. I tillegg foreligger det innsigelse til disse bygningene som ikke er løst, der Statsforvalteren opprettholder at BAA1 og BAA4 skal være naust.



Gjeldende plankart med fokus på bygningene i strandsonen. Statsforvalteren har innsigelse til at BAA4 og BAA1 skal være kombinert fritidsbolig/naust, og har presisert at disse må forbli naust. Statsforvalteren har uttalt at BAA8 kan omdisponeres som kombinert fritidsbolig/naust, men innsigelsen er ikke trukket.



Illustrasjonen viser eksisterende volum (hvite) og nye byggehøyder (svart) for BAA1 og BAA4. Flomsikker byggehøyde er vist med rød stiptet linje.

Bolig i senter av bildet i bakkant av sjøhusrekka er for øvrig ikke bygd, og er ikke en del av denne reguleringsplanen.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg KV er privat veg for eiendommene 5/20, 5/42 og felles parkering PP. Parkering PP er felles for områdene BAA4-7 og BAA10. Det skal være sikret 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig, og 1 parkeringsplass pr. naust/båthus/sjøbu. Parkering for områdene BAA1-3, BAA9-10, BAA12, UNB1-6 skal dekkes ved tinglyst erklæring på nærliggende eiendommer på gnr. 5 eller på fellesparkering f_PP.

5.3 Landbruks-, natur- og friluftformål

Landbruksområder L1-4 er eksisterende landbruksområder med eksisterende bebyggelse som inngår i plan. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for landbruket. Område L4 er jordbruksveg, som kan benyttes som atkomst til naust og fritidsbebyggelse i strandsonen. Vegen skal være åpen for allmenn ferdsel. Kjøring til sjø er ikke tillatt. Friluftsområde

FL1 er åpent for allmennheten.

5.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

FLVS er friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Tiltak i sjø må dimensjoneres slik at de tåler den aktivitet som er i leden, samt bølgeslag og høy vannstand. Bestemmelsene åpner for at det i sjøareal umiddelbart utenfor bryggeanleggene SMS1-13 er det tillatt å etablere enkle fortøyningsanordninger.

5.5 Hensynssoner

I frisiktsoner H140 skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende veibaner.

Innenfor gul støysone H220 gjelder gul sone for vegtrafikkstøy. Til søknad om tiltak skal det foreligge dokumentasjon på at nye tiltak tilfredsstillende anbefalte støygrenser i retningslinje T-1442.

Innenfor hensynssone landbruk H510 tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for jordbruksområdene – tradisjonell landbruksdrift. Hensynssonen omfatter deler av store, sammenhengende jordbruksarealer.

Innenfor hensynssone H730 er det automatisk fredet kulturminne, gravhaug id 14563, båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt med noen form for inngrep i bakken eller andre tiltak som er egnet til å skade eller ødelegge kulturminnet. Hensynssone H570_1 omfatter bufferareal for automatisk fredet kulturminne i H730.

Hensynssone H570_2 omfatter bevaringsverdig bebyggelse, en låve/driftsbygning ved Ytstebrødveien. Bebyggelsen skal bevares med den form og størrelse den har i dag. Søknadsppliktige byggetiltak skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.

Hensynssone H570_3 omfatter friluftsområde på land og i sjø, samt eksisterende sjøhusbebyggelse. Det er gitt bestemmelser om at eksisterende bygninger skal i størst mulig grad beholde eksisterende form og utseende (fasade, farge, høyde m.m). Søknadsppliktige byggetiltak skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen.

6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for at en hendelse skal inntreffe og konsekvens av denne hendelsen og/eller av planen. Dette vil på en bedre måte synliggjøre fare / risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

| Sannsynlighet | Konsekvenser | | | |
|---------------------|--------------|-------------------|------------|------------------|
| | 1 Ubetydelig | 2 Mindre alvorlig | 3 Alvorlig | 4 Svært alvorlig |
| 4 Svært sannsynlig | x | x | x | x |
| 3 Sannsynlig | x Grønn | x Gul | x Rød | x |
| 2 Mindre sannsynlig | x | x | x | x |
| 1 Lite sannsynlig | x | x | x | x |

- 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 | Ivaretatt? | | 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 | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.1.2 Trafikksikkerhet

| Hendelse/Situasjon | Fare til stede? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ Tiltak |
|----------------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|----------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Ulykke i av-/påkjørslar | | X | 2 | 2 | Gul | |
| Ulykke med gående/syklende | | X | 2 | 3 | Gul | |
| Andre ulykkespunkter | | X | 1 | 1 | Grønn | |
| Byggelinje mot veg | | X | | | Grønn | |
| Kollektivtilbud | | X | | | Grønn | |

Det er flere av-/påkjørslar innenfor planområdet. Det er planlagt gang- og sykkelvei langs nordsiden av fylkesveien. Generell fare for ulykke. Frisikt i avkjørsel er ivaretatt.

6.1.3 Vann og avløp

| Hendelse/Situasjon | Ivaretatt? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ Tiltak |
|---------------------|------------|-----|--------------------|------------|--------------------|----------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
| Vann | X | | | | Grønn | |
| Avløp | X | | | | Grønn | |
| Overvannshåndtering | X | | | | Grønn | |

Overvann håndteres lokalt på egen tomt. Naturlig avrenning mot sjø.

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 | |

Ikke mulig med universelt tilgjengelig adkomst til sjø. Gjelder for øvrig eksisterende boliger.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Sikret areal for friluftsmål langs strandsone.

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 | | 3 | 2 | Gul | |

Gjennomført rapport for havnivåstigning og konklusjoner er innarbeidet i planforslaget. Bestemmelser sikrer flomsikker byggehøyde over kote 1,76 for alle bygninger. Bygninger og konstruksjoner som bygges lavere enn kote 3, skal bygges slik at de ikke tar vesentlig skade av stormflo.

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 | |

Støy i området er i hovedsak fra trafikk på fylkesveien. Arealer ut mot fylkesveien ligger innenfor gul støysone. Til søknad om tiltak i gul sone skal det foreligge dokumentasjon på at nye tiltak tilfredsstillende anbefalte støygrenser i retningslinje T-1442.

6.4.3 Ras

| Hendelse/Situasjon | Fare til stede? | Grov vurdering av: | Risiko/alvorlighet | Kommentar/ Tiltak |
|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|----------------------|
|--------------------|-----------------|--------------------|--------------------|----------------------|

| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |
|-----------------|----|-----|----------------|------------|-------|--|
| Masseras/-skred | | X | 1 | 3 | Grønn | |
| Snø-/isras | | X | 1 | 1 | Grønn | |
| Flomras | | X | 1 | 1 | Grønn | |

Nordlige deler av planområdet er under marin grense. Områder under marin grense kan inneholde forekomster av kvikkleire. Det er gjennomført en overordnet vurdering i forhold til kvikkleire i grunnen iht. NVEs veileder nr. 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det er vurdert i planbeskrivelsens kapittel 3.10 at områdeskred er lite sannsynlig.

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 | |
| Nedbørutsatte 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. |

Ivaretas gjennom TEK. 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 | |

Eksisterende landbruksarealer reguleres lik dagens situasjon. 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 | Ja, men er allerede bygd. |
| Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder | | X | | | Grønn | |

Strandsonen på Myklebust er allerede sterkt privatisert og planlagte tiltak vurderes ikke å forverre situasjonen. §3.11 «Det er ikke tillatt å sette opp gjerde, skillevegger eller andre stengsler i strandsonen som kan være til hinder for allmennhetens ferdsel i området.»

6.6.2 Naturverdier og rødlistearter

| 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 rødlistearter | | X | | | Grønn | |
| Inngrepssvake områder | | X | | | Grønn | |

Sjøområdene utenfor planområdet er i naturbasen registrert som viltområde for vade-, måke- og alkefugler (BA00015930). Sørvest i planområdet er registrert sterkt truet art, storspove, samt de nær trua artene stær og gråspurv. Det er modellert ålegress i sjøområdet utenfor eksisterende naust og fritidsbebyggelse nordvest i planområdet. Planens virkninger vurderes lite sannsynlig å påvirke sårbar flora/fauna.

6.6.3 Viltområde

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

| | med? | | Sannsynlighet? | Konsekvens | Risiko/alvorlighet | Tiltak |
|------------|------|-----|----------------|------------|--------------------|--------|
| | Ja | Nei | | | | |
| 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 | | | | Gul | |

Det innsendte planforslaget foreslår å omdisponere to naust til kombinert naust/fritidsboliger og at disse kan ha større volum. Disse to naustene av de mindre størrelsene sammenlignet omkringliggende bygninger, og derfor en viktig del av hva som gir området sin særegenhet både i utseende og på grunn av den tradisjonelle bruken av bygningene. Dette vil derfor vesentlig endre det samlede uttrykket, og kommuneplanens intensjoner om å ivareta det varierte bygningsmiljøet i området blir tilsidesatt. Kommunedirektørens forslag til vedtak er derfor at disse beholdes som naust.

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 | Eksisterende LNFR område inngår i plan. |

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 | | | | Grønn | |

Ikke kjent med spesielle forhold.

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

| Hendelse/Situasjon | I konflikt med? | | Grov vurdering av: | | Risiko/alvorlighet | Kommentar/Tiltak |
|--------------------|-----------------|-----|--------------------|------------|--------------------|------------------|
| | Ja | Nei | Sannsynlighet? | Konsekvens | | |

| | | | | | |
|--|--|---|--|--|-------|
| Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn | | X | | | Grønn |
|--|--|---|--|--|-------|

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.8 Naturmangfold

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

Vurdert i henhold til naturmangfoldloven. Oppsummert i kapittel 5.4 i planbeskrivelsen er planlagte tiltak vurdert til ikke å være i konflikt med naturmangfold.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

- Før det kan gis byggetillatelse eller bruksendring til fritidsbolig, skal avkjørsel fra fylkesvei opparbeides som vist på planen og godkjennes av veieier.
- Før byggetillatelse eller bruksendring til fritidsbolig kan gis skal atkomst og parkering være opparbeidet og sikret.

Før det kan gis tillatelse til tiltak i sjø, herunder etablering av ny brygge eller utvidelse av eksisterende brygge som innebærer tiltak i sjø, skal arkeologisk undersøkelse i sjø være utført.

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

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

Planområdet omfatter et område som i stor grad er ferdig utbygd der en ikke ønsker å tilrettelegge for flere fritidsboliger fordi det har lenge vært en intensjon av kommunen å bevare det tradisjonelle naustmiljøet langs Myklebuststronda. En kan ikke se at den planlagte ombyggingen av eksisterende naust til fritidsboliger samsvarer med bevaringsformålet.

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

Planforslaget legger ikke opp til endringer som vil særlig påvirke næringsfaglige områder. Omfatter i hovedsak utbygd situasjon.

8. Oppsummering og konklusjon

Etter en samlet gjennomgang har kommunedirektøren vurdert at den fremlagte reguleringsplanen ikke er i tråd med kommuneplanens føringer om å bevare det tradisjonelle naustmiljøet i området med varierende volum, høyder og bruk. Selv om forslagsstiller har brukt virkemidler for å gi de planlagte fritidsboligene på BAA1 og BAA4 et uttrykk som vil gjøre at de ligner mer på naust, er det utfordrende når nødvendige høyder og volum ikke samsvarer med den karakteristiske utformingen av bygningene. Det fremlagte forslaget har heller ikke tatt Statsforvalterens innsigelser til følge, der en har hatt flere drøftingsmøter over lengre tid uten å komme til enighet. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn der kun eksisterende bygninger inngår i plan, BAA1 og BAA4 vises som naust, hensynssone bevaring kulturmiljø omfatter alle bygningene langs strandsonen, og at det ikke legges opp til nye brygger.

En utfordring med verneverdige bygningsmiljøer er at dersom bygningene ikke er i bruk på grunn av endrede behov og ønsker, vil mange bygninger bli stående til forfall. Dette er heller ikke ønskelig for et bevaringsområde som Myklebuststronda, og en har forståelse for tiltakshavers ønske om å kunne nytte bygningene også til fritidsformål. En har derfor valgt å vektlegge føringene fra kommuneplanen og innsigelsene fra Statsforvalteren over ønske om å omdisponere bygningene. Det legges til grunn at bygningene kan gjenoppføres.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Kommunedirektørens vurderinger:

Økonomiske konsekvenser:

| <i>Driftsmessige forhold</i> | <i>Inneværende år</i> | <i>Neste år</i> | <i>År 3</i> |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|--------------------|
| | | | |
| <i>Sum</i> | | | |

| <i>Investeringsmessige forhold</i> | <i>Inneværende år</i> | <i>Neste år</i> | <i>År 3</i> |
|---|------------------------------|------------------------|--------------------|
| | | | |
| <i>Sum</i> | | | |

Klima- og miljøkonsekvenser:

Folkehelse:

Universell utforming:

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

| DokID | Tittel |
|--------------|--|
| 1041394 | 20160004 Detaljregulering Myklebust - Plankart_A0 |
| 1041392 | 20160004 Detaljregulering Myklebust - Bestemmelser |
| 1041393 | 20160004 Detaljregulering Myklebust - Planbeskrivelse |
| 1041395 | 20160004 Detaljregulering Myklebust - Risiko og sårbarhetsanalyse |
| 1041396 | 16000 Detaljregulering Myklebust - Vedlegg 1 - Oppstart planarbeid varslingsdokumenter |
| 1041397 | 16000 Detaljregulering Myklebust - Vedlegg 2 - Oppstart av planarbeid innspill |
| 1041398 | 16000 Detaljregulering Myklebust - Vedlegg 3 - Oppstart av planarbeid merknadsvurdering |
| 1041399 | 16000 Detaljregulering Myklebust - Vedlegg 4 - Havnivårapport Myklebuststranda - Prosjektil 250422 |
| 1041410 | Tilbakemelding etter drøftingsmøte 18.05.21 |