

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR «Hyttefelt Leidland»

Eigersund kommune

PlanID: 20220003

Arkivsak ID:



Utarbeidet av Norgeshus AS v/NHA



Dato: 27.10.2023

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Sammendrag.....	5
2	Bakgrunn.....	6
2.1	Hensikten med planen.....	6
2.2	Forslagsstiller og plankonsulent.....	6
2.3	Eierforhold	6
2.4	Tidligere vedtak i saken	7
2.5	Utbyggingsavtaler.....	7
2.6	krav om konsekvensutredning.....	7
3	Planprosessen	9
3.1	Medvirkningsprosessen, varsel om oppstart	9
3.2	Medvirkningsprosessen, begrenset høring.....	14
4	Planstatus og rammebetingelser	15
4.1	Overordnede planer	15
4.1.1	Kommuneplanens arealdel – arealformål og hensynssoner	15
4.2	Gjeldende reguleringsplaner.....	16
4.3	tilgrensende planer.....	16
4.4	Temaplaner	17
4.5	Statlige retningslinjer/rammer/føringer.....	17
4.6	Forholdet til gjeldende planer.....	17
5	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	18
5.1	Beliggenhet, avgrensning, størrelse på planområdet.....	18
5.2	Dagens bruk og tilstøtende arealbruk	18
5.3	Stedets karakter	19
5.4	Landskap	19
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	21
5.5.1	Kulturminner og kulturmiljø på land.....	21
5.5.2	Kulturminner og kulturmiljø i sjø.....	22
5.6	Naturverdier.....	22
5.7	Rekreasjonsverdi/-bruk, uteområder.....	24
5.8	Landbruk	25
5.9	Trafikkforhold.....	25
5.10	Barns interesser.....	26
5.11	Sosial infrastruktur	26

5.12	Universell utforming.....	26
5.13	Teknisk infrastruktur.....	26
5.14	Grunnforhold.....	26
5.15	Støyforhold	26
5.16	Luftforurensning.....	27
5.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	27
5.18	Næring	27
5.19	Eksisterende analyser og utredninger	27
6	Beskrivelse av planforslaget	28
6.1	Planlagt arealbruk.....	28
6.1.1	Reguleringsformål.....	28
6.1.2	Gjennomgang av aktuelle arealformål.....	29
6.2	Bebyggelsens plassering og utforming	30
6.2.1	Bebyggelsens høyde.....	33
6.2.2	Grad av utnyttning, antall fritidsboliger.....	33
6.3	Bomiljø/bokvalitet.....	33
6.4	Parkering.....	33
6.5	Tilknytning til infrastruktur	33
6.6	Trafikkløsninger.....	34
6.7	Planlagte offentlige anlegg	34
6.8	Universell utforming.....	35
6.9	Uteoppholdsareal.....	35
6.10	Landbruksfaglige vurderinger	35
6.11	Grunnforhold.....	35
6.12	Kollektivtilbud	36
6.13	Kulturminner	36
6.13.1	Kulturminner på land	36
6.13.2	Kulturminner i sjø	37
6.14	Sosial infrastruktur	37
7	Virkninger av planforslaget.....	38
7.1	Overordnet plan og føringer	38
7.2	Landskap	39
7.3	Stedets karakter	41
7.4	Byform og estetikk.....	41
7.5	Hensyn til naboer	42

7.6	Sol og skygge.....	42
7.7	Kulturminner og kulturmiljø.....	44
7.8	Forhold til krav i Naturmangfoldsloven (kap. II).....	44
7.9	Rekreasjonsinteresser/bruk/folkehelse.....	45
7.10	Trafikkforhold.....	45
7.11	Barns interesser.....	45
7.12	Sosial infrastruktur	45
7.13	Universell tilgjengelighet	45
7.14	Energibehov, energiforbruk.....	45
7.15	ROS	45
7.16	Jordressurser/landbruk.....	46
7.17	Teknisk infrastruktur.....	46
7.18	Økonomiske konsekvenser for kommunen	47
7.19	Konsekvenser for næringsinteresser	47
7.20	Interessemotsetninger	47
7.21	Avveining av virkninger.....	47
8	Vedlegg.....	48

1 SAMMENDRAG

Detaljreguleringen av Hyttefelt Leidland legger til rette for å etablere fritidsbebyggelse med tilhørende småbåtanlegg. Området ligger i 100-metersbeltet til sjø, og plassering av fritidsboligene har vært nøye vurdert for å unngå privatisering av strandsonen. Tilrettelegging av landfast brygge med fortøyningsmuligheter muliggjør adkomst for allmennheter fra sjø. Regulerte stier gjennom planområdet sikrer en bedre fremkommelighet enn dagens situasjon, og tilgjengeliggjør området i større grad for rekreasjon og lek.

Det avsatte arealet til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel ligger mellom allerede utbygd hyttefelt i øst, gammel gårdsbebyggelse i sør, skogkledde arealer i vest og sjø i nord. Fritidsbebyggelsen er regulert noe utenfor det avsatte arealet i KPA, for en mer hensiktsmessig utnyttelse. Den gamle gårdsbebyggelsen, som ikke lenger er i drift, er tenkt å benyttes som fritidsbebyggelse. Ved å ivareta plassering og størrelser på byggene, ivaretas også noe av historien på stedet. Derfor legger detaljreguleringen opp til fritidsbebyggelse utenfor de avsatte arealene.

2 BAKGRUNN

2.1 HENSIKTEN MED PLANEN

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse. Det legges opp til totalt 21 frittliggende enheter, samt småanlegg, hvor nye fritidsbolig vil ha én plass hver. Eksisterende fritidsboliger og naust er ønsket bevart. Gårdsbebyggelsen endrer bruk til fritidsbebyggelse. God terrengtilpasning, tilpasning til eksisterende hyttefelt i øst og synlighet fra sjø har stått sentralt i planleggingen.

2.2 FORSLAGSSTILLER OG PLANKONSULENT

Forlagstiller er Norgeshus Egersund AS.

Plankonsulent er Norgeshus AS/v Nina Helene Ask.

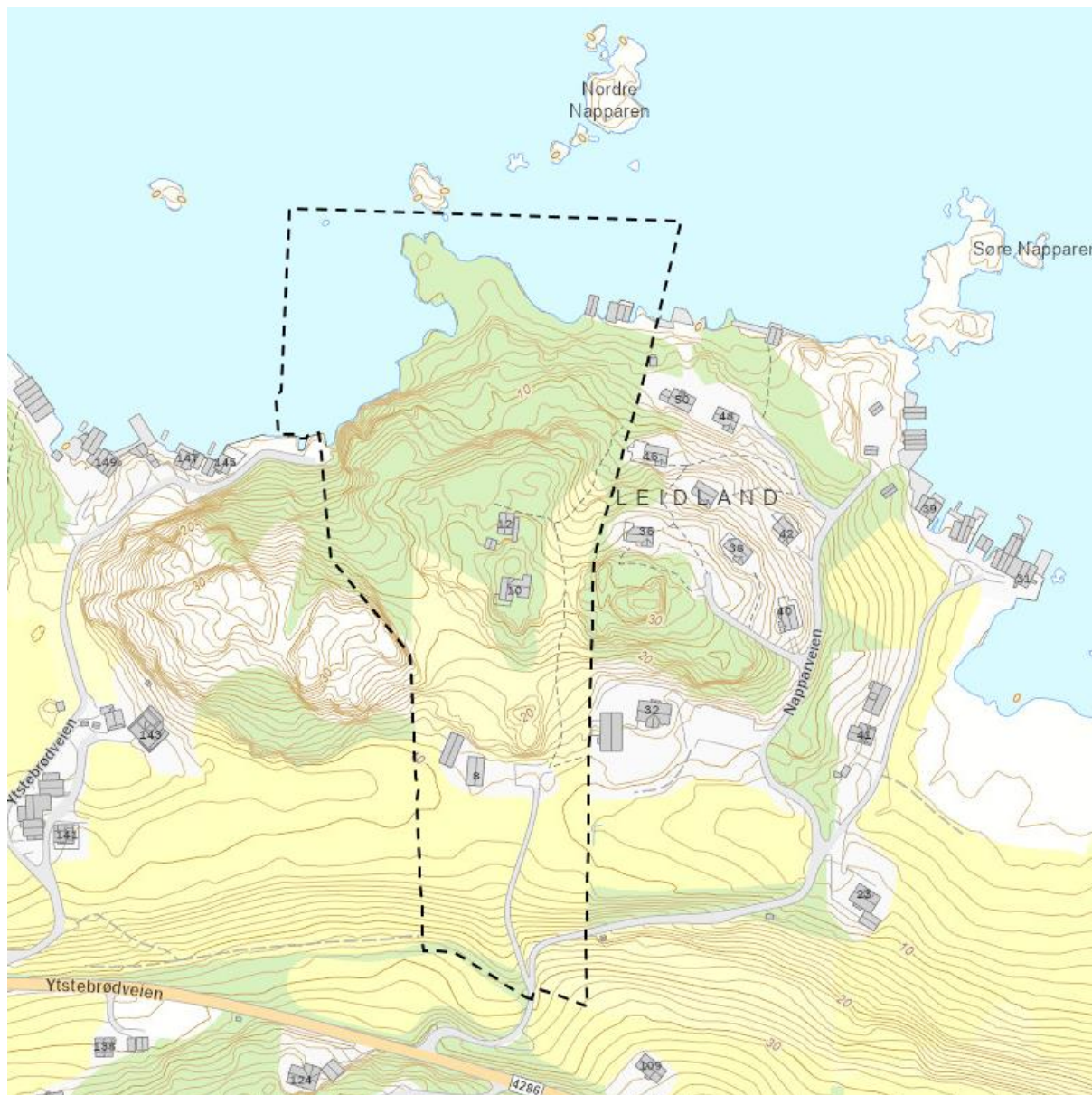
Norgeshus AS er et ingeniør- og arkitektkontor som jobber med bygningsprosjektering fra planoppstart til overlevering. Norgeshus er en franchisebedrift og har entreprenører over hele landet som bygger alt fra småhus på én tomt, til hele boligfelt og næringsbygg/leilighetsbygg. Fra tidligere har Norgeshus AS utført en rekke planarbeider, med sentral godkjenning innenfor flere godkjenningssområder.

2.3 EIERFORHOLD

Eiendommene som involveres i planforslaget er listet i tabell 1.

Tabell 1: Eiendomsforhold som omfattes av planforslaget.

Gnr.	Bnr.	Hjemmelshaver
7	11	Per Ingve Leidland
7	30	Nh Eiendom Egersund AS
7	95	Svein T. Gunnes Leidland
7	688	Nh Eiendom Egersund AS
7	689	Nh Eiendom Egersund AS



Figur 1: Planavgrensning med berørte eiendommer.

2.4 TIDLIGERE VEDTAK I SAKEN

Plankonsulent er ikke kjent med noen tidligere vedtak i saken, som må hensyntas i detaljregulering av Hyttefelt Leidland.

2.5 UTBYGGINGSAVTALER

Det er ikke inngått noen utbyggingsavtale for planen.

2.6 KRAV OM KONSEKVENsutREDNING

Planforslaget vurderes til å kunne falle inn under §6 bokstav b og §8 bokstav a i Forskrift om konsekvensutredning. Dette vurderes nærmere nedenfor.

Etter §6 bokstav b, vedlegg nr. 25, skal nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, konsekvensutredes med planprogram eller melding. Største del av planområdet er i

Side 7 av 48

Planbeskrivelse for «detaljreguleringsplan Hyttefelt Leidland»

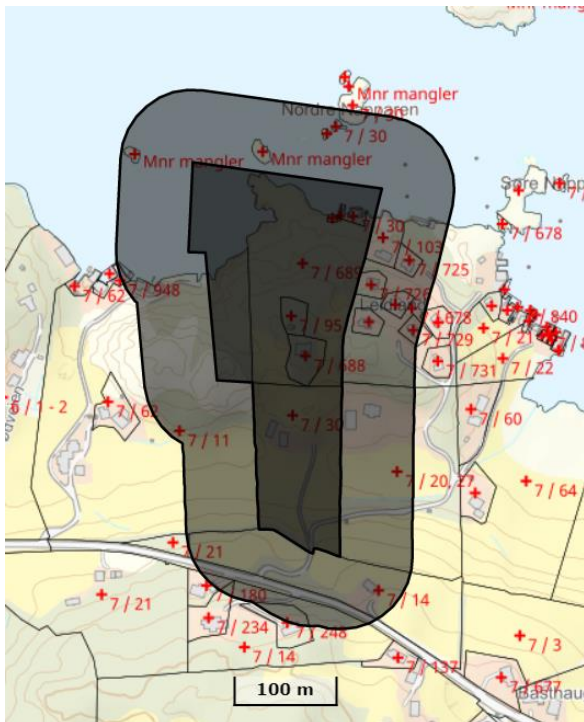
samsvar med overordnet plan, men et område på under 15 daa er i strid med avsatt arealformål i kommuneplanens arealdel. Videre presiserer KU veileder av 2020, at dette kravet kun gjelder utvidelser av avsatte formål av en viss størrelse. Det utredes videre i veilederen at «areal av en viss størrelse» regnes å være større enn 15 daa.

Etter §8, punkt a i forskrift om konsekvensutredning skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes hvis de kan få vesentlig virkning for miljø eller samfunn. Lystbåthavn er nevnt i vedlegg 2, punkt 12b, under turisme og fritid. Plankonsulent definerer lystbåthavn som en marine med gjestebåtplasser og flere servicefunksjoner for båt. Planlagt tiltak er uten plass for vinteropplag/båtutslipp, eller andre servicefunksjoner for båt, og vurderes dermed ikke til å falle inn under definisjonen for lystbåthavn.

Plankonsulent vurderer dermed at det foreslåtte planforslaget ikke til å falle inn under §6 eller §8, og ikke utløser krav om konsekvensutredning.

3 PLANPROSESSEN

3.1 MEDVIRKNINGSPROSESSEN, VARSEL OM OPPSTART



Figur 2: Berørte eiendommer ved digital planvarsling (Byggesøknaden).

Oppstartsmøte for detaljregulering av Hyttefelt Leidland ble avholdt 19.05.2022. Videre ble det varslet oppstart av planarbeid i Dalane Tidende den 28.06.2022. Naboer og offentlige berørte parter ble varslet samme dato. Frist for innspill til planarbeidene var den 26.07.2022.

Berørte eiendommer og gjenboere av planforslaget er listet i tabell 2 og visualisert med figur 2. Liste over varslede myndigheter er å se i vedlegg 8.

Kort sammendrag av merknadene gjengis her. Merknadene i sin fullhet ligger ved som eget vedlegg (vedlegg 10).

Merknadsstillere og vår dato	Plankonsulentens kommentar
Kystverket - 04.07.2022	
Det legges vekt på at det ikke skal planlegges for tiltak som kan være til ulempe eller begrense sikker og effektiv ferdsel for skipstrafikken.	OK.
Tiltaket som planlegges må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området.	OK, sikret i bestemmelsene under punkt 4.1.4 og 4.1.5.
Det blir på et generelt grunnlag anbefalt at bryggeanlegget planlegges på en slik måte at det unngår konflikt med badere og annen ikke-motorisert bruk i farvannet.	OK.
Til slutt bes det om at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens skal tas inn i bestemmelsene, slik at de må godkjennes av havnemyndighet. Og det anbefales at det redningsutstyr som bl.a. redningsstiger tas inn i planbestemmelsene dersom det planlegges båthavn.	OK, sikret i bestemmelsene under punkt 3.1 og 4.1.4.
NVE – 06.07.2022	
Innspillet anbefaler å gå gjennom NVE sin kartbaserte veileder og bruker den i planarbeidet. I tillegg anbefales det å bruke NVE sine nettsider for arealplanlegging.	OK.
Videre oppfordres det til kommunen å vurdere om planarbeidet ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser.	Opp til kommunen.

<p>Til slutt påpekes det at NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger.</p>	
<p>Fiskeridirektoratet – 06.07.2022</p>	
<p>Det er ikke registrert spesielle fiskeri- og havbruksinteresser innenfor, eller i rimelig nærhet av, planområdet, jf. Fiskeridirektoratets kartverktøy: https://portal.fiskeridir.no/plan. Direktoratet kan ikke se at marine ressurser eller marint miljø generelt vil kunne bli nevneverdig negativt berørt av den aktuelle planen.</p>	<p>OK.</p>
<p>Det forutsettes at det ved tiltak i eller med virkning til sjø etableres avbøtende tiltak mot forurensing, farlig avfall, plast til sjø, skadelige utslipp o.l.</p>	<p><i>Ok, sikres i bestemmelsene under punkt 3.2.</i></p>
<p>Videre forutsettes det en tilstrekkelig beskrivelse og vurdering av planens virkninger på miljø o.a. interesser i sjø jf. plan- og bygningsloven §4-2 første ledd.</p>	<p><i>Vurdert i ROS-analyse og beskrevet i planbeskrivelsen under kap. 7.8.</i></p>
<p>Det henvises for øvrig til to rapporter: https://www.miljodirektoratet.no/globalassets/publikasjoner/m1048/m1048.pdf og https://obat.no/wp-content/uploads/2016/04/CIENS-rapport-2011-Sma%CC%8Aba%CC%8Athavner-NIVA.pdf</p>	<p><i>Tas med i planarbeidene.</i></p>
<p>Statsforvalteren i Rogaland – 07.07.2022</p>	
<p>Henviser til uttalelse i forbindelse med kommuneplan for fritidsbebyggelse 2022-2032 hvor det ble skrevet følgende: «vi har faglig råd om å avgrense området av hensyn til landbruket og mulige naturverdier i området. Plassering av området representerer en uheldig plassering av fritidsboliger innenfor kjerneområde for landbruk. Naturverdiene i skogsområdene er ikke kartlagt.» Denne uttalelsen nevnes da den også er relevant for resten av planområdet.</p>	<p><i>Tiltak er lagt utenfor arealene registrert som fulldyrka jord, og for dyrkbar mark. Planen sikrer landbruksformål i plankartet på de gjeldene områdene.</i></p>
<p>Det understrekes at det må tas hensyn til landbruksdriften i området, strandsoneverdiene, landskap og ev. naturverdier i området. Det minnes også på om at saker som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldloven §§8-12, §7, herunder vurdering av om kunnskapsgrunnet er godt nok.</p>	<p><i>Virkninger av planforslaget er å lese i planbeskrivelsen kap. 7. Vurderinger etter naturmangfoldloven §§8-12 er beskrevet i planbeskrivelsen under kap. 7.8.</i></p>
<p>Nye fritidsboliger bør plasseres så langt unna sjøen som mulig. Nye fritidsboliger må ikke privatisere den funksjonelle strandsonen i området. Plassering må tilpasses terrenget, da området er del av et regionalt viktig landskap. Det poengteres at terrenget er relativt bratt, og det må sikres at ferdsel må kunne skje forbi fritidsboligene på en trygg måte.</p>	<p><i>Plassering og tilpasning til landskapet vurderes i planprosessen. Ferdsel i området skal sikres gjennom bestemmelsene 4.1.4 for allmenn ferdsel langs sjø, 4.3.1 for turvei med adkomst til fritidsboliger og sjø, og 4.3.2 for allmenn tilgjengelige friområder.</i></p>

<p>Det henvises til «Ta vare på matjorda» fra landbruks- og matdepartementet og kommunal- og distriktsdepartementet, i sammenheng med lokalisering av fritidsboliger i konflikt med landbruksinteresse.</p> <p>Enkeltboligen i LNFR- området som ble nevnt i planinitiativet frarådes å reguleres inn. Det kan komme i konflikt med støv, støy og lukt fra landbruksdrift, som også vil gjelde for tre av de foreslått plasserte fritidsboligene lengst sør.</p> <p>Er enige med kommunen i å begrense utbyggingen av hensyn til strandsone, landskap og landbruksinteresse i området. Nye fritidsboliger bør ikke lokaliseres utenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse.</p> <p>Småbåtanlegg bør primært lokaliseres i tråd med overordnet plan, og areal til slike anlegg bør fastsettes i kommuneplanen. Et småbåtanlegg vil privatisere strandsonen, og vil potensielt være konfliktfylt sett opp mot statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen. Vi viser her blant annet til prinsippene i strandsoneretningslinjen om at nye tiltak i strandsonen skal lokaliseres til allerede utbygde områder, og at det bør legges vekt på løsninger som gir allmennheten bedre tilgang til sjøen.</p> <p>Det nevnes at skogen i området er registrert med høg bonitet, som betyr at ivaretagelse av skogen vil bidra med fortsatt karbonbinding. I tillegg vil de være med på å skjerme bebyggelse fra sjøen, og negative virkninger for landskapet.</p> <p>Stormflo og havnivåstigning nevnes som et krav i ROS-analysen.</p>	<p><i>Vurderes i planprosessen.</i></p> <p><i>Eneboligen er tatt ut av planforslaget, fritidsboligene vil erstatte eksisterende gårdsbebyggelse.</i></p> <p><i>Vurderes i planprosessen.</i></p> <p><i>Vurderes i planprosessen, med vekt på allmenhetens tilgang til sjøen.</i></p> <p><i>Bestemmelse for vegetasjon er gitt under punkt 3.7.</i></p> <p><i>OK.</i></p>
<p>Hilde Høyland Hovland og Morten Hovland (nabo) – 13.07.2022</p>	
<p>Positive til at det aktuelle planområdet tas i bruk og utvikles.</p> <p>Ønsker at parkeringsplass legges mest mulig i skjul bak deres låve/garasje. Annen plassering av parkeringsplass bes også om å vurderes.</p> <p>Videre bes det om at det settes opp levegg/støyskjerm e.l. langs eksisterende mur mellom gnr. 7 bnr. 20/27 og gnr. 7 bnr. 30 for å begrense innsyn og støy ned til gårdsrom/oppholdsrom. Ønskelig at denne settes opp uavhengig av plassering av parkeringsplass.</p> <p>Det anmodes at det settes i gang en prosess for etablering av et veilag/velforening e.l. for Napparveien, med plikt til å betale årskontingent til vedlikehold. Eksisterende brukere av veien i dag skal inkluderes i denne prosessen/ordningen.</p> <p>Det er også ønskelig at hele veistrekket som er gruslagt på gnr. 7 bnr. 30 reguleres inn i planen, med tanke på utbedring av krapp sving, helling og bredde på vei.</p> <p>Fremmer ønske om at det blir lagt til rette for boligbebyggelse på gnr. 7 bnr. 30 fremfor fritidsbebyggelse, da det er ønskelig med flere fastboende ned Napparveien og ikke bare hytter. Dette kunne vært solrike sørvendte boligtomter med nærhet til natur og sjø, samt med mulighet for båt plass. Ett steinkast unna populære Leidlandshagen med sykkel og gangvei til Hålå, skole, Skadbergsanden m.m., men med rolig og privat beliggenhet.</p>	<p><i>OK.</i></p> <p><i>Det sees ikke som nødvendig å etablere en støyskjerm på bakgrunn av trafikkmengde. Det reguleres inn friområde hvor beplantning kan skjerme for innsyn.</i></p> <p><i>Dette er privatrettslig, og kan ikke fastsettes i plan. Må avklares med utbygger/grunneier. Sikres i plankartet.</i></p> <p><i>Gjeldende kommuneplan tillater ikke dette.</i></p>

Hilde Høyland Hovland og Morten Hovland (nabo) – 13.07.2022	
Påpeker at det er to fritidsboliger som er plassert slik at de er svært ruvende i terrenget fra både lang og sjø.	<i>Vurderes gjennom planprosessen.</i>
Ønsker at veier/stier mot sjøen skal være minst mulig synlig og tilpasset terrenget i naturlig sti.	<i>Sikres i bestemmelsene under punkt 4.3.1.</i>
Svein Tore Gunnes Leidland (nabo) – 17.07.2022	
Sier det vil bli spennende med hyttefelt rundt eiendommen sin, og en stor forandring da det ikke har bodd folk der siden 1956.	
Ser mange fordeler med nytt hyttefelt, men bekymret for hyttene i vest/nordvest for eiendommen. Ønsker ikke begrenset utsyn eller endring i ettermiddags-solforholdene. Dette gjelder to hytter nært eiendommen.	<i>Vil bli vurdert i planprosessen. Utvalgte tidspunkt for solforholdene er vist i planbestemmelsen kap. 7.6.</i>
Naboen tenker at 18 fritidsboliger er for mye, da det vil bli en stor fortetting.	<i>Antall fritidsboliger vil avklares med kommune, og vurderes gjennom planarbeidene.</i>
Ønsker et godt samarbeid videre.	<i>Det ønsker forslagsstiller også.</i>
Olav Urstad (nabo) – 24.07.2022	
Forutsetter at PBL §1-8 følges (byggeforbud 100m i strandsonen). Understreker at 6 enheter vil være i konflikt med allmenne interesse som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.	<i>Vurderes gjennom planprosessen.</i>
Legger til at to av enhetene er plassert på et høydedrag i terrenget bestående av bart fjell. Påpeker at denne høyderyggen er svært synlig fra sjøen, når større deler av vegetasjonen forventes fjernes. Mener dette er et uheldig terrenginngrep.	<i>Fjernvirkninger fra land og sjø vil vurderes i planprosessen.</i>
Kai Preben Sæveland (nabo) – 25.07.2022	
Mener det er to hytter som er plassert slik at de er svært ruvende for terrenget fra både sjøen og land.	<i>Fjernvirkninger fra land og sjø vil vurderes i planprosessen.</i>
Ønsker at veier/stier bør være minst mulig synlige og tilpasset i naturlig stil.	<i>Sikres i bestemmelsene under punkt 4.3.1.</i>
Enida AS – 11.08.2022	
Strømforsyning kan hentes fra nettstasjon 15075 Leidland eller fordelingsskap S-075-4, avhengig av effektbehov, infrastruktur som veinett og VA.	OK.
Ny nettstasjon på feltet plasseres gjerne i et teknisk område sammen med VA eller annen infrastruktur som fiber. Nettstasjonen har en grunnflate på ca. 8m ² , og kan ikke oppføres nærmere fritidsbebyggelse enn 5m.	<i>Vurderes videre i planprosessen.</i>
Lavspentluftlinje må også vurderes, men ser ut til å komme i konflikt med fritidsboligplasseringen.	<i>Vurderes videre i planprosessen.</i>
Ut fra antall fritidsboliger er alternativ 1 den foretrukne løsningen.	OK.

<p>Når nødvendig informasjon som adkomstvei, antall fritidsboliger, reguleringsplan i digitalt format foreligger sendes det en forespørsel fra byggherre til kundeportalen til Enida.</p> <p>Enida presiserer også at de utreder en konsesjonssøknad for ny 132kV luftlinje i Eigerøy, som ut fra nåværende vurdering vil passere ca. 250m vest for tiltenkt hyttefelt på Leidland.</p>	<p>OK.</p> <p>OK.</p>
<p>Rogaland fylkeskommune – 09.08.2022</p>	
<p>Fylkeskommunen forutsetter at de 16 dekar som ikke har formål fritidsbebyggelse i vedtatt kommuneplan omtales i videre planarbeid.</p> <p>Fylkesdirektøren anbefaler at planarbeidet begrenses til det areal som er avklart i kommuneplanen/kommunedelplanen for fritidsbebyggelse, og begrunner med at det er store reserver avsatt til fritidsbebyggelse. Legger også til at vesentlig utvidelser særlig i strandsonen vil i mange tilfeller være konfliktfulle.</p> <p>Fritidsboligene må ta særlig hensyn til plassering, da de ligger i et regionalt viktig landskap. All parkering bør skje i fellesanlegg for å unngå veiskjæringer. Hogst bør begrenses til det som er nødvendig rundt hver enkelt hytte.</p> <p>Fylkesdirektøren vurderer at effekten av småbåthavnen vil vanligvis privatisere strandsonen, i tillegg til å ha en negativ innvirkning på funksjonen strandsonen har for dyreliv. Det legges til at man ikke kan legge til grunn at det skal sikres båt plasser innenfor den enkelte reguleringsplan.</p> <p>Henviser til at det må sikres et rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene hvor regulert kjørevei SKV24 med tilhørende arealer SVG97 og o_SVT7 må være bygget før det gis brukstillatelse til fritidsboligene (jf. arealformål satt i 20120001-02 Detaljreguleringsplan for gang- og sykkelvei langs fv. 4286 Ytstebrødveien, Lasteinveien – Skadberg).</p> <p>De to registrerte SEFRAK-byggene innenfor planområdet er vurdert til verneklasse B, dvs. eldre bygninger som er aktuelle for regulering til hensynssonebevaring. Fylkesdirektøren anmoder om at både våningshuset og tilhørende driftsbygning blir regulert som de er i planen, og at de kan benyttes som fritidsbolig, og bør reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø. Dette vil gi området historisk stedsidentitet. Videre legges det til at plassering av fritidsboliger må ta nødvendig hensyn til de verneverdige SEFRAK-byggene. Også eksisterende kulturlandskapselementer i området som eldre steingjerder o.l. må ivaretas i detaljreguleringsplanen.</p> <p>Eventuell bortregulering og rivning av de to SEFRAK-B byggene vil være konfliktfylt pga. høy verneverdi.</p> <p>Til slutt blir det påpekt at det er nødvendig med en befaring av området for å kunne gi en endelig uttalelse til planen. Dette for å avgjøre om det er potensial for funn av ikke tidligere kjente automatisk freda kulturminner som planforslaget kan komme i konflikt med. Fylkeskommunen ber også om å få tilsendt</p>	<p><i>Beskrives i planbeskrivelsen under kap. 7.1.</i></p> <p><i>Tema diskutert med kommune i oppstartsmøte, vurderes videre i planarbeidene.</i></p> <p><i>Fritidsboligenes plassering vurderes gjennom planarbeidene. Felles parkering sikres i plankart. Bestemmelse 3.7 sikrer unødvendig hogst.</i></p> <p><i>Tema diskutert i oppstartsmøtet med kommunen, vurderes videre i planprosessen.</i></p> <p><i>Ønsker ikke å stille et krav om bestemmelse for fritidsbebyggelse, da brukerne av fritidsboligene har like stort behov for dette som boligene i området.</i></p> <p><i>Løsninger for å ivareta historisk stedsidentitet vil bli vurdert gjennom planprosessen.</i></p> <p><i>Vurderinger gjøres gjennom planprosess.</i></p> <p><i>Forslagstiller imøtekommer ønsket om befaring.</i></p>

<p>tilleggsopplysninger i form av dyrkingsplaner etter 1970, samt eventuelle traseer for eksisterende vannledninger, kabler og lignende innenfor planområdet, da slike inngrep kan redusere potensialet for å bevare automatisk freda kulturminner.</p>	
<p>Dalane Miljøverk AS – 10.08.2022</p>	
<p>Ønsker å tilby å opparbeide et område på gnr./bnr. 7/30 eller 7/20,27, som legger til rette for kildesortering av all hytterrenovasjon på «Nora Øyne». Området vil bli opparbeidet til parklignende standard, hvor DIM dekker kostander i forbindelse med opparbeiding.</p>	<p><i>Kontakt opprettet, vurderes videre i planarbeidene.</i></p>
<p>Ber om at vi tar kontakt ved interesse.</p>	

3.2 MEDVIRKNINGSPROSESSEN, BEGRENSET HØRING

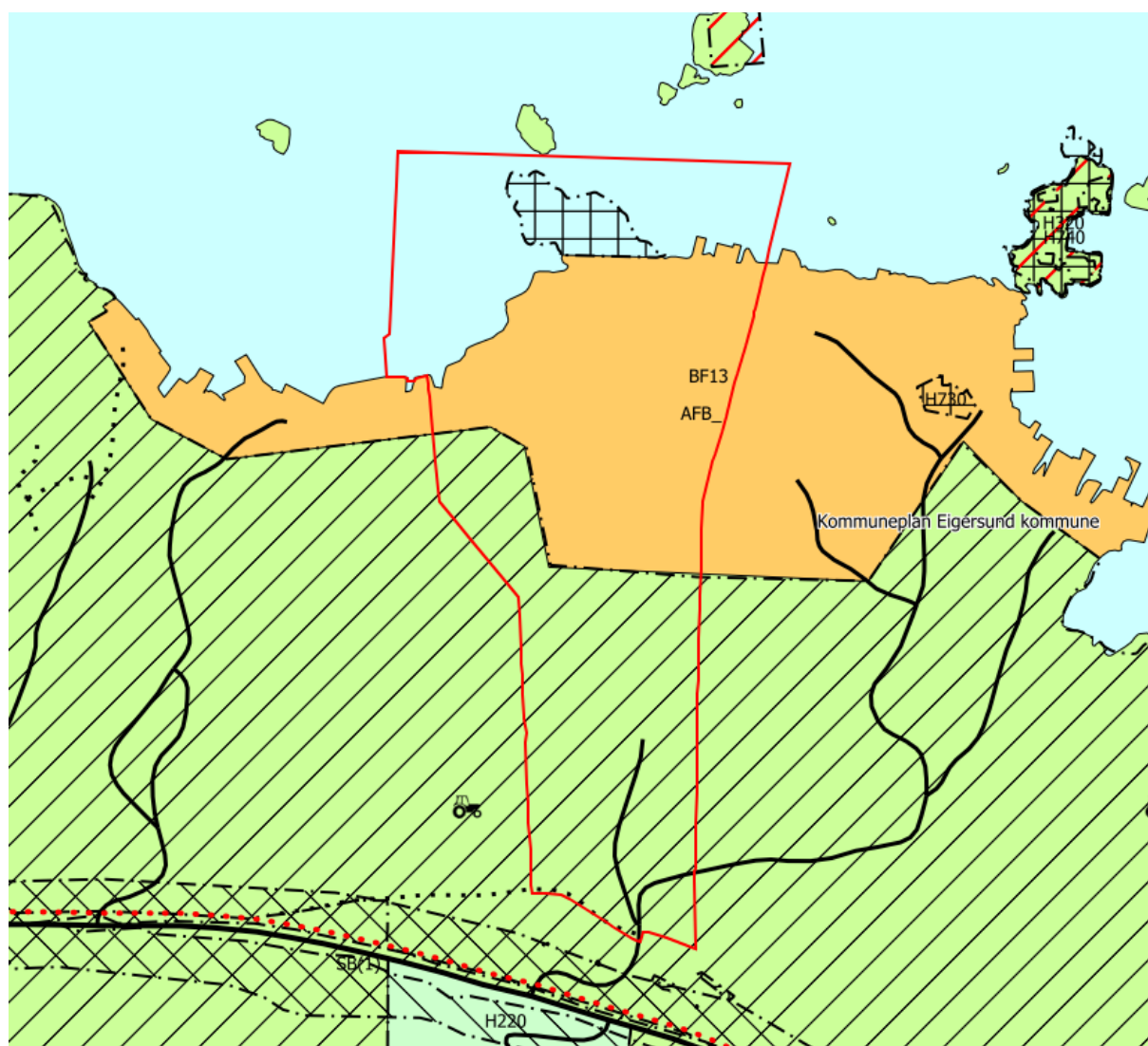
Videre ble planen sendt på begrenset høring, etter vedtak av kommunedelplan for fritidsbebyggelse. Dette for å øke størrelsene på fritidsboligene fra 60 til 70 m², og øke mønehøyden fra 5 til 5,5 m, som lå til grunn ved første gangs behandling. I tillegg ble planområdet utvidet noe i vest, for å inkludere båndleggingssone for kulturminner. Dette etter registreringer gjort med bakgrunn i Stavanger maritime museum sitt innspill ved høring etter 1.gangsbehandling. Frist for innspill ble satt til 02.10.2023, seks uker etter varselet ble sendt ut til berørte parter. De innkomne innspillene ligger ved som vedlegg til planen.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 OVERORDNEDE PLANER

4.1.1 Kommuneplanens arealdel – arealformål og hensynssoner

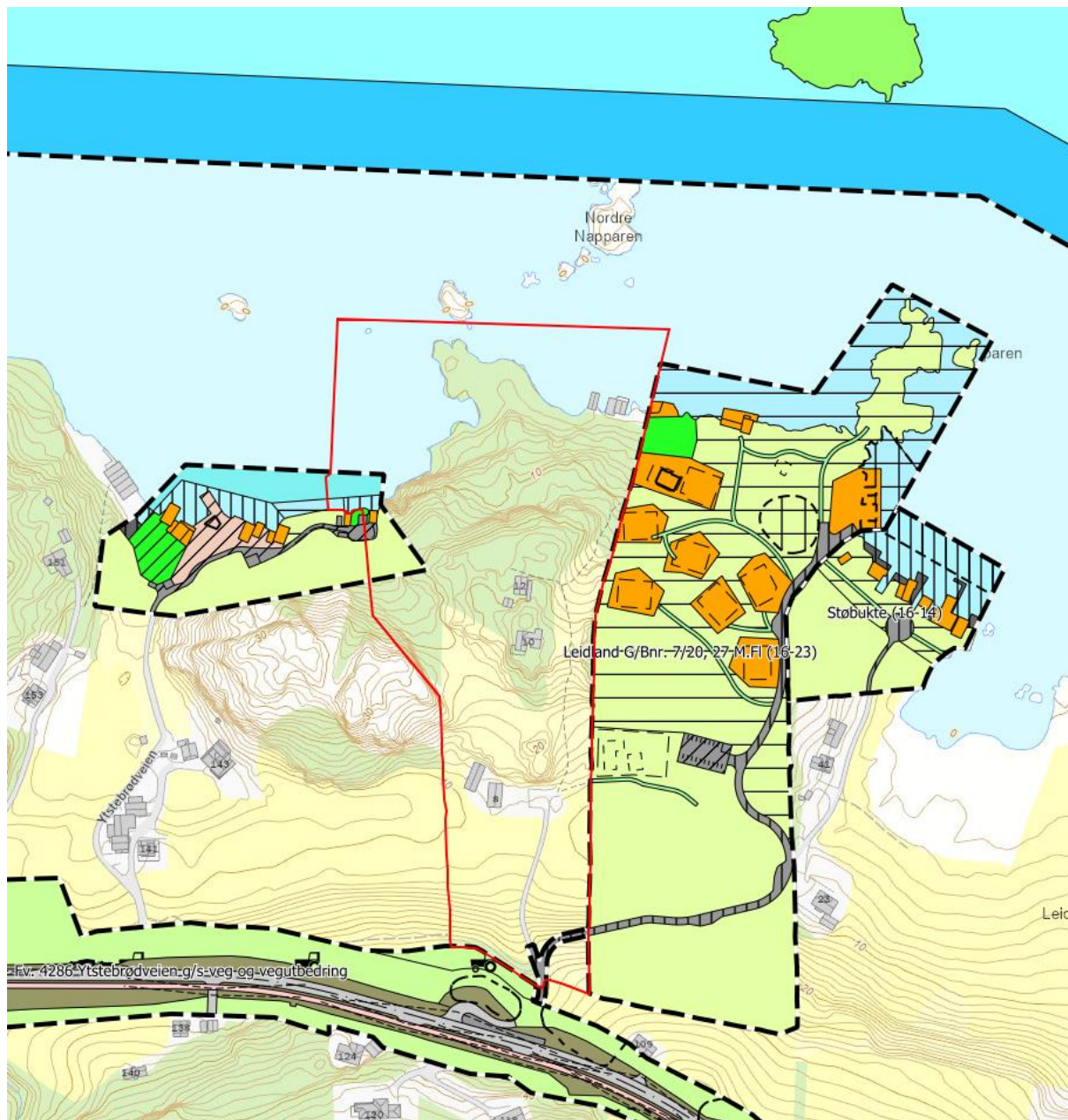
I Kommuneplan 2018-2030 kystdel med Hellvik er området avsatt til fritidsbebyggelse, LNFR, og bruk og vern av sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone. Det ligger en båndleggingssone nord i planområdet merket med H740. Denne legger føringer for båndlegging etter friluftslven med hensyn til natur- og friluftsliv. Sør i planområdet ligger det en hensynssone markert med H510_. Hensynssonen er beskrevet i bestemmelsene slik: «*Innenfor hensynssonen landbruk, tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for jordbruks-områdene – tradisjonell landbruksdrift. Hensynssonen omfatter store, sammenhengende jordbruksarealer av høy kvalitet med vekt på matproduksjon og kulturlandskap.*»



Figur 3: Utsnitt av kommuneplanen for Eigersund 2018-2030. Planområde markert med rød heltrukken linje.

4.2 GJELDENE REGULERINGSPLANER

Planområdet inngår delvis i eksisterende reguleringsplaner, som vist på figuren nedenfor. For reguleringsplan «Leidland G/Bnr. 7/20, 27 m.fl. (16-23)» gjelder det kryss-situasjonen mellom adkomstvegene til de to hyttefeltene. Reguleringsplan «G/Bnr 7/11 Leidland (16-11)» inngår også i planområdet.



Figur 4: Utklipp av eksisterende reguleringsplan. Planområdet markert med rød linje.

4.3 TILGRESENDE PLANER

Tilgrensede planer vil være det samme som nevnt i kap. 2.2, som inngår planområdet. I tillegg ligger reguleringsplan for «Fv. 4286 Ytstebrødveien g/s-veg og vegutbedring (16-24) (20120002-02)» tett på planområdet.

4.4 TEMAPLANER

Kommunedelplan for fritidsbebyggelse er under utarbeidelse.

4.5 STATLIGE RETNINGSLINJER/RAMMER/FØRINGER

De rikspolitiske retningslinjene som er mest relevant for planarbeidet er:

- Barn og unges interesser i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Riks- og fylkesveger

I tillegg til gjeldende fylkesplaner og fylkesdelplaner for Rogaland.

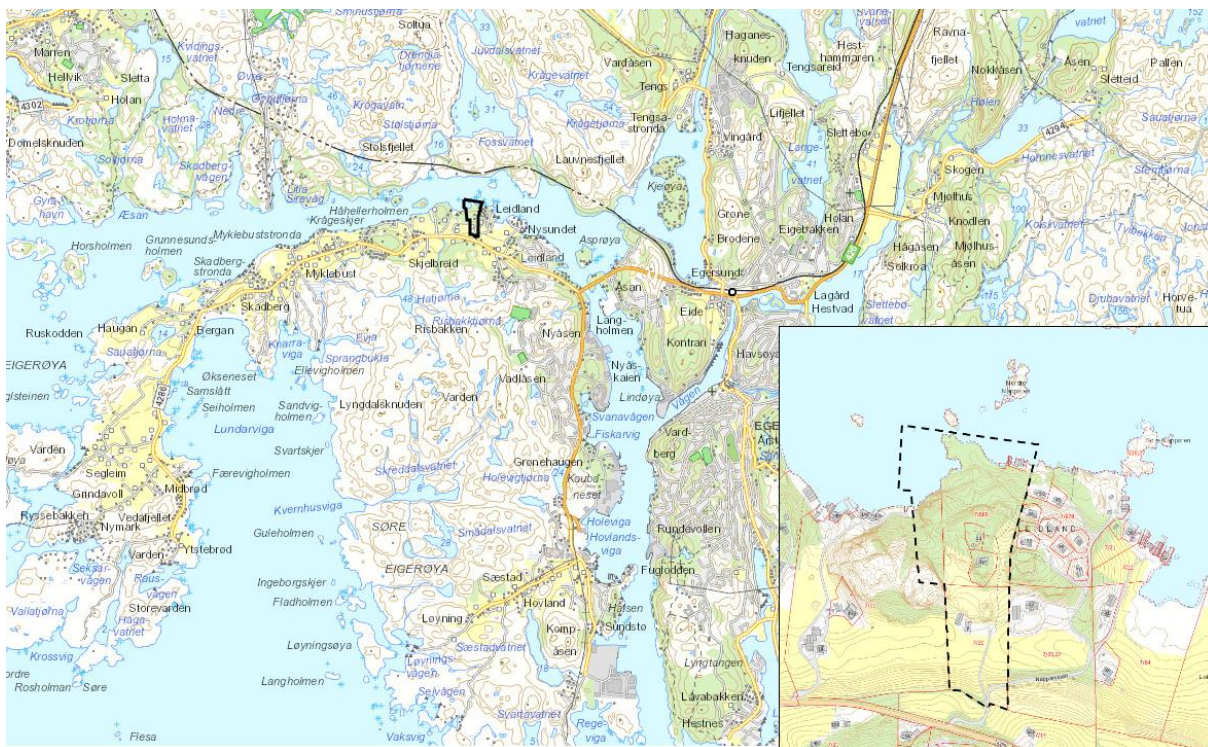
4.6 FORHOLDET TIL GJELDENDE PLANER

Planforslaget er delvis i tråd med gjeldende overordnede planer. Forslagsstiller ønsker å utnytte et større areal til fritidsboliger, enn hva som er avsatt i kommuneplanen. Dette gjelder sør for det avsatte arealet BF13, mot eksisterende gårdsbebyggelse. Planforslaget legger også opp til å etablere fritidsboliger nærmere sjøen enn 100 meter.

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 BELIGGENHET, AVGRENSNING, STØRRELSE PÅ PLANOMRÅDET

Planområdet ligger på Leidland på Eigerøy i Eigersund kommune, og har en størrelse på omtrent 42,8 daa. I øst og sør er planområdet avgrenset ved eiendomsgrensene til gnr/bnr 7/689 og 7/30. Videre følger avgrensning planområdet langs gnr/bnr 7/30. En mindre del av gnr/bnr 7/11 er inkludert i planen for å tilrettelegge for flere fritidsboliger. I nordvest er plangrensen plassert slik at det skal være plass til et småbåtanlegg, inkludert manøvreringsareal. Det samme gjelder i nord øst, hvor det tilrettelegges for båtplasser knyttet til eksisterende naust.



Figur 5: Planområdets plassering markert i sort.

5.2 DAGENS BRUK OG TILSTØTENDE AREALBRUK

Adkomstveien i sør går inn til gårdsbebyggelsen på planområdet, som består av et våningshus og en driftsbygning sør på tomten. Gårdsbebyggelsen er i dårlig forfatning, og er ikke lenger i bruk. Tilhørende gården er det et jordbruksareal, som ikke lenger er i drift. Videre fra gårdsbebyggelsen går det stier som fører videre til to fritidsboliger omtrent midt på planområdet. Tilhørende gårdsbebyggelsen og den ene fritidsboligen finner vi to naust/båthus ved sjøen.



Figur 6a og b: Eksisterende naust og fritidsboliger innenfor planområdet.

Arealet mellom fritidsboligene og naustene består for det meste av vegetert ulent terreng, men med noen naturlige terrasser eller hyller som er ryddet for trær og busker. Ut fra strandkanten befinner det seg små holmer og skjær som stikker opp av sjøen.



Figur 7a og b: Illustrasjon av dagens bruk.

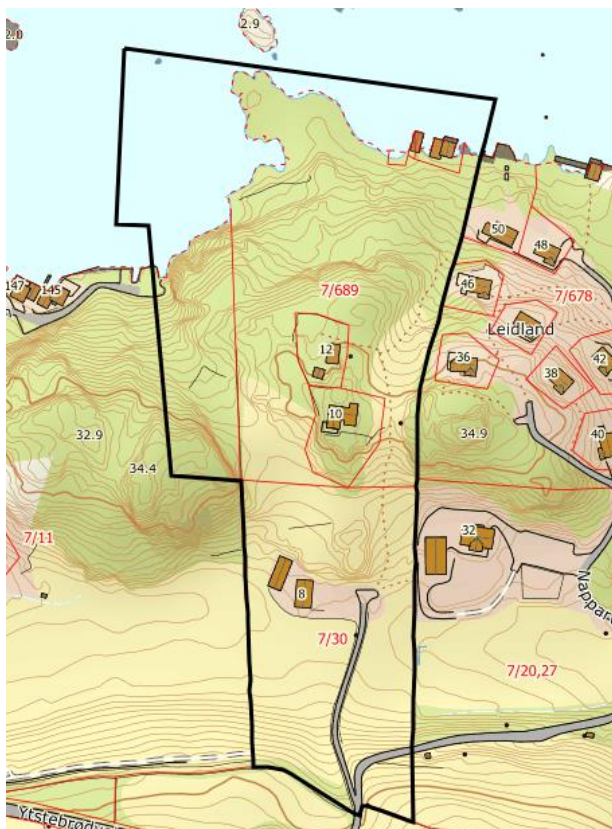
Ved tilstøtende eiendom står i kontrast til hverandre, da den østlige siden består av fritidsboliger ryddet før trær og planerte tomter, mens den vestlige siden stort sett består av skogareal i ulent terreng.

5.3 STEDETS KARAKTER

Området preges av skjærgårdskyst, med spredt bebyggelse i form av naust og båthus, fritidsboliger, boligbebyggelse og gårdsbebyggelse. Området har et landlig preg med smale veier. Flere steder finner en steingarder og ryddede åpne plasser. Den eksisterende bebyggelsen varierer, da de er bygget i ulike tidsperioder. Likevel er fellesnevneren trebebyggelse med saltak.

5.4 LANDSKAP

NiN definerer planområdets og omkringliggende landskap til å være et kystslettelandskap. Dette landskapet kjennetegnes ved å omfatte et mylder av skjær og øyer. I tillegg avgrenses innlandet av markante åser og fjell, slik at «restfjell» oppstår ved strandflaten og står som åser høyere enn kystslettelandskapet omkring.



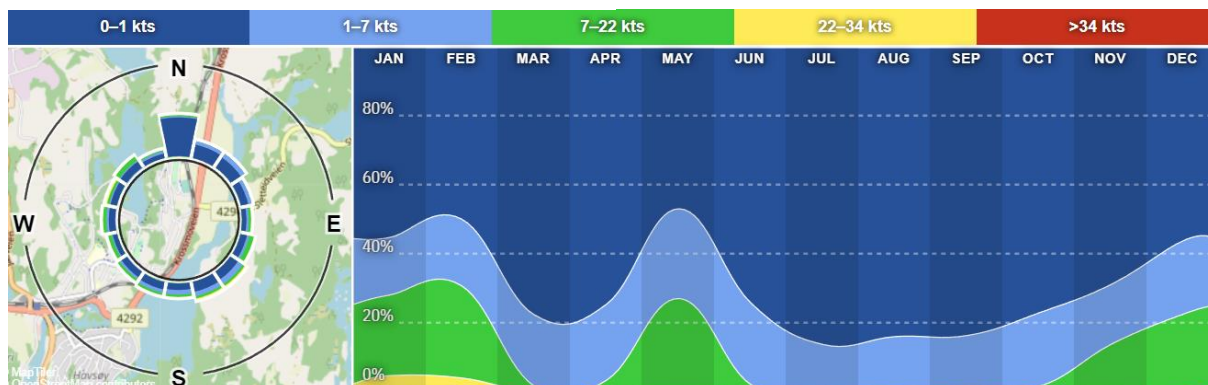
Figur 8: Planområdets høydekurver.

Det kuppert terrenget strekker seg fra sjøen opp opp til høydekurve 31. Den sydligste delen av planområdet heller mot sør, mens den nordlige delen av planområdet heller mot nord og sjøen. Dette skaper en høyde/topp i terrenget, omtrent midt på planområdet.

Det er gode solforhold på planområdet, da omkringliggende landskap ikke er til hinder gjennom dagen.

Rogaland har et maritimt klima, hvor mildt og fuktig klima preger de kystnære områdene. Kysttåke forekommer ofte om våren og sommeren.

Vindstasjonen for Egersund, som er den nærmeste viser at den dominerende vindretningen er nord, og at de kraftigste vindene er å finne i vintersesongen. Lokale forhold for vindretning og -styrke kan forekomme på planområdet.



Figur 9: Vindrose hentet fra Windfinder.com.



Figur 10: Foto av planområdet, som viser de gode solforholdene.

5.5 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

5.5.1 Kulturminner og kulturmiljø på land

Det er registrert to SEFRAK-bygg som ikke er omfattet av Kulturminneloven innenfor planområdet. De dateres til å være oppført i fjerde kvartal av 1800-tallet. Bygningene er del av et gårdsbruk og består av et våningshus og en driftsbygning, hvor begge er i dårlig forfatning. Byggene bærer preg av å ikke bli vedlikeholdt. Vedlagt ligger fylkeskommunens vurderinger av tilstanden på SEFRAK-byggene (vedlegg 4).



Figur 11: Eksisterende våningshus på gårdstunet.

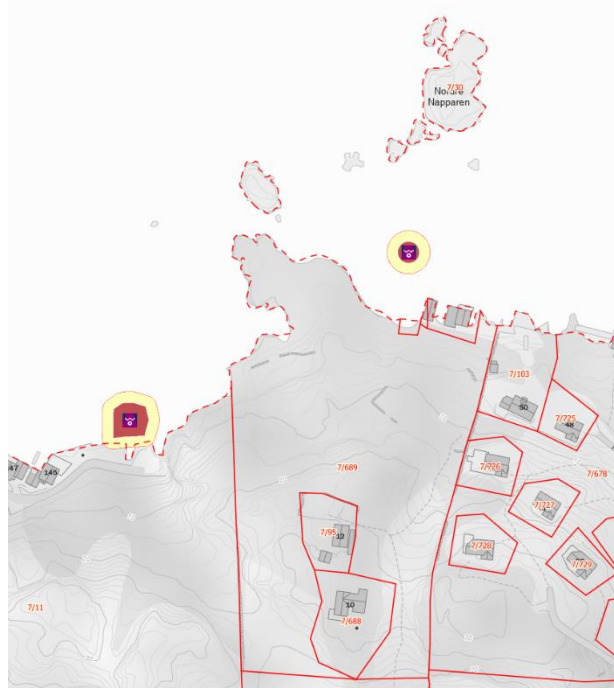
Videre er det ikke gjort noen registreringer av kulturminner eller kulturmiljø ifølge karttjeneste Askeladden. Likevel er det gjort registreringer nært planområdet av arkeologiske funn, samt etablert sikringssoner i plan. Det er derfor gjennomført en kulturminneregistrering av fylkeskommunen i sammenheng med planarbeidene. Rapporten viser til to kokegrøper og flintforekomst. Vurderingen fra fylkeskommunen er å lese i vedlegg 3.

5.5.2 Kulturminner og kulturmiljø i sjø

Gjennom planprosessen har det blitt gjennomført arkeologiske registreringer i sjø. Hensikten med registreringen har vært å undersøke om tiltakene i planen kommer i konflikt med freda kulturminner og verna skipsfunn. Undersøkelsen ga to funn. Et arkeologisk minne av flintavslag, vist som en sirkel på figuren ved siden av, og et arkeologisk minne av spinnehjul av kleber, grovmagra keramikk, flintavslag, samt osteologisk materiale (pattedyr og fiskebein).

5.6 NATURVERDIER

Det er gjort registreringer på naturbase av arter med nasjonal forvaltningsinteresse. Dette dreier seg hovedsakelig om fugler som dvergdykker (fugl), men også solblom (karplante) og skaftevjeblom (karplante), som alle er sterkt truede arter. Ingen av artene er

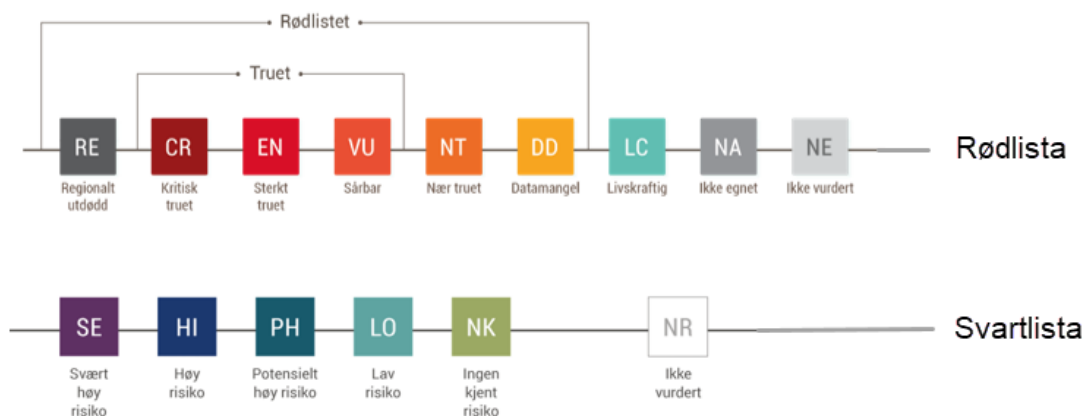


Figur 12: Kulturminneregistreringer i sjø.

observert i direkte tilknytning til planområdet, men i nærliggende og liknende områder.

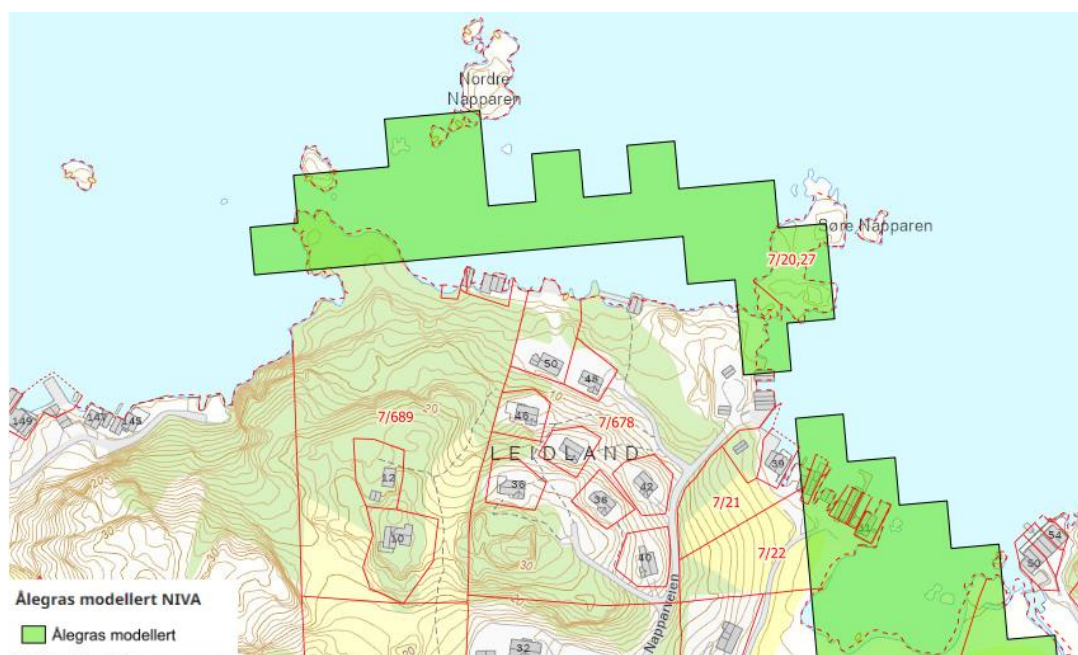
Planområdet er deler av leveområde for rådyr, observasjon av kråke og hvitmyrak (karplante), som alle er livskraftige arter.

Av svartlistede planter er det gjort registreringer av buskhyll (karplante) som er kategorisert med svært høy risiko. Buffersonen til denne observasjonen berører også planområdet.



Figur 13: Kategorisering av rødlista og svartlist arter.

Fiskeridirektoratet bekrefter gjennom første innspillperiode at det ikke er registrert spesielle fiskeri- og havbruksinteresser innenfor eller i rimelig nærhet av planområdet jf. Fiskeridirektoratets kartverktøy. Gjennom temakart-Rogaland er det modellert Ålegras i sjøarealene ved planområdet. Derfor har det blitt gjennomført en kartlegging av Ålegressforekomstene på planområdet, i juni 2023 av Stavanger museum. Under kartleggingen ble det gjort funn av vanlig ålegras (*Z. marina*), med tett sammenhengende forekomst på østlig halvdel av bukten, som strekte seg ned til 3 meters dyp. På vestlig del var det mer spredte flekker med ålegras.



Figur 14: Modellert Ålegras, hentet fra temakart-Rogaland.

5.7 REKREASJONSVERDI/-BRUK, UTEOMRÅDER

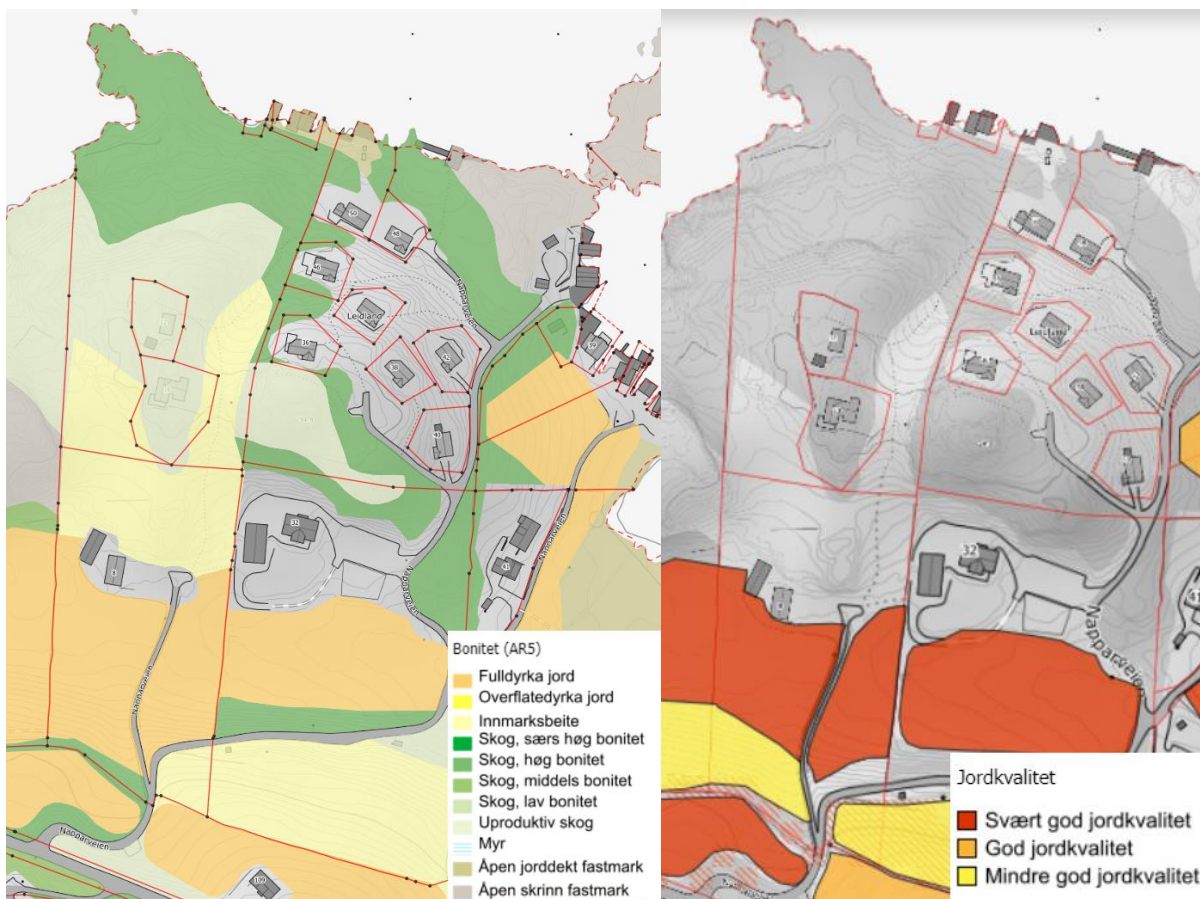
Planområdet ligger i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. Det er lite som tyder på at området blir brukt til rekreasjon av andre enn fritidsboligeierne. Det er grunt langs sjøkanten og utfordrende å legge til med båt. Terrenget er ulent med mye vegetasjon. I tillegg er det ikke veiadkomst til sjøkanten, bare noen små stier som fører til og fra fritidsboligene på planområdet.



Figur 15: Planområdet sett fra nord.

5.8 LANDBRUK

Deler av området er registrert som landbruk, noe fylldyrket og noe overflatedyrket. Disse arealene er ikke lenger i drift. Jordkvaliteten varierer fra mindre god til svært god for de fulldyrkede og overflatedyrkede områdene. I tillegg finnes det uproduktiv og skog av høg bonitet innenfor planområdet. Arealene rundt gårdsbebyggelsen er registrert som åpen, skrinn fastmark. Gårdsbebyggelsen bestående av et våningshus og en løe har ikke vært i bruk siden 1970-tallet, og er som nevnt tidligere i dårlig forfatning.



Figur 16a og b: Bonitet AR5 og jordkvalitet (NIBIO, 2022).

5.9 TRAFIKKFORHOLD

Adkomstveg til planområdet er fra Napparveien. Denne leder til en parkeringsplass nær eksisterende gårdsbebyggelse. Fritidsboligene innenfor planområdet har ikke veiadkomst helt frem, men kan benytte eksisterende parkeringsplass. Det er tilrettelagt for båt plass, i sammenheng med to naust.

Langs fylkesvei 4286 Ytstebrødveien er det gjort 2 registreringer av trafikkulykker. Hendelsene er fra henholdsvis 1989 og 1993, med to biler involvert ved begge hendelsene. Veien har en ÅDT på 1200, og det er ikke opprettet gang- og sykkelsti der i dag. Regulert gang- og sykkelsti frem til Skadberg er vedtatt.

Omtrent 90m fra avkjørselen til fylkesveien befinner det seg en bussholdeplass, Ytstebrødveien 124. Her går rutebuss 83 mot Egersund, 6 ganger om dagen ifølge Kolumbus.

5.10 BARNES INTERESSER

Plankonsulent er ikke kjent med at det knytter seg interesser til området av barn.

5.11 SOSIAL INFRASTRUKTUR

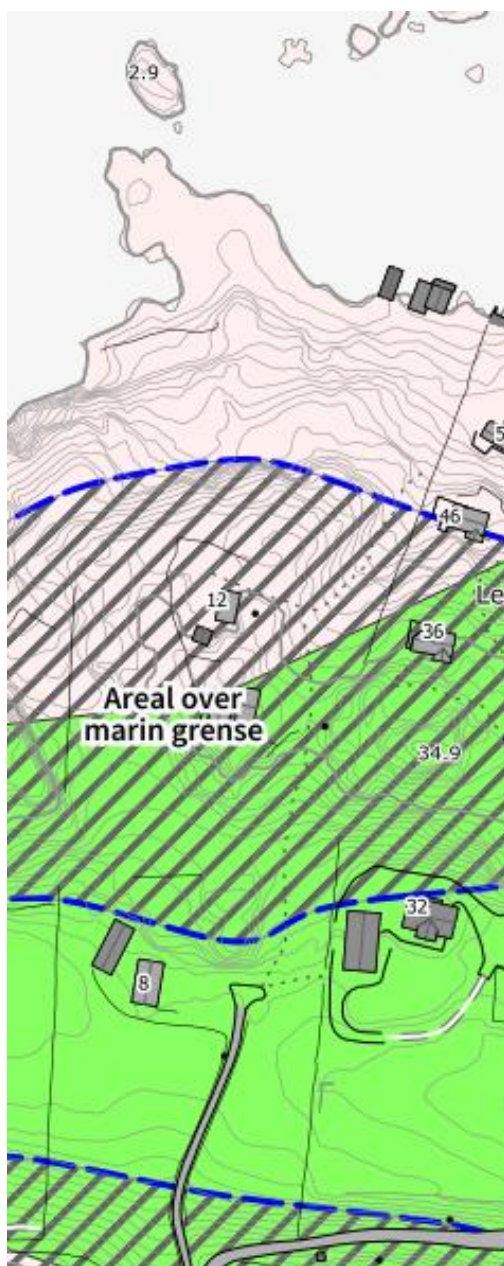
Avstand til sosial infrastruktur:

Eigerøy skole – 3km

Eigerøy barnehage – 3km

Leidlandshagen ballbinge – 1km

Skadberg (strand og frisbeegolf) – 2,7 km



Figur 17: Løsmassekart, med marin grense. Grønn farge viser morene materiale og lys rosa viser bart fjell.

5.12 UNIVERSELL UTFORMING

Det er få tiltak som er gjort innenfor planområdet, men av stiene og veiene som eksisterer er det ikke lagt vekt på universell utforming. Terrenget gjør at stigningen på veiene og stiene ikke er egnet for alle brukergrupper. Det finnes heller ingen ledelinjer eller belysning å følge gjennom planområdet.

5.13 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det ligger ikke eksisterende vann- og avløpsrør innenfor planområdet i dag. Langs Fv. 4286 Ytstebrødveien går det en kommunal hovedvannledning $\varnothing 225$ og en spillvannspumpeledning $\varnothing 90$ som pumper avløp fra vest mot øst. Nærmeste selvfaldning til planområdet er en spillvannsledning $\varnothing 110$ som følger fylkesveien mot vest over en strekning på omtrent 380 meter før den går over i en større dimensjon $\varnothing 160$. På strekningen hvor $\varnothing 110$ ledningen går, er det cirka 15 påkoblinger, iht. opplysninger fra kommunen. Lengre øst ligger det en kommunal spillvannsledning $\varnothing 160$.

Det går lavspennetlinjer frem til bebyggelsen for strøm.

5.14 GRUNNFORHOLD

Planområder består av bart fjell og morenemateriale. Deler av planområdet ligger under marin grense, og det vil dermed være mulighet for forekomster av marin leire på deler av planområdet.

5.15 STØYFORHOLD

Ifølge Statens vegvesen sitt støykart for riks- og fylkesveier, blir ikke planområdet berørt av støy utenfor grenseverdiene. Videre er det ikke kjent for plankonsulent at det finnes andre støykilder.

Side 26 av 48

5.16 LUFTFORURENSNING

Luftkvaliteten målt for Egersund er ifølge nettsiden Luftkvalitet i Norge lite forurenset.

5.17 RISIKO- OG SÅRBARHET (EKSISTERENDE SITUASJON)

Det er gjennomført en egen ROS-analyse for planforslaget. Det er identifisert åtte hendelser som kan få konsekvens for planforslaget. Dette er storulykke knyttet til havn og kaianlegg, oljekatastrofeområde, fare for akutt forurensing. forurensing i sjø/vassdrag, nedbørutsatt, skog- og lyngbrannfare, stormflo og støy; andre kilder.

5.18 NÆRING

Det er ikke etablert noen type næring innenfor eller tett på planområdet.

5.19 EKSISTERENDE ANALYSER OG UTREDNINGER

Plankonsulent er ikke kjent med noen eksisterende analyser eller utredninger.

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



Figur 18: Plankart.

6.1 PLANLAGT AREALBRUK

Planen legger til rette for frittliggende fritidsboliger med tilhørende felles kjøreveger, parkering og småbåtanlegg. Eksisterende naust er ivaretatt i plan, hvor det kan tilrettelegges for båtplasser. Resterende arealer er avsatt til landbruk der det er registret fulldyrka jord, friområde for arealene rundt fritidsboligene og bruk og vern av sjø og vassdrag for resterende areal i sjø.

6.1.1 Reguleringsformål

I tabellen under går det frem hvilke reguleringsformål som inngår i planen, og hvor store areal som er avsatt.

Tabell 2: Arealtabell for plankartet.

Arealformål	Areal (m ²)
§12-5. Nr. 1 – Bebyggelse og anlegg	
1121 – Fritidsbebyggelse-frittliggende	11394,8

1510 - Energianlegg	7,7
1587 – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	1372
1589 – Uthus/naust/badehus	491
Sum areal for kategori:	13265,5
§12-5. Nr.2 – samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
2011 – Kjøreveg	1761,3
2080 – Parkering	680,1
Sum areal for kategori:	2441,4
§12-5. Nr. 3 -Grønnstruktur	Areal (m ²)
3031 – Turveg	752
3040 – Friområde	12667,3
Sum areal for kategori:	13419,3
§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (m ²)
5110 - Landbruksformål	6239,4
Sum areal for kategori:	6239,4
§12-5. Nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (m ²)
6001 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	8950,6
Sum areal for kategori:	8950,6
Total sum for plan:	44316,2

6.1.2 Gjennomgang av aktuelle arealformål

BFF- Fritidsbebyggelse – frittliggende

Det tillates til sammen 21 fritidsboliger innenfor de regulerte formålene for fritidsbebyggelse i planen. Det finnes allerede to eksisterende fritidsboliger innenfor BFF4 og BFF5, som videreføres i planen. Den eksisterende gårdsbebyggelsen tillates å rives og settes opp igjen som fritidsboliger med de samme ytre dimensjonene som eksisterende bygg. I tillegg tillates det ett ekstra bygg til fritidsbolig som skal underordne seg gårdsbebyggelsen. Dette for å harmonisere med byggene innenfor delfeltet. De resterende formålsområdene som regulerer for fritidsbebyggelse, kan ha fritidsbebyggelse på inntil 70m² BYA per fritidsbolig.

BE - Energianlegg

Arealet er regulert for å kunne etablere en nettstasjon, dersom nødvendig.

BSB – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Formålet tillater etablering av felles småbåtanlegg, med mulighet for en båt plass per fritidsbolig. Båtplassene er begrenset til å ha en maksimumsbredde på 2,5 meter, for å begrense båtenes størrelse og derav påvirkningen i sjø. Formålet er regulert med en byggegrense, for å sikre at båtplassene ligger på minimum 3 meters dybde. Dette med bakgrunn i de registrerte ålegressforekomstene, som ikke befinner seg dypere enn på 3 meter.

I tillegg tillates det å etablere en landfestet brygge for å bedre fremkommeligheten langs sjøen. Dette er forbi bratt terreng, som det ikke er mulig å ferdes forbi i sjøkanten. Langs den landfaste bryggen skal det etableres minimum 2 fortøyningsmulighet for allmenheten. Den landfaste bryggen skal forankres i fjellet, for å unngå påler i sjøen.

BUN – UTHUS/NAUST /BADEHUS

Arealer viderefører dagens bruk av området, og tilrettelegger for 6 båt plasser.

SKV – Kjøreveg

Arealet som regulerer adkomst til planområdet er regulert med en bredde på 3,5m, med breddeutvidelser i svingene dimensjonert for en mannskapsbil (brannbil). Kjøreveien er plassert slik at den ikke er synlig fra sjø. I tillegg er det tilrettelagt for snuplass for personbil på to av veiene. For adkomstveien til dagens gårdsbebyggelse er det ikke lagt opp til snuplass, da dette ville gått ut over dyrka mark. Veien er vurdert til å være rett og oversiktlig å rygge på.

SPA – Parkering

Parkeringsområdene er delt opp til å betjene de ulike delfeltene for fritidsbebyggelse. Det meste av parkering er lagt til å ligge langs vei, eller i felles parkeringsareal. For to av fritidsboligene tilrettelegges for parkering på egen eiendom.

GT – Turveg

Turvegene er regulert til å ha en bredde på 2 meter. De skal fungere som felles adkomstveg til fritidsboligene, samt alminnelig adkomst til sjø og småbåthavn. Stiene skal være tilgjengelig for allmennheten.

GF – Friområde

Friområde er regulert inn mellom fritidsboligfeltene. Områdene inkluderer mulige badeplassområder langs sjøen og andre leke- og rekreasjonsarealer.

LL - Landbruksformål

Området er regulert for å ivareta dyrkbar mark.

V - Bruk og vern av sjø og vassdrag

Arealet skal være allment tilgjengelig, og det kan tilrettelegges for rekreasjon.

6.2 BEBYGGELSENS PLASSERING OG UTFORMING

Planlagte fritidsboliger er plassert og utformet slik at de skal harmonisere med landskapet. Det er lagt opp til å utnytte planområdets naturlige terreng er i den grad det er hensiktsmessig, for å minske terrenginngrep og synlighet fra sjø.

Innenfor planområder finnes det allerede to fritidsboliger, disse bevares i planforslaget. Den eksisterende gårdsbebyggelsen er i dårlig forfatning, så denne tillates å settes opp på nytt som fritidsboliger, med de samme ytre dimensjonene som eksisterende bygg. Dette for å gi byggene videre liv. Det tilrettelegges også for at det kan oppføres en fritidsbolig til i tilknytning til dagens gårdsbebyggelse, som skal underordne seg bebyggelsen. Dette for å harmonisere med bebyggelsen innenfor delfeltet, da de skiller seg ut fra kravene på resterende planlagt fritidsbebyggelse. De resterende planlagte fritidsboligene vil ha en størrelse på inntil 70m² BYA, med saltak av teglstein og en takvinkel på 36-38°. Mønehøyde er tillatt opp til 5,5 meter over ferdig planert terreng.

I forbindelse med planarbeidene er det utarbeidet en situasjonsplan som viser forslag til utnyttelse av området. Terrenget har vært premissgivende for plassering og orientering av fritidsboligene, hvor fritidsboligene i nord utnytter utsikten mot sjøen, mens fritidsboligene sør på planområdet utnytter sollyset, da de er sørvendt.



Figur 19: Illustrasjon av planområdet sett fra sør.



Figur 20: Situasjonsplan.

6.2.1 Bebyggelsens høyde

Ny fritidsbebyggelse vil ha en maksimal mønehøyde på 5,5m. Unntaket gjelder for fritidsboligene innenfor BFF1, hvor gårdsbebyggelsen kan rives og føres opp igjen med de samme ytre dimensjonene som eksisterende gårdsbebyggelse. Maksimal mønehøyde for denne bebyggelsen er 7m.

6.2.2 Grad av utnytting, antall fritidsboliger

Planen legger opp til totalt 21 frittliggende fritidsboliger innenfor planområdet. Nye fritidsboliger tillates inntil 70m² BYA. Unntaket av dette er fritidsboliger som vil erstatte eksisterende gårdsbebyggelse. Her tillates det å oppføre nye bygg med samme ytre dimensjonene som dagens bebyggelse. De to eksisterende fritidsboliger er videreført i planen.

6.3 BOMILJØ/BOKVALITET

Fritidsboligene som skal ivareta historie, form og plassering rundt gårdsbebyggelsen er større enn den resterende fritidsbebyggelsen. Dette skaper rom for at større familier kan samles. De mindre enhetene i nord vil ha sjøutsikt og umiddelbar nærhet til sjøen og store friområder. De resterende fritidsboligene vil ha gleder av solforholdene, da disse ligger sørvendt.

Store felles friområder med stier legger opp til rekreasjon og lek for fritidsboligbeboerne på planområdet. Nærhet til sjø, med bademuligheter og båt plass gjør området svært attraktivt i sommerhalvåret, og tilrettelegger for gode møteplasser. Utenfor planområdet er det korte avstander til blant annet golfbane, frisbeegolf, sandstrand, turmuligheter og mer. Dette gjør området attraktivt for ulike brukergrupper og deres behov.

6.4 PARKERING

Det reguleres for maksimalt 1,5 biloppstillingsplasser per fritidsbolig. For fritidsboligene nord i planområdet vil disse lokaliseres på en fellesparkering som ikke er synlig fra vei. For fritidsboligene i sør vil de ha biloppstillingsplass langs veien nær fritidsboligen. To av fritidsboligene tillates å ha parkering på egen grunn.

I tillegg legges det opp til 1 båt oppstillingsplass per fritidsbolig i et småbåtanlegg. Fritidsboligene tilknyttet naustene vil sammen kunne etablere 6 båtplasser innenfor avsatt arealformål. Her finnes det to båtplasser allerede i dag, i naust/båthus.

6.5 TILKNYTNING TIL INFRASTRUKTUR

Det legges opp til å bruke eksisterende avkjørsel til planområdet, som knytter seg på fylkesvei 4286 Ytstebrødvegen. For strekningen mot Skadberg er det vedtatt reguleringsplan for gang- og sykkelsti langs fylkesveien. Nye vegger og stier skal etableres for adkomst til fritidsboligene.

Det forutsettes det at nytt VA-anlegg dimensjoneres for hydraulisk belastning på 200 l/d·p fra høye standard hytter. Ved små bebyggelse som hyttefelt er det vesentlige store timevariasjoner i vannforbruk over døgnet. Med utgangspunkt i det anbefales at nytt vann- og avløpsanlegg dimensjoneres på grunnlag av det største forbruket over døgnet i det årets døgnet med høyest vannbehov.

Det nye hyttefeltet skal kobles på kommunalt vannforsyningsnett ø225 som går langs fylkesveien. Det forutsettes at kapasitet og trykk i eksisterende vannledningsnett er tilstrekkelig til å forsyne det nye hyttefeltet med hygienisk og betryggende drikkevann.

Med tanke på slokkevann anbefales det å legge internt en felles hovedvannledning med en diameter på $\varnothing 110$ for å kunne hente større vannmengde i brannsituasjon. Siden avstand mellom regulerte hyttene er mer enn åtte meter, så er faren til brannspredning liten og derfor gjelder tankbil som preakseptert løsning for utbyggingsområdet. Det er imidlertid foreslått å settes 1 vannkum med brannventil for mulig uttak av slokkevann nært nye hytteområdet.

Avløpshåndtering fra området planlegges hovedsakelig ved bruk av trykkavløpssystem, der avløpet kan renne med selvføll vurderes det å betjene området med et selvføllssystem. Selvføllavløpsnett må likevel kobles til en pumpeløsning for å kunne slippe avløpsvann på offentlig ledningsnett. På grunn av fallforhold vil det være nødvendig med flere pumpestasjoner på området.

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planavgrensning og utnyttes som ressurs. Det anses at tiltaket skjer uten at den naturlige vannbalansen og avrenningsforholdene i feltet vil endres for mye. Det skal primært legges opp for åpne overvannsløsninger ved å lede overflatevannet på terrenget. Naturlige flomveier skal bevares. Overvann fra tak føres ut på marken og bort fra byggverk eller andre konstruksjoner for å hindre stående vann som kan være årsak til fuktskader på bygninger. Videre forutsettes det at avrenning fra området vil bestå av rent nedbør og kan derfor ledes direkte til resipienten uten fare for å forringe vannkvaliteten i fjorden. Det tillates stedvis anlegg for bortledning av overvann der det er hensiktsmessig med tanke på fremkommelighet. Dette dersom bortledning kommer i konflikt med vei eller sti.

Videre utredninger om vann og avløp er å lese av vedlegg 2.

Det legges opp til å kunne etablere en egen nettstasjon på planområdet. Alle kabler skal legges som jordkabler inn i området.

6.6 TRAFIKKLØSNINGER

Det vil være veiadkomst for fritidsboligene sør i planområdet, med en veibredde på 3,5 meter. Veien er regulert med breddeutvidelser for mannskapsbil etter dimensjonene gitt av Rogaland brann- og redning IKS.

For fritidsboligene som ligger nord i området vil det bli opparbeidet sti med hardt dekke som adkomst. Dette for å minske synligheten av tiltak fra sjø. Parkering for disse fritidsboligene vil skje på et felles område.

6.7 PLANLAGTE OFFENTLIGE ANLEGG

Dalane Miljøverk AS vil i nærmeste fremtid etablere et felles returpunkt for fritidsboligene på Eigerøya. Dette vil være løsning for renovasjon på planområdet. Dersom det blir en mellomfase med ferdigstilte fritidsboliger før returpunkt, vil det bli plassert ut renovasjonsstativ nært avkjørsel til planområdet.

Det er regulert plass til nettstasjon ved behov på området. Dette må vurderes ut ifra effektbehovet til hyttene. Plasseringen er valgt sentralt på planområdet, med veiadkomst for vedlikehold. I tillegg er den plassert slik at ingen brennbare overflater i tilknytning til fritidsboliger ikke er plassert nærmer enn 5 meter.

6.8 UNIVERSELL UTFORMING

Adkomstveiene er plassert slik at de fører til minst mulig terrenngrep med skjæringer og fyllinger. Dermed tillater ikke terrenget på planområdet gode nok stigningsforhold på veier og stier til å være universelt utformet. Det legges opp til hardt dekke på veier og stier på planområdet.

6.9 UTEOPPHOLDSAREAL

Det legges opp til at rekreasjon og lek kan foregå innenfor arealene avsatt til friområde og sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Innenfor friområdene skal det vises i situasjonsplan hvordan adkomst til småbåtanlegg og naustområde er tenkt. Tiltak som bygger opp under rekreasjon er tillatt.

6.10 LANDBRUKSFAGLIGE VURDERINGER

Regulering av ny veiadkomst for fritidsboligene i BFF1, samt parkeringsplasser ligger i randsonen av fylldyrka jord. Arealet som er avsatt til felles parkeringsplass er plassert så langt nord som høydekotene tillater uten store skjæringer/støttemurer. Det avsatte arealet for felles parkeringsplass er i dag gruset som veiadkomst til naboeiendommen og har tydelig berg i dagen.



Figur 21: Bilde av området hvor regulert parkeringsplass er plassert, tatt fra nord. Adkomstveien til hyttefeltet er å se i bakgrunnen. (19.05.2022).

6.11 GRUNNFORHOLD

Videre følger prosedyre for utredning av områdeskredfare fra NVE sin veileder 1/2019. Området er som nevnt ikke innenfor faresone for kvikkleire (temakart NVE). Deler av planområdet befinner seg under marin grense, med mulighet for marin leire.

Planen regulerer for felles parkeringsareal, samt tre fritidsboliger og vei innenfor arealene under marin grense med løsmasser av morenemateriale. Slik som figur 19 viser, er det tydelig berg i dagen ved tiltaksområdene. I tillegg er det som nevnt under kap. 5.8 registrert åpen skrin fastmark. Dette er grunnforhold som er grunnlendt med fjell i dagen. Det er derfor ikke fare for at det vil utløse områdeskred. Omkringliggende arealer under marin grense ligger på omtrentlig samme høyde i terrenget som planområdet. Det vil si at det ikke er fare for at tiltaket ligger i utløpsområdet for skred.



Figur 22: Bilder fra planområdet, som viser berg i dagen ved planlagte tiltak.

6.12 KOLLEKTIVTILBUD

Det legges ikke opp til endring i kollektivtilbudet som følge av detaljreguleringen.

6.13 KULTURMINNER

6.13.1 Kulturminner på land

Planforslaget legger ikke opp til tiltak som kommer i konflikt med kokegropene, som er registrert da arealet er avsatt til landbruksformål. Registreringen er merket i plankartet med bestemmelsesområde #1. Etter råd fra fylkeskommunen, er følgende bestemmelse tatt med i planen «Kulturminnet ID 294535 som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.»

6.13.2 Kulturminner i sjø

For funnet av flintavslag, er det ingen tiltak som kommer i konflikt med registreringen. Området er regulert inn med buffersone i plankartet. Det er regulert inn et eget bestemmelsesområde, #2, for arealet som overlapper med buffersonen H730_2 og BUN2. Bestemmelsesområde #2 har tilhørende bestemmelse: «Tiltak innenfor BUN2 kan igangsettes uten ytterligere undersøkelser. Delen av H730_2 som grenser til BUN2 skal merkes med blåser/stikker e.l under anleggsarbeidet.». Dette etter råd fra fylkeskommunen.

6.14 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Området langs sjøen vil kunne fungere som en møteplass for beboerne, og andre som ønsker å benytte området. Etablering av brygge langs fjellveggen vil skape et bedre sammenhengende belte langs sjøen for rekreasjon og nærhet til sjøen, da området er utfordrende å bevege seg i. I tillegg vil det tilrettelegges for gjestebåtplasser langs den landfaste brygga, slik at området blir mer allment tilgjengelig også for sjøveien.

Friområdene rundt bebyggelsen vil også egne seg godt som møteplasser. Derfor er det regulert stier gjennom hele planområdet, som skal være åpne for allmennheten.

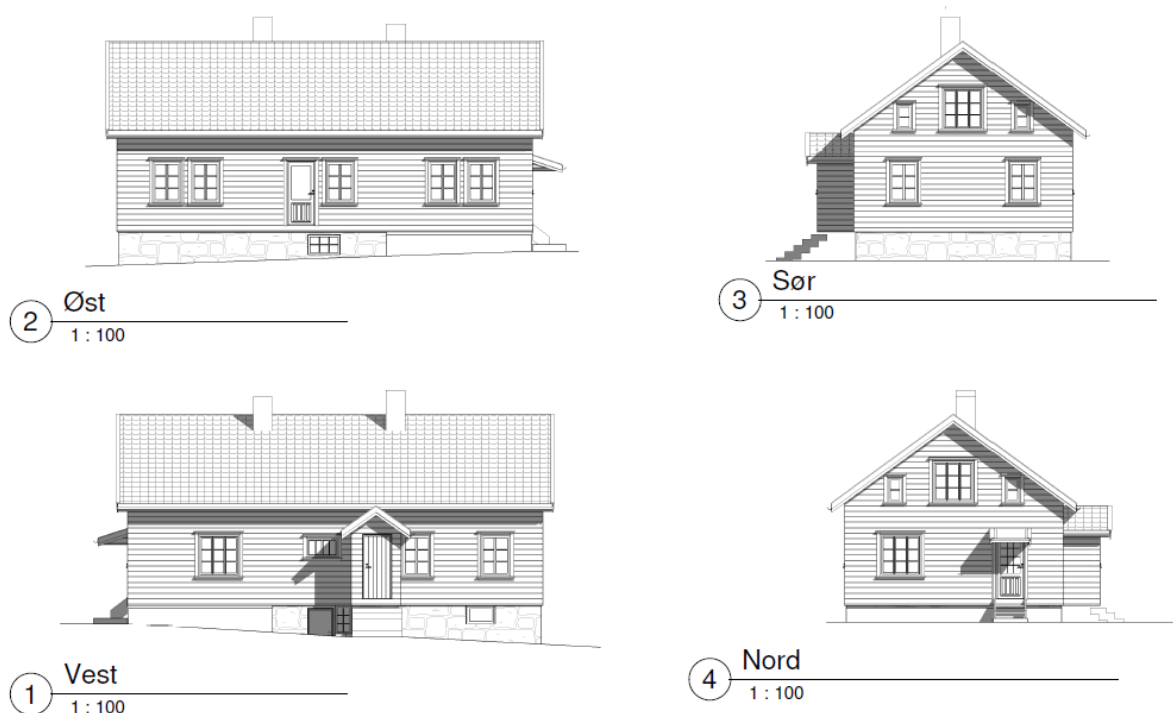


Figur 23: Sjøkanten langs planområdet har et utfordrende terreng å gå i.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 OVERORDNET PLAN OG FØRINGER

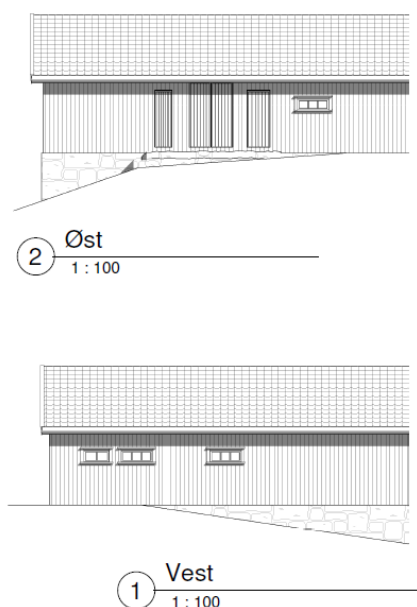
Planforslaget tar utgangspunkt i areal som allerede er avsatt til fritidsboliger i kommuneplanens arealdel. Eksisterende fritidsboliger er ønsket bevart, med tilhørende båthus og naust. Gårdsbebyggelsen er registrert som SEFRAK-bygg. Etter befaring fra fylkeskommunen viser tilstandsrapporten at disse byggene ikke er av verneverdig verdi. Byggene er av dårlig forfatning, og oppussing er hensiktsmessig. Kommunen har ikke ønsket at det skal tilrettelegges for boliger innenfor planområdet. Løsningen for dette planforslaget legger derfor opp til å kunne benytte eksisterende elementer fra gårdsbebyggelsen i nye fritidsboliger. Grunnmur, reisverk, vinduer eller liknende kan dermed gjenbrukes i nye bygg. Dette for å ivareta historien, formen og plasseringen av gårdsbebyggelsen.



Figur 24: Fasadetegninger av våningshus.

Som en naturlig forlengelse mellom eksisterende fritidsboliger og dagens gårdsbebyggelse, er det regulert for flere fritidsboliger. Dette området er ikke i samsvar med kommuneplanens arealdel, da det er avsatt til LNFR med hensynssone H510. Arealet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning, til å ikke utløse krav om KU. Dette med bakgrunn i at arealet ikke er av vesentlig størrelse (under 15 daa).

Kommuneplanens bestemmelser legger føringer for at nye fritidsboliger ikke skal legges mellom eksisterende fritidsbolig og sjøen. Reguleringsplanen legger opp til dette, men det er 13 høydemeter mellom eksisterende og nye fritidsboliger. Med en maksimal mønehøyde på 5,5 meter, vil nye



Figur 25: Fasadetegning løe.

fritidsboliger ikke være til hinder for utsikt eller adkomst til sjøen, da terrenget i tillegg er bratt mellom byggene. Regulerte turveger sikrer adkomst til sjøen.

Noen av fritidsboligene er regulert i 100m-sonen. Disse vil ligge på linje med fritidsboligene i nabofeltet. Fritidsboligene vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel langs sjøen, og situasjonsplan skal vise stier for adkomst til småbåtanlegg, friluftsområdet på Napperen og naustområdet. Tomtene nærmest sjøen vil være i underkant av 0,5 daa, og fritidsboligene vil ha en maksimal størrelse på 70m² BYA, med mønehøyde på 5,5 meter.

7.2 LANDSKAP

Landskapet vil bli lite påvirket av reguleringsplanforslaget. Veier er lagt mest mulig skånsomt i terrenget, i tillegg er det ingen veier som vil bli synlige fra sjøen. Fritidsboligene er plassert på naturlige hyller i terrenget, omkranset av høye trær og annen vegetasjon. Dette for å få en naturlig plassering uten for mye terrenginngrep.

Unødvendige terrenginngrep skal unngås. Ingen av de nye fritidsboligene er plassert i silhuett.



Figur 26: Illustrasjon av fritidsbolig.

Gjennom planprosessen har det blitt vurdert ulike alternativ for plassering av båtplasser. Alternativ 1 har vært å legge utleggere fra det regulerte byggearealet. Alternativ 2 har vært å plassere et småbåtanlegg, hvor to ulike plasseringsmuligheter har blitt vurdert.

Alternativ 1 vil være mer i tråd med omkringliggende løsninger for båtplasser og stedets karakter, men vil beslaglegge et betydelig større areal langs strandsonen enn et småbåtanlegg. Dette har ikke vært ønskelig med tanke på allmennhetens tilgang til strandsonen, da strandsonen kan oppleves mer privat areal for fritidsboligeierne. Det er ikke ønskelig å privatisere strandsonen, men gjøre den mer tilgjengelig og brukervennlig enn dagens situasjon. Derfor har et småbåtanlegg blitt vurdert som en bedre løsning for dette planområdet.

Med bakgrunn i at det ligger en båndleggingssone på ytre Napparen har det vært utelukket fra start å koble et småbåtanlegg til dette området. Dermed har det vært vurdert to alternative plasseringer. Dette har vært øst eller vest for Napparen. Øst for Napparen er sjøbunnen grunnere enn i vest, og vil dermed beslaglegge et større areal for å nå langt nok ut med flytebryggen. Det er ønskelig å holde tiltaket så lite som mulig i sjø. Arealet vil liggere trangere til, da større holmer i nord vil begrense manøvreringsarealet.

Endelig plassering har dermed blitt vurdert til området vest for Napparen. Her er det regulert for en landfast brygge for å binde planområdet med naboeiendommen i vest, og sikre allmenn ferdsel. Plankonsulent vurderer at denne plasseringen øker tilgjengeligheten av strandsonen, og er gunstigst plassert med tanke på manøvrering.

Den største endringen av landskapet vil være i overgangen fra sjø til land. Småbåthavnen vil stikke ut fra en liten vik, på samme måte som holmene/skjærene stikker ut fra planområdet. Likevel ligger planområdet mellom to områder med naust og båtplasser, så tiltaket vil ikke stikke seg ut sett i sammenheng med omgivelsene. Småbåthavnen med landfestet brygge vil gjøre adkomst og ferdselen i strandsonen mer tilgjengelig, og vil gjøre området bedre å ferdes i enn dagens situasjon.



Figur 27: Planområdet sett fra nord-østlig retning, med illustrert landfast brygge og småbåtanlegg.



Figur 28: Småbåtanlegg med landfast brygge sett fra vest.

7.3 STEDETS KARAKTER

Hyttefeltet vil være en forlengelse av hyttefeltet øst for planområdet, men med mer vegetasjon og færre terrenginngrep. Terrenget har vært premissgivende for plassering av veg og sti. Dette for å unngå store fyllinger og skjæringer. Deretter har fritidsboligene fått sin plass i terrenget, uten å være plassert i silhuett eller på topper. Bevaring av vegetasjon er viktig for å ivareta steds estetiske uttrykk.

Historien rundt gårdsbebyggelsen er ønsket bevart, ved å føre opp bygg i samme dimensjoner som eksisterende bebyggelse. Det vil dermed ikke knytte seg driftsbygninger til det regulerte landbruksformålet, innenfor planområdet. Landbruksområdene henger sammen med arealer på naboeiendommene.

7.4 BYFORM OG ESTETIKK

Hyttefeltet er regulert til å være i tråd med områdets karakter, med mønehøyde inntil 5,5 meter, saltak av teglstein og trekledning. Fritidsboligene vil ha gjenkjennelige strukturer og uttrykk hentet fra omkringliggende bebyggelse.



Figur 29: Illustrasjon av fritidsbolig.

7.5 HENSYN TIL NABOER

Landfestet brygge langs sjøen vil gjøre området mer allment tilgjengelig, og knytte planområdet bedre sammen med eiendommen i vest.

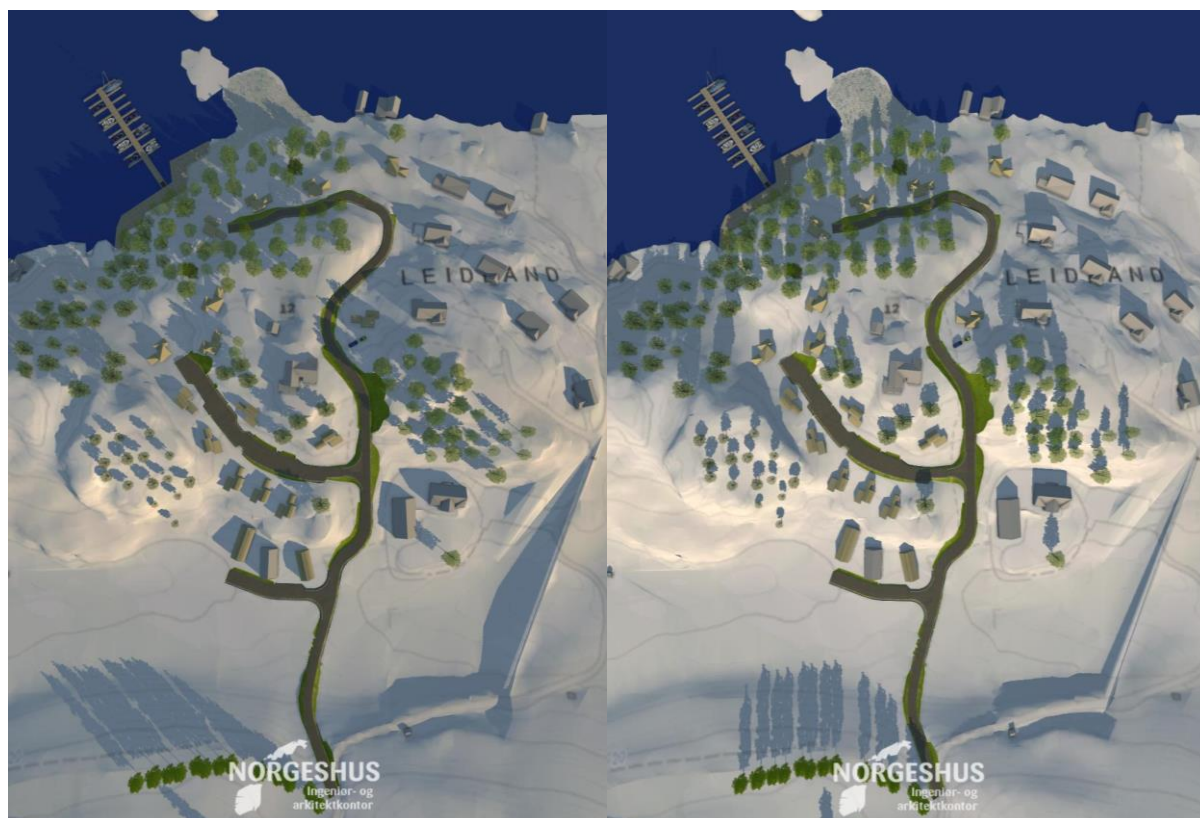
Utbedring av krysset mellom adkomstvei til planområdet og adkomstvei til hyttefeltet i øst vil gi en mer oversiktlig trafikksituasjon.

Nye fritidsboliger er regulert slik at de ikke vil ha noen påvirkning på solforhold, for eksisterende fritidsboliger i området. I tillegg er de plassert med god avstand til sjøen, slik at det ikke virker privatiserende av strandlinjen.

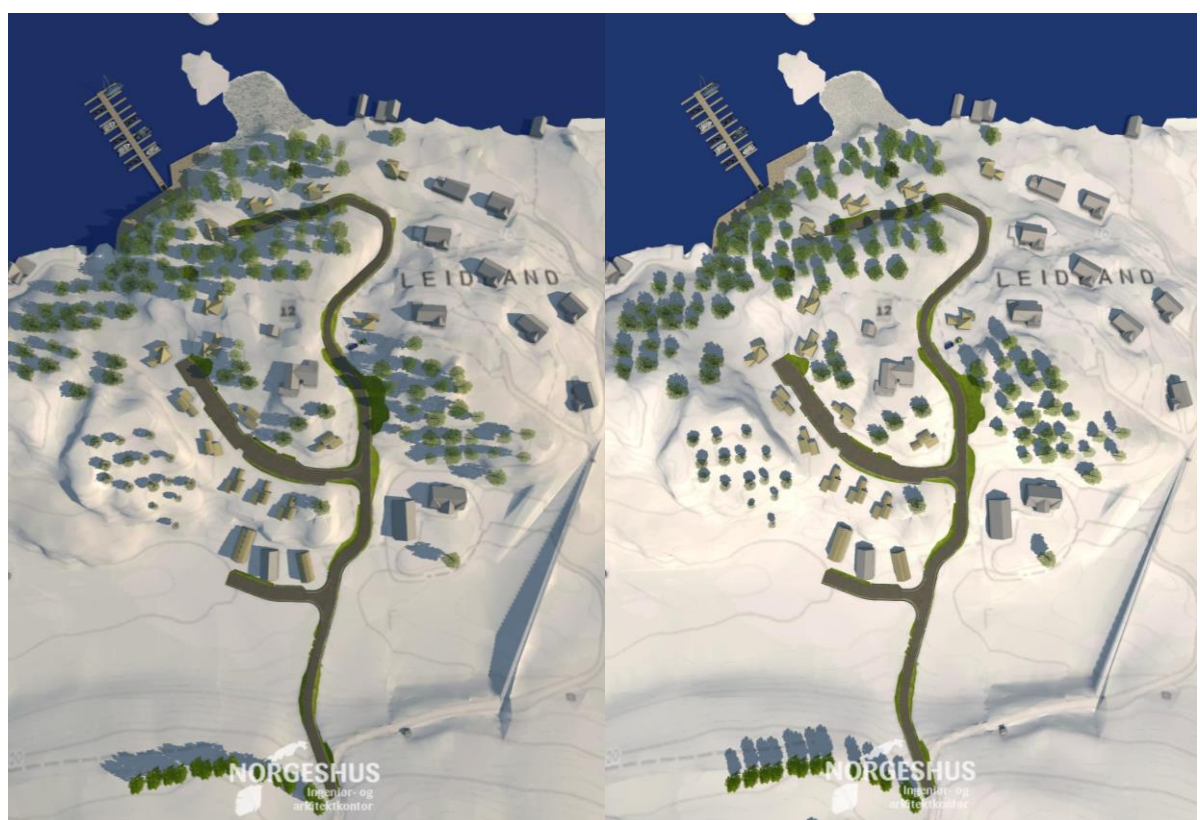
Fritidsboligene som er plassert nærmere strandlinjen enn eksisterende fritidsboliger, er ikke til hinder for sikt mot sjøen. Dette på bakgrunn av terrengforskjeller og maksimal mønehøyde på 5,5 meter.

7.6 SOL OG SKYGGE

Illustrasjonene som følger, viser solforholdene ved vårjevndøgn og sommersolverv kl. 09:00 og kl. 12:00. Grunnkartet er gjort svart/hvit for å bedre vise skyggene.



Figur 30: Solforhold 21.mars, kl. 09:00 til venstre og kl. 12:00 til høyre.



Figur 31: Solforhold 21.juni kl. 09:00 til venstre og kl. 12:00 til høyre.

7.7 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Gårdsbebyggelsen vil endre bruk til fritidsboliger, men planen legger opp til å kunne bevare volum og fotavtrykk. Dette for å ivareta historien rundt gårdsbebyggelsen/gårdstunet.

Bestemmelsene i planen ivaretar funnene som er gjort på land og i sjø.

7.8 FORHOLD TIL KRAV I NATURMANGFOLDSLOVEN (KAP. II)

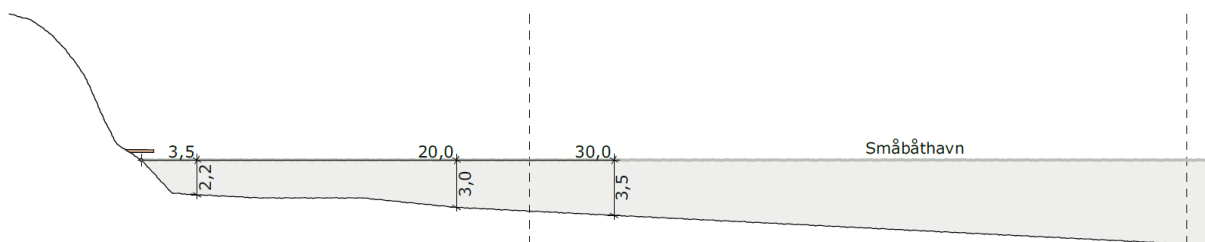
Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§8-12 i naturmangfoldsloven.

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget er basert på offentlig informasjon fra artsdatabanken, naturbase, relevante temalag fra Fiskeridirektoratets digitale plankart; plan og sjøareal og temakart-Rogaland. Videre er også en uttalelse av marinbiologer blitt brukt for å vurdere småbåtanleggets påvirkning på Ålegress.

§9 Før-var prinsippet

Slik som nevnt under kapittel 5.6 naturverdier er det modellert ålegras i strandsonen av planområdet. For å begrense tiltakets påvirkning i sjø, skal den landfaste bryggen forankres i fjellet, og ikke med påler eller utfyllinger i sjø. Dette er sikret gjennom planbestemmelsene. Byggegrensen er plassert slik at utriggerne til småbåtanlegget begynner først når det er mer enn 3 meters dybde i sjøen. Dette med bakgrunn i et funnene som ble gjort viste til at det ikke fantes ålegress dypere enn på 3 meter. I tillegg er småbåtanlegget regulert til å maksimalt ha 2,5 meters bredde på båt plassene. Dette begrenser størrelsene på båtene som legger til, skyggelegging og strømmingene på sjøbunnen.



Figur 32: Snitt av småbåtanlegg. Stiplede linjer viser mulig plassering av småbåtanlegget, basert på byggegrensene i plankartet.

Plankonsulent vurderer med bakgrunn i alt dette at småbåtanlegget er hensiktsmessig plassert, og ikke til å ha vesentlig konsekvens for naturverdiene i området. Men det tillates ikke oljetømming, bunnskraping, bunnsføring, rengjøring/vedlikehold av båter ol. innenfor planområde, da dette kan ha konsekvenser for arter utenfor planområdets utstrekning.

For andre tiltak i sjø er det bestemt i reguleringsbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet. Dette for å følge føre-var prinsippet for tiltak som ikke har blitt vurdert gjennom planprosessen og dets konsekvens.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planforslaget med tiltak vurderes ikke til å ha vesentlig konsekvenser for naturmangfoldet.

§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Basert på kunnskapsgrunnlaget er det ikke behov for avbøtende tiltak som gjelder naturmangfoldet i området.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det planlagte tiltaket vurderes av plankonsulent til å ikke være i vesentlig konflikt med intensjonene i Naturmangfoldsloven §§8-12. Likevel bes det om at tiltak i sjø, som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet. I tillegg tillates ikke oljetømming, bunnskraping, bunnsmøring, rengjøring/vedlikehold av båter ol. innenfor planområde, da dette kan ha konsekvenser for arter utenfor planområdet.

7.9 REKREASJONSINTERESSER/BRUK/FOLKEHELSE

Strandsonen vil få en økt bruksverdi, da småbåthavnen tilrettelegger for enklere adkomst og båtferdsel via sjøen. I tillegg vil bryggen mot naboeiendommen føre til en sammenhengende gangpassasje langs sjøen. Strandsonen vil i større grad kunne benyttes til strandopphold og bading, med tilrettelegging av felles stier fra fritidsboligene ned mot sjøen som gjør den mer tilgjengelig. Rekreasjon og lek kan også foregå i friområdene som er avsatt i reguleringsplanen.

7.10 TRAFIKKFORHOLD

Planforslaget vil føre til periodevis økt trafikkmengde inn på planområdet, og på omkringliggende vegsystemer. Adkomstvei vil være den samme, men med en bedre kryss-situasjon mot nabofeltet. Veien er dimensjonert med en bredde på 3,5m, og breddeutvidelser for mannskapsbil (brann).

Stiene vil bedre adkomsten til og fra sjøen for gående og syklende.

Småbåtanlegget legger til rette for økt båttrafikk i sundet utenfor planområdet.

7.11 BARNES INTERESSER

Det er ikke avsatt egne områder til lek. Friområdene på planområder egner seg godt til lek og rekreasjon utendørs. Planforslaget vurderes ikke til å være i konflikt med barn og unges eksisterende bruk og interesser i området.

7.12 SOSIAL INFRASTRUKTUR

Planen legger til rette for gode møteplasser i friområder og langs strandsonen.

7.13 UNIVERSELL TILGJENGELIGHET

De fleste fritidsboligene har kjøreadkomst nært inngangsdøra. Videre er ikke stier på planområder tilrettelagt etter kravene om universell utforming, da de kommer i konflikt med landskapsinngrep.

7.14 ENERGIBEHOV, ENERGIFORBRUK

Det er tilrettelagt for en trafostasjon inne på planområdet, dersom effektbehovet er stort nok og det vil være behov for dette.

7.15 ROS

Det er gjennomført en egen ROS-analyse for planforslaget. To av de registrerte hendelsene er det lite som kan fastsettes i planen for å forebygge eller forhindre. Dette gjelder oljekatastrofeområde og fare for akutt forurensing. Det er identifisert tre hendelsene kan få konsekvenser for planforslaget.

dette er storulykke knytte til havn, kaianlegg, forurensing i sjø/vassdrag og støy; andre kilder. Planområdet er naturlig utsatt av nedbør, skog- og lyngfare og stormflo.

For storulykker ved havn/kaianlegg som i planens tilfelle er småbåtanlegget, er det sikret gjennom bestemmelsene at det skal sikres redningsutstyr som redningsstiger ved etablering. I tillegg er det lagt til rette for gode manøvreringsareal i plankartet.

For forurensing i sjø/vassdrag, sikres det gjennom planbestemmelsene å ikke tillate oljetømming, bunnskraping, bunnsmøring, rengjøring/vedlikehold av båter ol. innenfor planområdet. Dette fordi det ikke legges til rette for oppsamlingsplasser av avfallsstoffene innenfor planområdet. Dette må skje på tilrettelagte området for å unngå forurensing.

For overvannshåndtering sikres det gjennom planbestemmelsene at det skal håndteres innenfor planområdet. Dette for å sikre at vannet har sikre flomveier og ikke er ødeleggende for omkringliggende tiltak. Dette utredes videre i VA-notatet (vedlegg 2).

Planområdet er regulert med veibredder for mannskapsbil (brann), slik at slukkemulighetene på planområdet er sikret. I tillegg er brannvann beskrevet i VA-notat slik «Det er imidlertid foreslått å settes 1 vannkum med brannventil for mulig uttak av slokkevann nært nye hytteområdet. En ø110 vannledning i geografisk riktig trykksone kan levere opptil 10 l/s uten at vannhastighet overstiger preakseptable ytelser og uten at minimums vanntrykk blir lavere enn 15 mVs. Samtidig vurderes det at vannmengden på 10 l/s er tilstrekkelig til slokking av fritidsboenhet».

Gjennom detaljreguleringen er fritidsboligene ikke plassert innenfor framskrivningene utsatt for stormflo.

Støy gjennom anleggsfasen er sikret å følge retningslinjene i T1442/2021, også presisert i planbestemmelsene slik: «Støy fra anleggsvirksomhet skal ikke overstige anbefalte støygrenser angitt i statlige retningslinjer i T-1442/2021. Støyende drift og aktivitet skal foregå på dagtid mellom kl.07.00-17.00. Naboer skal varsles iht. T -1442/2021 og godkjent dokumentasjon skal vedlegges søknad innen det gis igangsettingstillatelse: Det skal foreligge godkjent plan for bygg- og anleggsperioden gjeldende støy og støytiltak for å sikre naboer under utbygging. Planen skal inneholde planlagt byggestart og ferdigstillelse, planlagte tider for når anleggsvirksomhet vil foregå, ansvarlige kontaktpersoner samt kontaktinformasjon under utbygging.»

7.16 JORDRESSURSER/LANDBRUK

Gårdsbebyggelsen på planområdet er ikke lenger i bruk på området, og det tilrettelegges ikke for nye gårdbygninger. Eksisterende jorder er ivaretatt så mye som mulig i reguleringsplanforslaget. Adkomstvei til tre hytter samt felles parkeringsplass, ligger i randsonen av jordene. Tiltakene er vurdert til å ha liten påvirkning på jordbruksarealet.

7.17 TEKNISK INFRASTRUKTUR

Veiene på planområdet er felles, og det er lagt opp til en fartsgrense på 30 km/t inne på planområdet for regulering av siktlinjer og sikringssoner. Kryss-situasjonen mellom adkomstvei for hyttefeltet og nabofeltet er regulert til å være mer oversiktlig. Plassering av vei er vurdert ut ifra minst mulig terrenginngrep som skjæring og fylling. Det er også regulert inn breddeutvidelser for mannskapsbil etter gitte standarder fra Rogaland brann og redning IKS.

Flomveiene i området blir ikke endret på grunn av tiltaket. Utbyggingen kommer heller ikke i konflikt med dagens flomveier hverken oppstrøms eller nedstrøms til planområdet.

Det er regulert plass til trafostasjon dersom effektbehovet på planområdet overstiger kapasiteten på eksisterende el-nett.

7.18 ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNEN

Det er ikke registrert noen særlige økonomiske konsekvenser for kommunen.

7.19 KONSEKVENSER FOR NÆRINGSINTERESSER

Økt deltidsbosetning kan føre til en større etterspørsel av varer og tjenester fra næringsinteresser.

7.20 INTERESSEMOTSETNINGER

Planforslaget er ikke universelt tilgjengelig. Plankonsulent vurderer at tiltakene for å tilrettelegge for dette vil føre til store terrenginngrep. Dette er ikke ønskelig da det vil endre vesentlig karakter av stedet.

Statsforvalter påpeker i innspillsperioden at naturverdiene i skogområdene ikke er kartlagt. Kommunen ser dette som i orden, så lenge planforslaget ikke omdisponerer landbruksareal.

7.21 AVVEIING AV VIRKNINGER

Plankonsulent vurderer at planen som er utarbeidet utnytter terrenget på en god måte, ved å unngå store skjæringer eller fyllinger. Landskapsbildet endres også i liten grad, da veier og biler ikke er synlige fra sjø, og at hyttene er relativt små. Fritidsboligene har gjenkjennelige trekk fra omkringliggende bebyggelse, med saltak av teglstein og mønehøyde på inntil 5,5 meter. Restaurering av gårdsbebyggelsen tillater større fritidsboliger enn på resten av feltet, men er med på å ivareta historien rundt gårdstunet og bebyggelsen.

Plankonsulent vurderer også at strandsonen er mer brukervennlig enn dagens situasjon. Med stier og småbåtanlegg vi området bli mer tilgjengelig. Noen av fritidsboligene er plassert nærmere sjøen enn 100m, men da er det med bakgrunn i høydeforskjellene. Forslagstillers ønske gjennom planprosessen har vært å tilrettelegge for bedre tilgjengelighet av strandsonen. Etablering av småbåtanlegg og landsfastbrygge har vært tiltak som støtter opp under dette.

Med grunnlag i vurderingene som er gjort i kapittel 7 og vedlagt ROS-analyse, anser forslagstillers at summen av fordelene som følge av planlagt utbygging og regulering er klart større enn ulempene.

8 VEDLEGG

Vedlegg 1 – Overordnet VA-plan

Vedlegg 2 – VA-notat

Vedlegg 3 – Arkeologisk rapport

Vedlegg 4 – Befaringsnotat

Vedlegg 5 – Planinitiativ

Vedlegg 6 – Referat fra oppstartsmøtet

Vedlegg 7 – Varslingsbrev

Vedlegg 8 – Varslingsliste

Vedlegg 9 – Kunngjøringsannonse

Vedlegg 10 – Merknader tilknyttet planoppstart