



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 18.04.2023  
Arkiv: : PL-20070001, FA-L12,  
GBR-59/45  
Arkivsaksnr.: 20/331  
Journalpostløpenr.: 23/12703

Avdeling: Samfunnsutvikling  
Enhet: Plankontor  
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim  
Stilling: Plansjef  
Telefon:  
E-post: Dag Kjetil Tonheim

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
045/23	Planteknisk utvalg	08.05.2023
040/23	Kommunestyret	15.05.2023

### Detaljregulering for fritidsbebyggelse gnr 59, bnr 45, Maurholen 2. gangsbehandling

#### Sammendrag:

Forslag til reguleringsendring for 20070001 - Maurholen gnr 59 bnr 4 (18-33) som medfører forslag til fortetting samt justering av andre formål i planen herunder vei til de fleste av fritidsboligene har vært til offentlig ettersyn og det kom inn 4 uttaler. De ble fremmet innsigelse til planen fra Statsforvalteren i Rogaland og denne er nå ryddet av veien og saken kan fremmes til endelig behandling. Dette medfører noen presiseringer og justeringer i kart og bestemmelser.

Kommunedirektøren vurderer at planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Tiltakshaver har i planen søkt å finne en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper slik at utbyggingen vil ivareta hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Kommunaldirektøren vurderer at forslag til fortetting og andre løsninger herunder veier, parkeringsplasser er synliggjort på en tilfredsstillende måte i planforslaget og at planen kan vedtas i tråd med fremlegg til vedtak.

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr 59, bnr 45, Maurholen, med tilhørende bestemmelser, plankart og planbeskrivelse vedtas med følgende endringer i:

#### Bestemmelser:

- «Ved massedeponering skal kun «rene» masser blir gjenbrukt i området for å hindre spredning av fremmedarter som finnes i planområdet. Fremmede arter skal fjernes innenfor planområdet.»
- Tilføyelse til §5; «Inn forbi planområdet skal kystlyngheias karakter videreføres, også innenfor de ulike tomtene.»
- «Før det gis byggetillatelse skal det kartlegges og markeres de nærmeste forekomstene av klokkesøte.»
- «Det er ikke tillatt med inngrep i resterende myrareal.»
- «Minimum byggehøyde langs Øvre Øybutjørna legges til 19,4 moh.»
- «Ved etablering av adkomstveg skal avrenning fra myr til Øvre Øybutjørna og vannhusholdningen i myra opprettholdes.»

**Kart:**

- Hytte 20 og 21 tas ut.
- Område for avrenning fra myr til Øvre Øybutjørna vises i kart med 3 meter som grøntstruktur-friområde der dette er naturlig ved tomtene 15 og 16 fra 10 og 11 slik at avrenning fra myra kan opprettholdes uten vesentlige tiltak for drenering eller endring av avrenningslinjer.
- Hensynssone flom vises i tråd med flomrapport

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12

**Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 08.05.2023****PTU - behandling:****Votering:**

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

**PTU-045/23 vedtak:**

*Forslag til endring av detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr 59, bnr 45, Maurholen, med tilhørende bestemmelser, plankart og planbeskrivelse vedtas med følgende endringer i:*

**Bestemmelser:**

- «Ved massedeponering skal kun «rene» masser blir gjenbrukt i området for å hindre spredning av fremmedarter som finnes i planområdet. Fremmede arter skal fjernes innenfor planområdet.»
- Tilføyelse til §5; «Inn forbi planområdet skal kystlyngheias karakter videreføres, også innenfor de ulike tomtene.»
- «Før det gis byggetillatelse skal det kartlegges og markeres de nærmeste forekomstene av klokkesøte.»
- «Det er ikke tillatt med inngrep i resterende myrareal.»
- «Minimum byggehøyde langs Øvre Øybutjørna legges til 19,4 moh.»
- «Ved etablering av adkomstveg skal avrenning fra myr til Øvre Øybutjørna og vannhusholdningen i myra opprettholdes.»

**Kart:**

- Hytte 20 og 21 tas ut.
- Område for avrenning fra myr til Øvre Øybutjørna vises i kart med 3 meter som grøntstruktur-friområde der dette er naturlig ved tomtene 15 og 16 fra 10 og 11 slik at avrenning fra myra kan opprettholdes uten vesentlige tiltak for drenering eller endring av avrenningslinjer.
- Hensynssone flom vises i tråd med flomrapport

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12

Vedtaket er enstemmig.

## **Møtebehandling fra Kommunestyret 15.05.2023**

### **KS - behandling:**

Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

### **KS-040/23 vedtak:**

*Forslag til endring av detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr 59, bnr 45, Maurholen, med tilhørende bestemmelser, plankart og planbeskrivelse vedtas med følgende endringer i:*

#### **Bestemmelser:**

- «Ved massedeponering skal kun «rene» masser blir gjenbrukt i området for å hindre spredning av fremmedarter som finnes i planområdet. Fremmede arter skal fjernes innenfor planområdet.»
- Tilføyelse til §5; «Inn forbi planområdet skal kystlyngheias karakter videreføres, også innenfor de ulike tomtene.»
- «Før det gis byggetillatelse skal det kartlegges og markeres de nærmeste forekomstene av klokkesøte.»
- «Det er ikke tillatt med inngrep i resterende myrareal.»
- «Minimum byggehøyde langs Øvre Øybutjørna legges til 19,4 moh.»
- «Ved etablering av adkomstveg skal avrenning fra myr til Øvre Øybutjørna og vannhusholdningen i myra opprettholdes.»

#### **Kart:**

- Hytte 20 og 21 tas ut.
- Område for avrenning fra myr til Øvre Øybutjørna vises i kart med 3 meter som grøntstruktur-friområde der dette er naturlig ved tomtene 15 og 16 fra 10 og 11 slik at avrenning fra myra kan opprettholdes uten vesentlige tiltak for drenering eller endring av avrenningslinjer.
- Hensynssone flom vises i tråd med flomrapport

*Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12*

Vedtaket er enstemmig.

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

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr 59, bnr 45, Maurholen, med tilhørende bestemmelser, plankart og planbeskrivelse vedtas med følgende endringer i:

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12

**Eventuell tidligere politisk behandling:**

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
099/21	Planteknisk utvalg	21.06.2021

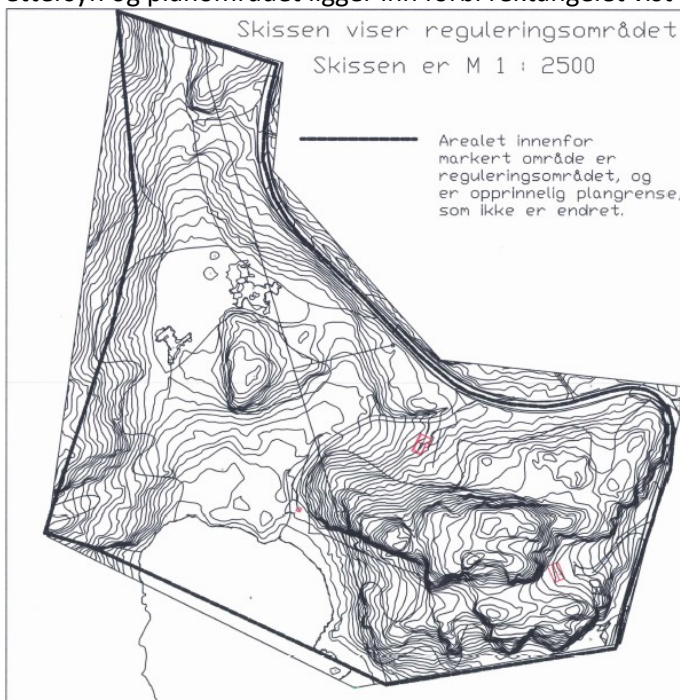
**Saksgang:**

PTU innstiller til Kommunestyret som fattet vedtak i saken.

**Eventuell tidligere politisk behandling:**

**Detaljregulering for fritidsbebyggelse gnr 59, bnr 45, Maurholen 2. gangsbehandling**

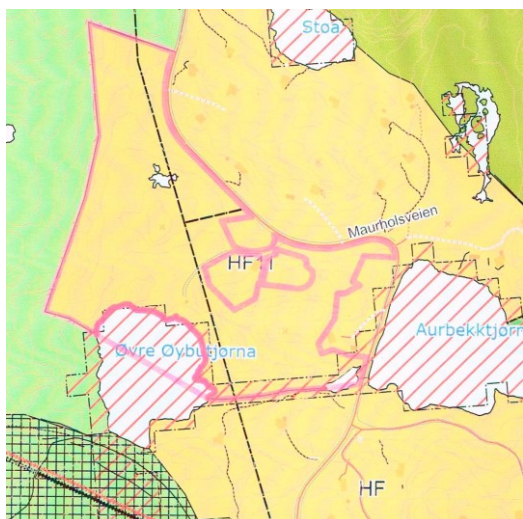
Forslag til reguleringsendring for 20070001 - Maurholen gnr 59 bnr 4 (18-33) har vært til offentlig ettersyn og planområdet ligger inn forbi rektangelet vist på kartet:



**2. Planstatus for området**

**2.1 Kommuneplan / kommunedelplan**

Planområdet er vist som nåværende byggeområde for fritidsbebyggelse i gjeldende Kommuneplan for Eigersund vedtatt i 2019.



## 2.2 Reguleringsplan

For området gjelder detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr 59, bnr 45, Maurholen 20070001 - Maurholen gnr 59 bnr 4 (18-33)

## 3. Varsel om regulering

Det er sendt varsel om høring og offentlig ettersyn til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og på kommunens hjemmeside. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelse.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
<b>Offentlige merknader</b>			
	Statsforvalteren i Rogaland	Merknader/Innsigelser	J
	Statens vegvesen	Ingen merknad	O
	Felles brukerutvalg	Ingen merknad	O
<b>Private merknader</b>			
	Alf Kjetil Kartevoll	Merknad	O

## INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
<b>Offentlige uttaler</b>				
	Statsforvalteren i Rogaland	Vi har innsigelse til planen med bakgrunn i at ROS-analysen har vesentlige mangler, og at planens bestemmelser med dette mangler nødvendige avbøtende tiltak.	J	Det er utarbeidet revidert ROS-analyse basert på nye fagrapporter som ivaretar de hensynene som fremkommer i uttalen fra Statsforvalteren. Statsforvalteren har trukket innsigelsen på vilkår av at de

		<p>Faglig råd om at planbeskrivelsen oppdateres med en beskrivelse av vurderinger knyttet til valg av overvannsløsninger, og en eventuell begrunnelse for å ikke velge naturbaserte løsninger.</p>	<p>O</p> <p>skisserte endringene innarbeides i kart og bestemmelser jfr. epost datert</p> <p>Det er naturlig avrenning til eksisterende vassdrag for store deler av planområdet. Det er god avrenning til nærliggende myrområder. I den nordlige halvdelen av planområdet ligger en åpen jordvannsmyr. Overvann fra de omkringliggende toppene samles og fordrøyes her, og avrenningen følger terrenget herfra og ned mot Øvre Øybutjørna. Det vises et grøntbelte på 3 meter for å ivareta at avrenning fra myra kan opprettholdes uten vesentlige tiltak for drenering eller endring av avrenningslinjer. En vurderer at dette er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.</p>
		<p>Innsigelse til planen på grunn av manglende vurderinger knyttet til utvalgt naturtype kystlynghei i området</p>	<p>J</p> <p>Dette er gjennomført og rapport oversendt Statsforvalteren samt at foreslåtte avbøtende tiltak er akseptert av Statsforvalteren og innsigelsen er derfor trukket jfr. fremlegg til vedtak.</p>
		<p>Faglig råd om å gjennomføre kartlegging av naturverdier innenfor myrområdet. Vi viser her også til vår innsigelse knyttet til drenering av og bygging i myra basert på samfunns-sikkerhet.</p>	<p>J</p> <p>Dette er gjennomført jfr. rapport fra Ecofact.</p>
		<p>Faglig råd om å unngå inngrep i myrområdene av hensyn til klimagassregnskapet Vi har faglig råd om at bestemmelsene endres slik at hyttene som ligger mest synlig i terrenget får en lavere høyde og en mer nøktern størrelse.</p>	<p>J</p> <p>Det er foreslått å ta ut to hytter samt legge inn grøntbelte på 3 meter for å ivareta avrenning fra myra.</p> <p>O</p> <p>Tas til orientering. Hyttene er søkt plassert så lavt som mulig i terrenget. Det er allerede etablert mye hytter i Maurholen og en vurderer ikke at plasseringen av disse hytten vil være uheldig. Tas til</p>

				orientering.
		Bestemmelsene § 5, punkt 1 sier at Terreng og landskapstilpasning skal prioriteres i utbyggingsområdet. Vi har faglig råd om at denne bestemmelsen suppleres med krav om at tomtene skal opparbeides som naturtomt for å sikre en god landskapstilpasning og en skånsom bearbeiding av terrenget.	J	Det er innarbeidet i bestemmelsene i tråd med fagrapport fra Ecofact at «Inn forbi planområdet skal kystlyngheias karakter videreføres, også innenfor de ulike tomtene.»
		Vi har faglig råd om at bestemmelsenes § 6, pkt. 1 endres slik at det ikke tillates parkmessig opparbeidelse av området. Bestemmelsen bør også fastsette hvilke andre tiltak som tillates innenfor dette området. Det er beskrevet at planen ikke forutsetter inngrep i kantvegetasjon langs Øvre Øybutjern. Vi har faglig råd om at det innarbeides bestemmelser om at slike inngrep ikke er tillatt	D	Det er innarbeidet i bestemmelsen at «Det er ikke tillatt med inngrep i resterende myrareal.». Tiltak som bidrar til å følge opp arealbruken som friluftsområde videreføres.
	Statens vegvesen	Ingen merknader til planendringene.	O	En vurderer at planen avgrenser hvilke tiltak som det er åpnet opp for og dette er en brygge samt at Øvre Øybutjern er en del av friluftsområdet og skal kunne benyttes som en viktig kvalitet i forbindelse med området.
	Felles brukerutvalg	Ingen merknader til planendringene.	O	Tas til orientering
			O	Tas til orientering
<b>Private merknader</b>				
	Alf Kjetil Kartevoll	I foreslått revisjon er dette nå blitt en tilkomstvei for alle hyttene i østlig retning. Dette vil skape stor sjenanse for vår tomt da alle bilene som passerer vil ha fullt innsyn på terrassen, trafikkfare for våre 3 små barn samt støysjenanse ved inn- og utkjøring. Vi ber herved om at det blir vurdert andre løsninger for denne tilkomstveien dette	O	Adkomsten er til 5 nye hytter og ÅDT er vurdert å være lavt samt at veien får en bredde som ivaretar god fremkommelighet og gir god oversikt for både kjørende og gående. Det er innarbeidet friskt i avkjørselen til adkomstvegen. Vi vurderer at planen har ivaretatt de trafikale forholdene på en tilfredsstillende måte. En viser også til at Kartevoll ikke lenger

vil være vår foretrukne løsning. Alternativt kan vi muligens være villige til å akseptere en løsning der det lages en form for skjerming mot tomten vår.

er eier av eiendommen og er således ikke lenger part i planen.

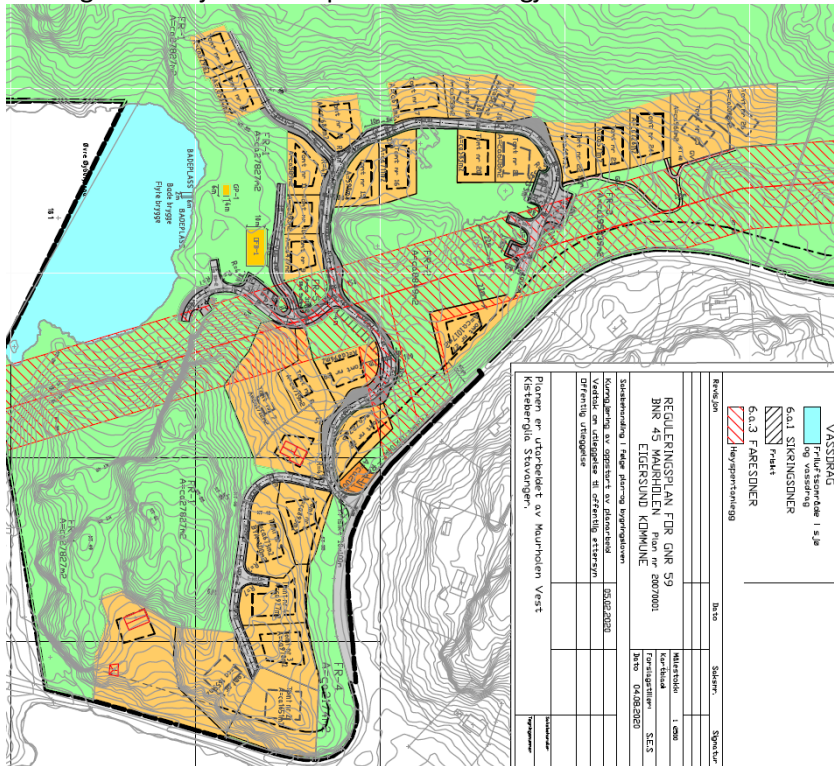
Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen blir vedtatt i tråd med fremlegg til vedtak.

#### 4. Presentasjon av planområdet

Planområdet er på 279 daa. og er lokalisert i Maurholen og ligger i et av kjerneområdene for fritidsbebyggelse i Eigersund.

#### 5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Forslag til endring av detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr 59, bnr 45, Maurholen legger opp til å etablere inntil 27 fritidsboliger og er i tråd med gjeldende kommuneplan for Eigersund. Endelig kart blir justert før planen blir kunngjort.



##### 5.1 Eksisterende bebyggelse

Det er 2 eksisterende fritidsboliger i området som blir regulert som eksisterende bebyggelse som inngår i planen.

##### 5.2 Ny fritidsbebyggelse

Formålet med planen er å legge til rette for inntil 27 nye fritidsboliger med tilhørende funksjoner. Tiltakshaver har søkt å tilpasse disse når det gjelder plassering samt differensiert størrelsen avhengig av hvor i planområdet de er tenkt etablert. Dette er i tråd med kommuneplanen. Dette vil også gi et variert tilbud av fritidsboliger tilpasset ulike behov.

#### 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 konfliktfylt 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.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

- 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	Ivare-tatt?		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	

Parkering er ivaretatt i tråd med kommuneplanen. Det opplyses fra tiltakshaver at de vil fokusere på at ny vegløsning skal optimaliseres i forhold til eksisterende terreng. Det vil si at all fritidsbebyggelse ikke kan få veg til sine eiendommer på grunn av stigningsforhold og terrenginngrep. For de fritidsboliger som ikke får vei til sine eiendommer vil det bli etablert felles parkeringsplass med plass for gjesteparkering, her blir det etablert gang sti til disse eiendommene.

### 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	
Ulykke med gående/syklende		X	1	1	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg	X				Grønn	
Kollektivtilbud	X				Grønn	

### 6.1.3 Vann og avløp

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

Opparbeidelse av tekniske anlegg som vei, vann og avløp og annen teknisk infrastruktur som strøm, må være ferdigstilt for den enkelte tomt før det gis midlertidig brukstillatelse.

### 6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

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

Kabler og lignende skal legges i bakken.

### 6.1.5 Avfallshåndtering

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

Ikke fremkommet spesielle utfordringer – det er satt av areal i planen.

## 6.2 Universell utforming:

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

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK gir bestemmelser som angår universell utforming.

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

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		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 oppholds- areal	X				Grønn	

Det er satt av mye friluftsområder samt mulighet for aktivitet ved Øvre Øybutjørn samt det er lett tilgang til store friluftsområder herunder turveien fra Egersund til Hellvik.

### 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		3	2	Gul	Innarbeides i plankartet som hensynssone

Det vises hensynssone flom i tråd med fagkyndig rapport samt fastsatt sikker byggehøyde i bestemmelsene. Dette er vesentlig mindre enn det som var vist i planforslaget som lå på offentlig ettersyn.

#### 6.4.2 Støv og støy

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

Ligger inn til Maurholveien og det er trafikk til og fra utskipingskaaien og til og fra andre fritidsboliger i Maurholen.

#### 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

Det er ikke vist i temakart Rogaland, og en er heller ikke kjent med slike forhold fra området.

#### 6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovt 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?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er entydige krav til *Radon for boligbebyggelse* i byggeforskrift TEK17 som ivaretar dette.

#### 6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk felt		X	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antenner mv.)		X	1	1	Grønn	

Det er innarbeidet hensynsone høyspent. Dalane Energi har fått planen til uttale og uttaler at magnetfelt ikke er et problem i området.

#### 6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovt 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?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg	x		3	1	Grønn	Kai for kvitstein
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		3	1	Grønn	Er avsatt til friluftsmål og åpen for allmenn ferdsel.
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

##### 6.6.2 Naturverdier og rødlistart

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

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Tiltak
	Ja	Nei				
Sårbar flora	x				Gul	Ivare tatt i kart og bestemmelser
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistart	X				Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Konsekvenser for naturverdier ved utbygging av Maurholen hyttefelt er vurdert og innarbeidet i kart og bestemmelser. Bl.a. er hytte 20-21 tatt ut av hensyn til myrområde jfr. fagkyndig anbefaling.

### 6.6.3 Viltområde

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grovt 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?		Grovt 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?		Grovt 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?		Grovt 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?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

Landskapsvern / estetikk		X			Grønn
Vakre landskap		X			Grønn

Tiltakshaver har opplyst at det er lagt vekt på å få til en god tilpasning av den nye bebyggelsen.

### 6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

### 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	

Det er lagt inn krav om at en skal ivareta resterende myrområder, at kystlyngheias karakter videreføres, også innenfor de ulike tomtene samt at det skal kartlegges og markeres de nærmeste forekomstene av klokkesøte.

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

Det er ikke fremkommet momenter som er av en slik karakter at en vurderer at planen vil ha urimelige eller vesentlige konsekvenser for naboer når det gjelder endring av utsikt og lignende.

### 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	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Skole	X				Grønn	
Barnehage	X				Grønn	

Ikke aktuelt siden det er et område for fritidsbebyggelse.

### 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	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder seg innenfor rammene i kommuneplanen jfr. kommuneplanens krav om at det i bydelssentrene skal etableres en blandet arealbruk som skal betjene bydelen og dimensjoneres for dette. Slik planen fremstår er den dimensjonert for de behovene en har for funksjoner i tilknytning til bydelssenter.

Kommunedirektøren vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og det er heller ikke avvik fra kommuneplanen som medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".



## 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. Planområdet er sjekket opp mot kjente kilder og en viser til at området allerede er vist som byggeområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanen og at det inngår i eksisterende reguleringsplan.

## 6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

Er tilstrekkelig ivaretatt i planen.

## 7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

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

Reguleringsplanen følger opp kommuneplanens føringer om ønske om å få etablert flere fritidsboliger i kommunen. Videre vil det kunne bidra til økt aktivitet i sentrum, ved at flere besøker Egersund og benytter den.

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

Planen legger opp til å etablere flere fritidsboliger i området og vil dermed gi grunnlag for økt byggeaktivitet og etterspørsel etter denne type tjenester.

## 8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Vi viser til at området både er vist som byggeområde for fritidsbebyggelse i kommuneplanen og at det inngår i eksisterende reguleringsplan.

Vi vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen blir vedtatt i tråd med fremlegg til vedtak.

### Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

## Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
-------	--------

884906	Bestemmelser 30.06.2021 - Detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale - gnr. 59 bnr. 45 - Maurholen
884904	Plankart -Detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale - gnr. 59 bnr. 45 - Maurholen
884905	Planbeskrivelse - Detaljreguleringsplan og utbyggingsavtale - gnr. 59 bnr. 45 - Maurholen
1043709	ROS-analyse av naturverdier ved utbygging av Maurholen hyttefelt, samt konsekvensanalyse Maurholen
1043711	Notat_konsekvensanalyse_Maurholen
1043712	Notat_ROS_Maurholen
1053568	Flomfarevurdering gnr. 59 bnr. 45 - Maurholen
1053569	Eigersund gnr 59 bnr 45 flomfarevurdering
1061169	Statsforvalteren trekker innsigelse - detaljreguleringsplanfor fritidsbebyggelse gnr. 59 bnr. 45 - Maurholen
897339	Uttalelse - offentlig ettersyn gnr. 59 bnr. 45
892522	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - høring og off. ettersyn - endring av detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr. 59 bnr.45 - Maurholen
889966	Tilbakemelding - høring og offentlig ettersyn - endring av detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse gnr. 59 bnr. 45 - Maurholen
897514	Merknader på foreslått endret detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse på Maurholen