

# PLANBESKRIVELSE



## DETALJREGULERING FOR FRITIDSBEBYGGELSE BF7 – MYKLEBUST GNR. 5 BNR. 7, 20 MFL.

PLANID 20160004

EIGERSUND KOMMUNE



Kristiansen & Selmer-Olsen  
Sivilarkitekter

Dato  
Vår ref.

27.01.2023  
02/2743

## Prosjektbeskrivelse

Plannavn	Detaljregulering for fritidsbebyggelse BF7 – Myklebust, Gnr. 5 bnr. 7, 20 mfl.
Arkivsak ID	-
PlanID	20160004
Oppdragsgiver	Pete Seglem, på vegne av øvrige grunneiere i planområdet.
Oppdragsgivers kontaktperson	Pete Seglem
Plankonsulent	Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Plankonsulents kontaktperson	Ragnhild Kaggestad Tamburstuen

1	Planforslag til 1. gangs behandling	27.01.2023
<b>Versjon</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Dato</b>

Dette dokumentet er utarbeidet av Kristiansen & Selmer-Olsen AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Kristiansen & Selmer-Olsen AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Bakgrunn for planarbeidet.....</b>	<b>5</b>
1.1	<i>Hensikten med planen.....</i>	5
1.2	<i>Forslagsstiller og plankonsulent.....</i>	5
1.3	<i>Eiendomsforhold.....</i>	5
1.4	<i>Historikk, tidligere behandling og saksprosess for planforslaget.....</i>	5
<b>2</b>	<b>Planstatus og overordnede føringer.....</b>	<b>8</b>
2.1	<i>Overordnede planer.....</i>	8
2.2	<i>Gjeldende reguleringsplaner.....</i>	9
2.3	<i>Tilgrensende planer.....</i>	9
2.4	<i>Statlige planretningslinjer, rammer og føringer.....</i>	10
<b>3</b>	<b>Dagens situasjon i planområdet.....</b>	<b>10</b>
3.1	<i>Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....</i>	10
3.2	<i>Stedets karakter og arealbruk.....</i>	11
3.3	<i>Landskap.....</i>	12
3.4	<i>Kulturminner og kulturmiljø.....</i>	12
3.5	<i>Naturmangfold.....</i>	13
3.6	<i>Trafikkforhold.....</i>	14
3.7	<i>Barns og unges interesser.....</i>	14
3.8	<i>Sosial infrastruktur.....</i>	15
3.9	<i>Teknisk infrastruktur.....</i>	15
3.10	<i>Grunnforhold.....</i>	15
3.11	<i>Havnivåstigning og stormflo.....</i>	16
3.12	<i>Støy og luftforurensning.....</i>	18
3.13	<i>Helse og miljø.....</i>	19
3.14	<i>Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon).....</i>	19
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget.....</b>	<b>20</b>
4.1	<i>Planlagt arealbruk.....</i>	20
4.2	<i>Reguleringsformål som inngår i planen.....</i>	20
4.3	<i>Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....</i>	20
4.4	<i>Bebyggelsens plassering og utforming.....</i>	25
4.5	<i>Uteoppholdsareal.....</i>	28
4.6	<i>Båtplasser.....</i>	28
4.7	<i>Trafikkløsning.....</i>	28
4.8	<i>Tilknytning til infrastruktur.....</i>	29

4.9	Overvann, flom og havstigning .....	29
4.10	Universell utforming .....	30
4.11	Boligmiljø/bokvalitet for nabobebyggelse .....	30
4.12	Kulturminner .....	30
4.13	Støy .....	30
4.14	Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak/løsninger .....	30
<b>5</b>	<b>Virkninger av planen .....</b>	<b>31</b>
5.1	Overordnet plan .....	31
5.2	Landskap .....	32
5.3	Kulturminner og kulturmiljø .....	32
5.4	Naturmangfold .....	32
5.5	Jordbruksinteresser .....	33
5.6	Trafikkforhold .....	33
5.7	Barn og unges interesser .....	33
5.8	Sosial infrastruktur .....	33
5.9	Universell tilgjengelighet .....	34
5.10	Teknisk infrastruktur .....	34
5.11	Friluftsliv .....	34
5.12	Strandsone .....	34
5.13	Støy .....	34
5.14	Risiko og sårbarhet .....	34

# 1 Bakgrunn for planarbeidet

## 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å regulere eksisterende bebyggelse langs sjøkanten til fritidsbebyggelse og naust med tilhørende anlegg, i samsvar med gjeldende kommuneplan. Landbruksarealer og eksisterende bebyggelse ut mot fylkesveien, er medtatt i planen da arealet er uregulert. Disse arealene reguleres lik dagens situasjon, og vil ikke bli omtalt i planbeskrivelsen utover dette.

## 1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Pete Seglem på vegne av øvrige grunneiere innenfor planområdet. Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

## 1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 5 bnr. 1, 7, 10, 20, 23, 36, 42, 53, 58, 117, 118, 123 og 166.

## 1.4 Historikk, tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

### 1.4.1 Historikk

Etter ønske fra tiltakshaver legges det inn kronologisk historikk sett fra tiltakshavers ståsted for området BF7.

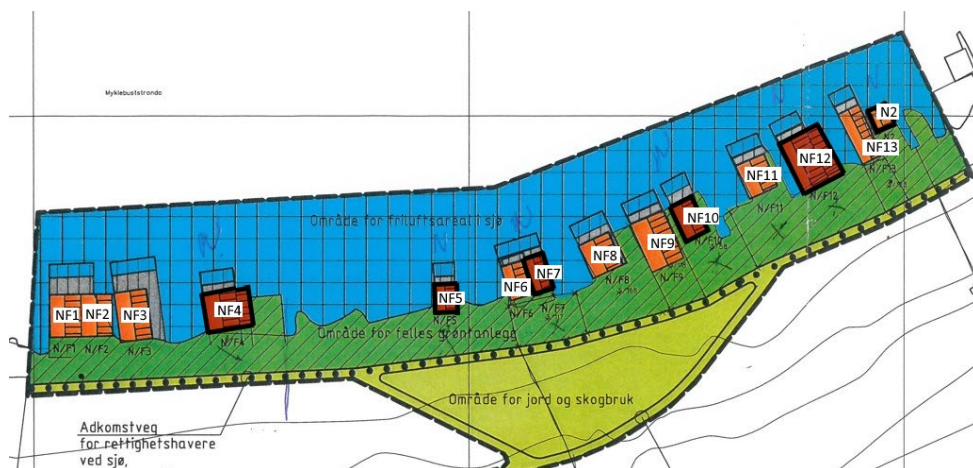
Det opplyses at sjøbueeiere er personer som stammer fra gården Myklebust. For kommuneplanen som ble utgitt i år 2000, var formålet å få alle sjøbuene i ordnede forhold. Myklebuststrond ble betegnet som BF7 i kommunedelplan. Dette gav mulighet for utarbeidelse av reguleringsplaner som først ble startet i 2003. Da ble kun deler av området regulert, og område som tiltakshaver representerer (samme plan per 2022) ble ikke med grunnet uavklarte eiendomsforhold til sjøbutomtene. Dermed ble to separate reguleringsplaner utført på hver sin side av planforslag av 2022. Det er tiltakshavers mening at dersom de privatrettslige forhold rundt eiendomsrettighetene hadde vært avklart i 2003, ville hele BF7(kommunedelplan) blitt regulert under ett og blitt godkjent som én reguleringsplan.

I 2004 har tiltakshaver oppstart av planarbeid av planområdet (samme som dagens) på tross av uavklarte eiendomsforhold internt. Plan ble 1.gangsbehandlet i 2004 og videre 2.gangsbehandlet i 2006 da det kom innsigelse fra Statsforvalteren i Rogaland. Pga. fortsatt uavklarte eiendomsforhold internt, ble saken liggende i ro i 10 år. Eiendomsforhold internt ble løst i 2016/17. Det opplyses videre at VA ble påkoblet kommunalt anlegg 2016 og i 2020 ble det opprettet et veilag for å ivareta felles veg ned mot sjø. I 2022 ble gammel reguleringsplan tatt opp igjen for videre arbeid for å få eiendommer i godkjente regulerte formål.

### 1.4.2 Tidligere vedtak i saken

Planarbeidet ble første gang varslet tilbake i ca. 2004. Forslag til reguleringsplan ble imidlertid stoppet før sluttbehandling grunnet innsigelse fra Fylkesmannen i Rogaland (nå kalt Statsforvalteren i Rogaland). Fylkesmannen reiste innsigelse til planen ved offentlig ettersyn i 2006:

«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 fremtida. Fylkesmannen fremmer derfor krav om at følgende bygninger forblir naust/redskapsbygg; NF4, NF5, NF7, NF10 og NF12. Det er en innsigelse til planen. Fylkesmannen legger til grunn at N2 blir naust. Areal mellom bygninger kalt NF4 og NF5 må reguleres til spesialområde friluftsområde. Dette er fremmet som en innsigelse.»



Figur 1: Planforslag fra 2006. Byggeområder det er innsigelse til er vist med rød farge og tykk strek, NF4, NF5, NF7, NF10 og NF12. N2 er helt øst i området.

### 1.4.3 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Eigersund kommune den 23.09.2016. I oppstartsmøtet ble det stilt en rekke krav til hva som måtte ivaretas i planarbeidet. I hovedsak refererte kravene til da gjeldende kommuneplans bestemmelser for området. Siden det i mellomtiden er vedtatt ny kommuneplan, er det gjeldende plan som er lagt til grunn for planarbeidet. Se opplisting av de mest vesentlige føringene i gjeldende kommuneplan under pkt. 2.1.2. Krav til planarbeidet utover kommuneplanens føring er:

- Hensynssone bevaring må ivaretas
- Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg er det ikke tillatt med ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse. Det tillates kun én bruksenhet pr. tomt, der annet ikke kommer frem av gjeldende reguleringsplan.
- Terrengebearbeiding i forbindelse med fritidseiendom skal begrenses til et minimum.
- Trafikkareal må forholde seg til og utformes i tråd med vegnorm for Nord Jæren
- Sol- og skygge må dokumenteres også i forhold til nabobebyggelsen
- Vann- og avløp må legges om og ut i vei, rekkefølgekrav
- Illustrasjon av området som 3D modell eller tilsvarende.

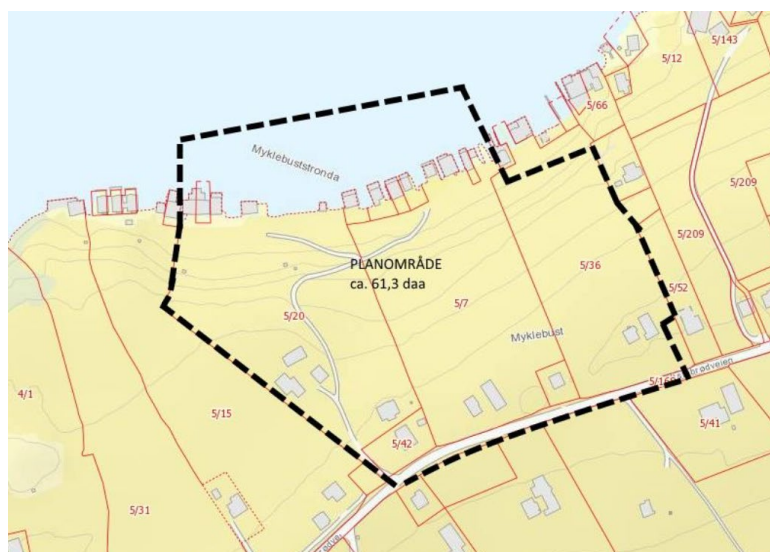
I etterkant av oppstartsmøtet stoppet planarbeidet opp i en lengre periode, og ble gjenopptatt våren 2022.

### 1.4.4 Forhåndsvarsling

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Dalane Tidende. Berørte eiendommer og offentlige instanser ble varslet med likelydende brev datert 02.12.2016. Frist for uttalelser var satt til 06.01.2017.



Varslet planområde omfattet et areal på ca. 61,3 daa. Det er i planprosessen foretatt mindre justeringer av plangrensen for tilpasning til gjeldende reguleringsplaner i øst, nordøst og sør.



Figur 2: Varslet plangrense. Kartet er ikke i målestokk.

#### 1.4.5 Mottatte innspill til forhåndsvarslingen

Til varsel om oppstart av planarbeid er det registrert 7 innspill til planarbeidet. Innspillene er gjengitt og kommentert i vedlegg til planforslaget. Innspillene er oppsummert og kommentert i eget vedlegg til planforslaget.

- Fylkesmannen i Rogaland (nå Statsforvalteren i Rogaland)
- Fiskeridirektoratet
- Rogaland fylkeskommune, kulturavd.
- Statens vegvesen region vest
- Norges Vassdrags- og energidirektorat
- Kystverket Vest
- Arne Myklebust, grunneier gnr. 5 bnr. 20

Fylkesmannen i Rogaland opplyser i sitt innspill til planvarsel at innsigelsen fra 2006 fortsatt er gjeldende.

Det er i etterkant av dette opprettet dialog mellom kommunen og Fylkesmannen om innsigelsen hvor sentralt tema var kommuneplanens intensjon om variasjon i bygningstypene i området, samt intensjon om å begrense privatiseringen av området. Det er gjennomført nytt drøftingsmøte med Statsforvalteren i Rogaland den 12.05.2021, hvor det ble enighet om at kommunen kan gå videre med planprosessen dersom følgende løsninger legges til grunn for planarbeidet:

- *NF4 – innsigelsen frafalles. Det kan åpnes for at bygget kan omdisponeres samt heves noe jf. illustrasjon.*
- *NF5 – innsigelsen opprettholdes. Bygning beholdes uten varig vern.*
- *NF7 – innsigelsen opprettholdes. Bygning beholdes uten varig vern.*
- *NF10 – innsigelsen opprettholdes. Bygning beholdes uten varig vern.*
- *NF12 – innsigelsen opprettholdes. Bygning beholdes uten varig vern.*
- *N2 – innsigelsen opprettholdes. Bygning beholdes uten varig vern.*

- Det åpnes for omdisponering til varig opphold innenfor NF1, NF2, NF3, NF6, NF8, NF9, NF11 og NF13. Det er kun de deler av bygningen som ivaretar sikker byggehøyde som kan omdisponeres. Det må stilles krav om fagkyndig vurdering i forhold til sikker byggehøyde.
- Parkering skal skje ved fylkesvegen og ikke noe kjøring til sjøen.
- Det er ikke tillatt 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.

#### 1.4.6 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget omfattes ikke av forskriftens oppfangskriterier i §§ 6-8, eller av tiltak i vedlegg I og II. Ønsket arealbruk vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger eller komme i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Med bakgrunn i dette vurderes planforslaget ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

## 2 Planstatus og overordnede føringer

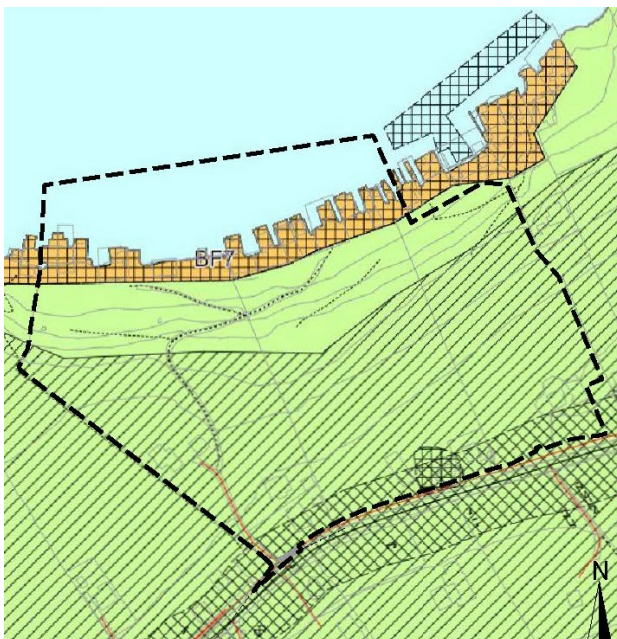
### 2.1 Overordnede planer

#### 2.1.1 Regionalplan for Dalane 2019-2030

Regionalplan for Dalane setter rammer for fremtidig utvikling for arealbruk og transport i regionen. Planen inneholder mål og strategier, retningslinjer for den mer detaljerte planleggingen og et handlingsprogram med tiltak bl.a. innen transport og by- og tettstedsutvikling.

#### 2.1.2 Kommuneplan 2018-2030 – for kystdel med Hellvik

Gjeldende kommuneplan viser området som fritidsbebyggelse nåværende BF7 i kombinasjon med hensynssone Båndlegging etter lov om kulturminner og LNFR-formål i kombinasjon med hensynssone Hensyn landbruk og Båndlegging etter lov om kulturminner.



Figur 3: Utsnitt av gjeldende kommuneplan. Varslet plangrense er vist med svart stiplert linje. Kartkilde: [www.eigersund.kommune.no](http://www.eigersund.kommune.no)



Utdrag av kommuneplanens bestemmelser for BF-områder som gir føringer for planarbeidet:

- *Bebyggelsen skal ha fasadekledning av tre og saltak som tekkes med teglstein.*
- *Møneretning og takvinkel skal tilpasses nærliggende bebyggelse og terrenghelling.*
- *Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting og – utforming og fargebruk mv. skal være i samsvar med stedlig, tradisjonell byggeskikk.*
- *Bygningens BYA skal ikke overstige 60 m<sup>2</sup>.*
- *Maks mønehøyde er 5,0 meter.*
- *Terrasser og boder er ikke tillatt.*
- *Nærmere bestemmelser skal settes i reguleringsplan.*
- *Det tillates oppføring eller foretas hovedombygging av båthus.*
- *Parkering skal etableres utenfor byggeområdet, i nær tilknytning til fylkesveien.*
- *Det er ikke tillatt å oppføre flere bygninger i eksisterende byggeområder for fritidsboliger.*

Utdrag av kommuneplanens bestemmelser for naust, boder og brygger som gir føringer for planarbeidet:

- *Enkeltnaust må ikke overstige 45 m<sup>2</sup> BYA*
- *Gesimshøyde inntil 4 meter og mønehøyde inntil 6 meter. Høyder måles over topp fundamentering (peler/ringmur)*
- *Brygger og naust skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer.*
- *Ved oppføring av naust og båthus skal bygget gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken og utformes etter lokal byggeskikk. Kvist eller alten o.l. kan ikke tillates. Det skal benyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene, og stedeagne trekk i byggeskikken.*
- *Brygger skal begrenses i størrelse til 10 m<sup>2</sup> BYA, og kaifront skal ikke være lenger enn 5 meter. Platting som del av brygge tillates ikke.*

## **2.2 Gjeldende reguleringsplaner**

Planområdet er tidligere uregulert.

## **2.3 Tilgrensende planer**

Planområdet avgrenses av gjeldende reguleringsplaner i øst, sør og vest.

- PlanID 20020006 – Myklebuststronda G/Bnr 5/15
- PlanID 20120012 – Myklebuststronda parsell av G/Bnr 5/7
- PlanID 20120001-01 – Fv4286 Ytstebrødveien g/s-veg og vegutbedring



Figur 4: Gjeldende reguleringsplaner som grenser til planområdet. Plangrensen er vist med rød stiplest strek.

## 2.4 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

Følgende rikspolitiske retningslinjer er vurdert relevant for planarbeidet:

- Barn og unges interesser i planleggingen
- T-1082 Verna vassdrag
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Klima- og energiplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Riks- og fylkesveger
- Vindkraftanlegg

## 3 Dagens situasjon i planområdet

### 3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger på Myklebuststronda, på Norda Eigerøy, ca. 4,8 km (i luftlinje) nordvest for Egersund sentrum. Eigerøy har forbindelse til fastlandet over Eigerøy bru.

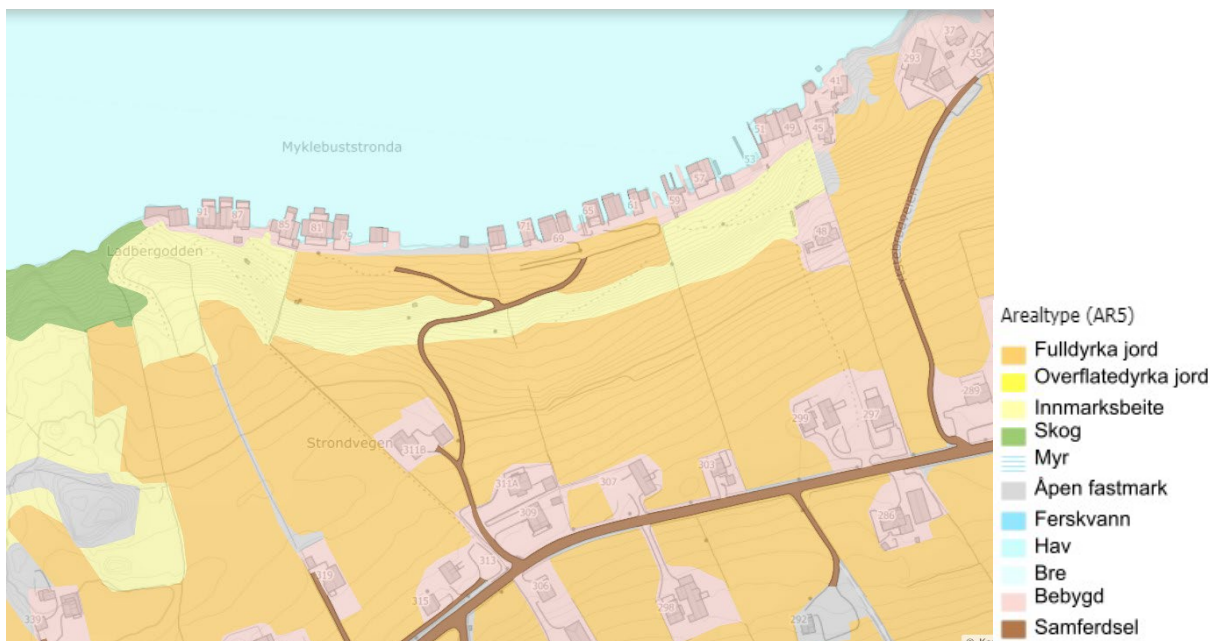
Området avgrenses av eiendomsgrenser og gjeldende reguleringsplaner, og utgjør et areal på ca. 58 daa. Av dette er om lag 9 daa sjøareal.



Figur 5: Lokalisering av planområdet. Planområdet er innenfor rødt område i utsnitt til høyre. Kartkilde: [www.temakart-rogaland.no](http://www.temakart-rogaland.no)

### 3.2 Stedets karakter og arealbruk

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.

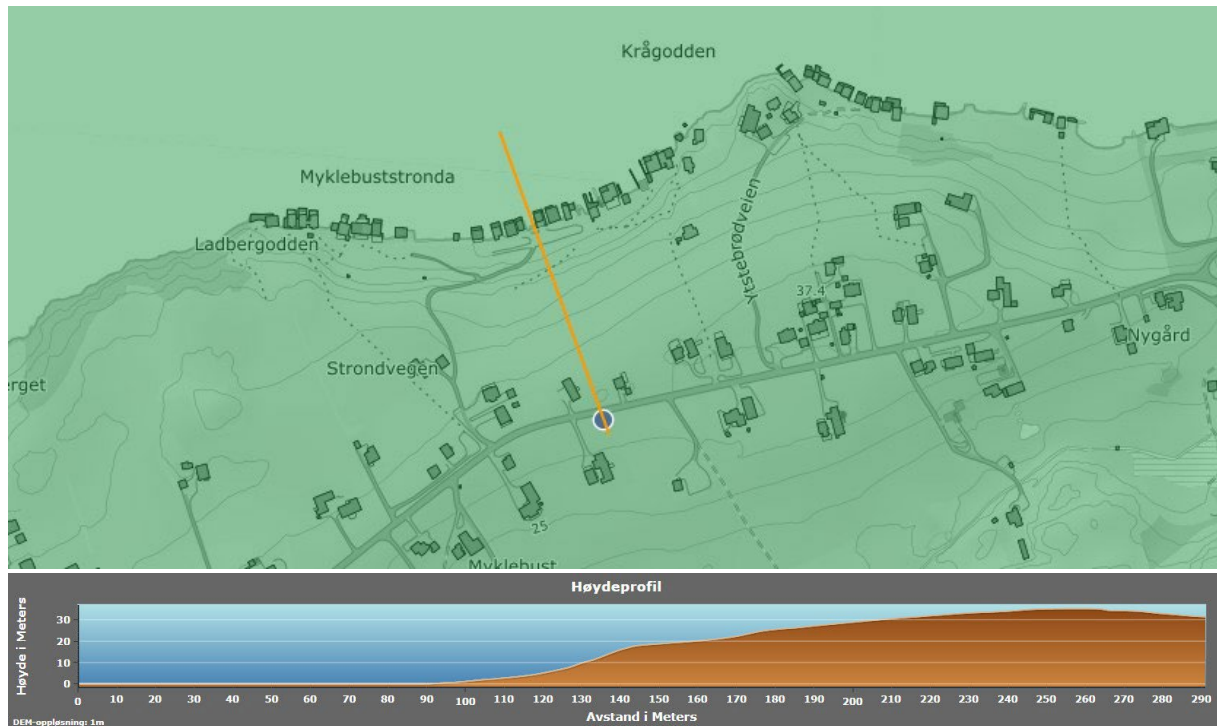


Figur 6: Arealbrukskart. Store deler av planområdet omfatter fulldyrka mark. Bebyggelsen er langs fylkesveien og i strandsonen.



### 3.3 Landskap

Terrenget faller mot sjøen (mot nord), hvor det nærmest strandsonen er bratt skråning. Overliggende jordbruksarealer har svak helning mot nord.



Figur 7: Høydeprofil gjennom planområdet i nord-sør retning. Kartkilde: [www.hoydedata.no](http://www.hoydedata.no)



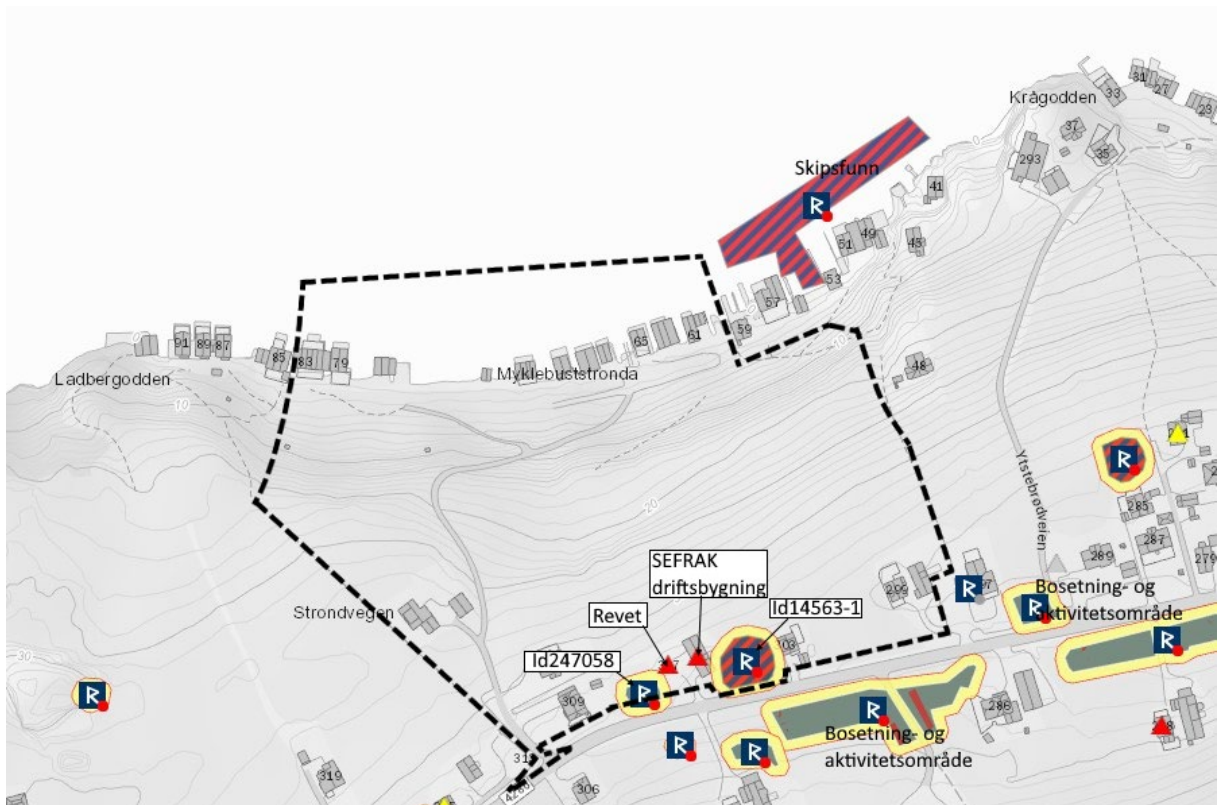
Figur 8: Foto som viser eksisterende bebyggelse i strandsonen innenfor området. Foto: privat

### 3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet finnes en gravhaug med ukjent datering. Gravhaugen er registrert med id14563 i Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden, og er et automatisk fredet kulturminne. Kulturminnet ligger ved gårdsanlegg på gnr. 5 bnr. 7, ut mot fylkesveien. Gravhaugen er tydelig markert i terrenget.

Vest for gravhaugen, i samme område, er funn av bosetning- og aktivitetsområde. Kulturminnet er registrert med id247058. I forbindelse med reguleringsplan for ny gang- og sykkelvei og utbedring av fylkesveien i 2021, er det foretatt undersøkelser av lokaliteten hvor deler av den frigis til utbygging av gang- og sykkelvei.

Øst for id247058 er SEFRAK registrert driftsbygning fra 1800-tallet, med id1101-0104-019, evaluert til verneklasse B.



Figur 9: Registrerte kulturminner i og i nærhet til planområdet. Plangrensen er vist med svart stiplet strek. Kartkilde: [www.askeladden.ra.no](http://www.askeladden.ra.no)

### 3.5 Naturmangfold

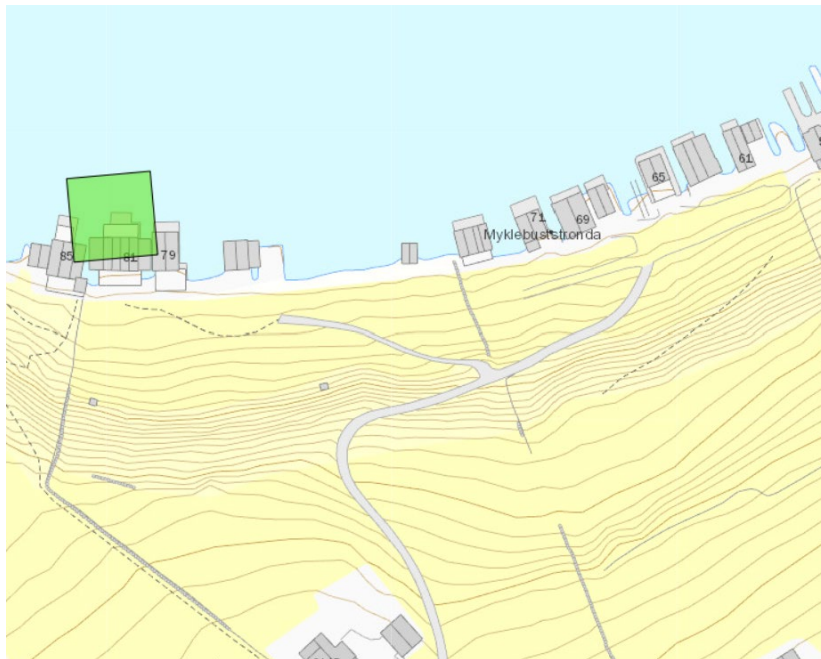
Innenfor planområdet er kun registrert én nær trua art, gråspurv. Sør for planområdet er registrert sterkt truet art *storspove* og nær truet art *piggsvin*. Øst for planområdet finnes kritisk truet art *lomvi*.



Figur 10: Registrerte arter i og i nærhet til planområdet. Kartkilde: [www.artskart.artsdatabanken.no](http://www.artskart.artsdatabanken.no)



I sjøområdene nordvest i planområdet er modellert ålegress. Det er ikke foretatt kartlegging av arten, og utbredelse og konsekvens kan dermed ikke angis. Ålegras er sårbar for forurensning og inngrep i strandsonen, slik som redusert lystilgang og mudring vil være ødeleggende for arten og naturtypen. Ålegrasenger og andre sjøgrasområder er svært produktive og regnes som viktige marine økosystemer.



Figur 11: Modellert ålegress innenfor grønt felt. Kartkilde: [www.temakart-rogaland.no](http://www.temakart-rogaland.no)

## 3.6 Trafikkforhold

### 3.6.1 Adkomst

Planområdet har atkomst fra fylkesvei 4286 via private avkjørsler.

### 3.6.2 Trafikkmengde

Årsdøgntrafikken (ÅDT) for aktuelle strekning på fylkesveien er 1200 med 10 % tungtrafikk.

### 3.6.3 Trafikkulykke

Det er ikke registrert noen trafikkulykker på fylkesveien på aktuelle strekning de siste 10 år iht. nasjonal vegdatabank.

### 3.6.4 Kollektivtransport

Bussrute nr. 83 Egersund-Østebrød, går forbi planområdet ca. 10 ganger om dagen.

### 3.6.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er ikke etablert fortau eller gang- og sykkelvei langs fylkesveien i dag. Nylig vedtatt reguleringsplan i 2021 legger til rette for at det etableres gang- og sykkelvei på strekningen fra Lasteinveien til Skadberg.

## 3.7 Barns og unges interesser

Det er ikke etablert lekeplass innenfor planområdet.

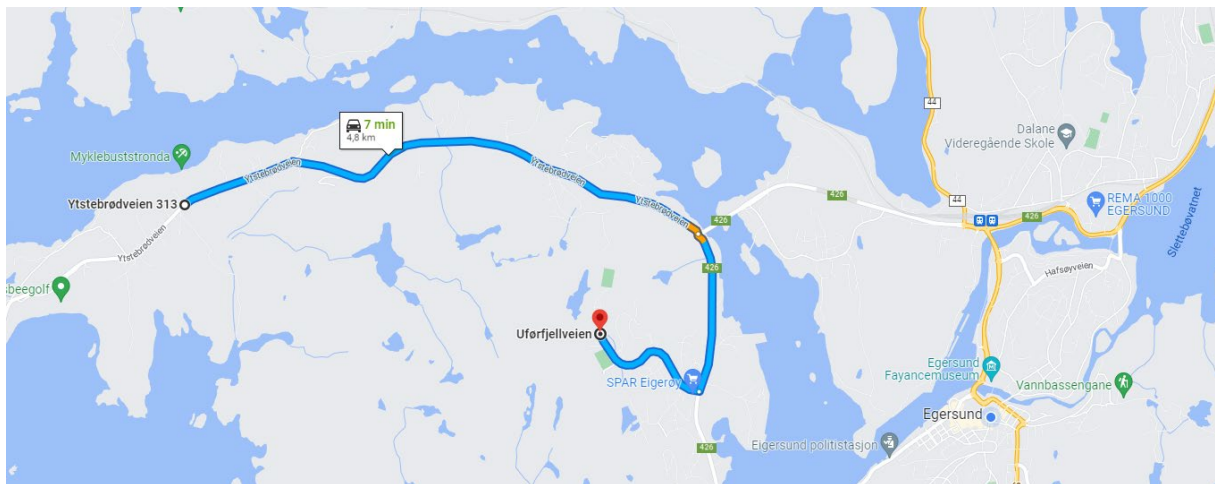
### 3.8 Sosial infrastruktur

Planområdet omfatter ikke sosial infrastruktur i form av barnehager eller skoler.

Nærmeste barneskole er Eigerøy skole, som ligger ca. 2,5 km fra planområdet (i luftlinje) og ca. 5 km langs fylkesvei 4286, riksvei 426 og Uførfjellveien. Skolebarn i området er tilknyttet skoleskysstordning. Alternativ skolevei er via boligområdet i Leidlandshagen.

Lagård ungdomsskole ligger ca. 6 km fra planområdet. Dalane videregående skole ligger i samme område som ungdomsskolen.

Nærmeste barnehage er Eigerøy barnehage som ligger i samme området som Eigerøy skole.



Figur 12: Skolevei. Kilde: [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps)

### 3.9 Teknisk infrastruktur

#### 3.9.1 Vann og avløp

Eksisterende bebyggelse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

#### 3.9.2 Strøm

Eksisterende bebyggelse er tilknyttet eksisterende strømnett i området.

#### 3.9.3 Renovasjon

Renovasjonsløsning i området er henteordning, hvor hver enkelt bolig setter ut avfallssekker etter avtale med DIM på hentedagen.

#### 3.9.4 Håndtering av overvann

Planområdet har i dag naturlig avrenning til sjøen. Overvann håndteres i hovedsak lokalt på den enkelte tomt.

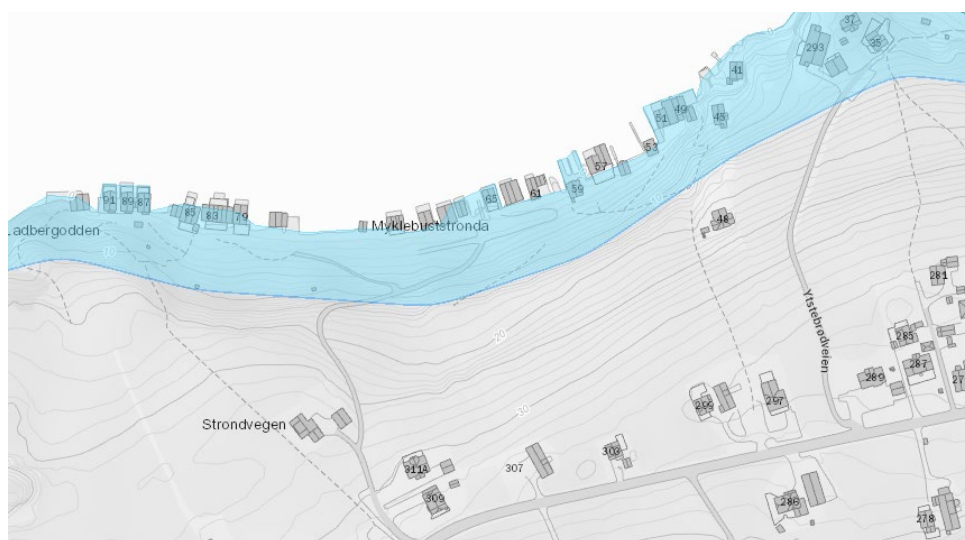
### 3.10 Grunnforhold

Utsjekk i berggrunnskart fra NGU består området av anortositt, overveiende massiv og til dels leukonorittisk. Berggrunnen i området er typisk for Dalane-området.

Løsmassene i området består av morenemateriale, sammenhengende dekke med stedvis stor mektighet.

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».

Iht. NVEs veileder vil det ikke kunne gå områdeskred på grunn av kvikkleir eller sprøbruddmateriale dersom terrengets helning er lavere enn 1:20 og den totale høydeforskjellen er mindre enn 5 meter. Ved å vurdere data som er tilgjengelig i [www.hoydedata.no](http://www.hoydedata.no), viser at område under marin grense har noe varierende helningsgrad. Terrenget er på det bratteste ca. 20 meter inn fra strandlinjen. Siden det ikke er kartlagte kvikkleirefaresoner i eller i nærheten av planområdet iht. NVE atlas, samt at det ikke er kjennskap til at området har ustabile masser, vurderes det lite sannsynlig at aktivitet i planområdet kan starte et områdeskred.



Figur 13: Marin grense. Arealer som er under marin grense, er vist med blå skravur. Kartkilde: [www.atlas.nve.no](http://www.atlas.nve.no)

### 3.11 Havnivåstigning og stormflo

Planområdet ligger langs sjøen og er dermed utsatt for havnivåstigning og stormflo. DSBs kartløsning viser havnivåstigning i sjønære områder. Det er i dag etablerte brygger, naust og fritidsboliger innenfor flomutsatt område.

Det er gjennomført en vurdering av havnivåstigning og stormflo, hvor rapportens resultater er innarbeidet i plandokumentene. Rapporten er vedlagt planforslaget.

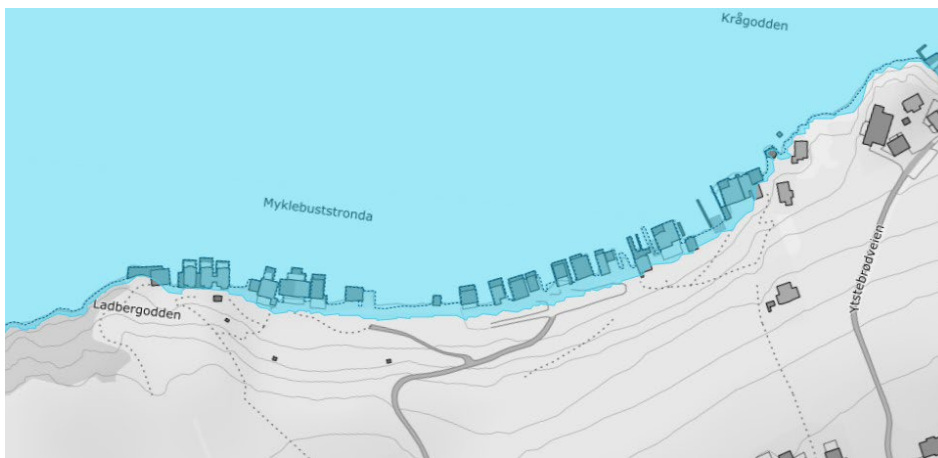
Nedenfor følger en gjengivelse av de kartlegginger og vurderinger som fremkommer i rapporten:

*I rapporten «Sea Level Change for Norway», er det skissert 3 ulike scenarioer avhengig av hvor mye utslippene av klimagasser reduseres globalt. De ulike scenarioer vil gi ulik stigning i havnivå. DSB anbefaler at det høyeste utslippsscenarioet skal legges til grunn i planleggingen. Anslått havnivåstigning som legges til grunn er 80 cm relatert til middelvann 1986-2005.*

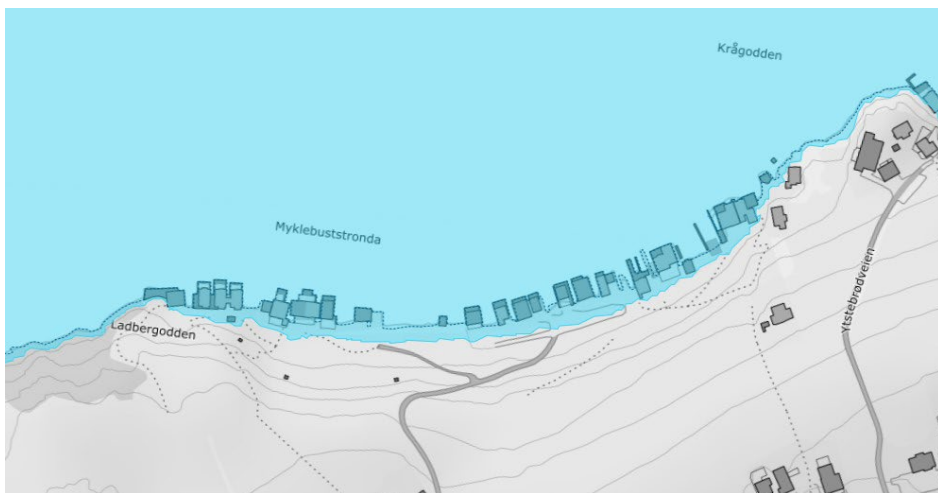
*Høyeste vannstand inntreffer ved stormflo. Stormflo oppstår når lavtrykket og vinden presser vannmassene mot land. Store deler av strandsonen er utsatt for oversvømmelse både ved 20-års flom og 200-års flom.*



Figur 14: Dagens havnivå med 20 års stormflo. Kartkilde: sehavniva.no



Figur 15: Dagens havnivå med 200 års stormflo. Kartkilde: sehavniva.no



Figur 16: Havnivå i 2090 med 20 års stormflo. Kartkilde: sehavniva.no



Figur 17: Havnivå i 2090 med 200 års stormflo. Kartkilde: sehavniva.no

Veiledende ekstremverdier for vannstand inkludert havnivåstigning er følgende, bølger er ikke hensyntatt:

Returperiode	Vannstand inkl. havnivåstigning (cm over NN2000)
20 år	157
200 år	176
1000 år	189

Det er i utredningen konkludert med at planområdet ikke er vesentlig eksponert for bølger, da det ligger innaskjærs godt innenfor Sundsgabsholmen, Horsholmen og Grunnesundsholmen hvor bølgehøyden avtar, i tillegg er planområdet lokalisert i en relativt skjermet vik.

Konklusjon fra Prosjekttils havrapportnivå sier følgende:

*Fritidsboliger er ansett å være i sikkerhetsklasse F2. Ved bruk av en byggehøyde/kotehøyde over 176 cm relatert til NN2000 vil sikkerheten være tilstrekkelig ivaretatt i forbindelse med havnivåstigning og stormflo, med de gitte forutsetninger.*

*Området er imidlertid oversvømt også i dag ved 20-års stormflo. Fokus på robust konstruksjon vil være viktig, slik at det bygges med tanke på at bygningene skal tåle å bli utsatt for væreksponeringen i området.*

*Forslagstiller mener på bakgrunn av vurderinger over at planens rammer ivaretar sikkerhet for tiltakene i den.*

### 3.12 Støy og luftforurensning

Støy i området er i hovedsak fra trafikk på fylkesveien. Arealer ut mot fylkesveien ligger innenfor gul støysone for veitrafikkstøy iht. støykart i vegdatabasen.





Figur 18: Støy fra veitrafikk på riks- og fylkesveier. Planområdet ligger innenfor kartlagte støysoner. Kartkilde: Støysoner for riks- og fylkesveier, [www.vegvesen.maps.arcgis.com/](http://www.vegvesen.maps.arcgis.com/)

Støy fra båttrafikk kan oppleves, men støyen vurderes ikke å være av betydning for området.

### 3.13 Helse og miljø

Det er ikke foretatt radonmåling i området. Jf. NGU kart for radon er radonaktsomhetsgraden i området usikker. Det forutsettes at tiltak som gir sikkerhet mot radon utføres iht. til TEK17 § 13-5.

### 3.14 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planforslaget som eget vedlegg. Hensikten med analysen er å avdekke om planen vil medføre endringer i risiko for mennesker eller omgivelser, og hvorvidt disse er endringene er akseptable eller ikke. Analysen er gjennomført iht. DSBs veileder om samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet har et beskjedent risikobilde. Selv om flere risikosituasjoner er påpekt, utløser de i liten grad fare eller store konsekvenser. ROS-analysen avdekket 11 uønskede hendelser, hvorav 2 hendelser er vurdert videre gjennom analyseskjema. Øvrige uønskede hendelser er vurdert å innebære akseptabel risiko.

Følgende uønskede hendelser er vurdert med forslag om risikoreduserende tiltak:

- Stormflo og bølgeslag
- Havnivåstigning

Planområdet ligger sjønært og er dermed utsatt for både stormflo og havnivåstigning.

Det vises ellers til vedlagt ROS-analyse.

## 4 Beskrivelse av planforslaget

### 4.1 Planlagt arealbruk

Hensikten med planarbeidet er å regulere planområdet med eksisterende bebyggelse i samsvar med dagens situasjon. Elleve -11- av eksisterende bebyggelse langs sjøen tillates omdisponert til fritidsbolig/naust, og syv -7- videreføres som naust/sjøhus. Det foreslås også at UNB4 kan utvide til 45m<sup>2</sup> og BAA1 til 60m<sup>2</sup> BYA ref. bestemmelser i kommunedelplan. Det legges ikke opp til nye byggeområder innenfor planområdet. Eksisterende landbruksarealer og bolig- og gårdsbebyggelse langs fylkesveien videreføres lik dagens situasjon.

### 4.2 Reguleringsformål som inngår i planen

Planområdet omfatter følgende reguleringsformål:

Sosikode	Formål (sosikode)	Område signatur	Eierform	Areal (daa)
1110	Boligbebyggelse	B1-3	Annen	2,40
1588	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	SMS1-13	Annen	0,30
1589	Uthus/naust/badehus	UNB1-7	Annen	0,31
1900	Kombinert formål: Fritidsbolig/naust	BAA1-11	Annen	0,73
2011	Kjørevei	KV	Annen	0,27
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT1-2	Offentlig	0,05
2082	Parkeringsplasser	PP	Felles	0,28
5110	Landbruksformål	L1-4	Annen	41,66
5130	Friluftformål	FL1	Annen	2,77
6720	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	FLVS	Annen	9,22
	<b>Sum planområdet</b>			<b>57,97</b>

### 4.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

#### 4.3.1 § 12-5, nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

##### Boligbebyggelse

Feltnavn: B1-3  
Formål: Kode 1110  
Hensynssone: H220 Gul sone iht. T-1442

Areal:	H570_1 Bevaring kulturmiljø 2,40 daa
Tillat grad av utnytting:	<b>25 % BYA</b>
Rekkefølgebestemmelser:	-

#### Beskrivelse av felt:

Områdene reguleres lik dagens situasjon. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Krav til utnyttelsesgrad og byggehøyde er angitt i bestemmelsene.

#### Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

Felt navn:	SMS1-13
Formål:	Kode 1588
Hensynssone:	-
Areal:	0,30 daa
Tillat grad av utnytting:	10 m2 BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Søknadspliktige byggetiltak innenfor H570_3 skal forelegges antikvarisk myndighet.

#### Beskrivelse av felt:

Områdene reguleres lik dagens situasjon. Eksisterende brygger inngår i planen og tillates restaurert/ombygd innenfor samme utforming som dagens anlegg. Nye brygger skal begrenses til 10 m2 BYA og maks 5 m kaifront, som er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser. Det legges til mulighet for å komme til brygge fra land utenfor bygget der hvor bruken er kombinert dvs. innenfor områdene BAA. Det stilles krav til at denne forbindelsen skal etableres inntil tilhørende bygning og ikke være bredere enn 1 meter.

#### Uthus/naust/badehus

Felt navn:	UNB1-7
Formål:	Kode 1589
Hensynssone:	H570_3 Bevaring kulturmiljø (UNB 1-3, UNB 5-7)
Areal:	0,31 daa
Tillat grad av utnytting:	45 m2 BYA
Rekkefølgebestemmelser:	Søknadspliktige byggetiltak innenfor H570_3 skal forelegges antikvarisk myndighet.

#### Beskrivelse av felt:

Bebyggelsen innenfor områdene kan nyttes til naust, båthus og/eller sjøbu. Bestemmelsene stiller krav til utnyttelsesgrad og byggehøyde i meter. Høyder måles fra topp fundamentering på peler/ringmur. Utnyttelsesgrad og byggehøyde er i samsvar med gjeldende kommuneplans krav.

Takform og takvinkel er angitt i bestemmelsene. Det er i tillegg stilt særskilt krav til at bebyggelsen skal ha fasadekledning av tre.

Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Eksisterende bebyggelse som har større BYA og byggehøyde enn det som er angitt i planen, tillates gjenoppbygd til opprinnelig størrelse. Det er ikke tillatt med varig opphold i naust, og det er ikke tillatt å omdisponere eller bruke naust som fritidsbolig eller bolig. Det er ikke tillatt med kjeller eller underetasje i naustene.

### Kombinert formål: Fritidsbolig/naust

Feltnavn:	BAA1-11
Formål:	Kode 1900
Hensynssone:	H570_3 Bevaring kulturmiljø (BAA 2-3, BAA 5-7, BAA 9-11)
Areal:	0,73 daa
Tillat grad av utnytting:	60 m2 BYA, maks 90 m2 BRA
Rekkefølgebestemmelser:	Søknadspliktige byggetiltak innenfor H570_3 skal forelegges antikvarisk myndighet.

#### **Beskrivelse av felt:**

Områdene kan nyttes til fritidsbolig, naust, båthus og/eller sjøbu. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Krav til utnyttelsesgrad og byggehøyde er angitt i bestemmelsene. Høyder måles fra topp fundamentering på peler/ringmur. Eksisterende bebyggelse som avviker fra krav til utnyttelsesgrad og byggehøyde, tillates gjenoppbygd i opprinnelig størrelse.

Krav til takform og takvinkel er angitt i bestemmelsene. Det er i tillegg stilt særskilt krav til at bebyggelsen skal ha fasadekledning av tre. Det er ikke tillatt med kjeller eller underetasje.

### **4.3.2 § 12-5, nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

#### Kjøreveg

Feltnavn:	KV
Formål:	Kode 2011
Hensynssone:	H220 Gul sone iht. T-1442
Areal:	0,27 daa
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Avkjørsel fra fylkesveien skal opparbeides, og videre skal veieier godkjenne planene før det kan gis byggetillatelse/bruksendring til bebyggelse i SMS- og UNB-områder.  Atkomst og parkering skal være opparbeidet og sikret før det kan gis byggetillatelse/bruksendring til bebyggelse SMS- og UNB-områder.

#### **Beskrivelse av felt:**

Omfatter eksisterende private kjørevei for gnr. 5 bnr. 20 og 42, samt brukere av felles parkeringsplass PP. Avkjørsel fra fylkesveien reguleres i samsvar med gjeldende reguleringsplan, planid 20120001-02. Avkjørselen skal var opparbeidet og godkjent av veieier til fylkesveien før det kan gis byggetillatelse eller bruksendring for bebyggelse i strandsonen. Frisikt i avkjørsel er regulert i samsvar med gjeldende reguleringsplan, planid 20120001-02, til 4 x 50 meter.

### Annen veggrunn – tekniske anlegg

Feltnavn:	AVT 1-2
Formål:	Kode 2018
Hensynssone:	<b>H140 Frisikt</b>
Areal:	0,05 daa
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

#### **Beskrivelse av felt:**

Annen veggrunn omfatter arealer som kan benyttes til tekniske anlegg i tilknytning til veianlegget i grunnen og på terreng. Arealene omfattes av frisiktsone til avkjørsel.

### Parkeringsplass

Feltnavn:	PP
Formål:	Kode 2082
Hensynssone:	-
Areal:	0,28 daa
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

#### **Beskrivelse av felt:**

Arealet omfatter felles parkeringsareal for områdene BAA4-7 og BAA10. Parkeringsarealet utvides ca. 13 meter mot nord i forhold til dagens situasjon. Utvidelsen utgjør ca. 160 m<sup>2</sup>. Økning av parkeringsareal gjøres som følge av behov for mer parkering i området etter omdisponering til fritidsbolig og økt krav til parkering.

## **4.3.3 § 12-5, nr. 5 – Landbruks- natur- og friluftsmål**

### Landbruksformål

Feltnavn:	L1-4
Formål:	Kode 5110
Hensynssone:	H510 Hensyn landbruk
Areal:	41,66 daa
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

#### **Beskrivelse av felt:**

Området omfatter eksisterende landbruksområder, som omfatter deler av store sammenhengende jordbruksarealer på Myklebust. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for jordbruksområdene.

Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Det er lagt inn byggegrense 100 meter fra sjø i plankartet.

Tekniske anlegg som vann- og avløpsledninger tillates lagt innenfor landbruksområdene.

L4 omfatter eksisterende jordbruksvei. Veien skal være åpen for allmenn ferdsel. Kjøring til sjø er ikke tillatt.



### Friluftsmål

Felt navn:	FL1
Formål:	Kode 2011
Hensynssone:	H570_3 Bevaring kulturmiljø
Areal:	2,77 daa
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	-

#### **Beskrivelse av felt:**

Området omfatter landdelen av strandsonen. Det er ikke tillatt med tiltak som kan forringe områdets kvaliteter som friluftsområde. Allmennheten skal ha tilgang til området.

### **4.3.4 § 12-5, nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

#### Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Felt navn:	FLVS
Formål:	Kode 6720
Hensynssone:	H570_3 Bevaring kulturmiljø
Areal:	9,22 daa
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Søknadspliktige byggetiltak i H570_3 skal forelegges antikvarisk myndighet.

#### **Beskrivelse av felt:**

Området omfatter sjøarealene i planen. Store deler av sjøarealet er omfattet av hensynssone *Bevaring kulturmiljø* grunnet potensiale for funn av kulturminner i sjø. Det er derfor ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen innenfor arealer omfattet av hensynssonen. Tiltak i sjø skal dimensjoneres slik at de tåler den aktiviteten som er i leden. Det er tillatt å etablere enkle fortøyningsanordninger og mindre flytebrygger i sjøareal umiddelbart utenfor bryggeanleggene SMS 1-13.

### **4.3.5 § 12-6 – Hensynssoner**

#### *Frisiktsone H140*

Innenfor soner for frisikt skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veibane. Frisiktsone for regulert privat avkjørsel er satt til 4 x 50 meter. Frisiktsonen er målsatt og kommer frem av plankartet.

For øvrige avkjørsler til fylkesveien inngår frisiktsonene og avkjørslene i gjeldende reguleringsplan for gang- og sykkelvei og utvidelse av fylkesveien, planid 20120002-01.

#### *Støysone – Gul sone iht. T-1442*

Støysonen omfatter gul sone for vegtrafikkstøy. Det er stilt krav til at det skal foreligge dokumentasjon på at nye tiltak tilfredsstillende anbefalte støygrenser iht. T-1442 ved søknad om tiltak.

### *Hensyn kulturmiljø H570*

H570\_1 omfatter bufferareal til automatisk fredet kulturminne i H730. Det er ikke tillatt med inngrep innenfor sonen som kan skade eller utilbørlig skjemme kulturminnet i H730.

H570\_2 omfatter bevaringsverdig bebyggelse på gårdstun. Bebyggelsen skal bevares med den form og størrelse den har i dag. Søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.

H570\_3 omfatter friluftsområde på land og i sjø, samt eksisterende sjøhusbebyggelse herunder naust, fritidsboliger og brygger. Eksisterende bygninger skal beholde eksisterende form og utseende i størst mulig grad. Søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen. Bebyggelse som det ikke endres bruk på omfattes av hensynssonen bevaring og omfatter områdene BAA 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 og 11, samt UNB 1, 2, 3, 5, 6 og 7. Bygninger som endres, utvides/endret bruk, omfattes ikke av hensynssonen, og omfatter områdene BAA 1 og 4, samt UNB 4.

### *Båndlegging etter lov om kulturminner H730*

Hensynssonen omfatter automatisk fredet kulturminne, gravhaug, med id 14563 som er båndlagt etter kulturminneloven. De er ikke tillatt med noen form for inngrep i bakken eller andre tiltak som er egnet til å skade eller ødelegge kulturminnet.

## **4.4 Bebyggelsens plassering og utforming**

### *Byggegrenser*

Byggegrense mot fylkesveien er satt til 15 m målt fra senterlinje i veien. Der hvor eksisterende bebyggelse ligger nærmere veien enn 15 meter, følger byggegrensen vegglivet på bebyggelsen.

For regulerte boligtomter er byggegrensen mot eiendomsgrense satt til 4 meter.

For øvrige byggeområder følger byggegrensen formålsgrensen, dette gjelder også for byggegrense mot sjø. Det tillates mindre avvik for tiltak som omsøkes som del av nødvendig teknisk oppgradering av eksisterende bebyggelse og anlegg, herunder brygge og kaianlegg.

### *Utnyttelsesgrad*

Maks tillatt bebygd areal for fritidsbolig, naust og brygger samsvarer med krav i gjeldende kommuneplan. Eksisterende bygninger som har større bebygd areal enn hva planen tillater, kan gjennom planen gjenoppføres med dagens størrelse.

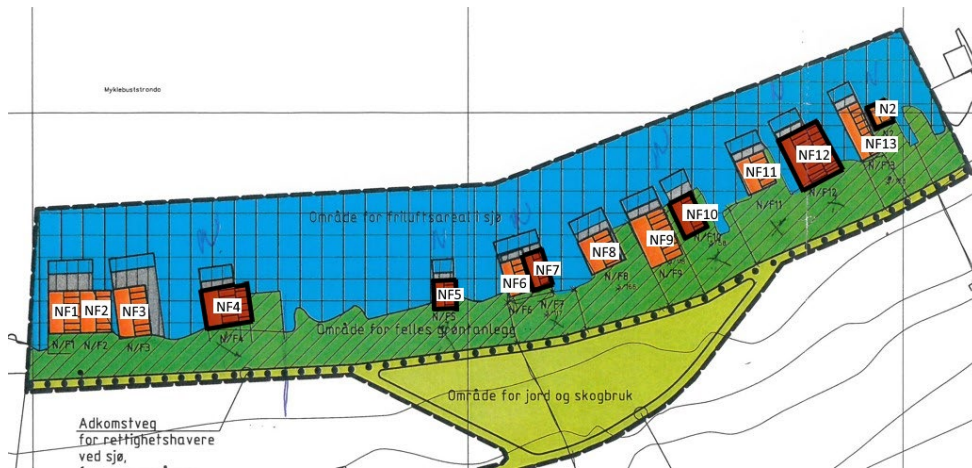
### *Byggehøyder og takform*

Maks tillatte byggehøyder for fritidsboliger og naust samsvarer med krav i gjeldende kommuneplan. For å sikre at høydene ikke avviker for mye fra dagens situasjon ved f.eks. ombygging til fritidsbolig og krav til flomsikker byggehøyde, er det medtatt krav til maks kotehøyde på bebyggelsen i strandsonen. Unntak er eksisterende bygninger som overstiger fastsatt kotehøyde, disse tillates gjenoppbygd med dagens høyder.

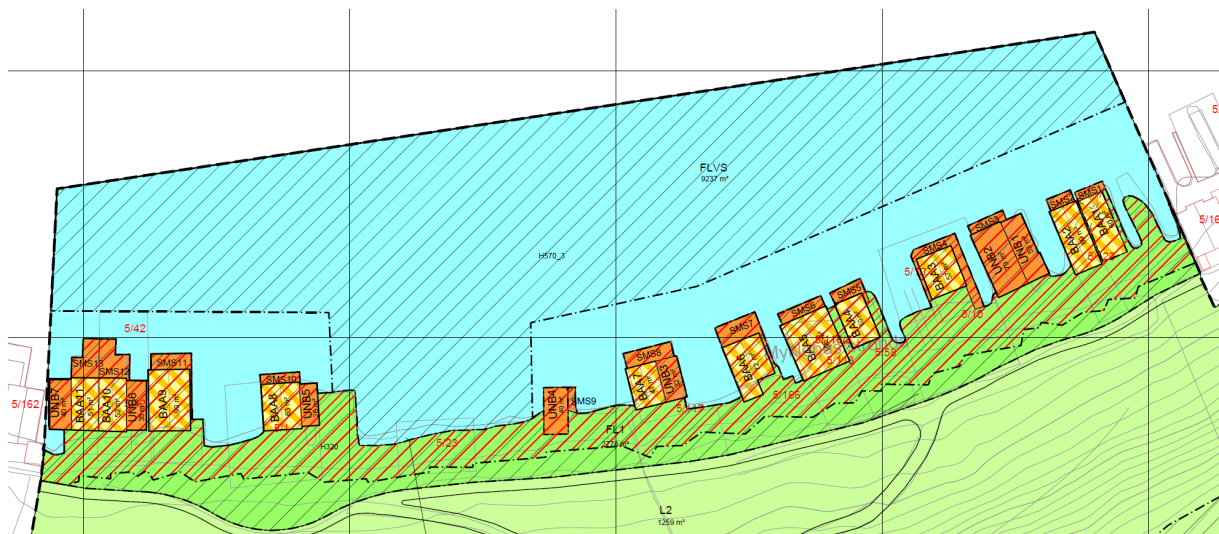
## Solforhold

Det legges ikke opp til nye byggeområder, kun noe ombygging av eksisterende som i begrenset grad vil påvirke solforholdene på nabobebyggelse utenfor planområdet. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet vil påvirkes noe av økt byggehøyde.

## Avklaring ifht. tidligere innsigelse



Figur 19: Planforslag med bygningsnavn fra 2006. Byggeområder det er innsigelse til er vist med rød farge og tykk strek, NF4, NF5, NF7, NF10 og NF12. N2 er helt øst i området.



Figur 20, bygningsnavn siste planforslag

Bygningsnavn 2006	Bygningsnavn 2022	Formål plan 2022	Innsigelse statsforvalter	Innsigelse etterkommet/kommentar
N2	BAA1	Fritidsbolig/naust/båthus/sjøbu	Ja	Nei, bygning foreslås omdisponert
NF13	BAA2	Fritidsbolig/naust/båthus/sjøbu	Nei, kan omdisponeres	Omdisponert
NF12	UNB1	Uthus/naust/badehus	Ja, bygning beholdes uten varig vern	Ja
NF12	UNB2	Uthus/naust/badehus	Ja, bygning beholdes uten varig vern	Ja
NF11	BAA3	Fritidsbolig/naust/båthus/sjøbu	Nei, kan omdisponeres	Omdisponert

NF10	BAA4	Fritidsbolig/naust/båthus/sjøbu	Ja, bygning beholdes uten varig vern	Nei, bygning foreslås omdisponert
NF9	BAA5	Fritidsbolig/naust/båthus/sjøbu	Nei, kan omdisponeres	Omdisponert
NF8	BAA6	Fritidsbolig/naust/båthus/sjøbu	Nei, kan omdisponeres	Omdisponert
NF7	UNB3	Uthus/naust/badehus	Ja, bygning beholdes uten varig vern	Ja
NF6	BAA7	Fritidsbolig/naust/båthus/sjøbu	Nei, kan omdisponeres	Omdisponert
NF5	UNB4	Uthus/naust/badehus	Ja, bygning beholdes uten varig vern	Ja
NF4	UNB5	Uthus/naust/badehus	Nei, kan omdisponeres	NF4 splittet, denne del beholdes som uthus/naust/badehus
NF4	BAA8	Fritidsbolig/naust/båthus/sjøbu	Nei, kan omdisponeres	Omdisponert
NF3	BAA9	Fritidsbolig/naust/båthus/sjøbu	Nei, kan omdisponeres	Omdisponert
NF2	UNB6	Uthus/naust/badehus	Nei, kan omdisponeres	NF2 splittet, denne del beholdes som uthus/naust/badehus
NF2	BAA10	Fritidsbolig/naust/båthus/sjøbu	Nei, kan omdisponeres	Omdisponert
NF1	BAA11	Fritidsbolig/naust/båthus/sjøbu	Nei, kan omdisponeres	Omdisponert
NF1	UNB7	Uthus/naust/badehus	Nei, kan omdisponeres	NF1 splittet, denne del beholdes som uthus/naust/badehus

Figur 21, tabell bygningsnavn og innsigelse statsforvalter

Som vist i siste plankart er det 18 bygninger langs sjøen. Formålene er vist i tabell over. Ni bygninger fått endret formål i plan etter aksept fra Statsforvalter, tre bygninger (UNB 6,7,8) beholder dagens formål uten at det foreligger innsigelse, fire bygninger etterkommer innsigelser og beholder dagens formål, og to bygninger (BAA1 og BAA4) er tegnet inn med endret formål på tross av innsigelse fra statsforvalter.

Det siste planforslaget viser at man imøtekommer statsforvalterens føringer i stor grad, men man ønsker fortsatt omdisponering av BAA1 (tidl. N2) og BAA4 (tidl. NF10). Det er lagt inn egne bestemmelser for disse byggene som begrenser møne- og gesimshøyder samt gir føringer om bruk av dør- og vinduslemmer på gavl mot sjø. Dette vil sammen med antallet uthus/naust som beholdes, gi en variasjon i bygningsform og volum, og i videre betraktning hensynta Statsforvalterens føringer rundt temaet.

Det er videre et sterkt behov å få hevet fundament og generell standard på eksisterende naust merket BAA1 i plankart. Det opplyses fra eier at konstruksjon i svært dårlig stand og videre at bygget er uheldig utsatt under springflo. Se bilde:



Figur 22 Dagens situasjon ved lavtrykk og flo/stormflo. Foto: privat

## 4.5 Uteoppholdsareal

Ved sjøen er det regulert friluftsområde som gir tilkomst til vannet. Området ligger vakkert til omgitt av flott natur og har gode muligheter for uteopphold.

Eksisterende bebyggelse ved sjøen disponerer etablerte bryggeanlegg som uteoppholdsareal. Eksistrendene boliger har uteoppholdsareal rundt boligen på egen tomt.

## 4.6 Båtplasser

Det tillates båter tilhørende naust og eksisterende bryggeanlegg. Planen innebærer ikke tiltak i sjø utover enkle fortøyningsanordninger innenfor sjøareal umiddelbart utenfor bryggeanleggene. Det legges ikke opp til bølgebrytere.

## 4.7 Trafikkløsning

### 4.7.1 Kjøreatkomst

Planområdet har kjøreatkomst fra fylkesveien via private avkjørsler. Alminnelig biltrafikk ned til sjøen er ikke tillatt.



#### **4.7.2 Trafikkmengde**

Omdisponering av naust til fritidsbolig vil medføre en beskjeden økning i trafikken på eksisterende veinett i området. Eksisterende avkjørsel har tilfredsstillende frisikt og dimensjonert iht. vegnormalen og trafikkmengden.

Det er videre anslått turproduksjon for planlagt bruk i området. Trafikken for fritidsboligene kan deles inn i 2 grupper; inn- og utreise, og reiser under oppholdet. Trolig vil trafikkbelastningen i aktuelle område være størst ved inn- og utreise. Reiser under oppholdet vil trolig være på tidspunkter over døgnet hvor trafikkbelastningen for øvrig ikke er så stor. Det er med bakgrunn i dette lagt til grunn at hver fritidsboligenhet belaster veinettet med 1,25 reiser pr. døgn. For naust er det lagt til grunn samme turproduksjon 1 reise pr. døgn. For eksisterende boliger er det lagt til grunn at hver boenhet belaster veinettet med 5 reiser per døgn.

#### **4.7.3 Parkering**

Planforslaget viser felles parkeringsplass for enkelte fritidsboliger og naust innenfor planområdet, angitt i bestemmelsene. Øvrige fritidsboliger og naust skal ha tinglyste parkeringsplasser på nærliggende eiendommer på gnr.5 eller på fellesparkering f\_PP. Tilgjengelighet for gående og syklende

Planforslaget viderefører eksisterende gangforbindelser i strandsonen. Gjennomføring av gjeldende reguleringsplan planid 20120002-01 vil bedre trafiksikkerheten for gående og syklende langs fylkesveien ved at det etableres gang- og sykkelvei på strekningen fra Skadberg til Lasteinveien. Myke trafikanter er sikret atkomst til strandsonen i området via privat avkjørsel KV og jordbruksvei L4.

### **4.8 Tilknytning til infrastruktur**

#### **4.8.1 Vann- og avløp**

Planområdet er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett.

#### **4.8.2 EI-nett**

Planområdet er tilknyttet eksisterende strømnnett i området.

#### **4.8.3 Renovasjon**

Bebyggelsen i planområdet er tilknyttet eksisterende bolig- og hytterrenovasjonsordning i området.

### **4.9 Overvann, flom og havstigning**

Overvann skal håndteres lokalt på den enkelte tomt/eiendom. Området drenerer direkte til sjø, og det vurderes ikke nødvendig å etablere overvannsløsninger for byggeområdene ved sjøen. Parkeringsareal vil kunne få fast dekke. Overvann fra dette arealet vil kunne infiltreres i grunnen.

Det stilles krav til flomsikker byggehøyde for bebyggelsen ved sjøen på kote +1,76. Angitt flomsikker høyde er inkludert havnivåstigning. All bebyggelse som plasseres lavere enn kote +3, skal bygges slik at konstruksjoner ikke tar skade ved stormflo. Alle tekniske installasjoner skal plasseres over kote +1,76.

#### **4.10 Universell utforming**

Teknisk forskrift stiller ikke krav om tilgjengelighet i fritidsboliger. Terrengforhold innenfor planområdet tilsier at det ikke kan oppnås stigningsforhold som oppfyller kravet om tilgjengelighet på gangforbindelsene i området.

#### **4.11 Boligmiljø/bokvalitet for nabobebyggelse**

Eksisterende boliger ligger høyere i terrenget enn bebyggelsen ved sjøen, og har utsiktsretning mot sjøen, mot nord. Ombygging av naust til fritidsbolig vil ikke ta noe sikt fra bakenforliggende boligbebyggelse.

#### **4.12 Kulturminner**

Innenfor planområdet er det påvist automatisk fredet kulturminne - en gravhaug, SEFRAK-registrert bygning - en driftsbygning og bevaringsverdig bebyggelse i strandsonen. Kulturminnene er sikret i planens bestemmelser og plankart, og vil ikke bli påvirket av planforslaget. Det er i tillegg innarbeidet en bestemmelse om at det skal varsles om funn av tidligere ukjente kulturminner jf. kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

#### **4.13 Støy**

Eksisterende boliger langs fylkesveien ligger innenfor gul støysone fra veien. Støysonen er sikret i planen med tilhørende bestemmelse. Støy fra båttrafikk vurderes å være av mindre betydning for området.

#### **4.14 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak/løsninger**

Ut fra en totalvurdering av sannsynlighet og konsekvens, synes det samlet sett å være liten risiko knyttet til de omtalte faktorer. Det er ikke identifisert hendelser med uakseptabel risiko i området.

Risiko som bør vurderes er:

- Stormflo og havnivåstigning  
Tiltak: Flomsikker høyde for bebyggelsen tilsvarende 176 cm for bygninger i sikkerhetsklasse F1 og F2. Krav til flomsikker byggehøyde innarbeides i planen.

## 5 Virkninger av planen

### 5.1 Overordnet plan

#### 5.1.1 Kommuneplan for Eigersund – kystdel med Hellvik 2019-2030

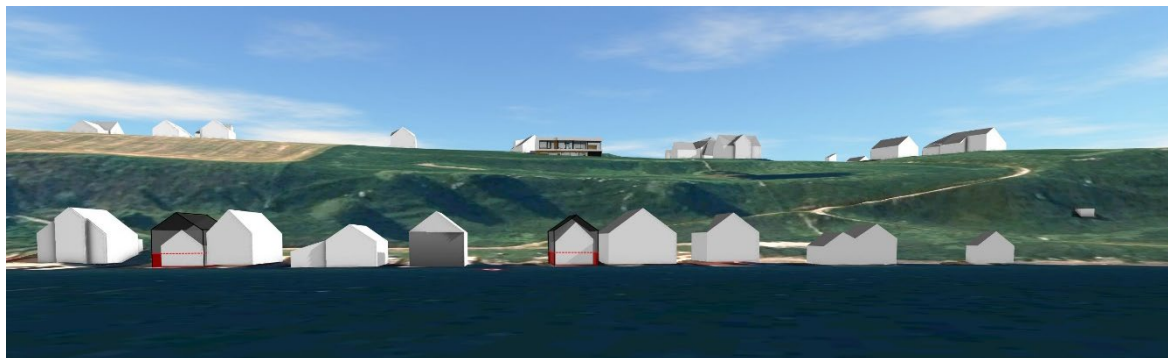
Planforslaget samsvarer med gjeldende kommuneplan som disponerer området til fritidsbebyggelse BF7 og LNFR-områder.

##### *Arealformål*

Bebyggelsen langs sjøen på Myklebuststronda består i dag av fritidsboliger, fritidsboliger i kombinasjon med naust og rene naust. I senere år er det flere naust som er ombygget til fritidsbolig. På bakgrunn av dette åpnet planforslaget fra 2005 for at alle bygningene ved sjøen kunne ombygges til fritidsbolig, med unntak av ett naust. Statsforvalteren (tidl. Fylkesmannen) reiste da innsigelse til dette planforslaget, med krav om at 6 av bygningene forble naust, vist i figur 1, begrunnet med at planen bl.a. måtte sikre variasjon i bygningstypene for fremtida.

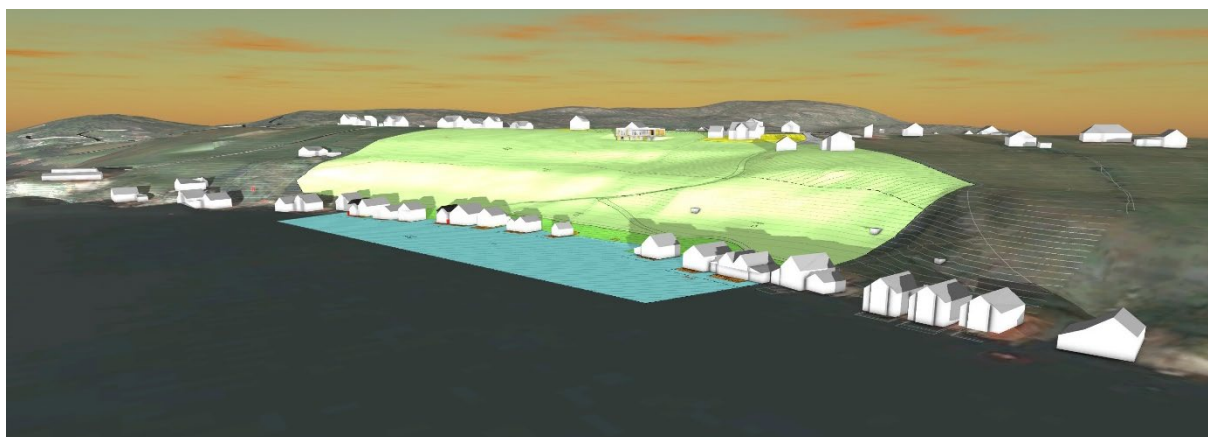
Planforslaget åpner ikke for nye byggeområder i strandsonen, kun utbedring og ombygging av eksisterende bygningsmasse. Bestemmelsene for byggeområder merket BF (fritidsboligbebyggelse) nevner at bygningens BYA ikke skal overstige 60 m<sup>2</sup>. En eventuell utvidelse må holde seg innenfor disse rammene. Ombygging til fritidsbolig vil medføre behov for økning i byggehøyde grunnet krav til flomsikker byggehøyde. Siden terrenget stiger bratt like bak bebyggelsen, vil en økning i byggehøyde ikke medføre silhuettvirkning da bebyggelsen ligger godt under bakenforliggende terreng.

Ift. tidligere innsigelse fra Statsforvalteren (tidl. Fylkesmannen) er denne etterkommet i planforslaget med unntak av byggeområde BAA1 (tidl. N2) og BAA4 (tidl. NF10) som søkes omdisponert til fritidsbolig. Ombygde fritidsboliger vil beholde hovedformen som naustet har i dag, og underordner seg dermed den opprinnelige bygningskulturen i området. Det foreslås at BAA1 og BAA4 har strengere bestemmelser enn øvrige fritidsboliger, med lavere møne- og gesimshøyde for å underordne seg nabobygg, og bevaring av variasjon av form og volum. Videre at det legges inn krav om dør- og vinduslemmer i front mot sjø i samme farge som kledning. Dette vil få byggene til å fremstå som rene naust på avstand, og med det imøtekomme hensynet til kulturmiljøet.



*Figur23: 3D modellering som viser eksisterende (hvite volum) og nye byggehøyder (svart strek) for byggeområdene BAA1 og BAA4. Flomsikker byggehøyde er vist med rød stiple linje.*

I Eigersund kommune blir i stor grad naust og sjøhus innredet og benyttet som fritidsboliger. Etter søkers vurdering vil omdisponering til fritidsboliger være i samsvar med den faktiske arealbruken på de omkringliggende arealene, og i realiteten stadfeste allerede etablert bygningsbruk. Ved å tilrettelegge for fritidsboliger i området, tilrettelegges det for den bruken som en har erfart likevel etableres over tid. Etter søkers vurdering er bebyggelsen tilpasset eksisterende landskapsform og omkringliggende bebyggelse med hensyn til bygningsform, høyde og takvinkel. Konsekvensen av foreslått omdisponering og endrede byggehøyder vurderes å være marginal i forhold til at bebyggelsen reguleres til ren naustbebyggelse.



*Figur 24: Eksisterende og ombygd bebyggelse innenfor og inntil planområdet. Omdisponering av naust innenfor BAA1 og BAA4 vurderes ikke å medføre konsekvenser for det visuelle helhetsinntrykket av området som tradisjonelt sjøhusmiljø.*

## 5.2 Landskap

Gjennomføring av planen forventes ikke i nær- og fjernvirkning å medføre endringer i landskapsbilde. Dette skyldes i hovedsak at planen kun tilrettelegger for ombygging av eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen vil ikke få silhuettvirkning og anses ikke å endre landskapets karakter eller visuelle opplevelsesverdi i nevneverdig grad.

## 5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet er registrert automatisk fredet kulturminne, SEFRAK-registrert bygning og bevaringsverdig bygningsmiljø i strandsonen. Registrerte kulturminner reguleres iht. bestemmelser fra Rogaland fylkeskommune.

## 5.4 Naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

### *§ 8 Kunnskapsgrunnlaget*

Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet er basert på utsjekk av tilgjengelige databaser herunder bl.a. artsdatabanken, artskart/rødlistearter/fremmedarter og temakart Rogaland. Iht. naturbasene er det registrert en nær trua art innenfor planområdet. Det er ikke registrert fremmede arter innenfor planområdet. Planforslaget vil ikke påvirke registrert rødlistet art. Det er ingen registrert viktige naturtyper innenfor planområdet, med unntak av modellert ålegress i sjøområdet nordvest i området.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

### *§ 9 Føre-var prinsippet*

I og med at kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, er de mulige konsekvensene av tiltaket i forhold til naturmangfold godt kjent. Det er derfor marginal fare for at planforslaget vil få store ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

### *§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning*

Planforslaget vurderes ikke å medføre negative konsekvenser for naturmangfoldet. Den totale belastningen på andre omkringliggende økosystemer, vurderes ikke å ta skade av tiltakene planen åpner for.

### *§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*

Det er ikke kommet frem behov for avbøtende tiltak som gjelder naturmangfold innenfor planområdet.

### *§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*

Det forutsettes at de mest miljøforsvarlige teknikker iht. gjeldende lover og forskrifter benyttes i anleggsfasen.

### *Oppsummering*

En samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

## **5.5 Jordbruksinteresser**

Planforslaget medfører ingen endringer for jordbruksinteressene i området. Arealer som drives til landbruk reguleres lik dagens situasjon. Det er i plankartet lagt inn byggegrense mot sjø innenfor landbruksformålet som ivaretar 100 metersgrensen fra sjø.

## **5.6 Trafikkforhold**

Etablerte veier og avkjørsler videreføres i planen. Omdisponering fra naust til fritidsbolig vil medføre en viss økning i kjøretøybevegelser og behov for mer parkering. Dette løses ved at eksisterende parkeringsplass utvides noe mot nord. Det anses allikevel at omdisponering av naust til fritidsbolig vil medføre en beskjeden økning i trafikken på eksisterende veinett i området.

## **5.7 Barn og unges interesser**

Området er i dag ikke særskilt tilrettelagt for barn og unge. Dette endres ikke nevneverdig med planforslaget. Fare for fall i sjøen innebærer at barn ikke bør være i området uten tilsyn. Arealet langs sjøen er tilrettelagt med gangforbindelse og grøntareal med tilkomst til sjøen. Planforslaget stadfester dagens situasjon.

## **5.8 Sosial infrastruktur**

Det er ikke planlagt sosial infrastruktur.



## 5.9 Universell tilgjengelighet

Teknisk forskrift (TEK17) stiller ikke imidlertid ikke krav om tilgjengelighet i fritidsboliger. Det vurderes som uaktuelt å utbedre standarden for gangforbindelsen med akseptable stigningsforhold fordi dette vil medføre store terrenginngrep.

## 5.10 Teknisk infrastruktur

Eksisterende bebyggelse i området, både naust og fritidsboliger, er allerede tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

## 5.11 Friluftsliv

Området er i dag lite benyttet til friluftsliv, sett bort fra de som har eiendommer innenfor planområdet. Allmennheten gis tilgang til området gjennom planens bestemmelser og regulert gangforbindelse i strandsonen, samt tilgang til sjøen. Området vil som følge av planforslaget bli noe mer tilgjengelig for friluftsliv.

## 5.12 Strandsoner

Bebyggelsen i strandsonen både innenfor planområdet og på tilgrensende arealer preges av sjøhus som er ombygd til fritidsboliger, og strandsonen fremstår i dag som relativt privatisert. Allmenn ferdsel i området sikres i planen ved at regulert jordbruksvei kan benyttes ned til området, samt at det åpnes for etablering av sti på landsiden av bebyggelsen. Det er et «opprom» mellom eksisterende bebyggelse, som videreføres i planen. Dette arealet sikres som friluftsområde og sikrer dermed allmennheten atkomst til sjøen. Bebyggelsen ellers ligger nokså tett slik at det er lite trolig at allmennheten vil benytte disse passasjer for å komme til sjøen.

Byggeområde for naust og fritidsboliger er plassert med samme avstand til sjø som eksisterende bebyggelse. Strandsonen vil med dette beholde samme uttrykk som i dag, med variert sjøhusbebyggelse med ulik bruk.

## 5.13 Støy

Det må regnes med en liten økning i støy som følge av trafikkøkning ved omdisponering til fritidsbolig og dermed økt bruk, samt øvrig bruk av området. I tillegg vil det i utbyggingsfasen kunne oppleves støy fra byggeaktivitet.

## 5.14 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført ROS-analyse, og det er ikke avdekket forhold som tilsier at området ikke kan bygges ut eller at planforslaget ikke kan gjennomføres.