



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 25.01.2023

Arkiv: : FA-L12, GBR-7/689, GBR-7/688, GBR-7/95, GBR-7/30

Arkivsaksnr.: 22/1442

Journalpostløpenr.: 22/42075

Avdeling:

Enhet:

Saksbehandler:

Stilling:

Telefon:

E-post:

Samfunnsutvikling

Plankontor

Annika Hagen

Planrådgiver

454 65 308

Annika Hagen

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
015/23	Planteknisk utvalg	13.02.2023

Detaljregulering hyttefelt Leidland - 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Norges Hus AS har utarbeidet forslag til detaljregulering for hyttefelt Leidland, gnr. 7 bnr. 689 m.fl. Planen legger til rette for 20 fritidsboliger hvorav 2 av disse er eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet. Planområdet ligger mellom to eksisterende hytteområder på Leidland og er avsatt til område for fritidsbolig i kommuneplanen. Områdets plassering mellom to eksisterende hyttefelt og tidligere gårdsbygning har gjort det lite attraktivt som friluftsområde og allmenn ferdsel.

Sør i planområdet ligger to eldre gårdsbygninger som er i forfallende tilstand. Disse bygningene foreslås gjenoppbygget i samme form og volum, men nå som fritidsboliger. Bygningene er SEFRAK-C registrerte, og det anses derfor positivt at en henter opp det historiske uttrykket selv om størrelsene går utover det som kommuneplanen opprinnelig åpner for. De øvrige nye hyttenes plassering er godt planlagt med tanke på tilpasninger til det eksisterende terrenget og omgivelsene, muligheter for allmenn ferdsel langs strandsonen, samt de nærliggende hytteområdene og innsyn fra sjø. De nordligste hytteområdene ligger nærmere enn 50m fra sjø, men gitt områdets landskap anses dette likevel som en akseptabel plassering. Disse ligger også på linje med de nordligste hyttene i nærliggende hytteområder. Planen legger også vekt på å sikre allmenn ferdsel innenfor området og langs strandsonen. Form, høyde og størrelse følger ellers gjeldende kommuneplan, med unntak av at det åpnes for bod på 4 m². Planen åpner også for et småbåtanlegg i vest med inntil 1 båt plass per fritidsbolig, det vil si totalt 20 båt plasser.

Gjennom planprosessen har det vært en god dialog mellom forslagsstiller og kommunen for å finne gode løsninger i planen, og det vurderes at den fremlagte planen i stor grad ivaretar hensynet til omgivelsene og føringer fra kommuneplanen. Kommunedirektøren anbefaler at planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn slik planen nå foreligger med inntegnet hensynssone stormflo.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for hyttefelt Leidland med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 28.11.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

· Plankart:

1. Hensynssone stormflo 200 årsflom tegnes inn på plankart

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."

Det ble foretatt befarung i saken.

--- 0 ---

Votering - utsettelsesforslag:

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

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-015/23 vedtak:

Forslag til detaljregulering for hyttefelt Leidland med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 28.11.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

· *Plankart:*

1. *Hensynssone stormflo 200 årsflom tegnes inn på plankart*

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

Vedtaket er enstemmig.

Saksgang:

Planteknisk utvalg avgjør om planen skal sendes på høring.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for hyttefelt Leidland med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 28.11.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

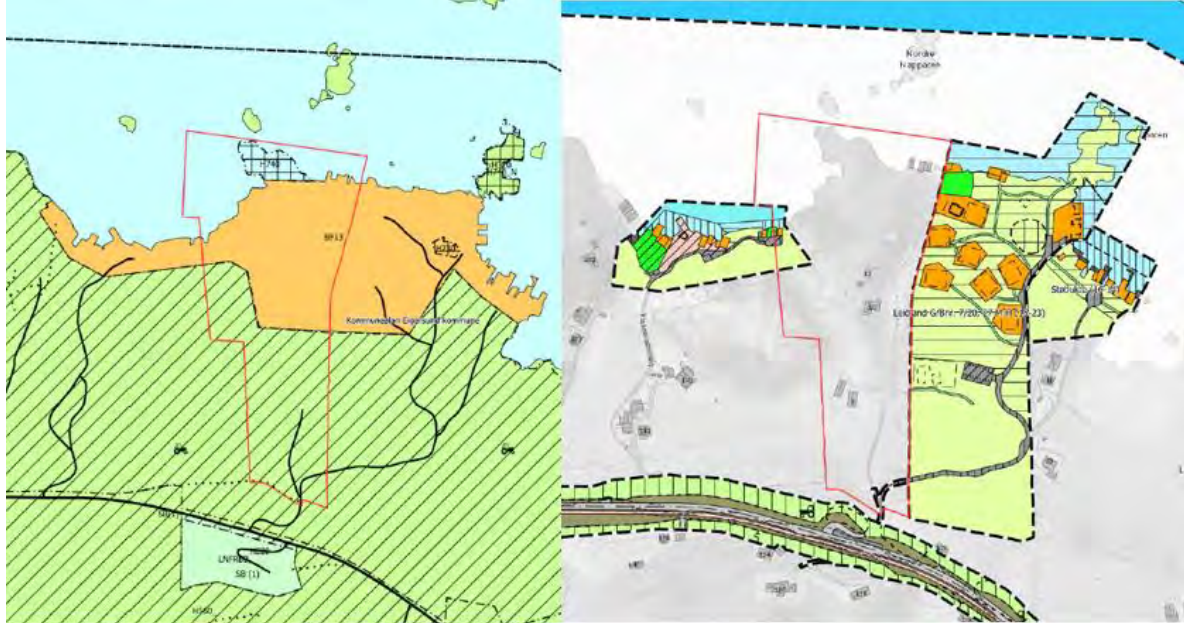
· *Plankart:*

- 1.

Tilgrensende planer:

- 20020002 - G/Bnr 7/11 Leidland (16-11)
- 20050011-02 - Leidland G/Bnr. 7/20, 27 M.FI (16-23)
- 20120001-02-01 - Fv. 4286 Ytstebrødveien g/s-veg og vegutbedring

Utsnitt av kommuneplan og reguleringsplanstatus. Planområdet vist med rød linje.



3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart 28.06.2022 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		
Kystverket	Merknad	J
NVE	Generell tilbakemelding	O
Fiskeridirektoratet	Merknad	O
Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	D
Rogaland fylkeskommune	Merknad	D
DIM	Merknad	O
Enida	Merknad	J

Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Private merknader		
Hilde Høyland og Morten Hovland	Merknad	O
Svein Tore Leidland	Merknad	O
Kai Preben Sæveland	Merknad	O
Olav Urstad	Merknad	O

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
<p>Offentlige uttaler</p> <p>Kystverket</p>	<p>Området kan være utsatt for bølger fra skipstrafikken i bileden. Det er viktig at det ikke planlegges for tiltak som kan være til ulempe eller begrense sikker og effektiv ferdsel for skipstrafikken. De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. Generelt anbefales også bryggeanlegg mv. planlagt på en slik måte at det unngås konflikt med bading og annen ikke-motorisert bruk av farvannet.</p>	<p>J Lagt inn bestemmelser §4.1.4 at tiltakene skal være dimensjonert for å tåle påkjenning fra vind, bølger og en evt. stormflosituasjon.</p>
	<p>Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet. Vi anbefaler at det blir tatt inn i planbestemmelsene krav om redningsutstyr som bl.a. redningsstiger dersom det planlegges båthavn.</p>	<p>J Lagt inn i bestemmelsene §3.1 og §4.1.4.</p>
<p>NVE</p>	<p>NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.</p>	<p>O Tatt til orientering.</p>
<p>Fiskeridirektoratet</p>	<p>Det er ikke registrert spesielle fiskeri- og havbruksinteresser innenfor, eller i rimelig nærhet av, planområdet, jf. Fiskeridirektoratets kartverktøy. Vi kan foreløpig ikke se at marine ressurser eller marint miljø generelt vil kunne bli nevneverdig negativt berørt av</p>	<p>O Tas til orientering. Deler av planområdet ligger under marin grense, dette er vurdert i ROS-analyse og planbeskrivelsens kapittel 6.11.</p>

<p>Statsforvalteren i Rogaland</p>	<p>den aktuelle planen.</p> <p>Ved tiltak i, eller med virkning til, sjø forutsetter vi avbøtende tiltak mot forurensing, farlig avfall, plast til sjø, skadelige utslipp o.l. Videre forutsetter vi i tilfelle en tilstrekkelig beskrivelse og vurdering av planens virkninger på miljøverdier o.a. interesser i sjø, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd. For øvrig vil vi vise til rapport om miljøvennlige småbåthavner.</p> <p>Den foreslåtte planavgrensningen omfatter både areal som er avsatt til LNF-formål, og areal som er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Vi viser til vår uttale til del av området (på gnr./bnr. 7/11) i forbindelse med kommunedelplan for fritidsbebyggelse i Eigersund 2022 – 2032, hvor vi skrev følgende: <i>Vi har faglig råd om å avgrense området av hensyn til landbruket og mulige naturverdier i området. Plassering av området representerer en uheldig plassering av fritidsboliger innenfor kjerneområde for landbruk. Naturverdiene i skogsområdene er ikke kartlagt.</i> Denne uttalen er også relevant for resten av det foreslåtte planområdet.</p>	<p>J Lagt inn bestemmelse §3.2 <i>Det tillates ikke oljetømming, bunnskraping, bunnsmøring, rengjøring/vedlikehold av båter ol. innenfor planområdet. Det tillates ikke fyllestasjon for drivstoff innenfor planområdet.</i></p> <p>D Planlagte tiltak er utenfor fulldyrka jord, men BFF2-4 ligger innenfor arealer for innmarksbeite ifølge temakart Rogaland. Det er gjort vurderinger etter naturmangfoldlovens §§8-12 i planbeskrivelsens kapittel 7.8 der kunnskapsgrunnlaget er basert på offentlig informasjon fra artsdatabanken, naturbase og relevante temalag i digitale kartløsninger. Det er ikke gjort ytterligere kartlegginger.</p>
	<p>Endelig plassering av tiltak i området må ta hensyn til landbruksdriften i området, strandsoneverdiene, landskap og ev. naturverdier i området. Nye fritidsboliger i området må ikke privatisere den funksjonelle strandsonen i området.</p> <p>Terrenget er relativt bratt, og det må sikres at ferdsel kan skje forbi fritidsboligene på en trygg måte.</p> <p>Nye fritidsboliger må heller ikke lokaliseres i konflikt med landbruksinteressene. Dette innebærer både direkte konflikt</p>	<p>J Områdene for fritidsboligbebyggelse er trukket lenger vekk fra sjø og nærmere landbruksarealene. Med hensyn til landskapstilpasning og strandsonen er plassering av BFF2 hensiktsmessig. Det er lagt inn turvei i plankartet som fungerer som adkomst til sjø både for allmennheten og til hytter nærmest sjø. Fritidsboliger nærmest sjø i BFF6 er lagt på en slik måte i terrenget at de ligger på en «hylle» over det som er den tilgjengelige og attraktive delen av strandsonen nedenfor.</p> <p>Fritidsboliger i BFF1 erstatter det som er tidligere våningshus på tomten, men vil ikke hindre bruk av landbruksarealene. Forslagsstiller</p>

	<p>med landbruksarealene, men også potensielle konflikter som følge av nærhet mellom landbruk og fritidsboliger.</p> <p>I planinitiativet er det foreslått omdisponert en eiendom i LNF-formålet til bolig. Kommunen har frarådet dette i oppstartsmøtet. Vi er enige med kommunen om at det ikke bør reguleres enkeltvis boligeiendommer innenfor landbruksområdene.</p>		<p>opplyser at jordbruksarealene ikke lenger er i drift.</p> <p>J Det reguleres kun fritidsboliger.</p>
	<p>Kommunen har i oppstartsmøtet gitt signaler om at 7-10 fritidsboliger i området kan være en akseptabel utbygging. Vi er enig med kommunen i at det vil være riktig å begrense utbygging i området av hensyn til strandsonen, landskap og landbruksinteressene i området. Nye fritidsboliger bør ikke lokaliseres utenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.</p> <p>Småbåtanlegg bør primært lokaliseres i tråd med overordnet plan, og areal til slike anlegg bør fastsettes i kommuneplanen. Et småbåtanlegg vil privatisere strandsonen, og vil potensielt være konfliktfylt sett opp mot statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Vi viser her blant annet til prinsippene i strandsoneretningslinjen om at nye tiltak i strandsonen skal lokaliseres til allerede utbygde områder, og at det bør legges vekt på løsninger som gir allmennheten bedre tilgang til sjøen.</p>	<p>N</p> <p>N</p>	<p>Planen legger til rette for 18 nye fritidsboliger. Selv om det planlagte antallet fritidsboliger er høyere enn det som opprinnelig ble diskutert, vurderes den planlagte bebyggelsen å ta godt hensyn til landskapsinteresser uten særlige konflikter for strandsonen og allmennhetens tilgang. Med hensyn til landskapstilpasning og strandsonen er plassering av BFF2 hensiktsmessig selv om det går utover de arealer avsatt i kommuneplanen.</p> <p>Det er planlagt småbåtanlegg vest i planområdet for 20 båtplasser som blir flytende. I områdene rundt finnes en del mindre bryggeanlegg og naust langs kysten.</p>
	<p>Deler av skogen i området er registrert med høg bonitet. Ivaretagelse av skogen i området vil derfor bidra med fortsatt karbonbinding, og vil også bidra til å skjerme fritidsboligene fra sjøen, og begrense de negative virkningene for landskapet.</p>	<p>J</p>	<p>Det er lagt inn bestemmelse §3.7 som blant annet sier at eksisterende vegetasjon i området skal bevares i den grad det er hensiktsmessig, sett i sammenheng med tiltaket.</p>
	<p>Områdene nærmest sjøen er utsatt for stormflo og havnivåstigning. Vi minner om krav til risiko- og</p>	<p>J</p>	<p>Det er utført ROS-analyse som omtaler temaene.</p>

Rogaland fylkeskommune	<p>sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i PBL. § 4-3, hvor dette er et aktuelt tema.</p> <p>Fylkesdirektøren anbefaler derfor at planarbeidet begrenses til det areal som er avklart i kommuneplan/kommunedelplan.</p>	N	Med hensyn til landskapstilpasning og strandsonen er plassering av fritidsboliger mer hensiktsmessig selv om det går utover de arealer avsatt i kommuneplanen.
	<p>Planområdet ligger i regionalt viktig landskap. Det må derfor tas særlig hensyn til plassering av fritidsboligene. All parkering bør skje i fellesanlegg for å unngå veiskjæringer. Hogst av skog bør begrenses til det som er nødvendig rundt den enkelte hytte.</p>	D	<p>Deler av parkering er lagt på felles parkeringsplass, mens delfelt BFF1-5 kan parkere langs og på tomt. Parkeringskrav er satt til min 1 og maks 1,5 per fritidsbolig. Det er lagt inn bestemmelse §3.7 som blant annet sier at eksisterende vegetasjon i området skal bevares i den grad det er hensiktsmessig, sett i sammenheng med tiltaket.</p>
	<p>Det foreslås etablering av småbåthavn for å gjøre strandsonen mer tilgjengelig. Fylkesdirektøren vurderer at en småbåthavn vanligvis tvert imot vil privatisere strandsonen, og har i tillegg en negativ virkning på den viktige funksjonen strandsonen har for dyreliv. Plassering av småbåthavner bør primært skje ved at man, gjennom en overordnet prosess, finner de minst konfliktfulle arealene for slikt formål.</p> <p>Vi viser plan 20120001-02 Detaljregulering for gang- og sykkelveg langs fv. 4286 Ytstebrødveien, Lasteinveien - Skadberg. Før det kan gis brukstillatelse til fritidsboligene innenfor planområdet skal regulert kjørevei SKV24 med tilhørende arealer SVG97 og o_SVT7 være bygget. Dette må sikres som et rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.</p>	N	<p>Det er planlagt småbåtanlegg vest i planområdet for 20 båtplasser som blir flytende. I områdene rundt finnes en del mindre bryggeanlegg og naust langs kysten.</p>
		N	<p>Rekkefølgekravet er ikke lagt inn. Adkomsten brukes allerede av flere eksisterende fritidsboliger og boliger, og opparbeidelsen burde gjøres i samme prosess som når de resterende oppgraderingene langs Ytstebrødveien skal gjennomføres.</p>
	<p>Innenfor den sørlige delen av planområdet er det to SEFRAK-registrerte bygg, et eldre våningshus og tilhørende driftsbygning. Begge er evaluert i verneklasse B, dvs. eldre bygninger som er aktuelle for regulering til hensynssone bevaring. Fylkesdirektøren anmoder om at både våningshuset og tilhørende</p>	D	<p>Byggene forutsettes gjenoppbygget som fritidsboliger i samme form og volum. Det er ikke lagt inn hensynssone bevaring.</p>

	<p>driftsbygning blir regulert som de er i planen, ikke bare våningshuset. Begge bygningene kan benyttes som fritidsbolig, og bør reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø slik at de blir sikret bevart for fremtiden. Bevaring av det lille tunet med eldre våningshus og driftsbygning vil være et positivt innslag som gir området historisk stedsidentitet.</p>		
	<p>Plassering av ny fritidsbebyggelse i området må ta nødvendig hensyn til de verneverdige SEFRAK-byggene. Også eksisterende kulturlandskapselementer i området, som eldre steingjerder o.l., må ivaretas i detaljreguleringsplanen.</p>	J	<p>Innenfor BFF1 kan det også oppføres en ny fritidsbolig i samme volum og form som de to eksisterende byggene som forutsettes gjenoppbygget. Fritidsboliger i bakkant er i mindre størrelser, men har krav om saltak med teglstein.</p>
	<p>Da det tidligere er registrert flere automatisk freda kulturminner i nærområdet til planområdet, finner vi det nødvendig å befare området før vi kan gi endelig uttale til planen. Dette for å avgjøre om det er potensial for funn av ikke tidligere kjente automatisk freda kulturminner som planforslaget kan komme i konflikt med.</p>	J	<p>Det er gjennomført befaringsrapport er foreløpig ikke ferdigstilt. Nye fritidsboliger vil ikke komme i konflikt med lokalitetene.</p>
Dalane Miljøverk	<p>Ønsker å få avsatt areal til fremtidig hytterenasjonspunkt for Eigerøy på gnr/bnr 7/30 eller 7/20.</p>	O	<p>Forslagsstiller opprettholder kontakt med DIM for å se på videre muligheter, men det er foreløpig ikke avsatt noe konkret areal i plankart.</p>
Enida	<p>Strømforsyning til det fremtidige hyttefeltet kan hentes fra nettstasjon 15075 Leidland eller fordelingsskap S-075-4, dette avhenger i effektbehov, infrastruktur som veinett og VA.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Høyspentkabel fra nettstasjon 15075 Leidland og inn til hyttefeltet. 2. Lavspentkabler fra eksisterende nettstasjon <p>Eksisterende lavspent luftlinje som er etablert i feltet må også vurderes, da foreslått fritidsboligplassering ser ut til å komme i konflikt med denne. Ut fra antall fritidsboliger vil en ta</p>	J	<p>Tatt til orientering. Lagt inn areal i plankart for nettstasjon, BE.</p>

	<p>utgangspunkt i at alternativ 1 er den foretrekkende løsningen.</p> <p>En vil også gjøre en oppmerksom på at Enida utreder en konsesjonssøknad for ny 132kV luftlinje til Eigerøy, som ut fra nåværende vurdering vil passere ca. 250 meter vest for tiltenkt hyttefelt på Leidland.</p>	O	Tas til orientering.
--	--	---	----------------------

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering	
<p>Private uttaler</p> <p>Hilde Høyland og Morten Hovland</p>	<p>Som berørte naboer av det aktuelle planområdet er vi positive til at området tas i bruk og utvikles.</p>	O	Tas til orientering.
	<p>Felles parkeringsplass er tiltenkt plassert langs grensen mot vår eiendom. Etter vår vurdering er det best om denne legges mest mulig i skjul bak låve/garasje. Videre bes det om at det settes opp en levegg/støyskjermer e.l. langs eksisterende mur mellom gnr. 7 bnr. 20/27 og gnr. 7 bnr. 30 for å begrense innsyn og støy ned til vårt gårdsrom/oppholdsrom.</p> <p>Det anmodes om at det settes i gang en prosess for etablering av et veilag/velforening e.l. for Napparveien, hvor en er pliktet til å betale årskontingent som går til eks. vedlikehold av vei, brøyting, strøing, reparasjon av asfalt o.l.</p> <p>Det er også ønskelig at hele veistrekket som er gruslagt på gnr. 7 bnr. 30 reguleres inn i planen, spesielt når det kommer til utbedring av krapp sving, helling og bredde på vei. En vil da også kunne legge til rette for en mer trygg påkjørsel fra hyttefeltet, da dette kan bli et farlig kryss slik det er i dag med økt trafikk.</p>	<p>N</p> <p>N</p> <p>J</p>	<p>Plasseringen for parkeringsplassen og trafikkmengden gjør at det ikke anses som nødvendig å etablere støyskjermer. Parkeringsplassens plassering er den som er vurdert mest hensiktsmessig med tanke på landbruksarealer og landskapstilpasning. Veggen som går videre inn fra parkeringsplass vil betjene 12 fritidsboliger.</p> <p>Privatrettslige forhold må avklares i etterkant av planvedtak.</p> <p>Hele eiendommen 7/30 er med i reguleringsplanen.</p>
	Til slutt vil vi også fremme et	N	Planen regulerer kun fritidsboliger jfr.

	<p>ønske om at det blir lagt til rette for boligbebyggelse på gnr. 7 bnr. 30 fremfor fritidsbebyggelse, da det er ønskelig med flere fastboende ned Napparveien og ikke bare hytter.</p>		<p>kommuneplanen.</p>
Svein Tore Leidland	<p>Jeg ser mange fordeler med et nytt hyttefelt. Samtidig er jeg litt bekymret for den eller de hyttene som kommer vest/nordvest for min eiendom (7/95). Håper hytta som er foreslått like utenfor min grense i vest blir plassert langt bak (sør) på den tomten. Dette vil hindre innsyn i begge retninger. En høy hytte vil også ta ettermiddagssol og utsikt fra meg.</p>	O	<p>Tas til orientering. Det er vist soldigram i planbeskrivelsens kapittel 7.6 der en vurderer at planlagte hytter ikke vil påvirke solforholdene på tomten nevneverdig.</p>
	<p>Hytta som er tenkt nærmest sjøen på nabogården ønsker jeg også plassert slik at den ikke tar min utsikt mot sjøen i den retningen.</p>	J	<p>Hytter som ligger nærmest sjøen nedenfor 7/95 ligger lavere i terrenget og vil ikke påvirke utsiktsforholdene nevneverdig. Hytte lengst nord i BFF2 vil kunne påvirke utsiktsforholdene mot vest noe.</p>
Kai Preben Sæveland	<p>Jeg tror forslaget om 18 hytter er for mye. Fordi det vil bli en stor fortetting.</p> <p>Det er spesielt to hytter som er plassert slik at de vil være svært ruvende for terrenget og fra både sjøsiden og fra land fremstå som dominerende og ruvende. Se vedlegg tilsendt ved varsel om oppstart med sirkel rundt de hyttene vi henviser til.</p>	O J	<p>Tas til orientering. Selv om det planlagte antallet fritidsboliger er høyere enn det som opprinnelig ble diskutert, vurderes den planlagte bebyggelsen å ta godt hensyn til landskapsinteresser uten særlige konflikter for strandsonen og allmennhetens tilgang.</p> <p>Disse er tatt ut av planen.</p>
Olav Urstad	<p>Eventuelle veier/stier mot sjøen bør være minst mulig synlige og tilpasset terrenget i naturlig stil.</p> <p>Forutsetter at Plan- og bygningsloven (PBL) § 1-8 følges og at et byggeforbud (100m) i strandsonen vil sikre allmenn tilgang til</p>	J N	<p>§4.3.1 Turvegen GT skal legges mest mulig naturlig i terrenget, for å unngå overdrevne skjæringer og fyllinger. Turvegen skal etableres med fast dekke, og ha en minimumsbredde på 2m.</p> <p>Byggeområder for fritidsboliger er nærmere sjø enn 100 meter, men vurderes til å ivareta allmenhetens tilgang til strandsonen og hensyn til kulturmiljø.</p>

	<p>strandsonen, samt ivareta allmenne interesser slik som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Det er også i tråd med kommunes innspill i referat , hvor det antydes at bebyggelse legges fra eksisterende hytte og bak/sørover på eiendommen.</p>	
	<p>Vil også påpeke at hyttebygging i slik sårbar natur som dette må skje med minimale terrenginngrep. Det er flere måter å gjøre dette på som ikke skaper sår i terreng og natur. Det er dessverre flere eksempler på dårlig terrengtilpasning i denne kommunen. Ber derfor om at merknader tas hensyn til videre i saken.</p>	<p>J Det er lagt vekt på terrengtilpassede plasseringer, og noen av de mest utfordrende som ble vist i oppstartsvarsel er nå flyttet.</p>

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn når hensynssone stormflo er innarbeidet.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet ligger på Leidland på Eigerøy, og har en størrelse på omtrent 42,8 daa. Adkomstveien i sør går inn til gårdsbebyggelsen på planområdet, som består av et våningshus og driftsbygning med tilhørende jordbruksareal sør på tomte. Videre fra gårdsbebyggelsen går det stier som fører videre til to fritidsboliger omtrent midt på planområdet. Tilhørende gårdsbebyggelsen og den ene fritidsboligen finnes to naust/båthus ved sjøen. Ellers består området av vegetert og ulent terreng, og ut ifra strandkanten finnes Napparen.



5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

5.1 Fritidsboligbebyggelse

BFF3-4 omfatter eksisterende fritidsboliger innenfor området og inngår i plan. Innenfor BFF1 kan det oppføres 3 fritidsboliger i samme form og volum som eksisterende våningshus og driftsbygning. I BFF2 kan det bygges 10 nye fritidsboliger. Innenfor BFF5 og BFF7 tillates én ny fritidsbolig, og innenfor BFF6 tillates 3 nye fritidsboliger. Nye fritidsboliger kan være maksimalt 60 m² BYA. Det tillates tilhørende bod på 4 m² som skal være sammenhengende med og underordne seg hovedbygningen.

Maks mønehøyde for fritidsboligene er 5 m, mens for BFF1 er det 7 m. Fritidsboligene skal ha saltak med teglstein. Det tillates solceller på taket. Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.



5.2 Småbåtanlegg og naust

I området BSB tillates installert landfestet brygge, med flytefortøyning til småbåtanlegg. Småbåtanlegget er felles for fritidsboligene innenfor planområdet, hvor det tillates 1 båtplass per fritidsbolig. Landfestet brygge skal sikre allmenn ferdsel langs sjø. Det tillates ikke stengsler eller liknende som fører til privatisering av strandsonen.

Det tillates 6 båtplasser innenfor BUN1. BUN1 skal være felles for fritidsboligene innenfor BFF3, BFF4 og BFF7. Innenfor BUN2 kan det oppføres båthus med en grunnflate på inntil 30 m² BYA.



5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveger f_SKV1-3 skal opparbeides med fast dekke og en bredde på minimum 3,5 meter.

F_SPA1 er felles parkeringsplass for BFF4, BFF6 og BFF7. F_SPA2 er parkeringsareal for fritidsboligene innenfor arealformål BFF1. F_SPA3-6 er parkeringsareal for fritidsboligene innenfor arealformål BFF2.

For BFF3 og BFF5 tillates det å parkere på egen grunn.



5.4 Grønnstruktur, landbruks-, natur- og friluftsfomål

Turveg f_GT er felles adkomstveg til fritidsboligene innenfor BFF4-BFF7, og som del av felles adkomstvei til sjøen. Turvegen skal legges mest mulig naturlig i terrenget, for å unngå overdrevne skjæringer og fyllinger. Turvegen skal etableres med fast dekke, og ha en minimumsbredde på 2m.

Friområde GF1-3 skal være allment tilgjengelige, og det kan oppføres stier med fast dekke som skal ha en naturlig plassering i terrenget.

Innenfor landbruksområde LL1-3 tillates det ikke oppført ny bebyggelse. Landbruksdrift i henhold til formålet er tillatt.

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?		Grovt 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	x				Grønn	

samsvar med normaler					
----------------------	--	--	--	--	--

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-/påkjørsler		X	1	1	Grønn	RFK skal bygge gang og sykkelveg langs fylkesvegen.
Ulykke med gående/syklende	X		2	3	Gul	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		X			Grønn	
Kollektivtilbud		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Området skal koples til godkjent vann og avløpsløsning.

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	

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer.

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 ivretas	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
--------------------	------------	--------------------	--------------------	----------------------

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstiller planen krav i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholdsareal	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4 Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag	X		2	1	Grønn	

Planlagte fritidsboliger er lagt over arealer utsatt for stormflo. Småbåtanlegg og naust skal være dimensjonert for å tåle påkjønning fra en evt. stormflosituasjon. Det åpnes ikke opp for varig opphold i bebyggelse. Det legges inn hensynssone flom med tilhørende bestemmelse.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Deler av planområdet ligger under marin grense som kan ha mulighet for marin leire. Planbeskrivelsens kap. 6.11 beskriver eksisterende situasjon for grunnforhold og vurdert til å være lav sannsynlighet for marin leire og skred som følge av leire. Det er mye fjell i dagen i planområdet som ligger på en fjellknaus.

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.

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 (antenner mv.)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 Sjø og vassdrag

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

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Tiltak
	Ja	Nei				
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag	X				Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Planlagte fritidsboliger kommer i konflikt med 100-meters beltet. Fritidsboliger nærmest sjø er lagt på en slik måte i terrenget at de ligger på en «hylle» over det som er den tilgjengelige og attraktive delen av strandsonen nedenfor. Planområdet ligger mellom to eksisterende hyttefelt, og det vurderes at den planlagte utbygging ikke vil skape store konflikter for allmennhetens tilgang til sjøen sammenlignet med dagens situasjon.

6.6.2 Naturverdier og rødlistart

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.3 Viltområde

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Sjør i planområdet ligger to eldre gårdsbygninger som er i forfallende tilstand. Disse bygningene foreslås gjenoppbygget i samme form og volum, men nå som fritidsboliger. Bygningene er SEFRAK-C registrerte, og det anses derfor positivt at en henter opp det historiske uttrykket.

Rogaland fylkeskommune har gjennomført arkeologiske undersøkelser i planområdet og funnet nye lokaliteter. Rapporten er ikke ferdigstilt, men kulturminnernes plassering vil innarbeides i plan når rapport foreligger. Planlagte tiltak vil ikke komme i konflikt med kulturminnene.

6.6.5 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Friluftsliv og rekreasjon (friluftsområder, LNF-F/N, friområder mv.)		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold, utover strandsoner.

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	

Det ligger i et landskapsområde som er klassifisert som «Regionalt viktig landskap» og en har ivaretatt forvaltningsanbefalingene bl.a. i forbindelse med plassering av ny bebyggelse.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Lagt inn bestemmelser som sikrer terrengtilpasning av planlagte tiltak.

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.13 Sol og skygge

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.15 Folkehelse

Hendelse/Situasjon	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	

Det planlagte tiltaket er vurdert i planbeskrivelsens 7.8 til å ikke være i vesentlig konflikt med intensjonene i Naturmangfoldslovens §§8-12.

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 gis igangsettelsestillatelse skal situasjonsplan være godkjent av Eigersund kommune. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, stier og parkering.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en VA-plan som også viser

overvannshåndtering. Denne skal godkjennes av Eigersund kommune.

- Støy fra anleggsvirksomhet skal ikke overstige anbefalte støygrenser angitt i statlige retningslinjer i T-1442/2021. Naboer skal varsles iht. T -1442/2021 og godkjent dokumentasjon skal vedlegges søknad innen det gis igangsettingstillatelse:
- Det skal foreligge godkjent plan for bygg- og anleggsperioden gjeldende støy og støytiltak for å sikre naboer under utbygging. Planen skal inneholde planlagt byggestart og ferdigstilling, planlagte tider for når anleggsvirksomhet vil foregå, ansvarlige kontaktpersoner samt kontaktinformasjon under utbygging. Planen skal godkjennes av kommunen ved kommunelegen.
- Ved evt. spesifikke avtaler mellom tiltakshaver og naboer gjeldende behov for stillhet skal disse dokumenteres og legges ved søknad om tiltak.

7. Oppfølging av kommuneplanen

Hvordan bidrar denne saken til å realisere [vedtatte mål i kommuneplanen](#):

For å skape opplevelser og mestring i fellesskapet er det et mål om å legge til rette for økt turisme og fritidsbebyggelse. Planområdet ligger i et sentralt område på Eigerøy med flere fritidsboligområder i nærheten, samtidig som det er relativt nærme Eigersund sentrum. Dette gjør det også attraktivt for hyttebrukere å kunne ta i bruk de tilbud og opplevelser som finnes i byen.

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

Fritidsboligbygging gir muligheter for byggenæringen i området og bidrar til verdiskapning innenfor turisme.

8. Oppsummering og konklusjon

Etter en samlet gjennomgang vurderes det at planforslaget ivaretar sentrale tema som landskaps- og terrengtilpasning, oppfølging av kommuneplanens bestemmelser, og tilpasninger for å minimere konflikten med 100-metersbeltet mot sjø gjennom plassering og utforming.

Planen åpner opp for inntil 18 nye fritidsboliger samt regulerer inn eksisterende bebyggelse. Det åpnes ikke opp for ny fritidsbebyggelse i strandsonen og den nye bebyggelsen er trukket vekk ifra denne. Dette gir gode kvaliteter i planområdet, der en ivaretar viktige hensyn. Samlet vil dette kunne gi attraktive fritidsboliger med god adkomst til sjø og båt plasser.

Det er kommet frem til en tilfredsstillende avveining av planforslagets virkninger, og kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring når hensynssone stormflo er innarbeidet.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Klima- og miljøkonsekvenser:

Det legges opp til fritidsboliger i arealer som per nå er natur og skog. En er ikke kjent med spesielle konsekvenser at planlagte tiltak.

Folkehelse:

Ingen kjente konsekvenser.

Universell utforming:

Kan ivaretas på deler av området.

Konklusjon

Nye arealer for fritidsbebyggelse er begrenset, og derfor anses det som positivt at det legges til rette for videre «fortetting» av fritidsboliger i dette området, samtidig som man har funnet en effektiv utnyttelse der en kan etablere et høyt antall hytter med gode landskapstilpasninger og løsninger. Kommunedirektøren anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens vurderinger:

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
1037465	21-0294 Plankart
1037468	21-0294 Planbestemmelser_190123
1037467	21-0294 Planbeskrivelse_190123
1037466	21-0294 ROS-analyse
1037469	Innkome merknader
1039939	Vedlegg 4 - Befaringsnotat seksjon for kulturarv
1039940	Eigersund kommune - Hyttefelt på Leidland gnr 7 bnr 30 - uttalelse etter arkeologisk registrering - (003)