Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 11.09.2026
Ref.: 26/33786

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Karin Raniay
Stilling: Planrådgiver

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
071/26	Planteknisk utvalg	20.10.2026

Detaljregulering for fritidsbebyggelse - Gnr./bnr. 5/5 og 5/30 - BF26 Myklebust - 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Egdastrek AS har på vegne av Olaug Myklebust og Inger Wilhelmsen sendt inn forslag til Detaljregulering for fritidsbebyggelse – Gnr./bnr. 5/5 og 5/30 - BF26 Myklebust, planID 20250002. Planen legger til rette for videre utvikling av eksisterende bebyggelse i strandsonen innenfor deler av gnr./bnr. 5/5 og 5/30, samt en formalisering av dagens situasjon. Dette innebærer blant annet å regulere et tidligere naust på bnr. 5, som over tid har blitt bruksendret til fritidsbolig, slik at dagens bruk får et tydelig juridisk grunnlag.

På bnr. 30 åpner planen for oppføring av to nye fritidsboliger som erstatning for eksisterende bygg, herunder et naust og en brakke av begrenset funksjonalitet. Eksisterende brygger, moloer og kaianlegg inngår som sentrale strukturer knyttet til områdets bruk av sjøarealene og videreføres i planen. Anleggene reguleres slik at dagens bruk opprettholdes og sikres for fremtiden.

Planen legger til rette for en utvikling der ny bebyggelse gis et begrenset omfang og tilpasses eksisterende bebyggelse og landskap. Volum, plassering og materialbruk er vurdert med utgangspunkt i områdets eksisterende karakter som sjøbruks- og fritidsområde. Offentlig ferdsel langs strandsonen er regulert inn gjennom arealformål LNF4 og LNF5.

Nye tiltak skal gjennomføres innenfor rammene i gjeldende kommunedelplan for fritidsbebyggelse, herunder bestemmelser om utnyttelsesgrad, bygningstyper og estetisk utforming. Det er videre lagt vekt på sikker byggegrunn og tilstrekkelig høyde over havnivå, med hensyn til stormflo og forventet framtidig havnivåstigning. Planen åpner imidlertid opp for at deler av konstruksjonene kan plasseres under sikker byggehøyde som er kote +2,2. Dette begrunnes i at en ønsker å begrense høydevirkningen mot sjøen, hvor bebyggelsen utformes med nedtrappet fasade mot sjø. Det åpnes for at arealer under kote +2,2 kun kan benyttes til sekundærfunksjoner som utestue, gangareal, entré, bod eller lignende rom som ikke er beregnet for varig opphold. Disse arealene skal utformes for å tåle oversvømmelse og stormflo.

Reguleringsplanen innebærer enkelte avvik fra kommuneplanen knyttet til universell utforming, grunnlag for fastsetting av mønehøyde og muligheten for tredekke på eksisterende brygger og kaianlegg. Avvikene vurderes imidlertid som hensiktsmessige og faglig begrunnet. Planforslaget vurderes samlet sett å være i tråd med kommuneplanens intensjon om en restriktiv utvikling i strandsonen. Det anbefales at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn slik det foreligger.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:
Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse – Gnr./bnr. 5/5 og 5/30 - BF26 Myklebust, planID 20250002, med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 20.08.2026 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 20.10.2026

PTU - behandling:

- Kommunedirektøren orienterte om mindre feilskrivinger i saken.

Votering:
Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

PTU-071/26 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse – Gnr./bnr. 5/5 og 5/30 - BF26 Myklebust, planID 20250002, med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 20.08.2026 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger.

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

Vedtaket er enstemmig.

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

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse – Gnr./bnr. 5/5 og 5/30 - BF26 Myklebust, planID 20250002, med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 20.08.2026 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

- Plankart:
    1.
- Bestemmelser
    1.

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

Detaljregulering for fritidsbebyggelse – Gnr./bnr. 5/5 og 5/30 - BF26 Myklebust - 1. gangsbehandling
Vi har mottatt forslag til detaljregulering for fritidsbebyggelse – Gnr./bnr. 5/5 og 5/30 - BF26 Myklebust. Planområdet ligger innenfor den hvite stiplete linjen i bildet under.

2. Planstatus for området
2.1 Kommuneplan / kommunedelplan
Planområdet er i gjeldende kommunedelplan for fritidsbebyggelse 2020-2032 avsatt til fritidsbebyggelse BF26. Deler av planområdet omfattes også av LNFR- formål og hensynssone H510 - Hensyn landbruk.

I bestemmelsene §7.13 til kommuneplanen er det blant annet følgende generelle krav til reguleringsplan ved regulering av fritidsbebyggelse:

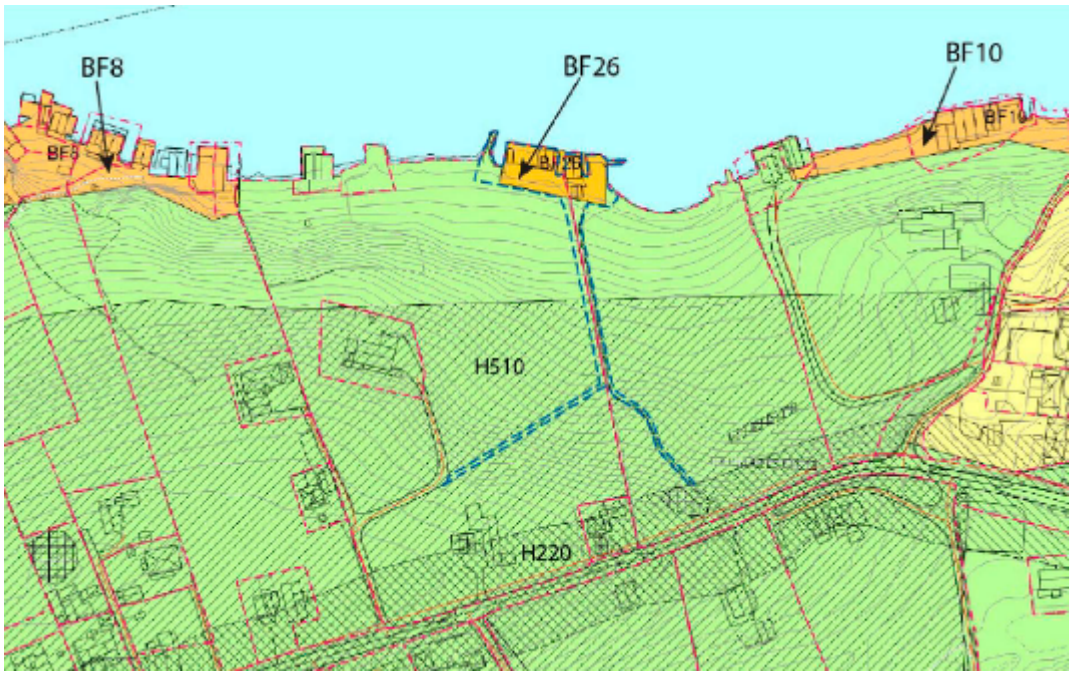
Det skal ved regulering tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse.

- *Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og det skal tas hensyn til bl.a. silhuettvirkning og terrengtilpasning og skal ikke ha fremtredende plassering i landskapet m.m.*
- *Tiltaket skal ikke medføre vesentlige ulemper for bruken av nærliggende eiendommer.*
- *Terrengbearbeiding skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse.*
- *Tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal være dempet i landskapet.*
- *Lengderetningen på bygg og takmønet, der det er aktuelt, skal plasseres parallelt med kotelinjene, og skal ikke plasseres på markerte terrengformasjoner.*
- *Eksisterende terreng og vegetasjon skal i utgangspunktet bevares. Dette betyr at terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng, høydedrag og vegetasjon.*
- *Gjerder eller annen innhegning er ikke tillatt.*
- *Sti for offentlig ferdsel skal merkes i kart og terreng i planområdet.*
- *I tiltak ved sjø og vassdrag skal det i reguleringsområdet avsettes areal til offentlig formål som eksempelvis bading, brygge og gjesteparkering for båt.*
- *Det er ikke tillatt med skilting i 100m sonen som avgrenser offentlig ferdsel.*
- *Om veg reguleres med bom skal det legges til rette for fri ferdsel.*
- *I områdene H og HF tillates solcelleanlegg og solfangere på tak.*
- *I nye planer avsettes område til nedgravd avfallsanlegg.*
- *Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen høyspent. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.*

I tillegg er følgende bestemmelser fra kommuneplanen relevante for BF-områder og detaljreguleringen:

- *Bebyggelsen skal ha fasadekledning av tre og saltak mellom 36- 38 grader, tekket med teglstein.*
- *Møneretning og takvinkel skal tilpasses nærliggende bebyggelse og terrenghelling.*
- *Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting og -utforming, fargebruk mv. skal være i samsvar med stedlig, tradisjonell byggeskikk.*
- *Bygningenes BYA skal ikke overstige 70 m² .*
- *Maksimal mønehøyde settes til 5,5 meter fra ferdig planert terreng.*
- *Terrasser over terreng er ikke tillatt.*
- *Det skal fastsettes sikker byggehøyde for det enkelte byggeområde basert på fagkyndig vurdering av vannstand og bølgeoppskyll.*
- *Innenfor BF26 kan det oppføres eller foretas hovedombygging av båthus.*

Planen vurderes til å være i samsvar med overordnet plan. Planområdet inkluderer imidlertid et større areal enn hva som er avsatt til BF-område i kommuneplanen for å inkludere eksisterende småbåtanlegg i sjø. Dette vurderes som hensiktsmessig for å gjenspeile de faktiske forholdene.



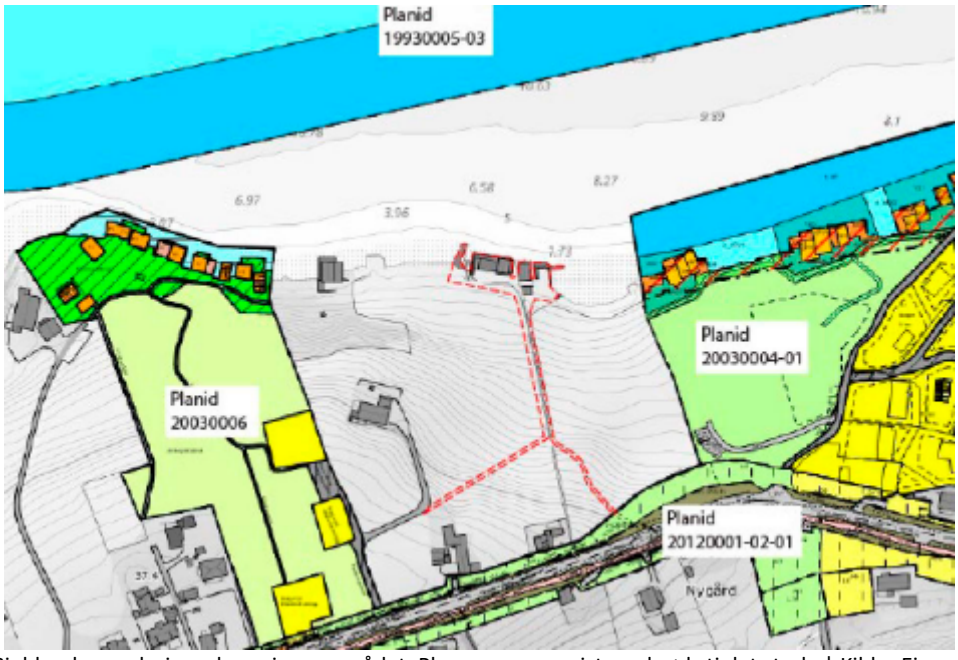
Figur: Utsnitt av gjeldende kommuneplan, som avsetter området til BF26 og LNFR. Plangrensen er vist med blå stiplet strek. | Kilde: Eigersund kommunes kartløsning.

2.2 Reguleringsplan

Planområdet er ikke tidligere regulert, men grenser i sør til planID 20120001-02-01 Fv. 4286 Ytstebrødveien g/s-veg og vegutbedring. Det er ikke kjennskap til annet pågående reguleringsplanarbeid i nærhet til planområdet.

Følgende reguleringsplaner ligger i nærområdet:

- Planid 20030006 BF8 Myklebust
- Planid 20030004-01 Reguleringsendring Stie
- Planid 19930005-03 Reguleringsendring av detaljregulering Hellvik – Launes, turveg, fritidsbolig mv.



Figur: Gjeldende reguleringsplaner i nærområdet. Plangrensen er vist med rød stiplet strek. | Kilde: Eigersund kommunes kartløsning

3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart den 06.10.2025 til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter, samt kunngjort i Dalane Tidende og på kommunens nettside den 07.10.2026. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Nr.	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Statsforvalteren	Merknad	J/O
2.	Rogaland Fylkeskommune	Merknad	J
3.	NVE	Merknad	J/O
4.	Statens Vegvesen	Merknad	J/O/D
5.	Fiskeridirektoratet	Merknad	O
6.	Stavanger Maritime Museum	Krav om arkeologisk befaring - Trukket	O
7.	Mattilsynet	Merknad	J
8.	Enida AS	Merknad	
Private merknader			
	Det er ikke mottatt noen private merknader.		

INNSENDTE MERKNADER

Nr.	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Statsforvalteren	Statsforvalteren legger til grunn at planarbeidet gjennomføres i tråd med føringer i kommuneplanen. Det vises særlig til bestemmelsene§ 7.13 og§ 7.13.3. I Statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen lang sjø, er Eigersund kommune definert som en kommune i sone 2, områder der presset på arealene i strandsonen er stort. Statsforvalteren ber om at det er kun areal innen BF26 som reguleres til fritidsbebyggelse.	O	Tas til orientering. Planforslaget samsvarer med føringer i gjeldende kommuneplan. Det er noen mindre avvik, men disse er vurdert som faglig begrunnet og akseptable. BF26 i kommuneplanen omfatter ikke eksisterende molo og båtslipp som naturlig tilhører bruken og bebyggelsen i strandsonen. Disse anleggene tillates innregulert for å gjenspeile dagens situasjon. Planområdet er utover dette redusert etter planvarsel.
		Det er viktig å sikre allment friluftsliv i område. Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten i strandsonen. Området er registret som et regionalt viktig landskap, det er særlig viktig at både bebyggelsen og eventuelle andre tiltak i område planlegges med hensyn til landskapet.	J	Allmenn ferdsel er sikret gjennom LNF4 og LNF5, og bestemmelsenes §5.3. Planforslaget følger kommuneplanens føringer for utforming, landskapstilpasning og terrenginngrep. Allmenn tilgang til og opphold i strandsonen er også sikret. Øvrige forhold er ivaretatt gjennom bestemmelsenes §3.7, §3.5, §5.1, §5.3, §4.1 og §3.1.
		I forhold til parkering, kan ikke omdisponering av landbruksareal til parkering aksepteres. Adkomst må utformes slik at eksisterende landbruksstrukturer ikke splittes opp. Parkering og adkomst bør	J	Parkering sikres gjennom kartfestede tinglyste rettigheter ved og på tun ved hovedhuset på de respektive brukene, og medfører ikke omdisponering av landbruksareal. Dette er

		sikres gjennom tinglyste rettigheter, noe som er en bedre løsning ennå regulere landbruksareal til andre formål.		ivaretatt i bestemmelsenes §3.9.
		Naturmangfoldloven §§8-12 skal legges til grunn som retningslinjer.	J	Planlagte tiltak vil i liten grad påvirke naturmangfoldet i området, ettersom utbyggingen i hovedsak utføres på eksisterende brygger og kaianlegg, uten nye terrenginngrep. Kabelgrøfter for vann, avløp og strøm legges i eksisterende gangforbindelser og medfører en begrenset og midlertidig påvirkning på naturmangfoldet. Se til planbeskrivelsens kapittel 4.12 og 3.2 for nærmere redegjørelse for kunnskapsgrunnlaget.
		Vann- og avløp må avklares i det videre planarbeidet, og det bør vurderes tilknytning til vann- og avløpsnett.	J	Det er kommunalt ledningsnett langs fylkesveien med stor kapasitet. Strøm, fiber, vann- og avløpsledninger tillates lagt i adkomsttraséen. Vann- og avløp skal tilkobles kommunalt ledningsnett der dette er mulig. Utforming og dimensjon skal være i tråd med kommunale bestemmelser. Prinsipiell løsning for vann- og avløp inkludert overvannshåndtering (VAO-rammeplan) skal være avklart og godkjent av kommunen før rammetillatelse. Øvrige forhold er sikret i bestemmelsene.
		Det må utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for å vurdere alle relevante risiko- og sårbarhetsforhold.	J	ROS-analyse er utarbeidet og vedlagt.
2.	Rogaland Fylkeskommune	Fylkesdirektøren er positiv til videreutvikling innen BF26 så lenge det skjer i tråd med kommuneplanens bestemmelser.	J	Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Eksisterende brygger og molo er imidlertid utenfor arealet avsatt som BF26 i kommuneplanen. Det vurderes som hensiktsmessig å regulere eksisterende anlegg for å gjenspeile dagens reelle situasjon i tilknytning til foreslåtte fritidsboliger.
		Det gis faglig råd at man i planen regulere inn en turvei nært sjøen og ser på muligheten for allmenn ferdsel i omkringliggende område. Dette er gjort i omkringliggende	J	Planområdet er i etterkant av planvarsel redusert. Innenfor planområdet er offentlig ferdsel sikret gjennom gangtråkk i LNF4 og LNF5.

		reguleringsplaner.		
		Areal utenfor BF26 skal i minst mulig grad privatiseres, og det oppfordres til grep for å tilgjengeliggjøre både molo og båtutslipp for allmennheten. Særlig arealet rundt sandstranden øst for BF26.	J	Eksisterende molo og båtslipp reguleres tilsvarende dagens bruk. Disse områdene er naturlig å regulere ettersom de ligger i direkte tilknytning til fritidsboligene. Det legges ikke opp til privatisering utover dagens situasjon. Arealene er tilgjengeliggjort for allmennheten gjennom gangtråkk på LNF1,LN2,LN4 og LNF5 som kan benyttes til allmenn ferdsel til fots.
		Området er innen Nordavågen - Skadberg - Holmane, som er kategorisert som et regionalt viktig landskap. Det er viktig at tiltak i området planlegges med hensyn til landskapet.	J	Planforslaget følger kommuneplanens føringer for utforming, landskapstilpasning og terrenginngrep. Øvrige forhold er ivaretatt gjennom bestemmelsenes §3.7, §3.5, §5.1, §5.3, §4.1 og §3.1. Se til planbeskrivelsens kapittel 5.2 for illustrasjoner av planlagt bebyggelse/volum.
		Planarbeidet må ikke komme i konflikt med plangrensen til PlanID 20120001- 02-01, Detaljregulering for gang- og sykkelveg langs f v. 4286.	J	Plangrensen er tilpasset plangrensen til planID 20120001-02-01.
		Adkomst og parkering må ta hensyn til landbruket og strandsonehensyn. Det må beskrives tydelig hvordan adkomst skal være både for kjørende og gående. Dersom det planlegges parkeringsplasser innenfor planområdet, må adkomst til disse reguleres.	J	Parkering sikres gjennom kartfestede tinglyste rettigheter ved og på tun ved hovedhuset på de respektive brukene, og medfører ikke omdisponering av landbruksareal. Dette er ivaretatt i bestemmelsenes §3.9. Planforslaget legger opp til kun gangadkomst fra parkering og til fritidsboligene. Gangadkomsten følger dagens traséer, er regulert som LNF1-LN2, og vil ikke legge nye beslag på dyrkbare arealer.
		I forhold til kulturmiljø ligger det et våningshus og driftsbygning registrert i SEFRAK-registeret, disse er vurdert å være i vernekategori C. Det anbefales at disse to bygningene og deler av området rundt, vurderes regulert med hensynssone kulturmiljø (H570) med tilhørende bestemmelser. Det varsles at det vil bli stilt krav om arkeologisk registrering. Endelig uttalelse fra kulturmyndighetene kan ikke gis før det foreligger arkeologisk registering innenfor planområdet. Kostnader må dekkes av tiltakshaver.	J	Ettersom plangrensen er justert ligger ikke SEFRAK-bygninger lenger innenfor planområdet. Rogaland fylkeskommune har i brev datert 03.03.26 frafalt krav om arkeologisk registrering etter§ 9 i kulturminne/oven ettersom planområdet er vesentlig redusert. De anbefaler videre at steingjerde mellom eiendommene bevares som grensemarkør og et viktig element i kulturlandskapet. §5.1 e) i bestemmelsene stadfester at eksisterende

				steinmur/steingjerde mellom LNF1 og LNF2 skal så langt som mulig bevares som grensemarkør og landskapselement.
3.	NVE	Deler av planområdet ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Kvikkleiresituasjonen må utredes grundig, og NVEs kvikkleireveileder skal legges til grunn. Eventuelle risikoreduserende tiltak må inkluderes i planen. Det må også komme tydelig frem at fare for områdeskred er avklart i tråd med NVEs retningslinjer.	J	Områdestabilitet er vurdert i tråd med trinn 1-3 i NVEs veileder 1/2019. Se til ROS-analysens kapittel 4.1.4 og/eller planbeskrivelsens kapittel 3.11.3 for nærmere redegjørelse. Det er ikke registrert faresoner eller marine leirmasser i eller nær planområdet. Grunnforholdene består av stabile, friksjonsdominerte masser. Planområdet ligger ikke i løsne- eller utløpsområde for kvikkleireskred, og planlagte tiltak innebærer kun minimale terrenginngrep. Det er derfor ikke identifisert reell fare for områdeskred.
		Når det gjelder overvann, må kommunen sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fare og skade. Planarbeidet må legge til rette for en helhetlig forvaltning av vannets kretsløp, og utbyggingen må tilpasses nedbørfeltets kapasitet til å infiltrere, fordrøye og lede vekk vannet. Naturlig infiltrasjons- og flomveier bør bevares og areal må settes av for trygg håndtering av overvann.	J	Overvann håndteres lokalt innenfor planområdet, med avrenning direkte til sjø. Overvann fra planlagte tiltak vil i hovedsak være takvann, som ledes direkte til sjø. Utbyggingen vil ikke lede til flere tette flater da den vil foregå på allerede bebygde arealer.
		Overvann bør knyttes til planbestemmelser og evt. kartfestes. Anbefaler at NVEs kartbaserte veiledere for reguleringsplan benyttes.	O	Det er sikret i bestemmelsene at prinsipiell løsning for vann- og avløp inkludert overvannshåndtering (VAO-rammeplan) skal være avklart og godkjent av kommunen før rammetillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn. NVEs kartbaserte veiledere er benyttet i utarbeidelsen av planforslaget.
4.	Statens Vegvesen	Statens vegvesen understreker at planarbeidet må følge nasjonale og regionale føringer for arealbruk og mobilitet, med vekt på trafikksikkerhet, klima- og miljøhensyn, samt redusert transportbehov. Virkninger for transport, trafikksikkerhet, parkeringsdekning og reisemiddelfordeling skal tydelig komme frem av plandokumentene.	O	Det er foretatt en vurdering av reisemiddelfordeling og trafikksikkerhet i planbeskrivelsens kapittel. 4.9. Parkering løses på hovedbrukene og medfører dermed ikke økt press på landbruks- eller naturarealer. §3.9 a) i bestemmelsene sikrer maksimalt 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig. §3.9b) sikrer kartfestet tinglyst erklæring av parkeringsplasser for

				fritidsboligene.
		Det anbefales makskrav for bilparkering og minimumskrav for sykkelparkering. Fritidsboliger skal reguleres innenfor formålet BF26 i tråd med kommuneplanen, og forhold som berører fylkesvegen må avklares med Rogaland fylkeskommune.	D	Makskrav for bilparkering er 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig. Det er ikke krav til sykkelparkering i bestemmelsene. En forutsetter at sykkel kan parkeres fritt i tilknytning til fritidsboliger og tilhørende uteoppholdsareal. Fritidsboliger er regulert innenfor BF26. Plangrensen er tilpasset plangrensen til planID 20120001-02-01 og berører ikke fylkesveien.
		Statens Vegvesen gir videre faglig råd at det vurderes hvordan planforslaget støtter opp Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet.	J	I hovedsak vurderes planforslaget å samsvare med SPR for arealbruk og mobilitet, ved at det bygges videre på eksisterende bebyggelse, anlegg og infrastruktur. Det legges ikke til rette for ny arealkrevende utbygging eller økt transportbehov. Ettersom all bebyggelse lokaliseres på eksisterende brygger og kaianlegg, medfører ikke planen nye inngrep i terreng eller landskap. Dette bidrar til begrenset arealforbruk, ivaretagelse av landskaps- og strandsonehensyn og reduksjon av behov for ny teknisk infrastruktur.
5.	Fiskeridirektoratet	Fiskeridirektoratet tar planarbeidet til orientering og gir ingen konkret høringsuttalelse, da tiltaket ikke vurderes å ha vesentlige negative konsekvenser for fiskeri- eller akvakulturinteresser for deres prioriteringsområde. Direktoratet understreker sitt ansvar for å ivareta disse interessene og viser til sin planveiledning og kartverktøyet på www.fiskeridir.no for relevant informasjon. Videre ber de om å få tilsendt planforslag og vedtak for å følge utviklingen og tar forbehold om at merknader kan komme senere, særlig ved nye planformål i sjø.	O	Tas til orientering. Planveiledning og kartverktøy er benyttet for innhenting av relevant informasjon. Plangrensen er justert til å følge strandsonen, og det planlegges ikke nye arealformål i sjø. Eksisterende brygger og molo reguleres lik dagens situasjon. Som høringspart vil Fiskeridirektoratet motta planforslaget ved høring og offentlig ettersyn.
6.		Stavanger maritime museum varsler krav om arkeologisk registrering av sjøarealet innenfor planområdet BF26 Myklebust, da det er potensiale for funn av automatisk fredete kulturminner og skipsfunn. Området har spor etter menneskelig aktivitet fra	O	Plangrensen ble opprinnelig varslet med et større areal. Den er i etterkant av planvarsel justert slik at den ikke omfatter sjøarealer. Planforslaget åpner ikke for nye tiltak i sjø, og eksisterende kaianlegg opprettholdes lik dagens

		forhistorisk tid og historiske ankringssteder, og tidligere registreringer i området viser funn av blant annet ballast og keramikk. Registreringen skal avklare konflikt med kulturminner og gjennomføres i henhold til kulturminneloven. Kostnader for registeringen må dekkes av tiltakshaver. Endelig omfang og metode fastsettes når plangrensen er avklart, og tiltakshaver bes oversende endelig avgrensning så snart den foreligger.		situasjon. Ny bebyggelse vil bli oppført innenfor dagens landarealer. SMM bekreftet i epost datert 27.02.2025 at de trekker krav om arkeologisk registrering i sjø med bakgrunn i at sjøarealene er tatt ut av planområdet.
7.	Mattilsynet	Mattilsynet viser til deres ansvarsområde og i denne høringen er drikkevannsforsyning særlig relevant. Mattilsynet ber om avklaring i planen om vannpost er tilkoblet kommunal vannforsyning eller om det er privat vannforsyning. Dersom vannforsyningen er privat og skal forsyne mer enn en fritidsbolig, kreves registrering hos Mattilsynet. Valg av avløpsløsninger må vurderes sammen med drikkevannsløsningen for å unngå risiko for forurensning. I det videre planarbeidet må det komme frem hvordan tilstrekkelig og godt drikkevann skal sikres.	O	Tas til orientering. Eksisterende vannpost på bnr. 5 er i dag tilkoblet kommunal vannforsyning, og dette opprettholdes. Vann- og avløp skal tilkobles kommunalt ledningsnett der dette er mulig. Utforming og dimensjon skal være i tråd med kommunale bestemmelser. Prinsipiell løsning for vann- og avløp inkludert overvannshåndtering (VAO-rammeplan) skal være avklart og godkjent av kommunen før rammetillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn.
8.	Enida AS	Enida viser til at de har områdekonsesjon i Eigersund og drifter strømnettet. Planen må ta hensyn til eksisterende og fremtidige anlegg. Det er vedlagt kart som viser elektriske anlegg i området og tiltak må ikke hindre adkomst til anlegg eller endre overdekning over kabler/luftledninger. Enida ønsker at det tidlig avklares hvordan nye bygg skal forsynes med strøm og eventuelle behov for at nye ledninger og nettstasjon må etableres. Videre viser de til generelle tegneregler og at nødvendig arealer må avsettes i plankartet og det må sørges for planbestemmelser som ivaretar Enidas fagområde.	J	Hensyn til eksisterende infrastruktur og strømbehov ivaretas i videre teknisk prosjektering. For bnr. 5 er det innlagt strøm i eksisterende sjøbu. Det er ikke planer om tiltak som vil kreve økning av kapasitet eller nye tiltak som vil komme i konflikt med eksisterende anlegg. For bnr. 30 har hjemmelshaver vært i kontakt med Enida i forbindelse med bygging av gang- og sykkelvei angående strømtilførsel til sin sjøbu. Enida opplyste da om at dette kunne løses ved å sette opp et koblingsskap ved inntak til Ytstebrødveien 263 og derfra legge strømkabel ned til sjøen. Kommunen forutsetter at denne løsningen fortsatt er mulig å gjennomføre.

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

4. Presentasjon av planområdet
Planområdet ligger på Myklebust på Nordre Eigerøy, om lag 5,7 km vest for Egersund sentrum. Området omfatter deler av eiendommene gnr. 5 bnr. 5 og gnr. 5 bnr. 30, og strekker seg fra fylkesvei 4286 i sør og ned til sjølinjen i nord. Dagens bebyggelse består av en fritidsbolig som tidligere ble brukt som naust, naust, brakke og uthus/bod, samt tilhørende brygger og molo.

Planområdet inngår i et etablert kyst - og strandsonemiljø, og ligger i sin helhet innenfor 100 metersbeltet langs sjø. Avgrensningen er i hovedsak sammenfallende med arealformålet BF26 i kommuneplanens arealdel, men er noe justert for å inkludere eksisterende brygger, molo, båtopptrekk, funksjonelle sjøarealer samt atkomst fra fylkesveien som er en integrert del av dagens bruk. Området grenser til landbruksareal og adkomst går over landbruksområdet som «klippet» sti uten permanente inngrep. I områdene øst og vest for planområdet er det etablert flere fritidsboliger og naust langs sjø.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan
Planen legger til rette for videre utvikling av eksisterende bebyggelse i strandsonen innenfor deler av gnr. 5 bnr. 5 og gnr. 5 bnr. 30, samt en formalisering av dagens situasjon. Dette innebærer blant annet å regulere et tidligere naust på bnr. 5, som over tid har blitt bruksendret til fritidsbolig, slik at dagens bruk får et tydelig juridisk grunnlag.

På bnr. 30 åpner planen for oppføring av to nye fritidsboliger som erstatning for eksisterende bygg, herunder et naust og en brakke av begrenset funksjonalitet. Eksisterende brygger, moloer og kaianlegg inngår som sentrale strukturer knyttet til områdets bruk av sjøarealene og videreføres i planen. Anleggene reguleres slik at dagens bruk opprettholdes og sikres for fremtiden.

Planen legger til rette for en utvikling der ny bebyggelse gis et begrenset omfang og tilpasses

eksisterende bebyggelse og landskap. Volum, plassering og materialbruk tilpasses til områdets eksisterende karakter som sjøbruks- og fritidsområde. Adkomst til bebyggelse og anlegg i strandsonen er regulert inn gjennom LNF1 og LNF2, som også skal benyttes til landbruksformål og utmarksbruk. Offentlig ferdsel langs sjø er regulert inn gjennom arealformål LNF4 og LNF5.

Figur: Foreslått plankart

5.1 Bebyggelse og anlegg

Planforslaget tilrettelegger for totalt tre fritidsboliger, samt innregulering av eksisterende brygger, molo, og eksisterende uthus/bod.

5.1.1 Frittliggende fritidsbebyggelse

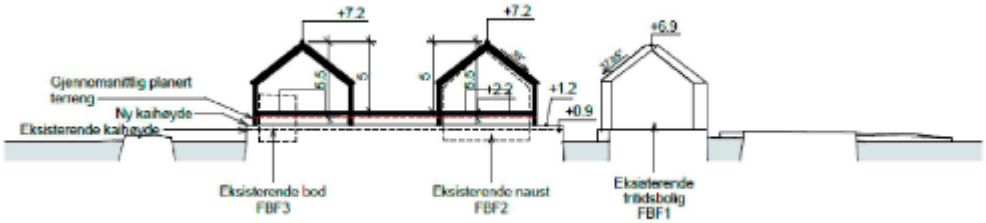
Innenfor hvert delområde for fritidsboligbebyggelse (FBF1-FBF3) tillates oppført en frittliggende fritidsbolig. Maksimalt bebygd areal for den enkelte fritidsbolig er 70 m2 BYA. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 36 og 38 grader, tekket med teglstein. Maksimal mønehøyde er 5,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Kommunen har vurdert at avviket fra kommuneplanens føring om at maksimal mønehøyde skal måles fra ferdig planert terreng er begrunnet med at bruk av gjennomsnittlig planert terreng gir en mer representativ måling av byggets høyde i forhold til omgivelsene, og er bedre tilpasset situasjoner med betydelige terrengforskjeller.

Det fremgår også av planens bestemmelser at maks mønehøyde ikke skal overstige kote +7,2, noe som sikrer at bebyggelsen ikke fremstår som dominerende i landskapet.

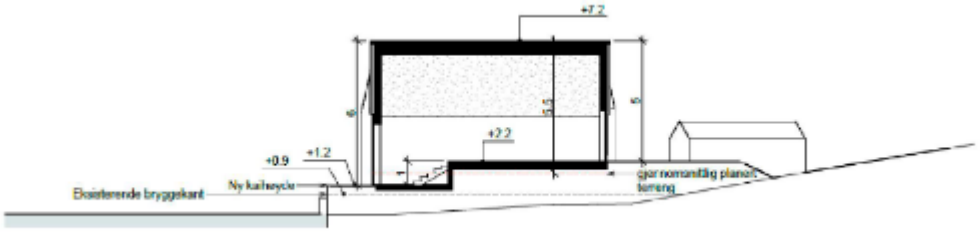
Alle rom for varig opphold skal ha ferdig gulv på minimum kote +2,2 inkludert sikkerhetsmargin og bølgepåvirkning. Bygningene skal utføres med fasadekledning av tre. Kjeller og underetasje er ikke tillatt. Terrasser eller plattinger over ferdig terreng er ikke tillatt. For FBF1 tillates balkong utkraget inntil 1,5 meter fra yttervegg på fasade mot sjøen, forutsatt at utkragingen ligger innenfor byggegrensen.

5.1.1.2 Visuelle virkninger fra sjø – Frittliggende fritidsbebyggelse

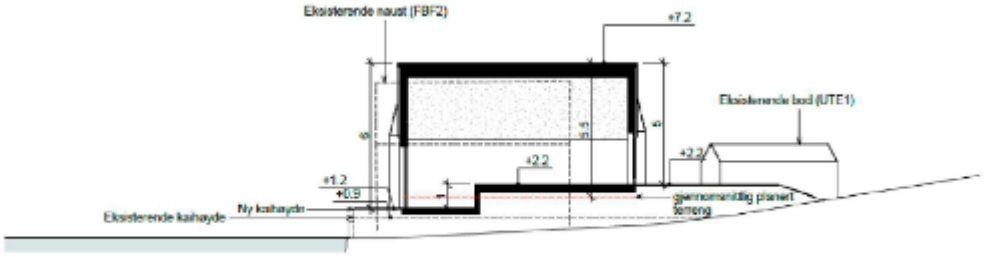
For å redusere den visuelle virkningen mot sjøen og unngå en høy og dominerende kaifront åpnes det for at bebyggelsen kan utformes med en nedtrappet fasade mot sjøen, der den sjønære delen av bygningen ligger på et lavere nivå enn hoveddelen av bygningen. Høydeforskjeller kan løses med innvendig trapp mellom nivåene. Arealer under kote +2,2 kan benyttes til sekundære funksjoner som utestue, entre, gangareal, bod eller lignende rom som ikke er beregnet for varig opphold. Konstruksjoner under kote +2,2 skal utføres slik at de tåler oversvømmelse og påvirkning fra stormflo.



Figur 18: Snitt A. Stiplet linjer viser eksisterende kaihøyde og eksisterende bebyggelse som skal rives.



Figur 19: Snitt B. Viser planlagt fritidsbolig i FBF3.



Figur 20: Snitt C. Viser planlagt fritidsbolig i FBF2.

Foreliggende snitt viser hvordan nedtrappet fasade mot sjø kan gjennomføres. Nedtrappet sjøfront vurderes som en hensiktsmessig arkitektonisk løsning for å unngå dominerende kaifronter, samtidig som en får etablert en mer direkte kontakt med sjøen.

5.1.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Innenfor arealformålene tillates etablert anlegg for småbåthåndtering, herunder brygge-/kaianlegg, fortøyningsinnretninger, molo og mindre ramper. Eksisterende brygger og molo inngår i planen, og ombygging eller restaurering tillates innenfor samme utforming. Eksisterende brygger kan dekkes med treplatting/tredekke.

Innenfor SMS1 og SMS4 kan dagens molo forhøyes for å oppnå bedre skjerming av båtplasser, forutsatt at tiltaket holdes innenfor formålsgrensen og dokumenteres med snitt og visualisering som viser virkninger for bølgepåvirkning, flomforhold og landskap.

5.1.3 Uteoppholdsareal

Områdene UTE 1-2 er avsatt til uteoppholdsareal knyttet til fritidsbebyggelsen. UTE1 utgjør privat uteoppholdsareal for FBF1, mens UTE2 er felles uteoppholdsareal for FBF2 og FBF3. Innenfor UTE-områdene tillates hageformål, herunder beplantning, plen, stier, trapper, mindre terrengtilpasninger og lignende tiltak knyttet til uteopphold. Tiltakene skal underordne seg eksisterende terreng og landskap. Det tillates ikke oppføring av nye bygninger, uthus, boder eller andre bygningsmessige tiltak innenfor områdene. I UTE1 inngår eksisterende uthus/bod, som kan opprettholdes med et bebygd areal på inntil 25 m2 BYA.

5.2 Samferdsels- og tekniske formal

5.2.1 Parkering

Parkering for fritidsboligene løses utenfor planområdet, i tilknytning til hovedbrukene. Parkeringsarealene er lokalisert i tilknytning til eksisterende bebyggelse og veistruktur langs fylkesveien, og benytter allerede opparbeidede arealer.

Det skal sikres maksimalt 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig. Parkering for fritidsboliger dekkes ved kartfestet tinglyst erklæring: for FBF1 på eiendom gnr/bnr. 5/5 og for FBF2-3 på 5/30. Parkering skal være fast dekke eller grus, og skal ikke legge beslag på dyrkbare arealer. Store oppfyllinger skal unngås.

5.2.2 Adkomst

Tilkomst til planområdet skjer i hovedsak med personbil via eksisterende veisystem, med avkjøring fra fylkesvei 4286. Fylkesveien er nylig oppgradert med utvidet veibredde og etablert gang- og sykkelvei. Planforslaget legger ikke opp til etablering av nye veier eller kjøreadkomster utover dagens situasjon. Videre adkomst fra parkeringsarealer til fritidsboligene skjer til fots via eksisterende gangforbindelser og stier, LNF1 og LNF2. Gangforbindelsene LNF1 og LNF går i dag over landbruksareal som «klippet» sti, noe som er ønskelig å videreføre. Alternativ adkomst er fra sjøen.

Figur: Dagens adkomst til eksisterende fritidsbolig på gnr./bnr. 5/5.

5.3 Natur- og friluftsformål

Arealene mellom strandsonen og fylkesveien består **i** hovedsak av landbruksarealer som benyttes **til** beite. Dagens bruk **i** planområdet er forenlig med omkringliggende landbruksdrift, og det foreligger ingen driftsmessige konflikter. Like sør for planområdet er det avsatt hensynssone landbruk **i** kommuneplanen, uten at denne berøres av eksisterende tiltak.

Innenfor planområdet er følgende gjeldende for landbruksarealene:

LNF1-LNF2: Skal benyttes til landbruksformål, utmarksbruk og adkomst til bebyggelse og anlegg i strandsonen, samt være åpent for allmenn ferdsel til fots. Kjøring er kun tillatt i forbindelse med landbruksdrift og nødvendig drift, tilsyn og vedlikehold av arealer, bygninger og anlegg. Regelmessig adkomstkjøring er ikke tillatt. Mindre tilpasninger av adkomsttrasé kan tillates der dette er nødvendig forfremkommelighet og for å redusere slitasje. Eksisterende steinmur/steingjerde mellom LNF1 og LNF2 skal så langt som mulig bevares som grensemarkør og landskapselement. Strøm, fiber, vann- og avløpsledninger tillates lagt i adkomsttraséen.

LNF3: skal nyttes til landbruksformål og utmarksbruk. Det tillates ikke oppføring av bygninger eller nye anlegg i området. Nødvendig skjøtsel og vedlikehold skal gjennomføres. Tiltak skal ikke bidra til privatisering av strandsonen.

LNF4-LNF5: Områdene kan benyttes til allmenn ferdsel til fots. Stiene skal fremstå som naturlige gangtråkk på naturgrunn. Opparbeiding eller annen tilrettelegging som endrer områdenes naturpreg tillates ikke.

5.4 Hensynssoner

Faresone – H320 Flomfare

Hensynssone H320 er dimensjonert for 200-års stormflo inkludert sikkerhetsmargin og havnivåstigning. Nødvendig, begrenset terrengheving/murer for å oppnå sikker kotefast bygging kan tillates når det dokumenteres faglig at det ikke øker flomrisiko eller gir uheldige terrengvirkninger.

I forbindelse med hensynssone H320 skal alle rom for varig opphold ha ferdig gulv på minimum kote +2,2. Sikker byggehøyde er fastsatt ut fra nyere kart fra sehavnivå.no. Sikkerhetsmargin for bølgepåslag er lag til.

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.

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	x	x	x	x
3 Sannsynlig	x Grønn	x Gul	x Rød	x
2 Mindre sannsynlig	x	x	x	x
1 Lite sannsynlig	x	x	x	x

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

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

6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

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

Planforslaget legger ikke opp til etablering av nye veier eller kjøreadkomster utover dagens situasjon. Parkering for fritidsboliger dekkes ved kartfestet tinglyst erklæring: for FBF1 på eiendom gnr/bnr. 5/5 og for FBF2-3 på 5/30.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold. Adkomst til fritidsboligene skjer til fots over landbruksareal.

6.1.3 Vann og avløp

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

Eksisterende bebyggelse i strandsonen er i dag ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det benyttes private løsninger, herunder biologisk toalett. Løsningene er etablert i tråd med tidligere praksis og gjeldende forhold på eiendommene. Kommunalt vann- og avløpsnett er etablert langs fylkesveien, hvor det er tilstrekkelig kapasitet for eventuell tilkobling.
Bestemmelsenes §3.2 b) sikrer at vann- og avløp skal tilkobles kommunalt ledningsnett der dette er mulig, samt at utforming og dimensjon skal være i tråd med kommunale bestemmelser.
Rekkefølgekrav under §2.1b) sikrer at prinsipiell løsning for vann- og avløp inkludert overvannshåndtering (VAO-rammeplan) skal være avklart og godkjent av kommunen før rammetillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn.

Strøm, fiber, vann- og avløpsledninger tillates lagt i adkomsttraséen, slik det fremgår av bestemmelsenes §5.1 f).

Planlagt tiltak vil ikke øke andel tette flater i området og området har direkte avrenning til sjø.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

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

Eksisterende bebyggelse i strandsonen på bnr. 5 er tilknyttet strømforsyning via jordkabel med tilknytning mot vest. Bebyggelsen på bnr. 30 er i dag ikke tilknyttet strømnettet. Strøm, fiber, vann- og avløpsledninger tillates lagt i adkomsttraséen, slik det fremgår av bestemmelsenes §5.1 f).

Teknisk infrastruktur. Nødvendig teknisk infrastruktur for området (vann, avløp og strøm) skal være etablert eller sikret etablert før igangsettingstillatelse.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Hytterenovasjon **i** Eigersund kommune er organisert gjennom sentraliserte renovasjonsanlegg. Avfall fra fritidsboligene leveres til felles returpunkter hvor kildesortering skjer i nedgravde containere. Nærmeste returpunkt for hytterenovasjon er lokalisert ved Gamle Eigerøyvei, om lag 3 km fra planområdet.

6.2 Universell utforming:

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

Planforslaget legger ikke opp til universelt utformet adkomst til fritidsboligene. Dette er begrunnet i bratte og småkuperte terrengforhold mellom parkeringsarealene og bebyggelsen. Etablering av universelt utformet adkomst ville medført omfattende terrenginngrep i LNF. Planforslaget baserer seg i stedet på eksisterende stier og terrengtilpassede løsninger, med begrenset kjøring for drift og vedlikehold.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Planforslaget vurderes å ha små konsekvenser for barn og unge, da det ikke berører eksisterende leke- eller aktivitetsområder eller frilufts- og rekreasjonsområder.

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	Ivaretatt i bestemmelsene

Deler av planområdet ligger innenfor områder som kan bli berørt av 200-års stormflo i et fremtidig

klimascenario. Risiko er knyttet til skade på bygninger og adkomst dersom krav til sikker kotehøyde ikke ivaretas. Minimum gulvhøyde fastsettes iht. sikkerhetsklasse F2 og oppdatert stormflodatasett. For planområdet gjelder flomsikker byggehøyde på kote+ 2,2 m (NN2000) inkludert sikkerhetsmargin.

Planforslaget åpner imidlertid for lavere gulvnivå for rom og bygningsdeler som ikke er beregnet for varig opphold, herunder inngangsparti, gangareal, bod, tekniske rom, lager og utestue. For slike arealer skal det dokumenteres at byggverket er prosjektert og utført for å tåle 200-års stormflo med bølgepåvirkning, og at tiltaket ikke medfører økt risiko for omkringliggende arealer. Dette er sikret i bestemmelsenes §3.6.

6.4.2 Støv og støy

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

Sørlige deler av planområdet er utsatt for trafikkstøy fra fylkesvei 4286, hvor enkelte boliger berøres av gul støysone. Planlagt tiltak i strandsonen ligger om lag 150 meter fra fylkesveien, og er dermed utenfor støysonene.

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	

Planområdet er ikke omfattet av faresoner for ras- og skred, eller aktsomhetsområde for steinsprang og/eller jord- og flomskred. Planområdet er heller ikke omfattet av aktsomhetsområde for snøskred.

6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder	X		3	1	Grønn	
Nedbørutsatte områder		X	1	1	Grønn	

Området er noe utsatt for vind fra nordvest, og det forventes mer nedbør og hyppigere og kraftigere styrtregn mot 2100. Skade på bygg og personer vurderes som lite sannsynlig. Løsninger for overvann skal dimensjoneres med klimapåslag og tilpasses økt intensitet slik at avrenningen håndteres sikkert lokalt. Området har direkte avrenning til sjø.

6.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass			2	3	Gul	Radonsperre

Kontroll av NGU radonaktsomhetskart viser at det er usikker aktsomhet for radon i området. Tiltak mot radon for bebyggelse med varig opphold er nødvendig gjennom krav i TEK17 §13-5.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

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

felt						
Elektromagnetisk stråling (antenner mv.)		X	1	1	Grønn	

Det går ingen høyspentlinjer i eller i nærheten av planområdet.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

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

Ikke relevant forhold for planen.

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	

Berggrunnen består hovedsakelig av massiv anortositt, lokalt med leukonorittisk preg, jfr. NGU berggrunns kart. Dette gir generelt stabile byggeforhold. Deler av planområdet ligger under marin grense og berører NVEs oppdaterte aktsomhetsområde for kvikkleireskred (2024). Områdestabilitet er vurdert i tråd med Del 1 (trinn 1-3) i NVE Veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred i foreliggende ROS-analyse. Den konkluderer følgende:

Det vurderes at det ikke er potensial for løsneområde innenfor planområdet, basert på følgende forhold:

- *Området består av morenemasser, som er stabile, friksjonsdominerte masser uten sprøbruddsegenskaper. Det er ingen indikasjoner på marine bløtmasser eller havavsetninger.*
- *Det er registrert fjellskjæring ca.100 meter fra planområdet, som bryter opp skråningsgeometrien og eliminerer muligheten for retrogressiv utvikling.*
- *Strandsonen i området består av store steiner og grovkornet materiale, noe som gir stabilitet og hindrer erosjon eller undergraving som utløsende mekanisme.*
- *Strandsonen innenfor planområdet er allerede bebygd med en etablert bebyggelse og tilhørende bryggeanlegg. Nye tiltak skal i hovedsak etableres på eksisterende konstruksjoner, og inngrep i terreng og løsmasser er derfor minimale. Tiltaket vil ikke påvirke skråningsstabiliteten i området.*
- *Gjennomførte sonderinger ifm. etablering av gang- og sykkelvei langs fylkesveien, viser høy til svært høy sonderingsmotstand i massene, og prøveserien (pkt. 86) dokumenterer friksjonsdominerte, ikke-marine masser (T2 og T4). Det foreligger ingen indikasjoner på marine leire, kvikkleire eller sprøbrudsmateriale i området.*

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/

	stede?					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. Kontroll av Grunnforurensningsdata og historiske kilder viser at planområdet har ingen indikasjon på forurensning i grunnen, ifølge foreliggende ROS-analyse. Vann- og avløp skal tilkobles kommunalt ledningsnett der dette er mulig. Risiko for forurensning i sjø vurderes som lav da dagens båtslipp og kaianlegg opprettholdes uten økt aktivitet.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag	X				Grønn	Ja, men er allerede bebygd og avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan.
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Planområdet ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjø og omfattes av statlige og regionale føringer for forvaltning av strandsonen. Området er imidlertid avsatt **til** fritidsbebyggelse (BF26) **i** gjeldende kommuneplanen. Området er fra før preget av eksisterende bebyggelse, brygger og tilhørende bruk. Planforslaget innebærer **i** hovedsak en videreføring og opprydning **i** denne etablerte situasjonen, med et begrenset tilskudd av ny bebyggelse.

6.6.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora		X			Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistart		X			Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	Eksisterende LNF-område inngår i plan.

Det er ikke registrert verdifulle naturtyper, prioriterte naturtyper eller prioriterte arter innenfor planområdet, jf. tilgjengelige data fra Naturbase og Artskart.

Utenfor og i nærheten av planområdet:
Makrellterne (EN) er registrert ca. 150 meter nord for planområdet. Planområdet omfatter ikke kjente hekkeplasser eller viktige funksjonsområder for arten, og avstanden til registreringen tilsier at dagens bruk av planområdet ikke har direkte betydning for artens leveområder.

Piggsvin (NT) er registrert ved Ytstebrødveien 242, og det vurderes at planområdet har liten verdi som leveområde. Det er også registrert fremmede arter langs fylkesveien, blant annet platanlønn og buskhyll, men disse ligger utenfor planområdet. Sjøarealene er en del av Nasjonale laksefjorder, Kysten Jæren-Dalane, som strekker seg fra Tungenes fyr til Åna-Sira.

6.6.3 Viltområde

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner, kulturmiljø eller SEFRAK-registrerte bygninger innenfor planområdet. I nærområdet, særlig langs fylkesveg 4286 og sørøst for planområdet, finnes det imidlertid flere registrerte kulturminner. Disse ligger utenfor planområdet og berøres ikke direkte av dagens situasjon eller planlagt arealbruk.

6.6.5 Friluftsliv

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

Allmenn ferdsel i strandsonen sikres gjennom LNF4 og LNF5.

6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

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

Eksisterende LNF inngår i planen. Arealene skal fortsatt nyttes til landbruksformål og utmarksbruk.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

Bebyggelsens volum, høyder og utforming er tilpasset kommuneplanens føringer og lokal byggeskikk, med krav til små bygningsvolumer, saltak og bruk av naturmaterialer. Dette bidrar til at ny bebyggelse fremstår som en naturlig del av det eksisterende bygningsmiljøet, og begrenser visuell dominans **i** landskapsbildet.

Figur: Illustrasjonen viser planlagt og eksisterende bebyggelse sett fra fylkesveien.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Terrengtilpasning er sikret i bestemmelsenes §3.7.

§3.7 Terrengbearbeiding

a. Større terrenginngrep langs strandsonen tillates ikke.
b. Bygninger og anlegg skal tilpasses terreng, slik at terrenginngrep begrenses og større forstøtningsmurer, oppfyllinger og terrengendringer unngås.
c. Terrengmurer skal utføres i naturstein eller lignende materiale.
d. Masseuttak og masseforflytning skal begrenses til et minimum.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Planforslaget legger ikke opp til fjerning av vegetasjon.

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	

Planforslaget vurderes ikke å medføre vesentlige negative virkninger for naturmangfold, kulturmiljø eller landskap.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

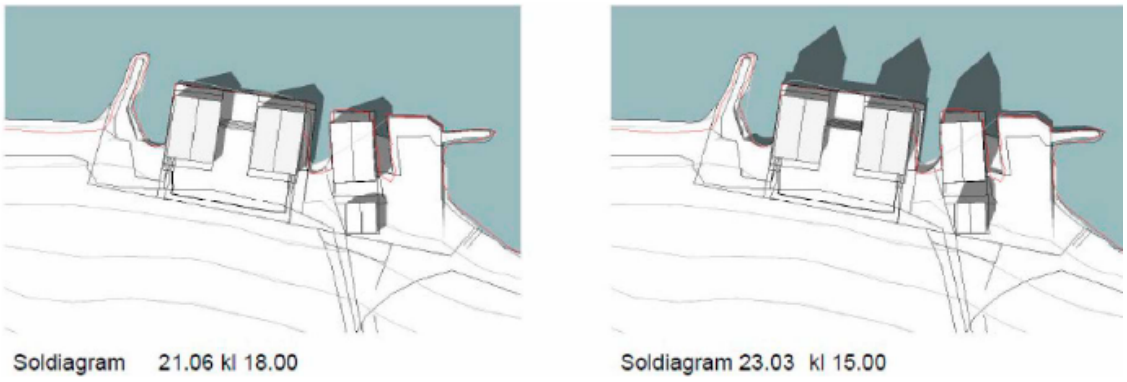
Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	
Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Planområdet har generelt gode solforhold. Følgende figur fra planbeskrivelsen viser sol- og skyggeforhold ved midtsommer og vårjevndøgn.



Figur 21: Soldiagram for midtsommer kl. 18 (venstre) og vårjevndøgn kl 15 (høyre).

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Planområdet ligger om lag 5,7 km fra Egersund sentrum, som har et bredt tilbud av sosial infrastruktur, blant annet handel, helsetjenester og andre servicetilbud. Skole og barnehage vurderes ikke til å være et relevant forhold i forbindelse sosial infrastruktur av betydning for fritidsbebyggelse.

6.6.15 Folkehelse

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

Allmenn ferdsel er sikret gjennom LNF4 og LNF5.

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	

Planen vurderes til å ikke ha noen vesentlig konsekvens for miljø og samfunn.

6.8 Naturmangfold

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

Det vises til punkt 6.6.2 i ROS-delen av dette dokumentet.

Planområdet er et allerede påvirket strandsonemiljø med eksisterende bebyggelse, brygge- og moloanlegg. Vegetasjonen består hovedsakelig av gressarealer med noe spredt busk- og trevegetasjon. Det er ikke registrert viktige naturtyper eller prioriterte arter innenfor planområdet. Registreringer av makrellterne **(EN) i** sjø og piggsvin (NT) langs fylkesveien ligger utenfor planområdet. Planforslaget innebærer videreføring av

eksisterende bruk, med begrenset omfang av nye tiltak. Ny bebyggelse lokaliseres **i** hovedsak **til** allerede opparbeidede arealer, og det legges ikke opp til nye inngrep **i** sjø.

Planforslaget vurderes derfor ikke å medføre vesentlige negative virkninger for naturmangfold.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

Følgende er rekkefølgekrav i bestemmelsene:

§2 Rekkefølgekrav

2.1 Før rammetillatelse eller tillatelse til tiltak i ett trinn
Før rammetillatelse kan gis, skal følgende være dokumentert og godkjent av kommunen:
a. Helhetlig situasjonsplan/utomhusplan i målestokk 1:500 som viser plassering av bebyggelse, adkomst, parkering og snumulighet, uteoppholdsarealer, terrengtilpasning og eventuelle støttemurer og tilpasning til omkringliggende landskap og strandsonen. Planen skal vise eksisterende og planlagt terreng, samt eventuelle terrengendringer.
b. Prinsipiell løsning for vann- og avløp inkludert overvannshåndtering (VAO- rammeplan) skal være avklart og godkjent av kommunen.
c. Dokumentasjon på tilfredsstillende adkomst for nødetater til ny eller endret fritidsboligbebyggelse i strandsonen, enten via land eller sjø. Dokumentasjonen skal vise at adkomstløsningen er egnet for utrykning til aktuell bebyggelse, adkomsttrasé holdes fri for hindringer, samt at eventuell sjøbasert adkomst har egnet ilandstigningspunkt.

2.2 Før igangsettingstillatelse
Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende være opparbeidet eller sikret:
a. Teknisk infrastruktur. Nødvendig teknisk infrastruktur for området (vann, avløp og strøm) skal være etablert eller sikret etablert.

2.3 Før ny bebyggelse kan tas i bruk (midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest)
Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal følgende være ferdigstilt:
a. Parkering skal være opparbeidet iht. §3.10.
b. Uteoppholdsareal og adkomst som berøres av tiltaket, skal være opparbeidet.

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

Hvordan bidrar denne saken til å realisere vedtatte mål i kommuneplanen:
Det er et mål at kommuneplanen bør legge til rette for å nå et mål om til sammen 2000 fritidsboliger i kommunen. Ny utbygging skal skje i avsatte områder for fritidsbebyggelse samt gjennom fortetting av eksisterende byggeområder. I dette feltet utnyttes eksisterende infrastruktur og skjer i forlengelsen av og mellom eksisterende bebyggelse.

Næringsfaglige vurderinger (kommuneplanens mål om økt verdiskapning og flere arbeidsplasser):
Fritidsboligbygging gir muligheter for byggenæringen i området og bidrar til verdiskapning innenfor turisme.

8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene

som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Det er kommet frem til en hensiktsmessig løsning der kommuneplanens føringer i hovedsak blir fulgt opp om. Planforslaget legger til rette for en begrenset og stedstilpasset videreutvikling av fritidsbebyggelsen, samtidig som områdets karakter som sjøbruks- og fritidsområde søkes ivaretatt. Ny bebyggelse er tilpasset eksisterende bebyggelse og landskap gjennom begrensede volumer, plassering og utforming og vurderes å være i tråd med kommunedelplan for fritidsbebyggelse.

En viktig forutsetning for å tillate videreutvikling av fritidsbebyggelse i strandsonen er at allmennhetens tilgang til og ferdsel langs strandsonen ivaretas. Planforslaget sikrer dette gjennom regulering av arealer til LNF4 og LNF5, og bidrar dermed til å opprettholde strandsonen som et tilgjengelig område for offentlig ferdsel.

Planen ivaretar samtidig overordnede hensyn knyttet til utnyttelse, estetisk utforming og sikker byggegrunn, herunder hensynet til stormflo og framtidig havnivåstigning. Løsningen med nedtrappet bebyggelse mot sjøen og begrenset bruk av arealer under kote +2,2 vurderes som en hensiktsmessig avveining mellom sikkerhet, landskapstilpasning og hensynet til å begrense bebyggelsens visuelle virkning mot sjøen.

Planforslaget innebærer enkelte avvik fra kommuneplanen knyttet til universell utforming, grunnlag for fastsetting av mønehøyde og muligheten for tredekke på eksisterende brygger og kaianlegg. Disse avvikene vurderes imidlertid som faglig begrunnede og hensiktsmessige ut fra stedets særpreg, terreng, og planens samlede løsning. Samlet vurderes planforslaget å være i tråd med kommuneplanens intensjon om en restriktiv og tilpasset utvikling i strandsonen, samtidig som hensynet til allmennhetens tilgang til strandsonen ivaretas.

Kommunedirektøren anbefaler på denne bakgrunn at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Dokumenter – i saken:

1324265	BF26 Myklebust_Planbeskrivelse_200826
1324267	BF26 Myklebust_Risiko og sårbarhetsanalyse_190626
1324268	BF26 Myklebust_Bestemmelser_200826
1324269	BF26 Myklebust_Plankart_200826
1324276	BF26 Myklebust_Innkomne merknader

Parter i saken:				
FPL	Ragnhild Tamburstuen			
N	BERENTSEN BERNT	POB 580, BANGALOW		
N	BERENTSEN BERNT	POB 580, BANGALOW		
N	BERENTSEN HARALD	POSTBOKS 53	4379	EGERSUND
N	BERENTSEN ØYSTEIN	43 Elystan Place		
N	GOHN STINE AADNØY	Ytstebrødveien 267	4374	EGERSUND

Parter i saken:				
N	GYA OLE JONNY	Ytstebrødveien 267	4374	EGERSUND
N	ORMESTAD PER IVAR	Kløvveien 25	3175	RAMNES
N	ØSTLID HANNE	Ytstebrødveien 265	4374	EGERSUND
N	RAMSLAND FRODE	Ytstebrødveien 269	4374	EGERSUND
N	MYKLEBUST GUNNAR INGARD	Ytstebrødveien 259	4374	EGERSUND
N	MYKLEBUST INGVAR	Ytstebrødveien 259	4374	EGERSUND
N	MYKLEBUST KARI SVENDSEN	SNØDESTIEN 2	4056	TANANGER
N	MYKLEBUST PAUL KARSTEN			
N	MYKLEBUST SVERRE INGOLF	YTSTEBRØDVEIEN 259	4374	EGERSUND
N	WILHELMSEN INGER KARIN	AARSTADGATEN 51	4371	EGERSUND
N	REFSLAND TOR EVEN	YTSTEBRØDVEIEN 248	4374	EGERSUND
N	HADLAND ASTRID MARY	Ytstebrødveien 250	4374	EGERSUND
N	HETLAND ERNST MATHIAS	Ytstebrødveien 246	4374	EGERSUND
N	HETLAND VERONIKA	Ytstebrødveien 246	4374	EGERSUND
N	ROGALAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
N	MYKLEBUST JAN NORALF	Ytstebrødveien 273	4374	EGERSUND
N	MYKLEBUST ØYSTEIN HANSEN	YTSTEBRØDVEIEN 236	4374	EGERSUND
N	SEGLEM ISAK G	V/INGRID MARIE SEGLEM, YTSTEBRØDVEIEN 242	4374	EGERSUND
O	Statsforvalteren i Rogaland	Postboks 59 Sentrum	4001	STAVANGER
O	Enida As	Postboks 400	4379	EGERSUND
O	Mattilsynet	Felles postmottak Postboks 383	2381	BRUMUNDDAL
O	Norges Vassdrags- Og Energidirektorat (nve)	Postboks 5091 Majorstua	0301	OSLO
O	Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 sentrum	4001	STAVANGER
O	Statens vegvesen	Postboks 1010	2605	LILLEHAMMER
O	Kystverket	Postboks 1502	6025	Ålesund

Parter i saken:				
O	Dalane Miljøverk	Sokndalsveien 1165	4372	EGERSUND
O	Fiskeridirektoratet region sør	Postboks 185 Sentrum	5804	BERGEN
O	Sør-Norges Fiskarlag	Postboks 936	6001	ÅLESUND
TIL	Inger Karin Wilhelmsen	Aarstadgaten 51	4371	EGERSUND
TIL	Olaug Gerd Myklebust	Vågsbygd Ringvei 63	4621	KRISTIANSAND S