

Med unntak av de rettigheter oppdragsgiver har i henhold til avtalen med Multiconsult AS, tilhører alle rettigheter til dette dokument Multiconsult. Innholdet – eller deler av det – må ikke benyttes til andre formål eller av andre enn forutsatt i avtalen. Multiconsult har intet ansvar hvis dokumentet benyttes i strid med forutsetningene. Dokumentet kan ikke kopieres uten tillatelse fra Multiconsult.

RAPPORT

OPPDRAG	Detaljregulering for del av Fiskarvik	DOKUMENT KODE	10221699-PLAN-RAP-01
EMNE	Planbeskrivelse	TILGJENGELIGHET	åpen
OPPDRAGSGIVER	Eiendomsmegler 1 SR-eiendom AS	ANSVARLIG ENHET	10232031
KONTAKTPERSON	Sverre C. Bertelsen		

01	01.07.2022	Utgave for offentlig høring – etter førstegangsbehandling	Iref		
00	12.05.2022	Utgave for offentlig høring	iref	heih	iref
REV.	REV. DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

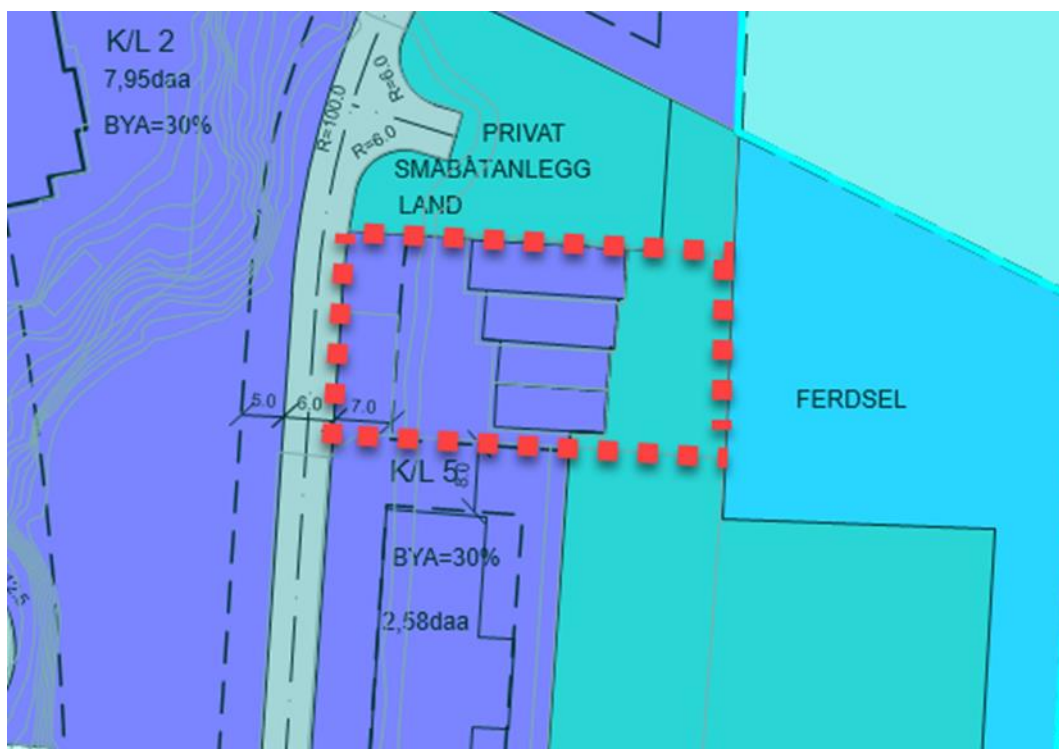
1	Bakgrunn for planarbeidet	5
1.1	Hensikten med planen	5
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, berørte eiendommer (gnr/bnr, areal)	5
1.3	Krav om konsekvensutredning	5
2	Planprosessen	6
2.1	Kunngjøring og varsling	6
2.2	Medvirkning	6
3	Planstatus og rammebetingelser	7
3.1	Overordnede planer	7
3.1.1	Kommuneplanens arealdel	7
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	8
3.3	Tilgrensende planer	8
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
4.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet	9
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
4.3	Kulturminner og kulturmiljø	9
4.4	Naturverdier/naturmangfold	9
4.5	Grønnstruktur, rekreasjonsområder, uteområder	10
4.6	Trafikkforhold	10
4.7	Barns interesser	10
4.8	Universell tilgjengelighet	10
4.9	Støyforhold	10
4.10	Næring	11
5	Beskrivelse av planforslaget	12
5.1	Hovedtrekk i planforslaget	12
5.2	Planlagt arealbruk	12
5.3	Parkering	13
5.4	Trafikkløsninger	13
5.5	Universell utforming	13
5.6	Kulturminner	13
5.7	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	13
6	Virksomheter / konsekvenser av planforslaget	14
6.1	Overordnede planer	14
6.2	Landskap	14
6.3	Hensyn til naboer	14
6.4	Kulturminner og kulturmiljø	14
6.5	Naturmangfold	14
6.6	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	14
6.7	Trafikkforhold	14
6.8	Barns interesser	14
6.9	Sosial og teknisk infrastruktur	14
6.10	Universell tilgjengelighet	15
6.11	Økonomiske konsekvenser for kommunen	15
6.12	Konsekvenser for næringsinteresser	15
7	Innkommene innspill	16
7.1	Oppsummering av innspill med kommentar	16

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tillate privat bruk av båthus som i gjeldende reguleringsplan er regulert til næring. I gjeldende plan er «annen næring – kontor/lager» og «småbåthavn» hovedformålene.

Området som blir påvirket av endringen er 0,9 daa og består i dag av fire naust/båthus. Planforslaget medfører ingen fysisk endring i dagens situasjon, men åpner for at de eksisterende båthusene kan brukes av private som ikke er tilknyttet næringsvirksomhetene i området. Bakgrunnen for dette er at næringsvirksomhetene som i opprinnelig plan var tiltenkt båthusene ikke er lokalisert i området lenger.



Figur 1: Kartutsnitt av eksisterende reguleringsplan med oppmerket område for endring.

Reguleringsplanen for øvrig forblir uendret, men plankart og bestemmelser er oppdaterte iht. gjeldende maler, sosi standard og plan-og bygningslov.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, berørte eiendommer (gnr/bnr, areal)

Komplett planforslag er innsendt 28.03.2022 av Multiconsult AS på vegne av forslagstiller Eiendomsmegler 1 SR-eiendom AS. Planforslaget er utført i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-1.

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 8/313, 8/18, 8/112, 8/128, 8/109, 8/415, 8/408, 8/417, 8/809, 8/810, 8/491, 8/515, 8/490.

Eiendom(er) som foreslås omregulert er 8/810 ,og deler av 8/491.

1.3 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning. Det foreslås ingen nye tiltak, og planforslaget vil derfor ikke gi vesentlig virkning på omgivelsene.

2 Planprosessen

2.1 Kunngjøring og varsling

Igangsatt regulering ble kunngjort i Dalane tidene 08.06.2021. Grunneiere, berørte naboer og offentlige myndigheter er varslet per brev datert 03.06.2021.

I varslingen sto det at «Planarbeidet [...] vil innebære at en del av formålet K/L 5 (kontor/lager) i gjeldende plan omreguleres til privat småbåthavn/privat båthus. Det må også reguleres tilstrekkelig plass til parkering.»

Ved politisk behandling i planteknisk utvalg 13.06.22 ble følgende vedtak fattet:

«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.»

Planforslaget som nå legges ut til offentlig ettersyn er i tråd med dette vedtaket.

2.2 Medvirkning

Oppstartmøte for planen ble avholdt 04.05.2021 med Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom AS (forslagsstiller), Multiconsult (plankonsulent), og representanter fra Eigersund kommune.

Det ble mottatt totalt 8 merknader etter varsling om planoppstart:

Nr.	Navn	Datert
1	NVE	15.06.2021
2	Statens vegvesen	16.06.2021
3	Felles brukarutvalg	18.06.2021
4	Stavanger maritime museum	24.06.2021
5	Fiskeridirektoratet	29.06.2021
6	M Øglend eiendom AS	04.07.2021
7	Kystverket	05.07.2021
8	Rogaland fylkeskommune, Regionalplanavdelingen	05.07.2021
9	Statsforvalteren i Rogaland	09.07.2021
10	Eigersund Næring og Havn KF	12.08.2021

Merknadene er oppsummert og kommentert i kap. 7.

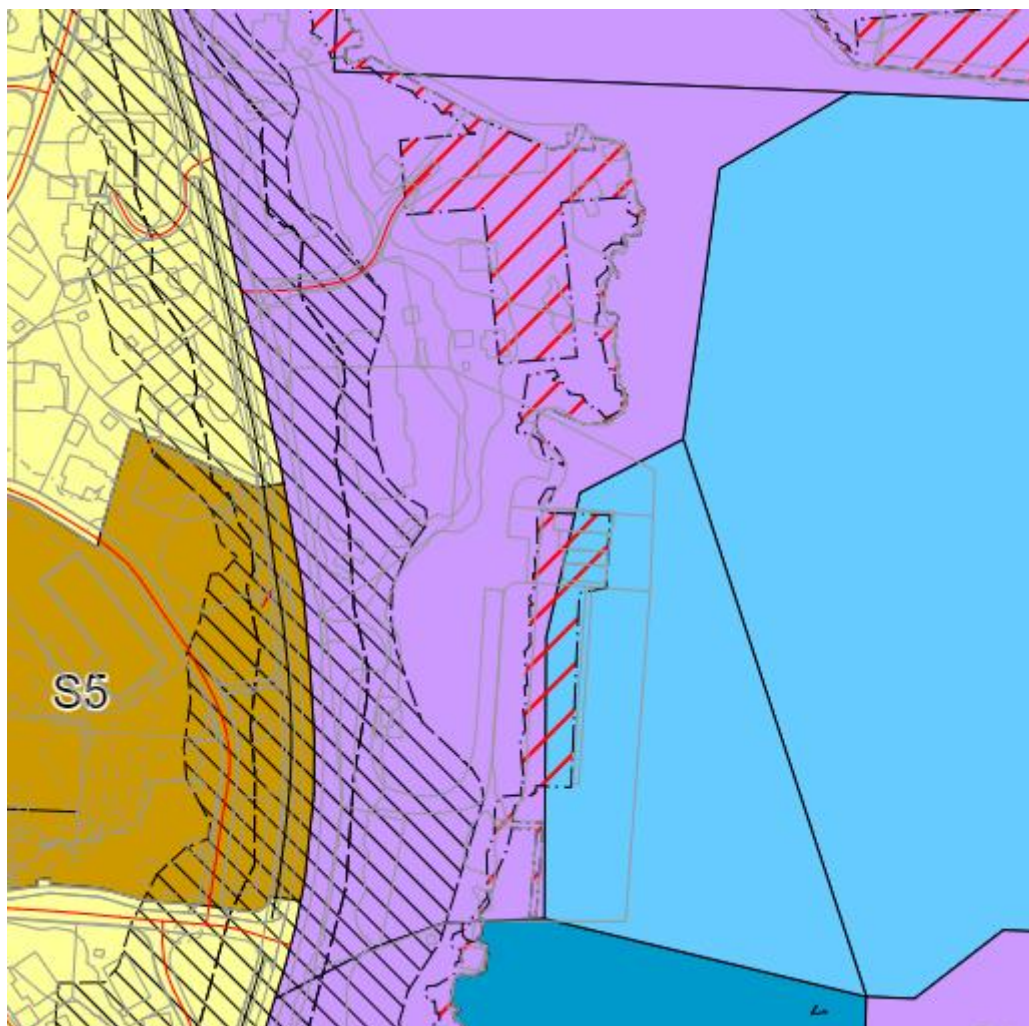
3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

3.1.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel, KPA2018, ble vedtatt 23.09.2019. I kommuneplanen er planområdet vist som nåværende næringsområde.

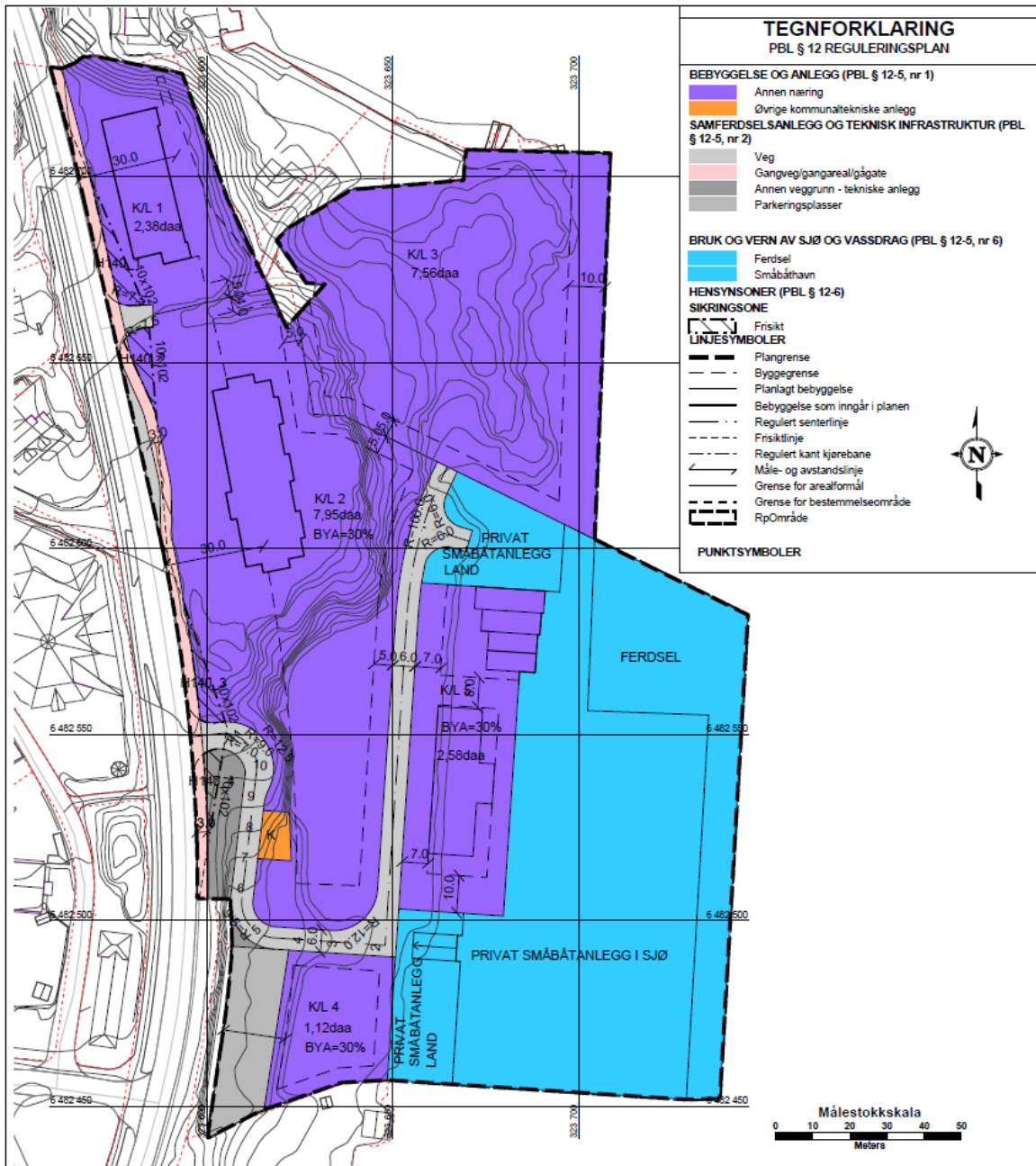
Det ligger innenfor faresone for flomfare i deler av grensesnittet mot sjø.



Figur 2: Kartutsnitt av kommuneplanens arealdel.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planforslaget har samme planavgrænsning som Reguleringsendring for del av Fiskarvik, planID 7-11, vedtatt 06.06.2011



Figur 3: Reguleringsendring for del av Fiskarvik, planID 7-11.

3.3 Tilgrensende planer

I nord grenser planen mot Detaljregulering Svanavågen industriområde Gnr 7 Bnr 196mfl (7-12)

I sør grenser planen mot Områderegulering Havne- og næringsområde Kaupanes (7-15)

I vest grenser planen mot plan Vadlåsen (16-5)

Området fremstår i dag som lite verdifullt med tanke på naturverdier og naturmangfold, da det for det meste består av utbygde områder, grusa arealer, vei og småbåthavn.

4.5 Grønnstruktur, rekreasjonsområder, uteområder

Planområdet er et næringsområde og inneholder ingen grønnstruktur av verdi, turveger eller arealer tiltenkt lek og opphold.

4.6 Trafikkforhold

Planområdet har to adkomster fra Hovlandsveien. Hovlandsveien er en riksvei, og har ifølge vegkart.no ÅDT 5600.

Det er registrert en utforkjøringsulykke på Hovlandsveien på strekningen forbi planområdet. Ulykken skjedde i 2000. Det er også registrert to ulykker på Hovlandsveien sør for planområdet.

Det er regulert gangvei langs Hovlandsveien, innenfor planområdet. Denne er foreløpig ikke opparbeidet. Det er imidlertid en gang- og sykkelvei på vestsiden av Hovlandsveien i dag.

Innenfor planområdet er det ikke tilrettelagt spesielt for myke trafikanter. Internveiene er kjøreveier med lav trafikkmengde, og derfor også egnet for syklende, og evt. gående.

Det er en bussholdeplass ved Hovlandsveien på strekningen langs planområdet.

4.7 Barns interesser

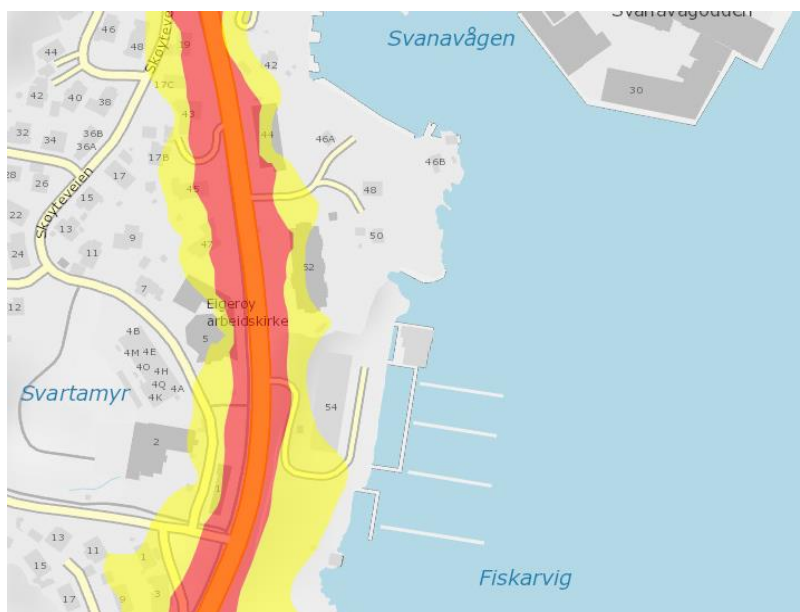
Området er et næringsområde og småbåthavn, og ikke tilrettelagt for barn og unge.

4.8 Universell tilgjengelighet

Kjøreadkomsten til området egner seg dårlig for bevegelseshemmede, da den på det bratteste har stigningsforhold 1:8. Bevegelseshemmede må derfor bruke bil ned til båthusene.

4.9 Støyforhold

Statens vegvesen har kartlagt støysoner for riks- og fylkesveier. Planområdet for plan ID 20110009 er berørt av rød og gul støyzone. Området som foreslås omregulert ligger imidlertid utenfor støysonene.



Figur 5: Støysonkart.

4.10 Næring

Det er innenfor planen i dag to eksisterende næringsbygg på eiendommene Hovlandsveien 44 og 52. I tillegg er det søkt om, og gitt byggetillatelse til, nytt næringsbygg på Hovlandsveien 54.

Båthusene som nå foreslås omregulert har tidligere vært brukt av næringsvirksomhet tilhørende et av de eksisterende næringsbyggene. Denne virksomheten har nå flyttet, og har ikke lenger behov for båthusene. Dette er bakgrunnen for at det nå foreslås en reguleringsendring.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Hovedtrekk i planforslaget

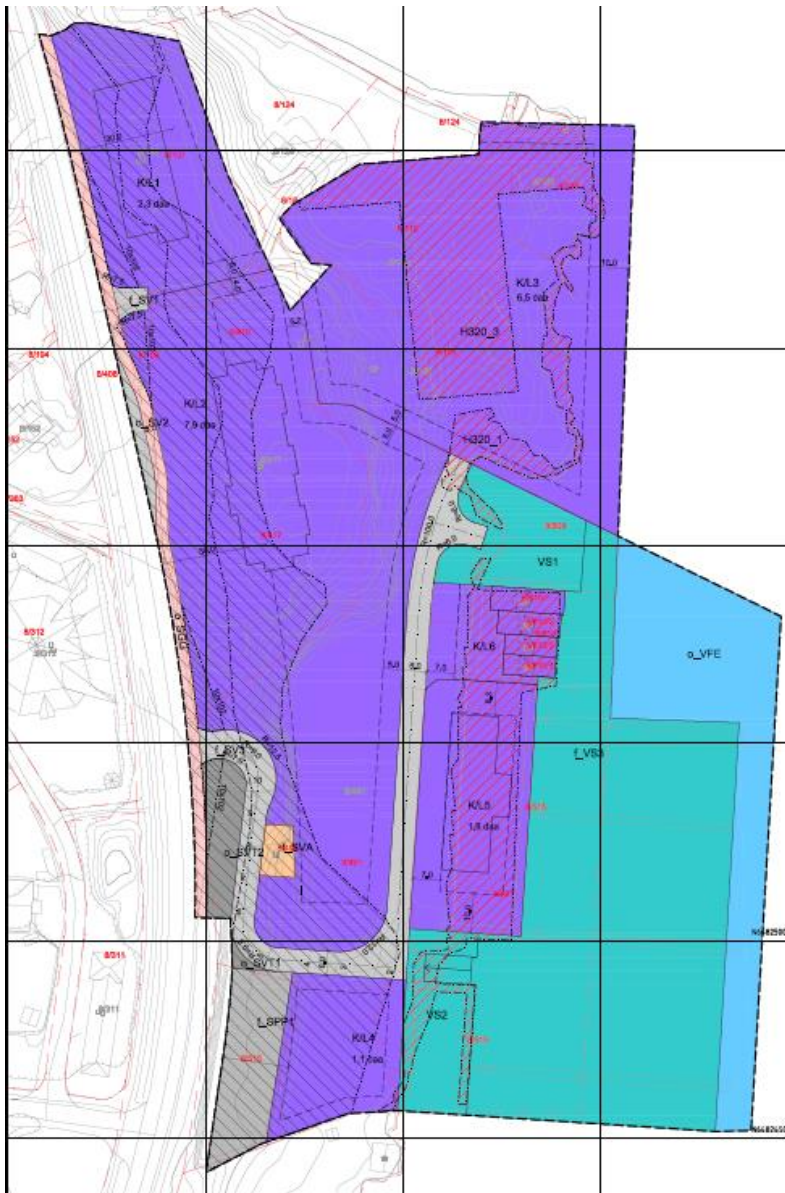
Ny reguleringsplan skal gi en mer fleksibel mulighet for bruk av fire eksisterende båthus. I gjeldende plan er båthusene regulert med formålet «annen næring» innenfor K/L5, og tiltenkt bruk for næringsvirksomheter innenfor planområdet.

Bestemmelsen «Båthus skal kun benyttes for båter som er nødvendige for bedriftene i tilknytning til K/L 1-5» tas ut av planen. I plankartet skilles del av K/L5 hvor båthusene er ut i et eget næringsformål K/L6, eiendomsgrenser rundt båthusene oppdateres.

Reguleringsplanen for øvrig forblir uendret, men plankart og bestemmelser er oppdaterte iht. gjeldende maler, sosi standard og plan- og bygningslov.

5.2 Planlagt arealbruk

Foreslått arealbruk illustreres i plankart og arealtabell under.



Tabell 1 - Arealtabell nytt planforslag mot gjeldende reguleringsplan.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m2)
1390 - Annen næring	20377
Sum areal denne kategori:	20377
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2010 - Veg	1703
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	683
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	363
2082 - Parkeringsplasser	678
2140 - Vann- og avløpsnett	104
Sum areal denne kategori:	3532
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
6100 - Ferdsel	2465
6230 - Småbåthavn	8050
Sum areal denne kategori:	10515
Totalt alle kategorier:	34424

5.3 Parkering

Det er i gjeldende plan regulert 678 m² parkering. Parkeringsplassene er samlet i sør-vestre hjørnet av planen, og ble opparbeidet i 2012. I nytt planforslag reguleres sikres det fire nye parkeringsplasser i forbindelse med båthusene. Parkeringen skalløses innenfor K/L6, og innebærer trolig at manøvrering skjer i veien.

Båthusenes samlede grunnflater er ca. 380 m², det vil si at parkeringsdekningen vil bli ca. en plass pr. 100 m², som er i tråd med krav til parkeringsdekning for lager i gjeldende plan. For kontor er kravet 1 plass pr. 50 m². Gjeldende plan har ikke spesifisert krav til parkeringdekning for båthus, dette tas nå inn i bestemmelsene.

5.4 Trafikkløsninger

Det er regulert en felles adkomstvei for planområdet som betjener områdene K/L 4, K/L 5 og småbåthavnen. Adkomstveien har avkjørsel til rv. 426 Hovlandsveien. Det er også en regulert avkjørsel 100 meter nord for denne, som betjener områdene K/L 1, K/L 2 og K/L 3.

Foreslått endring i reguleringsplanen medfører ikke endring i trafikkløsning.

5.5 Universell utforming

Regulert adkomstvei er på det bratteste 1:8, og egner seg dårlig for bevegelseshemmede. Bevegelseshemmede må derfor bruke bil til området. Det er i gjeldende plan krav til HC-parkering på felles parkeringsplass. Planendringen medfører ikke endringer for universell utforming.

5.6 Kulturminner

Det er gjort et funn av skipsvrak av uavklart vernestatus i sjøen utenfor planområdet. Nytt planforslag vil ikke berøre området for dette funnet.

5.7 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Området er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg. Planendringen medfører ingen endringer i denne forbindelse.

6 Virkninger / konsekvenser av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, da hele området her er avsatt til næring. Dette er imidlertid vurdert i forbindelse med behandling av gjeldende plan, vedtatt i 2011. Det ble da vurdert som fornuftig å også regulere småbåthavn og båthus da området i kommuneplanen var prioritert som et område for kontor og lager for maritime næringer. Området omfattes også av kommunedelplan for Egersund by og havneplan for Egersund, og er i gjeldende plan vurdert å være i tråd med disse. Arealet er i kommunedelplanen avsatt til næringsområde-IKL (KL 10) og småbåthavn.

Endring i konsekvensene i dette planforslaget i forhold til i gjeldende plan vurderes som små. Det åpnes for privat bruk av ytterligere fire båtplasser i et område som allerede har en etablert småbåthavn. At planforslaget åpner for privat bruk utelukker ikke mulighetene for at båthusene kan leies ut til næringsvirksomheter i området på et senere tidspunkt dersom det igjen viser seg å være behov for det.

6.2 Landskap

Planforslaget medfører ikke fysiske inngrep i området, og vil derfor heller ikke påvirke landskapsbildet.

6.3 Hensyn til naboer

Naboene til eiendom 8/810 er næringseiendommer og småbåthavn. Nærmeste næringseiendom er foreløpig ikke bebygget. En kan ikke se at planforslaget vil få konsekvenser av betydning for naboer. Fremtidige leietakere av båthusene vil løse parkering på egen tomt. Båthusene vil i ny regulering sannsynligvis generere samme trafikkmengde som tidligere. Det vil fremdeles ikke tillates varig opphold i båthusene.

6.4 Kulturminner og kulturmiljø

Nytt planforslag vil ikke få konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø.

6.5 Naturmangfold

Planforslaget medfører ikke fysiske inngrep i området, og vil derfor heller ikke påvirke naturmangfold.

6.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Nytt planforslag vil ikke få konsekvenser for rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.

6.7 Trafikkforhold

Den foreslåtte endringen medfører ikke endringer i adkomstforhold, avkjørsel til riksveien, frisikt eller liknende. Det skal etableres fire nye parkeringsplasser i tilknytning til båthusene, men arealet de skal etableres på brukes også i dag til parkering. Det er i dag 101 båtplasser for fritidsbåter i båthavnen. En økning på ca. 4% kan føre til noe økt trafikk, men sannsynligvis ikke så store mengder at det vil få konsekvenser for fremkommelighet eller trafiksikkerhet.

6.8 Barns interesser

Området er næringsområde og småbåthavn, og ikke spesielt tilrettelagt med tanke på barn som brukere. Nytt planforslag endrer ikke på forutsetningene for barns interesser.

6.9 Sosial og teknisk infrastruktur

Planforslaget medfører ikke konsekvenser for sosial eller teknisk infrastruktur.

6.10 Universell tilgjengelighet

Planforslaget medfører ikke fysiske inngrep i området, og endrer heller ikke forutsetningene for universell tilgjengelighet.

6.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ikke økonomiske konsekvenser for kommunen.

6.12 Konsekvenser for næringsinteresser

I dag gir planen næringsvirksomheter innenfor planområdet eksklusiv mulighet for leie og bruk av båthusene. Næringsvirksomhetene som i opprinnelig plan var tiltenkt båthusene er ikke lokalisert i området lenger, og det er i dag ingen bedrifter i området som har vist interesse for leie. Dette er bakgrunnen for at det nå også åpnes for utleie til private. Dersom det på et senere tidspunkt igjen skulle vise seg å være maritime bedrifter som har behov for leie av båthus, vil dette fortsatt være mulig, men det vil nå være i konkurranse med evt. private interesserte.

Aktuelt areal er allerede bebygd, og planen åpner ikke for annen type bruk enn det som er i dag.

7 Innkømne innspill

7.1 Oppsummering av innspill med kommentar

NVE

På grunn av stor saksmengde har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. De viser til kartbasert veileder for reguleringsplan og sine internettsider for arealplanlegging. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

Kommentar:

NVE sine nettsidet og kartbasert veileder for reguleringsplan er brukt i arbeidet med ROS-analysen. NVE vil få tilsendt planforslaget ved offentlig ettersyn.

Statens vegvesen

Statens vegvesen ber om at det legges særlig vekt på at eksisterende 2 kryss med rv. 426 blir regulert i henhold til vegnormkravene hva gjelder stigningsforhold, frisikt, bredde og krav til svingradier. De påpeker at frisikt i begge kryssene må bedres og det må vurderes å anlegges dråpe i sidevegen for å «stramme opp» svingebevegelsene i kryssene.

Statens vegvesen tar forbehold om mulige merknader og kommentarer når det foreligger et konkret detaljreguleringsforslag med bestemmelser for området.

Kommentar:

Planforslaget vil ikke påvirke trafikkløsninger eller trafikkmengde, og det er i denne omgang ikke planer om å omregulere vegformål. Trafikkløsningene er en videreføring av løsning i gjeldende plan, vedtatt 26.04.2011.

Felles brukarutvalg

Felles brukarutvalg tar saken til orientering.

Stavanger maritime museum (Smm)

Det omsøkte sjøarealet er en del av et område med rik maritim historie og ble i 2005 vurdert av Smm til å ha potensiale for funn av fredede kulturminner under vann. I forbindelse med reguleringsplanen for Fiskarvik i 2005 ble det derfor gjennomført en marinarkeologisk registrering, men til tross for potensiale ble det ikke gjort noen funn med unntak av et vrak trolig datert til første halvdel av 1900-tallet. I forbindelse med oppstartsvarsel av denne planen har Smm imidlertid vurdert saken på nytt, og sett at undersøkelsen i 2005 ikke har tatt høyde for endringene i havnivået siden steinalderen. Dette er forskning som ble publisert året etter.

På bakgrunn av potensialvurderingen varsler Smm at det er aktuelt å kreve gjennomføring av en arkeologisk registrering på grunn av potensialet for hittil ukjente §4 automatisk freda kulturminner og §14 skipsfunn innenfor det varslede planområdet. Kravet vil først kunne bli reist når planen kommer på offentlig ettersyn. Smm anbefaler forslagsstiller å få gjennomført registreringen på et tidligere tidspunkt slik at kulturminnehensynet kan ivaretas hensiktsmessig, og slik at planstiller får forutsigbarhet i planleggingen.

Kommentar:

Hensikten med planen er å tillate privatbruk av eksisterende båthus. Planen vil ikke innebære inngrep i sjø/sjøbunn. Det skal heller ikke bygges noe nytt på land. Vi kan ikke se at nye marinærkeologiske undersøkelser vil være nødvendig på grunn av denne reguleringsendringen.

Multiconsult har hatt dialog med Stavanger maritime museum etter at innspillet ble mottatt, og de bekrefter pr. epost 25.03.22 at de er enige i vurderingen at reguleringsendringen ikke gjelder sjøareal, og trekker kravet om arkeologiske undersøkelser i sjø i forbindelse med denne reguleringsendringen.

Fiskeridirektoratet

Det er ikke registrert spesielle fiskeri- og havbruksinteresser innenfor antydnet planområde. Men dersom man skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, må det i minst mulig grad foretas inngrep som arealbeslag, sprenging, mudring, utfylling og utslipp i sjø. |...| Ved tiltak i sjø, eller med virkning til sjø, forutsetter Fiskeridirektoratet avbøtende tiltak mot forurensing og skadelige utslipp, og at dette eventuelt tas inn i reguleringsbestemmelsene.

Fiskeridirektoratet forutsetter en beskrivelse og vurdering av planens virkninger på miljøverdier og andre interesser i sjø, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd, dersom planen vil omfatte tiltak i sjø.

Eventuelle særlig inngripende og støyende arbeider, dersom de finnes nødvendige og kan tillates, bør foregå i vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro.

Kommentar:

Planforslaget omfatter ikke inngrep i sjø.

M Øglend eiendom AS

M Øglend eiendom AS (heretter kalt Øglend) eier eiendommene 8/491 og 8/809, og er derfor største grunneier i området, samt den grunneieren som blir mest berørt av det varslede planarbeidet.

Øglend påpeker at private båthus vil føre til økt trafikk i området, samt også potensielt medføre at flere barn ferdes i området. Allmenn ferdsel i området (spesielt barn) vil være et betydelig faremoment med tanke på næringsaktiviteten som skal foregå i området.

Det er flere bedrifter i området som driver innen maritim bransje, og som kan ha behov for båthusene til det formålet som de i dag er regulert til. En omregulering som varslet vil ha negativ innvirkning på verdien på Øglends eiendommer i området.

Allerede i dag observeres det at brukere av båthusene benytter Øglends eiendom til parkering da deres egen ikke er av tilstrekkelig størrelse. Øglend motsetter seg at deler av deres eiendommer reguleres om til parkeringsformål.

Båthusene på eiendommen 8/810 har pdd. ikke veirett fra Hovlandsveien til eiendommen. Øglend er negative til å avgi veirett dersom båthusene reguleres om til annet formål enn det den er regulert til pdd. (pga. konsekvenser som nevnt over).

I gjeldende planområde ligger det flere andre fritidsboliger innenfor areal som i dag er regulert til kontor/ lager (delfelt K/ L 3). En omregulering av båthusene vil føre til forventninger fra eiere av disse eiendommene om likebehandling.

Oss bekjent er alt areal på nedsiden av Hovlandsveien fra Eigerøy bro til Raudstøbakken på Hovland regulert til/ evt. i kommuneplanen avsatt til næringsformål.

På bakgrunn av ovenfor nevnte forhold er vi sterkt uenige i det varslede planarbeidet, og tenker at det er så lite hensiktsmessig at prosessen bør stanses.

Et annet moment som vi anser som viktig er "historien" omkring området Fiskarvik. Området ble kjøpt (muligens ekspropriert?) av kommunen med tanke på næringsformål. Å nå gjøre enda mer av et område som ble kjøpt av kommunen til næringsformål om til privat formål vil fremstå som bemerkelsesverdig.

Eventuelt dersom prosessen med planarbeidet mot formodning fortsetter, så krever vi at gjeldende rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene endres, slik at endret bruk/ økt trafikk som omreguleringen vil medføre gjør at eiere av båthusene må bidra til å dekke kostnader i forbindelse med rekkefølgekravene. Noe annet vil være svært urimelig.

Kommentar:

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 eller allmenn ferdsel i området. Nye brukere av båthusene vil løse parkering innefor egen tomt.

Dersom det på et senere tidspunkt igjen skulle vise seg å være maritime bedrifter som har behov for leie av båthus, er det ingenting i planforslaget som hindrer de i å inngå avtale om dette med eier av båthusene.

Eiere av eiendom 8/809 og 8/810 har veirett fra Hovlandsveien via felles adkomstvei over eiendom 8/491. Dette er gitt i erklæring datert 18.06.18.

Planforslaget medfører ingen fysisk endring i eksisterende situasjon, men åpner for at de eksisterende båthusene kan brukes av private som ikke er tilknyttet næringsvirksomhetene i området. Bakgrunnen for dette er at næringsvirksomhetene som i opprinnelig plan var tiltankt båthusene ikke er lokalisert i området lenger. Reguleringsformålet vil bli næring som i dag, og tillatelse for annen bruk gis gjennom å fjerne bestemmelser som binder båthusene til næring. Båthusene er ikke tiltenkt bruk med varig opphold, og kan derfor ikke sammenliknes med fritidsboliger.

Kystverket

Det er viktig at det ikke åpnes for reguleringsformål som kan medføre uønskede negative konsekvenser/ begrensninger for næringsutviklingen i området. Kystverket anbefaler Eigersund kommunen å legge vekt på næringsutvikling i området og være restriktiv med omregulering av næringsareal til andre formål. Vi forutsetter at planforslaget blir avklart med Eigersund Næring og havn KF. Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er viktig at det ikke planlegges tiltak/ aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet. De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området.

Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

Kommentar:

Planforslaget medfører ingen fysisk endring i eksisterende situasjon, men åpner for at de eksisterende båthusene kan brukes av private som ikke er tilknyttet næringsvirksomhetene i området. Bakgrunnen for dette er at næringsvirksomhetene som i opprinnelig plan var tiltankt båthusene ikke er lokalisert i området lenger. Reguleringsformålet vil bli næring som i dag, og tillatelse for annen bruk gis gjennom å fjerne bestemmelser som binder båthusene til næring.

Planforslaget medfører ikke inngrep i sjø.

Innspill til bestemmelse tas til orientering.

Rogaland fylkeskommune, Regionalplanavdelingen

Fylkesrådmannen vil i utgangspunktet fraråde en endring som beskrevet. Sjønære næringsarealer er en begrenset ressurs, og selv om det allerede finnes en del areal innenfor planområdet satt av til private småbåtanlegg bør områder som allerede er avsatt til næring beholdes til dette formålet. En endring til båthus, småbåthavn og parkering vil kunne ha en negativ virkning på videre utvikling av næring i Fiskarvik.

Dersom en går videre med planarbeidet må kommunen vurdere hvordan dette vil påvirke mulighetene for framtidig næringsvirksomhet i planområdet.

Nyere tids kulturminner

Det må tas nødvendig hensyn til eksisterende eldre naust/båthus i Fiskarvik like sør for det varslede planområdet, som sammen med eldre fritidsbebyggelse og park/hageanlegg anses å være verneverdige kulturminner/kulturmiljø. Det må videre stilles krav til utforming, f.eks. takform, og materialbruk, i tillegg til høyde, volum og størrelse, på bebyggelse og anlegg, for å sikre at det tas tilstrekkelig hensyn til omgivelsene omkring planområdet generelt.

Automatisk fredete kulturminner

Oppstartsvarselet er forelagt Stavanger Maritime Museum (Smm) som har ansvaret for kulturminner under vann. De har også sendt eget innspill til varsel om planoppstart.

Kommentar:

Planforslaget medfører ingen fysisk endring i eksisterende situasjon, men åpner for at de eksisterende båthusene kan brukes av private som ikke er tilknyttet næringsvirksomhetene i området. Bakgrunnen for dette er at næringsvirksomhetene som i opprinnelig plan var tiltankt båthusene ikke er lokalisert i området lenger. Reguleringsformålet vil bli næring som i dag, og tillatelse for annen bruk gis gjennom å fjerne bestemmelser som binder båthusene til næring.

Reguleringsplanen medfører ikke oppføring av nye båthus. Krav til utforming, høyde og takform er satt i gjeldende planbestemmelser. Disse videreføres i ny plan.

Stavanger Maritime museum har også sendt eget innspill, se svar til dem.

Statsforvalteren i Rogaland

Statsforvalteren vurderer at den foreslåtte arealbruken kan komme i konflikt med nasjonale hensyn knyttet til strandsoneforvaltningen. Selv om området er satt av til byggeområde i gjeldende arealplaner, vil i utgangspunktet arealbruksendringer fra næring til privat bruk, utfordre overordnede føringer for strandsoneforvaltningen. De viser særlig til Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen der Eigersund er plassert i sone 2, dvs. område der presset på

arealene anses som stort. Det fremgår av de samme retningslinjene at næringsutvikling er blant de hensyn som har prioritet ved eventuell planlegging og utbygging

Kommentar:

Vi kan ikke se hvor planforslaget kommer i konflikt med Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, sone 2. Planforlaget innebærer ikke ny utbygging eller utvidelse av eksisterende bygninger, tilgjengelighet for almenheten vil ikke bli endret og det vil heller ikke medføre terrengingrep. Det vil ikke bli etablert ny infrastruktur, men deler av allerede eksisterende asfaltflate vil nå blir regulert parkering.

Selv om planforslaget åpner for privat bruk av båthusene, åpner ikke bestemmelsene for andre bygg enn de allerede eksisterende båthusene. Planen tillater ikke varig opphold i båthusene.

Eigersund Næring og Havn KF

ENH støtter seg til uttalelsen fra Kystverket – «Det er viktig at det ikke åpnes for reguleringsformål som kan medføre uønskede negative konsekvenser/ begrensninger for næringsutviklingen i området. Kystverket anbefaler Eigersund kommunen å legge vekt på næringsutvikling i området og være restriktiv med omregulering av næringsareal til andre formål. Vi forutsetter at planforslaget blir avklart med Eigersund Næring og havn KF».

De legger også til at: «Ut fra generelle planprinsipper er det vurdert at det er en dårlig og i de fleste tilfeller en uakseptabelløsning å ha fritidsbebyggelse uten buffer midt i et havne- og industriområde».

Kommentar:

Planforslaget medfører ingen fysisk endring i eksisterende situasjon, men åpner for at de eksisterende båthusene kan brukes av private som ikke er tilknyttet næringsvirksomhetene i området. Bakgrunnen for dette er at næringsvirksomhetene som i opprinnelig plan var tiltant båthusene ikke er lokalisert i området lenger.