



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 03.01.2023  
Arkiv: : PL-20110009, PL-  
19960004, FA-L12  
Arkivsaksnr.: 20/2475  
Journalpostløpenr.: 23/125

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

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
005/23	Planteknisk utvalg	23.01.2023
009/23	Kommunestyret	06.02.2023

### Reguleringsendring for del av Fiskarvik 2. gangsbehandling

#### Sammendrag:

Reguleringsendring for del av Fiskarvik ble sendt på høring og offentlig ettersyn 01.07.2022 med endringer fra vedtak av Planteknisk utvalgs førstegangsbehandling. Planen fremmes nå for andregangsbehandling. Hensikten med reguleringsendringen er å åpne for at 4 eksisterende båthus innenfor næringsområdet Fiskarvik på Eigerøy skal kunne benyttes også av andre aktører, og ikke lenger kun være forbeholdt virksomhetene innforbi planområdet. Bakgrunnen for endringen er at næringsaktørene som tidligere benyttet seg av båthusene har flyttet, og det foreløpig ikke finnes andre aktuelle næringsaktører som brukere av båthusene. I planområdet finnes det ulike eksisterende næringsbygg og tomter, samt en småbåthavn brukt av private aktører.

Under høringsperioden kom det inn flere innspill fra statlige og regionale myndigheter, samt private innspill og fra det kommunale foretaket Eigersund næring og havn. Under Planteknisk utvalgs førstegangsbehandling av reguleringsendring ble det vedtatt at de aktuelle båthusene skulle forbli næringsområde fremfor småbåthavn i plankartet, men at man fjernet bestemmelsen som sa at båthusene kun skulle nyttes av næringsaktørene i området. Dermed beholdt man arealet som et næringsområde uten å videre styre hvem som kunne eie og bruke disse. Kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas som fremlagt og der næringsarealet videreføres som i gjeldende plan, men uten at det spesifiseres hvem som kan eie og bruke disse.

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for del av Fiskarvik med plankartkart og planbeskrivelse datert 12.05.2022 og bestemmelser datert 15.12.2010 og sist revidert 01.11.2022 vedtas som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.

#### Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 23.01.2023

#### PTU - behandling:

Forslag fra Arild Hovland (Fremskrittspartiet)

1. "Planens endringer vedtas ikke.
2. Båthus skal kun benyttes for båter som er nødvendige for bedrifter som trenger disse for sjørettet næringsvirksomhet i kommunen.
3. De 4 parkeringsplassene til båthusene flyttes nærmere båthusene for å gjøre det mer trafiksikkert å minske behovet for å bruke veien som snuplass."

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

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

---- 0 ----

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

Det var kun 10 medlemmer under behandlingen.

Kurt Sæstad (AP) foreslo:

"Aakre er inhabil."

#### **Votering - habilitet:**

Sæstads forslag vedtatt med 8 stemmer mot 2 stemmer (Geirulf Vasvik, H + Elin Adsen Kvåle, AP).

---- 0 ----

#### **Votering:**

Hovlands punkt 1 falt med 6 stemmer mot 4 stemmer for (FRP+KRF+SP)

Hovlands punkt 2 falt med 6 stemmer (leders dobbeltstemme) mot 5 stemmer for (FRP+KRF+SP+SV)

Hovland punkt 3 falt med 6 stemmer mot 4 stemmer for (FRP+SP+SV)

Kommunedirektørens forslag vedtatt med 6 stemmer (leders dobbeltstemme) mot 5 stemmer for Hovlands forslag (FRP+KRF+SP+SV)

#### **PTU-005/23 vedtak:**

##### **Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret:**

*Forslag til detaljregulering for del av Fiskarvik med plankartkart og planbeskrivelse datert 12.05.2022 og bestemmelser datert 15.12.2010 og sist revidert 01.11.2022 vedtas som fremlagt.*

*Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.*

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

## **Møtebehandling fra Kommunestyret 06.02.2023**

### **KS - behandling:**

Følgende forslag ble foreslått av Roald Eie (Fremskrittspartiet)

"1. Båthus skal kun benyttes for båter som er nødvendige for bedrifter som trenger disse for næringsvirksomhet i kommunen.

2. De 4 parkeringsplassene til båthusene flyttes nærmere båthusene for å gjøre det mer trafiksikkert, og minske behovet for å bruke veien som snuplass."

Votering:

Eies forslag punkt 1 falt med 22 mot 9 stemmer for. (FrP+SP)

Eies forslag punkt 2 falt med 22 mot 9 stemmer for. (FrP+SP)

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

### **KS-009/23 vedtak:**

*Forslag til detaljregulering for del av Fiskarvik med plankartkart og planbeskrivelse datert 12.05.2022 og bestemmelser datert 15.12.2010 og sist revidert 01.11.2022 vedtas som fremlagt.*

*Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-12.*

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

### **Saksgang:**

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

### **Alternativt forslag til vedtak:**

Forslag til detaljregulering for del av Fiskarvik med plankartkart og planbeskrivelse datert 12.05.2022 og bestemmelser datert 15.12.2010 og sist revidert 01.11.2022 vedtas med følgende endringer i:

- Plankart  
1.
- Bestemmelser  
1.

### **Eventuell tidligere politisk behandling:**

Planteknisk utvalg vedtok i møte den 13.06.2022, sak 066/22, å legge forslag til detaljregulering for del av Fiskarvik med plankartkart, bestemmelser og planbeskrivelse datert 12.05.2022 ut til offentlig ettersyn.

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

*Plankart:*

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

*Bestemmelser:*

*§ 8.2.6. flyttes til § 6.*

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

### **Reguleringsendring, detaljregulering for del av Fiskarvik – 2. gangsbehandling**

Forslag til reguleringsendring for del av Fiskarvik har vært på høring og offentlig ettersyn og fremmes nå for andregangsbehandling. Hensikten med reguleringsendringen er å åpne for at 4 eksisterende båthus innenfor planområdet videreføres som næringsområde som i gjeldende plan, men uten at det spesifiseres hvem som kan eie og bruke disse. Planområdet vist i blått i kartet under. Nord-øst synes Svanavågen industriområde, og i sør ser man deler av nærings- og industriområdet Kaupanes. I vest på andre siden av Hovlandsveien er boligområdet Vadlåsen.



*Figure 1 Planområde*

#### **2. Planstatus for området**

##### **2.1 Kommuneplan / kommunedelplan**

I kommuneplanen er området vist som nåværende næringsvirksomhet. I sjø er området vist som ferdsel. Hensynssoner for støy og flom går også delvis inn på planområdet.

##### **2.2 Reguleringsplan**

Tilgrensende planer er

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

19920004 - Fiskarvik (7-7), omfatter havneområde i sjø

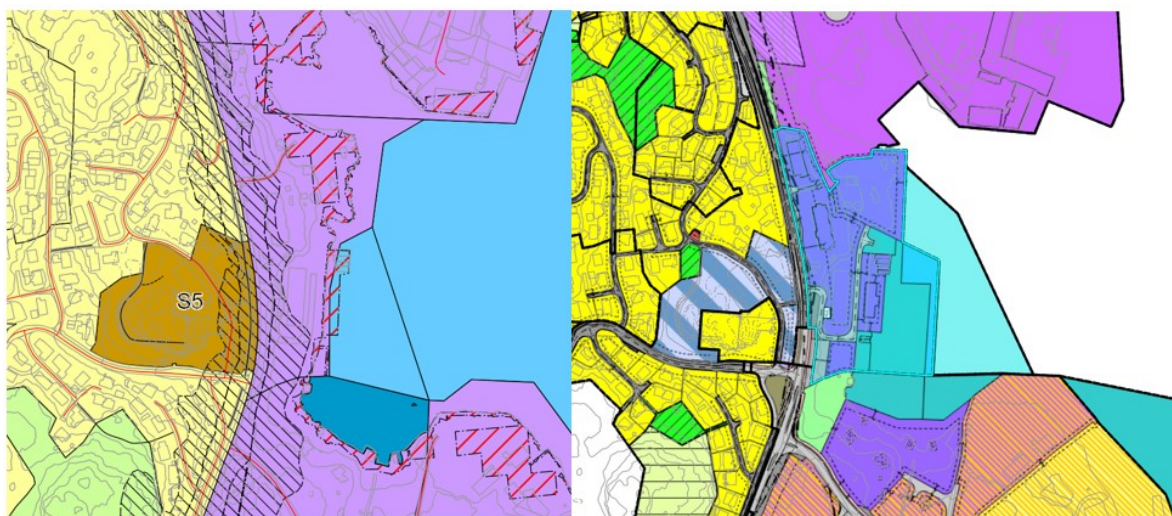


Figure 2 Utsnitt kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

Utsnitt av kommuneplanen til venstre og gjeldende reguleringsplanstatus til høyre.

### 3. Høring og offentlig ettersyn

Det ble varslet oppstart 03.06.2021. Planen ble sendt på høring og offentlig ettersyn 01.07.2022 med frist for å komme med merknader den 26.08.2022. Høringen ble annonsert i Dalane Tidende og på kommunens hjemmesider, samt sendt med brev til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter, og andre aktuelle aktører.

Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
<b>Offentlige merknader</b>		
Statsforvalteren i Rogaland	Ingen vesentlige merknader	O
Rogaland Fylkeskommune	Merknad	D
Kystverket	Merknad	O
Fiskeridirektoratet	Merknad	O
Statens vegvesen	Merknad	N
Eigersund næring og havn KF	Merknad	
Felles brukerutvalg i Eigersund kommune	Ingen vesentlige merknader	
<b>Private merknader</b>		
M. Øglend Eiendom AS	Merknad	O

Innsendte merknader - Gjennomgang		
Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurderinger
<b>Offentlige merknader</b>		
Statsforvalteren i Rogaland	<p>Viser til tidligere innsendte merknader ved varsel om oppstart der de frarådet å endre arealbruken fra næringsområde til småbåthavn.</p> <p>Slik vi leser planforslaget som er sendt på høring, skal båthusene fortsatt inngå i arealet som er regulert til næringsvirksomhet. Vi oppfatter derfor at planforslaget er i tråd med våre innspill til oppstartsvarselet, og</p>	<p>O Tatt til orientering. Arealbruken forble næringsvirksomhet etter vedtak fra PTU under førstegangsbehandlingen.</p> <p>O Tas til orientering. Båthusene vil forbli båthus innenfor et næringsområde, og dette krever ikke bruksendring. Bestemmelsen som tidligere styrte at kun næringsvirksomhet kunne ta i bruk båthusene er derimot fjernet, slik</p>

<p>Rogaland fylkeskommune Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen</p> <p>Kystverket</p>	<p>har på denne bakgrunn ingen vesentlige merknader til planforslaget. Vi minner om at bruksendring i strid med arealformålet i plan vil måtte behandles som søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.</p> <p>Fylkesdirektøren frarådet ved varsel om oppstart en omdisponering fra næringsformål, da sjønære næringsarealer er en begrenset ressurs. Nå er ikke formålet endret, men det er noe uklarhet rundt hva slags bruk det kan bli i området.</p> <p>Fylkesdirektøren fremmer derfor faglig råd om å sikre at sjønære næringsareal fortsatt skal prioriteres til næringsvirksomhet, og ikke til privat bruk.</p> <p>Viser til uttalelse ved varsel om oppstart der det påpekes at det er viktig at det ikke åpnes for reguleringsformål som kan medføre uønskede negative konsekvenser/ begrensninger for næringsutviklingen i området. Kystverket anbefaler Eigersund kommunen å legge vekt på næringsutvikling i området og være restriktiv med omregulering av næringsareal til andre formål.</p>	<p>J</p> <p>J</p>	<p>at også private aktører kan bruke båthusene.</p> <p>Det vurderes at siden området fortsatt er et næringsområde i plankartet, og bruken som båthus forblir den samme, så er ikke privat bruk prioritert over næringsvirksomheten i området. Det er ingen begrensninger for at båthusene også skal kunne nyttes av næringsvirksomheten, dersom dette skulle bli aktuelt igjen.</p> <p>En har i planen ikke endret arealformålet, men viderefører det som næringsareal.</p>
<p>Fiskeridirektoratet</p>	<p>Det aktuelle området er en del av et større næringsområde. Kommunen har gått bort fra å endre arealformål på eksisterende båthus til småbåthavn, som først varslet. Arealformålet videreføres som næringsområde, men med forslag til endringer i planbestemmelsene. Det er vanskelig å få full oversikt over hvilke endringer som er gjort i forhold til gjeldende planbestemmelser til planen. Det foreslås blant annet å fjerne bestemmelsen «Båthus skal kun benyttes for båter som er nødvendige for bedriftene i tilknytning til K/L 1-5». Av hensyn til at dette er en del av et større næringsområde anbefaler Kystverket at det i reguleringsbestemmelsene til planen sikres at det aktuelle området benyttes til sjørettet næringsvirksomhet.</p>	<p>N</p> <p>N</p>	<p>Bestemmelsen som knyttet bruken av båthusene til sjørettet virksomhet er tatt ut av planen. Planforslaget som fremmes for andregangsbehandling er oppdatert til nyere standard og det er lagt inn hensynssoner. Foruten bestemmelsen som sa at båthusene kun kan nyttes av sjørettet virksomhet som er tatt ut er bestemmelsene nå de samme.</p> <p>Planen viderefører i stor grad</p>

Statens vegvesen	<p>noe om vedlikehold av båter, eventuelt båtoppbygg, båtoppdrag mv. eller om avfallshåndtering. Kommunen bør gi bestemmelser om/påby avbøtende tiltak som sikrer mot utslipp, forurensning, farlig avfall/skadelige stoffer, plast til sjø mv. I motsatt tilfelle må man gi bestemmelser om at aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer mv. ikke skal være tillatt. Man må også gi regler om rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall, eventuelt kildesortering mv. Viser til rapport fra COWI om «Miljøvennlige småbåthavner».</p> <p>I henhold til våre tidligere merknader datert 1 6.06.2021 , ga vi innspill om at kryssene måtte reguleres etter vegnormalene. Vi ga også innspill om å vurdere å anlegge dråpe i sidevegen for å stramme opp svingebevegelsene i kryssene. Med hensyn til trafiksikkerheten, mener vi det er uheldig at våre tidligere innspill ikke er tatt til følge. Vi vil oppfordre til å gjøre tiltak for å kunne opprettholde siktforhold iht. plankartet.</p>	<p>gjeldende situasjon der båthus og småbåthavn allerede er utbygd. Planendringen medfører ikke ny utbygging i forbindelse med småbåthavnen, og innspillet er derfor ikke tatt til følge.</p> <p>N Reguleringsendringen medfører ikke endringer i trafikkmengden, da den i hovedsak omfatter allerede utbygde område. Trafikkarealene og kryss samt rekkefølgekrav er en videreføring av gjeldende plan, og innspillet er derfor ikke tatt til følge.</p>
Eigersund næring og havn KF	<p>Området er regulert til næringsformål, og det er viktig at eksisterende næringsaktør kan utvikle området etter behov, uten at det kommer i konflikt med bruken av sjøhusene. Det er derfor viktig at det ikke åpnes for reguleringsformål som kan medføre uønskede negative konsekvenser/ begrensninger for næringsutviklingen i området.</p>	<p>O De aktuelle båthusene beholdes som næringsformål, og det er kun hvem som kan bruke båthusene som endres ved å fjerne bestemmelsen som knytter de til næringsvirksomhet. En kan ikke se at dette vil skape vesentlige konsekvenser for næringsvirksomheten i området, ei heller begrensninger for den videre utviklingen.</p>
	<p>I forslag til reguleringsendring vil arealformålet videreføres som næringsområde, men det er forslag til flere endringer i planbestemmelsene som er vanskelig å få full oversikt over, og dermed også konsekvensene av disse. Ved å ta bort bestemmelsen «Båthus skal kun benyttes for båter som er nødvendige for bedriftene i tilknytning til K/L 1-5», åpnes det opp for at sjøhusene kan benyttes til fritidsformål selv om ikke arealformålet endres.</p>	<p>O Reguleringsendringen vil ikke medføre at båthusene kan tas i bruk til fritidsboliger. Det er spesifisert i bestemmelsenes §6.1.10 at varig opphold ikke er tillatt. Planforslaget som fremmes for andregangsbehandling er oppdatert til nyere standard og det er lagt inn hensynssoner. Foruten bestemmelsen som sa at båthusene kun kan nyttes av sjørettet virksomhet som er tatt ut er bestemmelsene nå de samme.</p>
Felles brukerutvalg	Saken tas til orientering.	O Tatt til orientering.





	<p>småbåtanlegget) reguleringsendringen dreier seg om.</p> <p>I gjeldende bestemmelser er parkeringsplassen felles for hele planområdet, det vil si både småbåtanlegget og næringsvirksomheten. I bestemmelsene som var til 1. gangsbehandling og ble sendt på høring lød bestemmelsen at parkeringsplassen skulle være felles kun for småbåthavnen. Dette er ikke opplyst i noen av saksdokumentene.</p>	<p>J</p> <p>Gjeldende plans bestemmelse «Felles veier og parkeringsplasser er felles for områdene K/L 1-5 og brukerne av småbåthavnen» er i reguleringsendringen er splittet i egne bestemmelser for vei og for parkering. Beklageligvis ble det ikke fanget opp at parkeringsplassen også skulle være felles for næringsområdene. Innspillet er tatt til følge og endret i bestemmelsene som nå ligger til behandling.</p>
	<p>I gjeldende bestemmelser står det at innenfor småbåtanleggenes landdel kan det etableres marina. I bestemmelsene som ble sendt på høring er det kun småbåtanleggets landdel i sør, nå kalt VS2, som dette åpnes for. Dette ble aldri opplyst om i saken, selv om det vil kunne medføre forringelse av M. Øglends eiendom, og kan ikke aksepteres. Oppsummert reagerer M. Øglend med vantro på at dokumenter åpenbart blir «endret fortløpende» - til tross for at det ikke foreligger noe vedtak som tilsier noe slikt fra Planteknisk utvalgs behandling. Dette oppleves svært suspekt.</p>	<p>J</p> <p>I gjeldende plan er småbåtanleggenes landdel i nord og sør under samme formål. I reguleringsendringen som var til førstegangsbehandling var disse splittet opp i VS1-3, der båthusene var tenkt som VS2. I henhold til PTU sitt vedtak skulle båthusene ikke lenger være småbåtanlegg, men næringsformål. Dermed ble rekkefølgen endret slik at VS3 ble VS2, og VS4 ble VS3. Dette måtte justeres i både plankart og bestemmelser. I bestemmelsene som var til førstegangsbehandling var det i bestemmelsen om marina markert med rød skrift om det skulle gjelde VS1 eller VS2, det vil si at det ikke var tatt stilling til i bestemmelsene som forelå PTU. Dette ville man derfor rette opp før det ble sendt på høring, da dette var en utilsiktet feil som ikke ble fanget opp ved behandlingen. Da en ikke hadde fanget opp at det i gjeldende bestemmelser kunne etableres marina innenfor begge småbåtanleggenes landdel, ble det ansett som at dette kun skulle gjelde VS2. Det er beklagelig at disse forholdene påvirket M. Øglends interesser, men dette er også grunnen til at planer sendes på høring til berørte parter for å få saken belyst best mulig. Det har aldri vært kommunens hensikt å føre noen bak lyset ved å forsøke å skjule endringer. Disse feilene skulle gjerne vært oppdaget tidligere, men det er heldigvis ingen problem å rette disse opp nå.</p>
	<p>Privat bruk av båthusene vil medføre økt trafikk i området. Dette vil være svært uheldig for oss som driver næringsvirksomhet i området, samt har planer om ytterligere næringsvirksomhet. samt også</p>	<p>O</p> <p>Forslagsstiller har beskrevet at dersom hvert båthus blir besøkt hver dag vil dette medføre 8 ekstraturer til og fra området. Det er grunn til å anta at det i realiteten vil bli færre enn dette, blant annet fordi bruk av båthus ofte foregår i</p>

	<p>etter all sannsynlighet medføre at flere barn/unge ferdes i område t/ over vår eiendom. Dette vil være et betydelig faremoment med tanke på næringsvirksomheten som foregår i området store deler av døgnet.</p> <p>Blant annet bør det nevnes at en lastebil sjåfør for kort tid siden hadde et uhell i forbindelse med lasting, og at en pallestabel falt ned av lift på en lastebil. Dersom en person/ personer hadde oppholdt seg i området omkring lastebilen når dette skjedde, så kunne det dette gått fra å være en uheldig hendelse til en stygg ulykke med store konsekvenser. Et slikt ansvar er noe vi ikke ønsker å ha, og som derfor utvilsomt vil begrense/ vanskeliggjøre mulighetene for å drive næringsaktivitet i området. Vi vil derfor evt måtte vurdere om eventuelle ulykker/ hendelser er noe Eigersund kommune skal holdes ansvarlig for som en konsekvens av at reguleringsendringen ble vedtatt.</p>	<p>helger og ellers utenom vanlig arbeidstid. Ved parkering på egen tomt vil brukere av båthusene ikke trenge å ferdes mye til fots i området.</p> <p>O Tas til orientering og viser ellers til HMS forskriften og at lasting og lossing skal skje på en sikker måte. Situasjonen er den samme i dag og vil ikke endres vesentlig jfr at arealbruken i reguleringsplanen videreføres som i gjeldende reguleringsplan.</p>
	<p>I saksutredning til Planteknisk utvalg sitt møte 13.06.20 22, sa ble vår merknad ang. trafikkøkning besvart med:</p> <p>«At det nå åpnes for privat bruk av ytterligere fire båtplasser i et område som allerede har en etablert småbåthavn vil sannsynligvis ikke medføre store endringer i trafikkmengde og allmenn ferdsel.»</p> <p>Dette forteller at saksbehandler ikke på noen måte har forstått hvordan trafikk til og fra småbåtanlegget i dag skjer. I denne forbindelse viser vi til vedlegg 13 (oversiktsbilde over området som viser innkjøringer til blant annet båthusene).</p> <p>I våre merknader i forbindelse med «varsel om oppstart» påpeker vi at båthusene pdd. ikke har veirett.</p> <p>I saksutredning/dokumenter som ble behandlet av Planteknisk utvalg, så hevdes det at veirett er gitt uten noen form for begrunnelse. I tinglyst dokument er det gitt veirett under forutsetning om inngått avtale om drift og vedlikehold.</p>	<p>N Forslagsstiller har beskrevet at dersom hvert båthus blir besøkt hver dag vil dette medføre 8 ekstraturer til og fra området. Det er grunn til å anta at det i realiteten vil bli mye færre enn dette, blant annet fordi bruk av båthus ofte foregår i helger og ellers utenom vanlig arbeidstid. Ved parkering på egen tomt vil brukere av båthusene ikke trenge å ferdes mye til fots i området. En kan derfor ikke se at endringen vil medføre vesentlige endringer i trafikkmengden av stor betydning.</p> <p>O Innspillet tas til orientering. Det tinglyste dokumentet gjør at det er mulig å komme til enighet om vegrett i saken, og reguleringsplanen legger til rette for felles vei og adkomst for eiendommene. Spørsmålet om vegrett er et privatrettslig forhold som ikke trenger å være avklart i forbindelse med vedtak av plan. Dette er også sjekket ut med Statsforvalteren i Rogaland.</p>

Denne avtalen er ikke inngått, og forutsetninger for vegrett er derfor ikke oppfylt.

I våre merknader i forbindelse med «varsel om oppstart» påpeker vi at båthusene ikke har tilstrekkelig areal for parkering. I saksutredning til Planteknisk utvalg sitt møte 13.06.2022, så besvares dette med at båthusene vil løse parkering innenfor egen tomt. I forslag legges det opp til at parkering skal skje ved kjøring/ rygging «i hele tomtens bredde» direkte inn/ utvei som vi eier, samt vei som i fremtiden ihht. reguleringsplan kan bli tilførselsvei for eventuell næring i område «K/ L3». For å oppnå tilstrekkelig med parkeringsdekning, så er en slik løsning en forutsetning.

Dette kommer ikke til å aksepteres. Båthusene/ eiendommen som disse er bygget på har heller ingen rettighet til å benytte vår eiendom til å snu på. Dette er derfor noe som må løses på egen eiendom.

Videre skrives det blant annet at næringsvirksomheten som tidligere benyttet båthusene har flyttet fra området. Oss bekjent har båthusene helt fra de ble oppført blitt brukt av private (ikke av næringsvirksomheten i området) slik de er regulert til.

Å konkludere med at næringsvirksomheten som tidligere benyttet dem har flyttet fra området, uten å kontakte eksisterende nærings i området, samt eiere av bygninger og tomter innenfor planen er ikke tilstrekkelig. En kan da ikke fastslå at det ikke er behov for båthusene, samt at det ikke vil bli behov for båthusene til det formålet som det er regulert til pdd.

Sammenblanding av næringsformål med private formål vil kunne føre til flere

N Vegen er en intern blindveg uten gjennomgangstrafikk. Vegbredden er 5,5 meter. Det er også etablert en tilsvarende løsning ca.70 meter sør for planlagt parkering. Alternativet ville vært å løse parkering for båthusene på felles parkering. Dette ville medført at brukerne av båthusene må gå langs den samme internveien. Forslagsstiller har vurdert at parkering på egen tomt, med manøvrering i vei, er den mest trafiksikre løsningen.

O Innspillet tas til orientering. Opplysningene stammer fra forslagsstiller og kommunen er ikke kjent med annen informasjon. Forslagsstiller opplyser om at båthusene har stått ubrukt over tid, og at det ikke er meldt behov eller ønske om å bruke disse.

N Formålet for båthusene forblir næring.

	<p>feilparkeringer og ferdsel på privat eiendom.</p> <p>Reguleringsendringen som varslet er også i strid med gjeldende kommuneplan. Å endre formål/ åpne opp for privat bruk av gjeldende båthus, når fritidseiendommer «på begge sider» er på lånt tid pga. næringsutvikling (både innenfor reguleringsplanen som ønskes endret, samt tilstøtende areal rett sør for reguleringsplanens grense) fremstår som underlig.</p> <p>Avslutningsvis må det nevnes at det foreligger et kostbart rekkefølgekrav som Eigersund kommune mener at vi skal bekoste. En endring av formål for båthusene vil utvilsomt medføre økt trafikk til/ fra området. At vi/næringen i området skal bekoste et rekkefølgekrav, når også en eventuell endring av formål for båthusene vil medføre økt trafikk, er uakseptabelt.</p>	<p>N</p> <p>N</p>	<p>Reguleringsendringen viderefører arealene som næring og er i tråd med kommuneplanens arealdel. Reguleringsendringen omfatter 4 eksisterende båthus, og ikke fritidsboliger.</p> <p>For det første videreføres arealbruken som i gjeldende reguleringsplan og endres således ikke. Rekkefølgekravet har ligget uendret siden planen ble godkjent og bør således være godt kjent for parten.</p>
--	--	-------------------	---

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen vedtas som fremlagt.

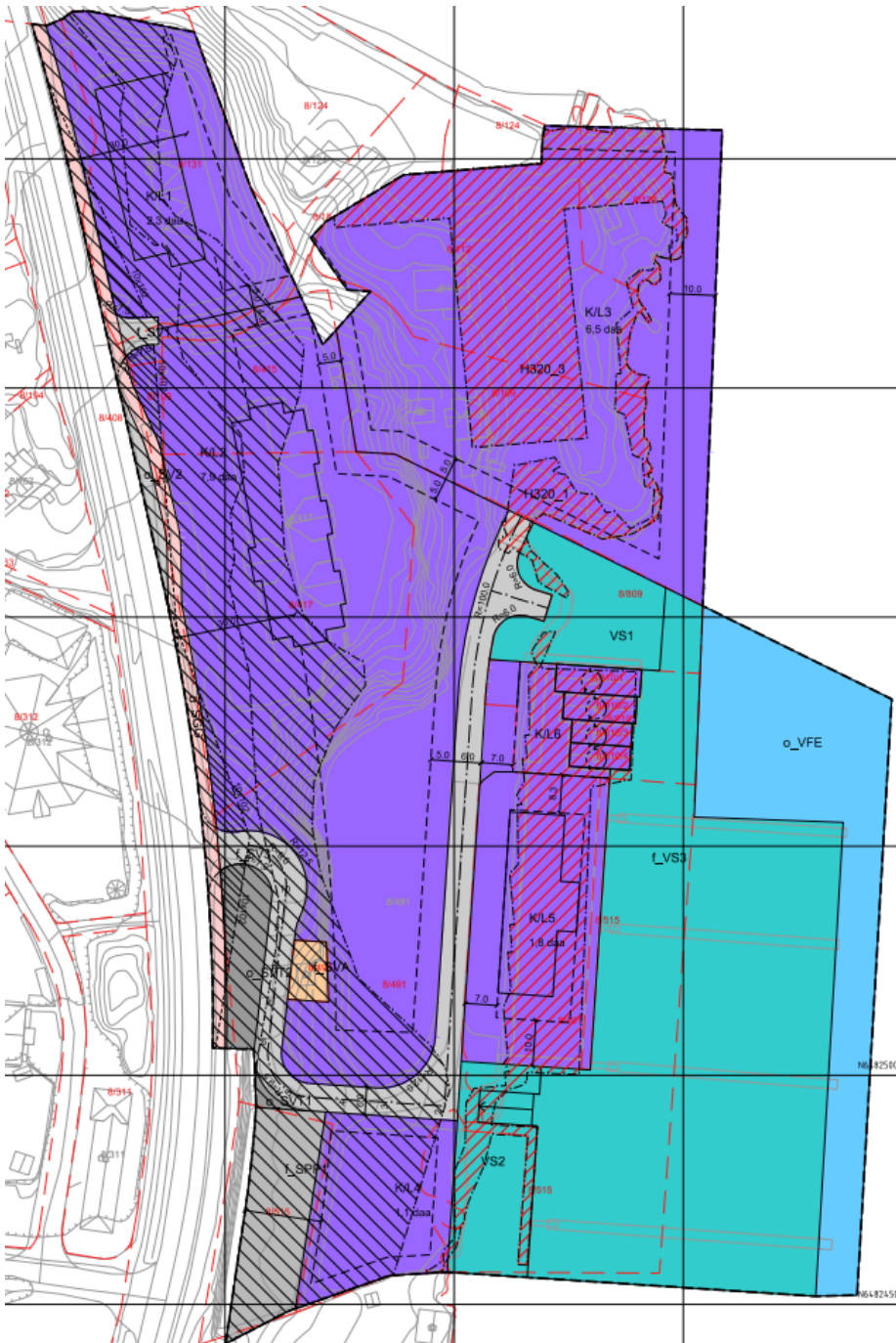
#### 4. Presentasjon av planområdet

Planområdet er 34,4 daa stort, og ligger på Eigerøy, mellom Hovlandsveien og sjøen, ca. 1,5 km sør for Eigerøy bru. Den del av planen som omhandler de aktuelle båthusene 9 daa, og er i gjeldende plan en del av formålet K/L 5 (kontor og lager). Planområdet utgjør en del av et større industriområde langs havnen, og består av eksisterende næringsbygg og arealer avsatt til fremtidige næringsvirksomhet, samt privat småbåthavn og adkomstvei.

#### 5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Planen regulerer i all hovedsak eksisterende situasjon med oppdatering i henhold til nyere standarder og maler. Reguleringsendringen medfører at den tidligere bestemmelsen som sa at båthus skal kun benyttes for båter som er nødvendige for bedriftene i tilknytning til K/L 1-5 tas ut. Arealene for båthusene videreføres som næringsformål. Eksisterende bestemmelser for videre utvikling av næringsområdene er videreført.

Utsnitt av plankart:



## 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.

En har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølge-krav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, eventuelt vurderer en at det er for konfliktylft og det ikke blir lagt inn i planen. Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir tilstrekkelig effekt eller er mulig å gjennomføre, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene eventuelt at tiltaket ikke legges inn i planen.

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

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Lite sannsynlig				
1. Usannsynlig				

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

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

## 6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

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

Tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

### 6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørslser		X	1	1	Grønn	
Ulykke med gående/syklende		X	1	1	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.1.5 Avfallshåndtering

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.2 Universell utforming:

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

Planforslaget medfører ingen endring for dette temaet.

#### 6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

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

#### 6.4 Sikkerhet og beredskap

##### 6.4.1 Flom

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

Det tillates ikke varig opphold i båthusene.

##### 6.4.2 Støv og støy

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

Støysoner er lagt inn i kart.

#### 6.4.3 Ras

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.4 Vær og vind

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.8 Strategiske områder

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



Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn
-------------------------------	--	---	---	---	-------

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.4.9 Grunnforhold

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.5 Forurensning

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

##### 6.6.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag		X			Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Området er i stor grad utbygd og det legges ikke opp til endringer utover det som allerede er avklart i gjeldende plan.

##### 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	
Uønskede arter		X			Grønn	

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

##### 6.6.3 Viltområde

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.6.5 Friluftsliv

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk / kjerneområde for jordbruk / skogbruk		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Det legges ikke opp til nye tiltak i området.

#### 6.6.9 Vegetasjon og markslag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 6.6.10 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	I konflikt 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	

### 6.6.13 Sol og skygge

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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

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

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

### 6.8 Naturmangfold

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

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

### 6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

Gjeldende rekkefølgekrav videreføres.

### 8. Oppsummering og kommunedirektørens anbefaling

Reguleringsendringen gjelder eksisterende båthus som allerede ligger i tilknytning til eksisterende småbåtanlegg. Reguleringsplanen består allerede av en blanding av småbåthavn, lager og kontorlokaler og endringen vurderes derfor ikke for å redusere muligheten for å drive næringsvirksomhet i området. Det vurderes at det fremlagte planforslaget har gjort nødvendige vurderinger for den foreslåtte endringen og en har kommet frem til en løsning som ivaretar hensynet og tilpasning til næringsområdet på en tilfredsstillende måte. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen blir vedtatt som fremlagt.

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

Planforslaget er av mindre omfang og vil i liten grad påvirke realiseringen av vedtatte mål i kommuneplanen, men følger opp om arealdelen ved at de aktuelle båthusene er videreført som næringsområde.

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

Reguleringsendringen åpner for at 4 eksisterende båthus også kan tas i bruk av private aktører. Det er ingenting som tilsier at næringsvirksomheter ikke skal kunne benytte båthusene i fremtiden dersom behovet viser seg. En vurderer derfor at planforslaget ikke vil ha noen innvirkning på kommuneplanens næringsfaglige mål, verken negativt eller positivt.

#### **Økonomiske konsekvenser:**

Ingen kjente

### Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

#### Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
1032801	Revidert plankart etter vedtak
1032806	Bestemmelser for del av Fiskarvik 011122
1032802	Detaljregulering for del av Fiskarvik - Planbeskrivelse revidert 010722
1032803	Detaljregulering for del av Fiskarvik-ROS-analyse
1032807	Oppsummering innspill etter høring
1032808	Høringsuttalelse - endring av detaljreguleringsplan for del av Fiskarvik, Eigerøy

1032809	Uttalelse - reguleringsendring for del av Fiskarvik
1032810	Uttalelse til forslag til reguleringsendring for del av Fiskarvik
1032811	Uttalelse til forslag til reguleringsendring for del av Fiskarvik, Eigerøy
1032812	Uttalelse - reguleringsendring for del av Fiskarvik
1032813	Uttalelse - reguleringsendring for del av Fiskarvik
1032814	Uttalelse høring av plan-ID 2011-0009-01 - Fiskarvik
1032815	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - høring og offentlig ettersyn - Reguleringsendring for del av Fiskarvik