



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 22.02.2023
Arkiv: : FA-L13, GBR-60/36
Arkivsaksnr.: 22/1577
Journalpostløpenr.: 23/6036

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Karoline Laupstad
Stilling: Planrådgiver
Telefon: 51 46 80 00
E-post: Karoline.Laupstad@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
031/23	Planteknisk utvalg	20.03.2023

Detaljregulering - ny atkomstveg til fritidsboliger gnr. 60 bnr. 36, Sandarnes - 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Eigersund kommune fremmer med dette forslag til endring av detaljregulering for ny atkomstveg til fritidsboliger på gnr. 60 bnr. 36 Sandarnes. Hensikten med planen er å legge til rette for ny atkomstveg til 10 nye fritidsboliger. Den opprinnelige atkomstvegen som ligger regulert i plankartet opp til hyttefeltet i dag er bratt og smal. Ny foreslått atkomstveg vil også kunne brukes som atkomstveg til utvidelse av hyttefeltet dersom det skulle åpne opp for dette i kommunedelplanen for fritidsbebyggelse.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for ny atkomstveg til fritidsboliger på gnr.60 bnr. 36 Sandarnes med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 23.01.2023 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 20.03.2023

PTU - behandling:

Det ble foretatt befarung i saken.

---- 0 ----

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-031/23 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for ny atkomstveg til fritidsboliger på gnr.60 bnr. 36 Sandarnes med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 23.01.2023 legges ut til offentlig

ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger.

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

Vedtaket er enstemmig.

Saksgang:

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

Alternativt forslag til vedtak:

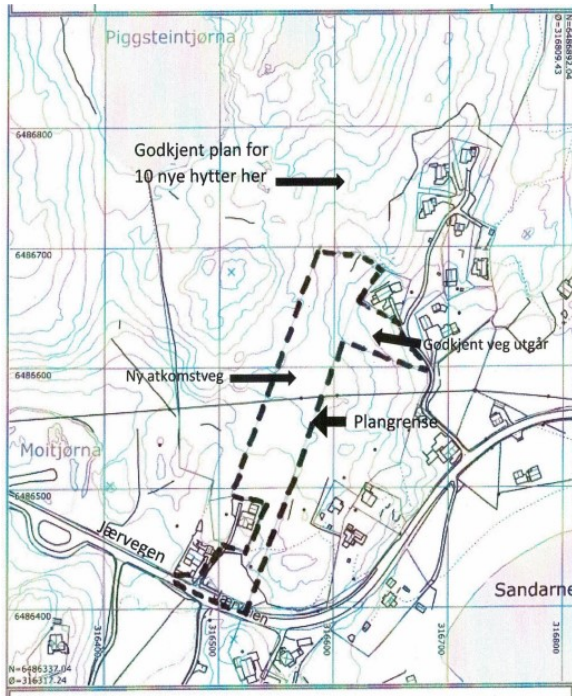
Forslag til detaljreguleringsplan for ny atkomstveg til fritidsboliger på gnr.60 bnr. 36 Sandarnes med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 23.01.2023 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

- Plankart:
 - 1.
- Bestemmelser
 - 1.

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

Detaljregulering for ny atkomstveg til fritidsboliger gnr.60 bnr. 36, Sandarnes - 1 gangsbehandling

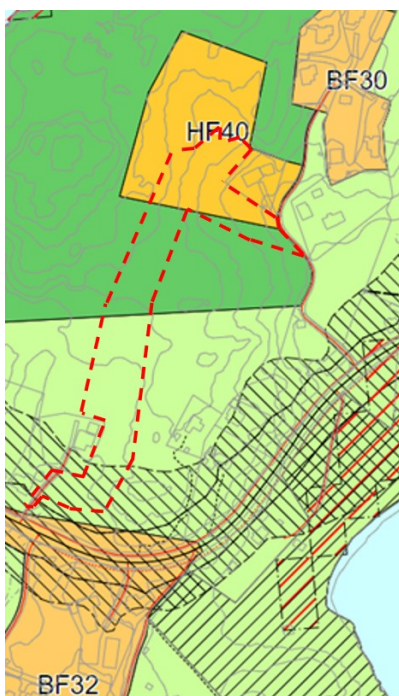
Eigersund kommune fremmer med dette forslag til endring av detaljregulering for ny atkomstveg til fritidsboliger gnr. 60 bnr. 36, Sandarnes til førstegangsbehandling. Hensikten med planen er å endre plassering av atkomstveien til hyttefelt HF40 og mulige fremtidige hytter i området. Planområdet ligger innenfor den stiplede linjen i bildet under.



Planstatus for området

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

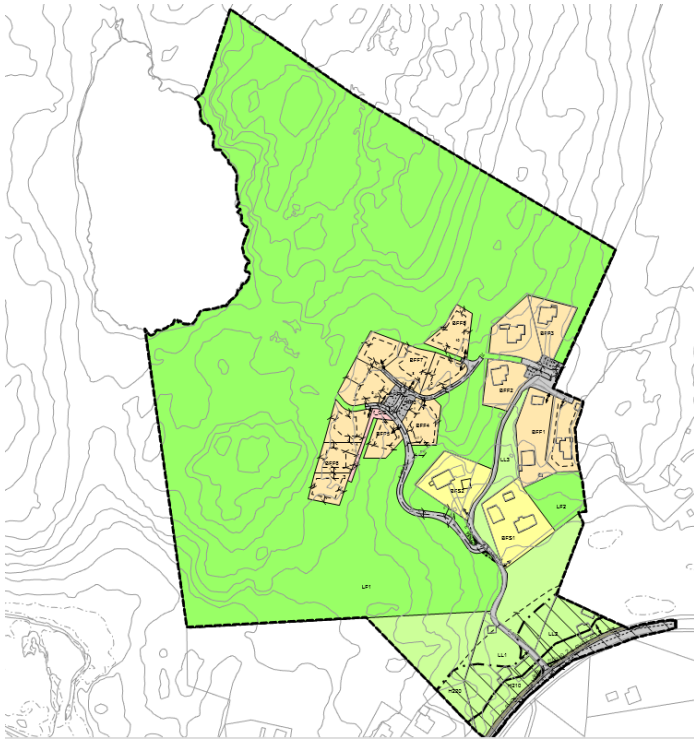
I kommuneplanen for Eigersund 2018-2030 er området vist som LNFR, grønnstruktur og hyttefelt HF40.



2.2 Reguleringsplan

Det er en gjeldende reguleringsplaner innenfor planområdet:

- PlanID 20200002 – Detaljreguleringsplan for Fritidsbebyggelse og boligbebyggelse Sandarnes.



3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart 03.10.2022 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.

OFFENTLIGE MERKNADER

V.nr.	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
1	Rogaland Fylkeskommune – plan, miljø og samfunnsavdeling	Merknad	O/J/N
2	Rogaland Fylkeskommune – Seksjon for kulturarv	Merknad	O
3	Statens vegvesen	Merknad	O
4	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	N/J

INNSENDE MERKNADER

Offentlige merknader

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
1	Rogaland Fylkeskommune – plan, miljø og samfunnsavdeling	Planen må ses i sammenheng med pågående detaljreguleringsplan for gang- og sykkelveg langs fv.44. Det forutsettes at atkomsten til planområdet legges til eksisterende atkomst og at atkomsten skal være utformet iht. N100. Det skal være sikret i	O Tas til orientering. Fylkeskommunen utarbeider reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs fv.44. For å sikre at geometrien og kryssløsningen for denne reguleringsplanen ikke strider med Fylkeskommunens planer ble krysset tatt ut av denne reguleringsplanen og overført til Fylkeskommunens reguleringsplan for gang- og sykkelvegen langs fv.44 på

	reguleringsbestemmelsene at atkomsten skal være ferdig opparbeidet etter godkjente planer før det gis brukstillatelse for nye fritidsboliger.		Hellvik. For å sikre at atkomsten skal være ferdig opparbeidet etter godkjente planer før brukstillatelse kan gis, er dette lagt inn som et rekkefølgekrav i bestemmelsene, §7. <i>«Atkomstvegen inklusivt kryss med fylkesvegen skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger».</i>
	Bygge grense på 50 meter langs fylkesveien skal være inntegnet og målsatt. Skal ta med hensynssone frisikt i bestemmelsene	J	Byggegrensen er vist og målsatt i plankartet.
		N	Hensynssone frisikt er ikke tatt med som en del av bestemmelsene da planområdet er skrenket inn i forhold til det som ble sendt ut via oppstartsvarsel. Krysset er overført til Fylkeskommunens reguleringsplan for gang- og sykkelveg langs fv.44 på Hellvik.
2	Rogaland Fylkeskommune – Seksjon for kulturarv		O Tas til orientering.
	Fylkeskommunen har foretatt befarings i området for å se i hvilken grad registrert veiminne skal ivaretas i planprosessen. Med mindre noe avdekkes når det blir iverksatt terrenginngrep er det ingen fysiske objekter som trengs å bevares eller registreres innenfor planområdet. Det er ønskelig at det opprettholdes en stiforbindelse fra der gjerdeklyveren står i dag til der stien fortsetter på vestsiden av planområdet.		
3	Statens Vegvesen		O Tas til orientering. En har vært i dialog med Rogaland fylkeskommune. Krysset ved fylkesveien vil bli overført til
	Forutsetter at forhold som angår fylkesvegen blir avklart i dialog med Rogaland fylkeskommune.		

4 Statsforvalteren i Rogaland

Det er spilt inn forslag til nytt område for fritidsbebyggelse, H25, i forslag til kommunedelplan, og at atkomstveien også vil være atkomstveg til dette feltet dersom dette blir godkjent. Statsforvalteren anbefaler kommunen å avvente planarbeidet med atkomstvegen inntil et eventuelt nytt felt er avklart i kommuneplanarbeidet. Skulle kommunen allikevel velge å gå videre med planarbeidet må det gjøres grundige vurderinger av atkomstvegens konsekvenser for landbruks- og naturverdier i området. Atkomstveien går gjennom et område registrert som kystlynghei og naturbeitemark av høy kvalitet. Deler av det varslede området er også fulldyrka jord og innmarksbeite.

N Fylkeskommunens plan for gang- og sykkelveg langs fv.44 på Hellvik. Planen legger først og fremst opp til å etablere atkomstveg til de 10 godkjente fritidsboligene i HF40. Atkomsten som er regulert til disse fritidsboligene i den forrige reguleringsplanen er bratt og smal. Det er derfor ønskelig å flytte denne atkomstveien. Skulle område H25 for fritidsbebyggelse bli godkjent i kommunedelplanen vil disse også kunne kobles til den nye atkomstveien.

J Det er gjort en grundig vurdering av atkomstvegens konsekvenser for landbruks- og naturverdier i området. Det er kun en liten del av området som er aktivt brukt som landbruksområde i dag. På denne delen vil man oppruste eksisterende vei og derfor ikke redusere landbruksareal. Det foregår lite beite i området, den nye veggen vil allikevel ikke være til hinder for beiting i fremtiden. Veggen legges slik i terrenget at en får minst mulige veiskråninger og unngår større terrenginngrep enn nødvendig.

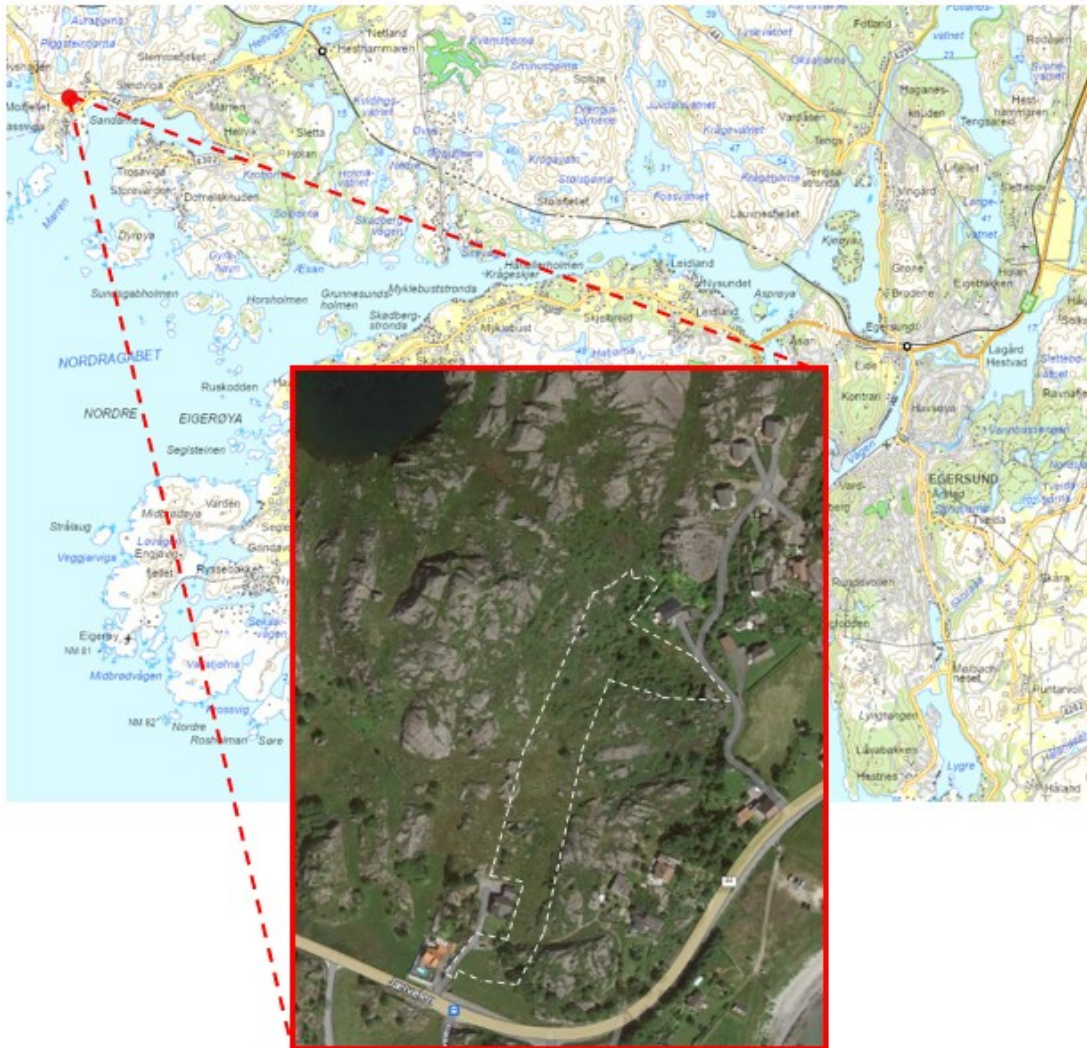
Område er registrert som kystlynghei, men Ecofact sin rapport (vedlagt) stadfester at området er preget av gjengroing. Dette vil være en større trussel enn utbygging av veg med hensyn til den rødregistrerte arten klokkesøte.

En har derfor kommet frem til at terrenginngrepet for

etablering av ny vei vurderes som akseptabel og vil ha lite påvirkning i et område som er preget av gjengroing.

4. Presentasjon av planområdet

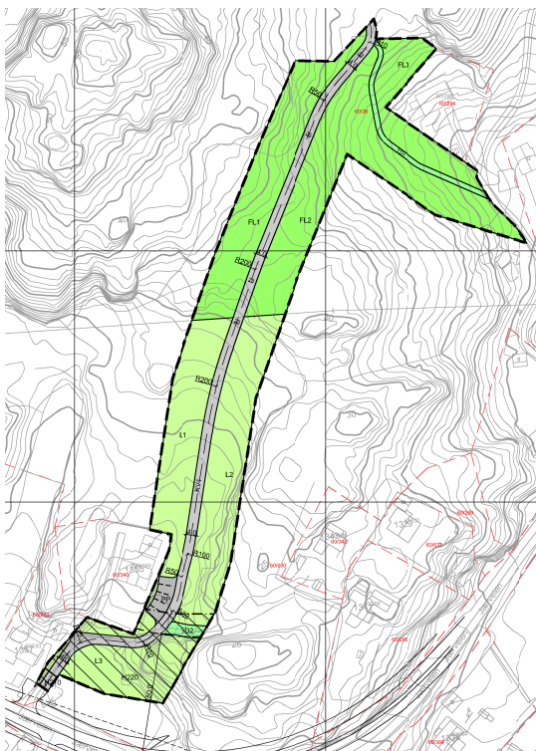
Planområdet er lokalisert på Hellvik, omtrent 15 km nord-vest for Eigersund sentrum og er på ca. 11,2 daa.



Planområdet består i dag av gjengrodd lynghei, utmark og et lite stykke dyrka mark langs fylkesvegen. Området er tilgjengelig for allmenn ferdsel, men det er ikke registrert brukt til friluftsmål.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Formålet med planen er ifølge planbeskrivelsen å tilrettelegge for ny atkomstveg til 10 nye fritidsboliger på del av gnr. 60 bnr. 36.



Ny atkomstveg vil gå gjennom område regulert til LNFR- og grønnstruktur i plankartet. For å minimere terrenginngrepet legges veien slik i terrenget at en får minst mulig veiskulder. Formålene videreføres som LNFR- og Friluftsområde på begge sider av veien. Opparbeidelse av veien vil ikke være til hinder for videre friluftsliv eller beiting i området. Det opparbeides en felles parkeringsplass øst for gnr. 60 bnr. 340 med fem felles parkeringsplasser. Stiforbindelse TD02, føres sammen med eksisterende stiforbindelse til de tre hyttetomtene som ligger utenfor planområdet i øst. Gangstien TD01 er traseen for den gamle presteveien.

5.1 Hensynssoner

Hensynssone H210 og H220 for arealene langs fv.44 må tas hensyn til ved byggetiltak innenfor hensynssonene. Gjeldende forskrift «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442» må legges til grunn.

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.

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

SAMNSYNLIGHET	KONSEKVENSER		
	Små	Middels	Høy
Høy (>10%)	3	6	9
Middels (1-10%)	2	4	6
Lav (<1%)	1	2	3

- 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 forskriftene.

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	-				Grønn	Tilhørende kryss ved Fv.44 er overført til Fylkeskommunens plan for gang- og sykkelveg langs fv.44 på Hellvik.
Kryssutforming i samsvar med normaler	-				Grønn	Tilhørende kryss ved Fv.44 er overført til Fylkeskommunens plan for gang- og sykkelveg langs fv.44 på Hellvik.

Det er ikke noe krav til parkeringsdekning i området, da reguleringsplanen kun omfatter opparbeiding av atkomstvei. Det er allikevel lagt inn parkeringsplasser (PP) like øst for gnr. 60 bnr. 340 som er til felles bruk.

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	Tilhørende kryss ved Fv.44 er overført til Fylkeskommunens plan for gang- og sykkelveg langs fv.44 på Hellvik.
Ulykke med gående/syklende	X		1	3	Gul	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		X			Grønn	Byggelinje er lagt inn og målsatt i plankart 50 meter fra fylkesveg.
Kollektivtilbud		X			Grønn	Bussholdeplass langs fv.44

Atkomstvegen vil ha god sikt, og det vurderes derfor til at sannsynligheten for trafikkulykker som følge av

utbygging av hyttefeltet er liten.

6.1.3 Vann og avløp

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

Overvann fra den nye atkomstvegen vil bli ført til og infiltrert i eksisterende terreng.

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.	-	-			Grønn	Ikke aktuelt

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

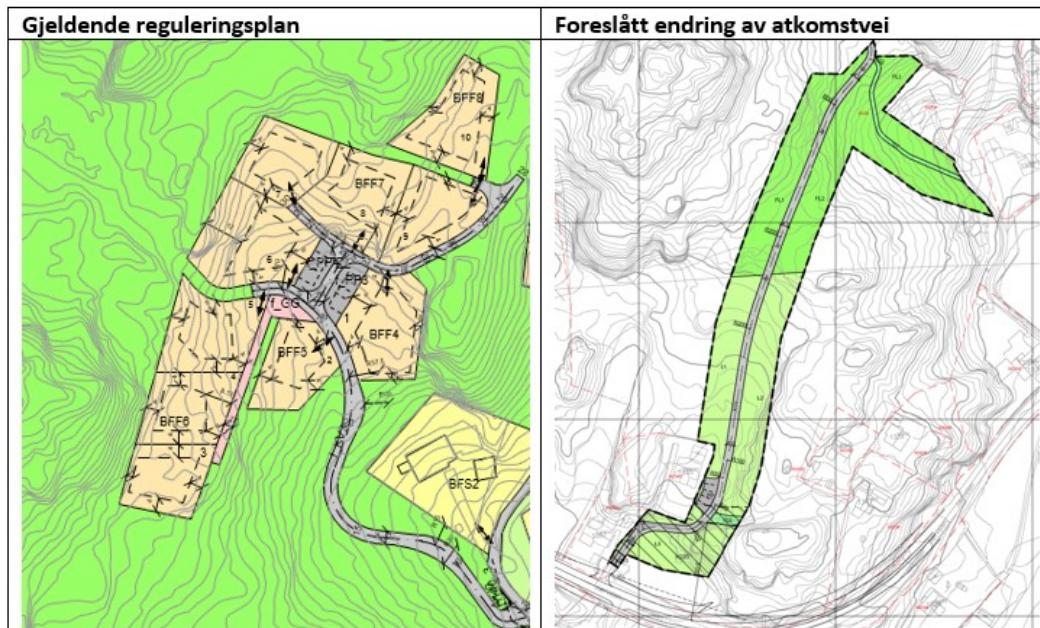
Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Ny plassering av atkomstveg vil ha bedre universell utforming enn tidligere regulert atkomstvei.

Den opprinnelige atkomstvegen hadde bratt stigning og var svingete, den nye atkomstvegen er så å si rett og har en stigning fra ca. kote 10 til 29 over et lengre strekk.



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	

Planen anses ikke å ha spesielle konsekvenser for barn og unges interesser. Det er ikke registrert at områdene som vil bli berørt av adkomstvegen benyttes til lek av barn og unge i dag. Adkomstvegen vil til en viss grad øke området tilgjengelighet.

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	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	Ivaretatt i bestemmelsene.

Støysone H210 og H220 ligger mot fv.44. Eventuelle byggetiltak er sikret gjennom målsatt byggelinje i plankartet og i bestemmelsene §5. Det er i denne planen ikke planlagt byggeområder innenfor disse hensynssonene.

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	Moderat til lav

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	Avkjørsel fra fv.44
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	

Deler av området ligger regulert til LNFR-område i kommuneplanen. Atkomstvegen vil anlegges gjennom dette området. Veggen vil ikke være til hinder for at området kan brukes til beiting. Landbruksformålet videreføres på hver sin side av veien.

Ned mot fv.44 er ca. 1daa dyrka mark, denne berøres ikke av tiltaket.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	Klokkesøte
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistart		X			Grønn	

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for de 10 nye fritidsboligene i HF40 ble det laget en rapport av Ecofact «Rapport 853: Konsekvenser for kystlynghei og klokkesøte ved utvidelse av hyttefeltet på Sandarnes i Eigersund kommune. Tilleggsvurdering naturmangfold». Siden terrenget og vegetasjon er likt for området hvor atkomstveien skal ligge, vil denne være like aktuell for planen for atkomstvegen. Rapporten konkluderer med at gjengroing er en større trussel for klokkesøte i området enn utbygging av hyttefeltet. Det anbefales at hyttefeltet legges mot sør, en anser det derfor som positivt at atkomstvegen også anlegges mot sør.

Utdrag fra rapporten som ligger vedlagt:

«Arter og økologiske funksjonsområder

Det er bare en kjent rødlistet og trua art som vil bli berørt direkte av tiltaksplanene. De individene av klokkesøte som berøres direkte, vil utgå. Arten er likevel såpass vanlig forekommende lokalt i Eigersund kommune og i nabokommunene, at uttak av noen få individer ikke vil påvirke bestanden som helhet. For klokkesøte vil gjentatte små reduksjoner i forekomsareal på sikt føre til redusert forekomst av en sårbar art. I begrunnelsene i rødlista for arter er gjengroing av seminaturlig mark vurdert som en større trussel for klokkesøte fordi det berører større deler av totalbestanden (solstad m.fl. 2021 i Artsdatabanken 2021).

For klokkesøte vil gjentatte små reduksjoner i forekomstareal på sikt føre til redusert forekomst av en sårbar art. Likevel er gjengroing av seminaturlig mark vurdert som en større trussel fordi det berører større deler av totalbestanden».

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.

Fylkeskommunen har foretatt befarings i området for å se i hvilken grad registrert veiminne skal ivaretas i planprosessen. Det er ingen fysiske objekter som trengs å bevares eller registreres innenfor planområdet, med mindre noe avdekkes når det blir iverksatt terrenginngrep.

Funn ved graving er sikret gjennom bestemmelsene, §6

«2. Kulturminner

Dersom det ved graving avdekkes funn som kan omfattes av kulturminneloven skal kulturminnemyndighetene straks varsles og arbeidet stanses inntil funnet er vurdert. Jfr. kulturminneloven §8».

6.6.5 Friluftsliv

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

Ikke kjent med spesielle forhold, det er ikke registrert noe bruk av området som friluftsområde i dag.

Friluftsmål F1 og F2 videreføres i den nye planen på hver sin side av veien i tråd med kommuneplanen.

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	

Ned mot fv.44 er det ca. 1daa dyrka mark, denne berøres i liten grad av tiltaket i planen. Øvrig mark er beite mark som i liten grad blir beitet og derfor er preget av gjengroing.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Atkomstvegen opparbeides slik i terrenget at man får minst mulig veiskulder. Terrengingrepet blir da minst mulig.

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. Ned mot fv.44 er det ca.1 daa dyrka mark, denne berøres i liten grad av tiltaket i planen. Øvrig mark er beite mark som i liten grad blir beitet og derfor er preget av gjengroing.

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. Atkomstvegen opparbeides slik i terrenget at man får minst mulig veiskulder. Terrengingrepet blir da minst mulig. Friluftsmål og landbruksformål videreføres i tråd med kommuneplanen.

6.6.13 Sol og skygge

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Atkomstveien vil benyttes av 10 nye fritidsboliger som skal bygges.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Følgende rekkefølgekrav er lagt inn i reguleringsbestemmelsene:

- Atkomstvegen inklusivt kryss med fylkesvegen skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjente planer før det gis brukstillatelse til nye fritidsboliger.

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

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

Regulering av atkomstvegen vil legge til rette for dagens regulerte fritidsboliger og eventuelt en fremtidig utvidelse av hyttefeltet. Dette følger opp kommuneplanens føringer om ønske å få etablert flere fritidsboliger i kommunen. En økning av fritidsboliger vil kunne bidra til økt aktivitet i sentrum, ved at flere besøker Egersund og benytter seg av tilbud og opplevelser i byen.

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

Regulering av atkomstvegen vil legge til rette for dagens regulerte fritidsboliger og eventuelt en fremtidig utvidelse av hyttefeltet. Dette vil gi grunnlag for økt byggeaktivitet og etterspørsel etter denne typen tjenester.

8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne typen reguleringsplaner. Det er kommet frem til en hensiktsmessig løsning der kommuneplanens føringer blir fulgt opp om.

En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler, ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Flytting av atkomstveien for fritidseiendommene vil gi fritidsboligene en bedre atkomstvei enn den som ligger regulert i plankartet for hyttefeltet i dag. Den nye atkomstveien ligger bedre i terrenget, har ikke så bratt stigning og ligger sør i planområdet for hyttefeltet som ifølge Ecofact sin «Rapport 853: Konsekvenser for kystlynghei og klokkesøte ved utvidelse av hyttefeltet på Sandernes i Eigersund kommune. Tilleggsvurdering naturmangfold» er ønsket plassering i forhold til klokkesøten som befinner seg i området.

Formålene landbruksområde og friluftsområde videreføres slik som de ligger i kommuneplanen og vegen blir liggende slik i terrenget at vegskulderen blir så liten som mulig. En anser derfor at opparbeidelsen av atkomstvegen vil verken være til hinder for videre beite bruk eller friluftsliv. Atkomstvegen og de fem felles parkeringsplassen som reguleres vil være med å gjøre området mer tilgjengelig som friluftsmål.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Andre opplysninger / fakta i saken:

Kommunedirektørens vurderinger:

Økonomiske konsekvenser:

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

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

	år		
Sum			

Klima- og miljøkonsekvenser:

Folkehelse:

Universell utforming:

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
1047121	Plankart 23.01.2023
1047122	Reguleringsbestemmelser 23.01.23
1047120	Planbeskrivelse 23.01.2023
1047125	ROS analyse 23.01.23
1047119	Ecofact rapport 853
1047124	Rogaland fylkeskommune, innspill
1047134	Uttalelse - detaljregulering Sandarnes - ny adkomstvei gnr. 60 bnr. 36
1047132	Oppfølging av uttalelse til oppstart - detaljregulering - ny adkomstveg til fritidsboliger gnr. 60 bnr. 36, Sandarnes
1047127	Statsforvalteren, innspill
1047126	Statens vegvesen, innspill