

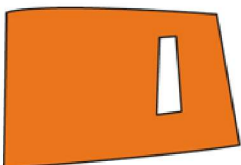
**PLAN 19680010-2
DETALJREGULERING
FRITIDSBEBYGGELSE SEKSARVÅGEN
GNR. 2 BNR 133 MFL.**

PLANBESKRIVELSE

Eigersund Kommune

Vår ref.: 2977/01

Dato: 19.08.2020



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av  arkitektbedriftene

Prosjektbeskrivelse

Plannavn: **Fritidsbebyggelse Seksarvågen, gnr. 2 bnr. 133 mfl.**
Arkivsak ID:
PlanID: 19680010-2

Oppdragsgiver: **Norrøn Eiendomsutvikling AS**
Oppdragsgivers kontaktperson: **Tor-Inge Larsen**

Plankonsulent: **Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter**
Plankonsulents kontaktperson: **Ragnhild Kaggestad Tamburstuen**

03	Revidert etter behandling i PTU	23.09.2020
02	Revidert før 1. gangs behandling	26.08.2020
01	Planforslag	19.08.2020
Versjon	Beskrivelse	Dato

Dette dokumentet er utarbeidet av Kristiansen & Selmer-Olsen AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Kristiansen & Selmer-Olsen AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1	Bakgrunn for planarbeidet	4
1.1	Hensikten med planen.....	4
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent	4
1.3	Eiendomsforhold	4
1.4	Krav til konsekvensutredning	4
2	Planstatus og overordnede føringer	5
2.1	Overordnede planer	5
2.2	Nasjonale og regionale føringer	6
3	Planprosess og medvirkning	6
3.1	Oppstartsmøte.....	6
3.2	Kunngjøring og varsling.....	6
3.3	Innkommne merknader til forhåndsvarslingen	6
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
4.1	Beliggenhet	8
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
4.3	Landskap	9
4.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	9
4.5	Naturverdier.....	9
4.6	Rekreasjonsverdi.....	10
4.7	Landbruk	10
4.8	Grunnforhold	10
4.9	Trafikkforhold.....	10
4.10	Teknisk infrastruktur	10
5	Beskrivelse av planforslaget.....	11
5.1	Formålet med planen	11
5.2	Reguleringsformål	11
5.3	Beskrivelse av planforslaget.....	12
6	Virkinger av planen	15
6.1	Overordnet plan.....	15
6.2	Kulturminner og kulturmiljø.....	15
6.3	Naturmangfold.....	15
6.4	Trafikkforhold.....	16
6.5	Landskap	16
6.6	Friluftsliv	16
6.7	Grunnforhold	16
6.8	Barn og unge.....	16
6.9	Landbruk	16
6.10	Forurensning	16
6.11	Økonomiske konsekvenser	16
6.12	Risiko- og sårbarhet (ROS-analyse)	16

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av en fritidsbolig på eiendom gnr. 2 bnr 133.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Norrøn Eiendomsutvikling AS.

Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

1.3 Eiendomsforhold

Eiendommer som inngår i planområdet i sin helhet er (gnr/bnr) 2/37, 2/54, 2/57, 2/58, 2/59, 2/75, 2/132, 2/133, 2/137 og 2/151, samt deler av eiendommene 2/29, 2/47 og 2/145.

Detaljreguleringen omfatter endringer for eiendom 2/133 som eies av Evelyn Sofie Mattsson.

1.4 Krav til konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854).

I kommuneplanens arealdel 2018-2030 for kystdel med Hellvik er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse nåværende, se figur 2 side 7. Planområdet er regulert gjennom eldre reguleringsplaner fra henholdsvis 1968, 2000 og 2005, som bl.a. regulerer området til fritidsbebyggelse, naust og småbåtanlegg.

§ 6 i forskriften omhandler «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding». Jf. punkt b) gjelder dette for reguleringsplaner etter PBL for tiltak i vedlegg I. Unntak fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i tidligere plan og der reguleringsplanen samsvarer med denne tidligere planen. Unntaksbestemmelsen i § 6b), 2. ledd, er ikke til anvendelse for planlagte tiltak. Siden området ikke er konsekvensutredet i en tidligere plan, skal tiltaket vurderes etter vedlegg I. Planlagte tiltak faller ikke inn under noen av punktene i vedlegg I som direkte utløser krav til konsekvensutredning.

§ 7 i forskriften omhandler «Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding». Planlagte tiltak omfattes ikke av punkter i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II, og som skal vedtas av departementet. Planlagte tiltak utløser ikke krav til konsekvensutredning etter § 7.

§ 8 i forskriften omhandler «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn». Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II skal alltid konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding. Planlagt tiltak omfattes ikke av punktene i vedlegg II, og utløser dermed ikke krav til konsekvensutredning etter § 8.

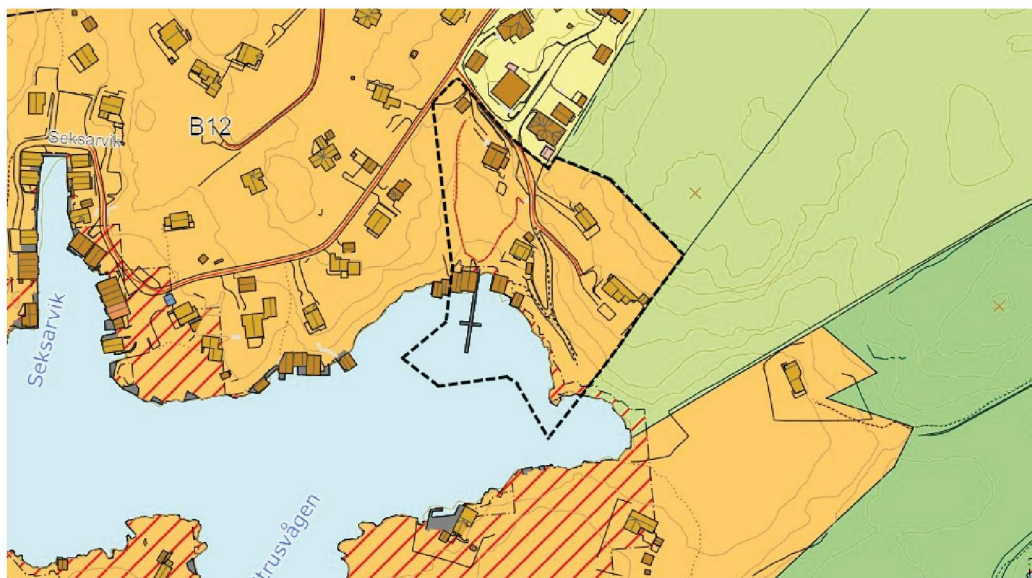
Den helhetlige konsekvensen av tiltaket anses ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, verken hver for seg eller samlet. Tiltaket vurderes med dette å ikke utløse krav til konsekvensutredning.

2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

2.1.1 Kommuneplanens arealdel

Området er i kommuneplanens arealdel for Egersund 2018-2030 avsatt til HF - fritidsbebyggelse nåværende. Deler av strandsonen er omfattet av hensynssone flomfare.



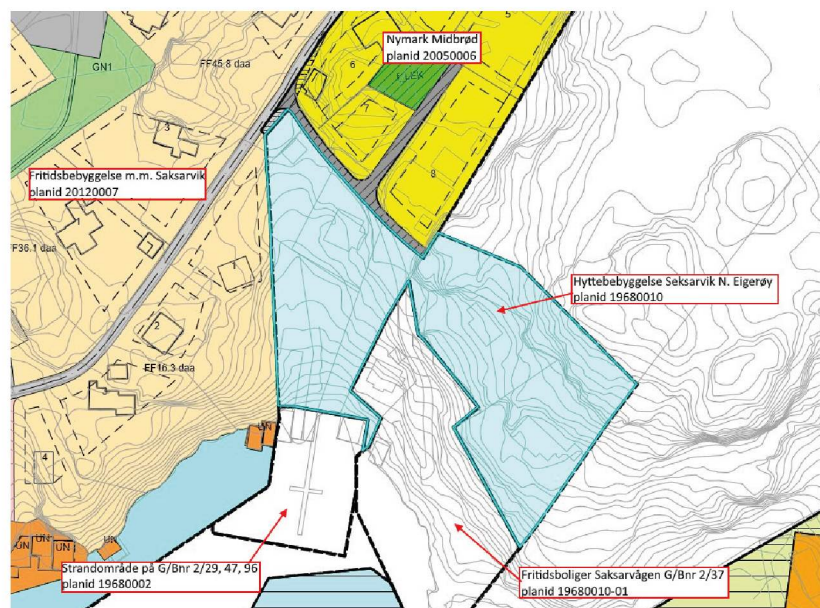
Figur 1: Kommuneplan 2018-2030 - for kystdel med Hellvik. Plangrensen er vist med svart stiplet strek. Kartet er ikke i målestokk.

2.1.2 Gjeldende reguleringsplaner

Ny detaljreguleringsplan vil erstatte hele og deler av 3 gjeldende reguleringsplaner:

- plan 19680010 Hyttebebyggelse Seksarvik N. Eigerøy fra 1968
- plan 19680010-01 Fritidsboliger Saksarvågen g/BNr 2/37 fra 2005
- plan 19680002 Strandområde på g/BNr 2/29, 47, 96 fra 2000.

Planområdet er gjennom disse planene regulert til fritidsbebyggelse, småbåtanlegg, naust, landbruk og friluftsområde i sjø. Reguleringsformål og reguleringsbestemmelser i gjeldende planer videreføres i ny plan.



Figur 2: Sammenstilling av gjeldende reguleringsplaner i området. Kartet er ikke i målestokk.

2.2 Nasjonale og regionale føringer

De mest relevante føringer og retningslinjer for planarbeidet er referert i punktene nedenfor:

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Klima- og energiplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)

I tillegg til enhver tid gjeldende fylkesplaner og/eller fylkesdelplaner for Rogaland.

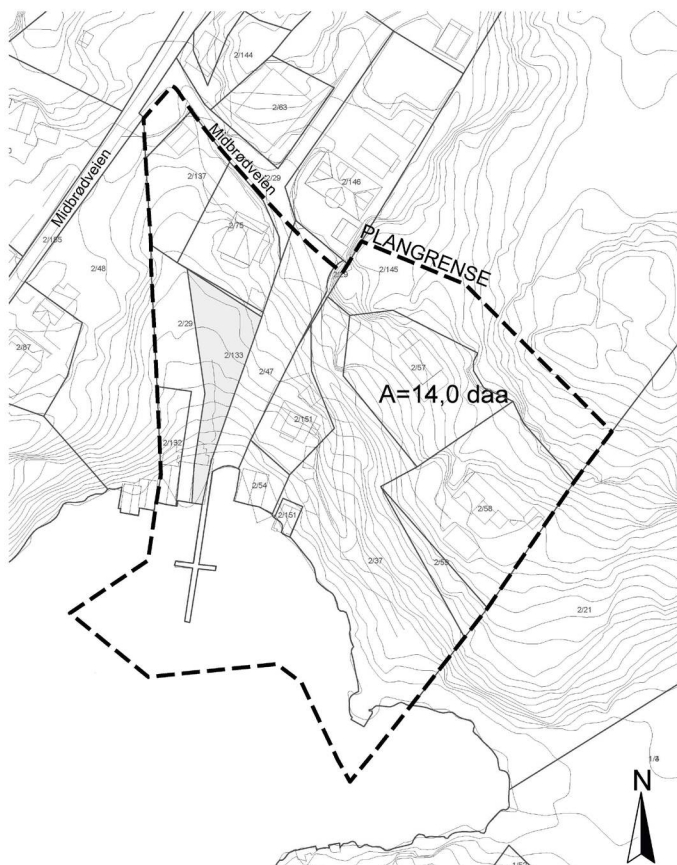
3 Planprosess og medvirkning

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Eigersund kommune den 20.02.2020.

3.2 Kunngjøring og varsling

Det ble varslet om oppstart av planarbeid den 27.02.20 med brev til berørte parter, grunneiere og høringsinstanser. Oppstartsvarselet ble også annonsert i Dalane Tidende. Frist for å komme med innspill ble satt til 02.04.20. Varslet planområde er vist i figur 3.



Figur 3: Varslet plangrense.
Kartet er ikke i målestokk.

3.3 Innkomne merknader til forhåndsvarslingen

I forbindelse med varsling av planoppstart kom det 7 merknader og innspill til planarbeidet. 6 av merknadene er fra offentlige myndigheter, mens 1 av merknadene er fra private.

Mottatte merknader/innspill følger leveransen i vedlegg 3.

Merknadene som er mottatt kom fra:

- **Fiskeridirektoratet**

Viser til at det er registrert ålegraseng, klassifisert som viktig og lokalt viktig i tiltaksområdet. Det bør unngås mudring ved eller nær ålegressenger. Terrenngrep ved plassering av ny fritidsbolig skal begrenses til et minimum. Ber om at det medtas bestemmelse om at det ikke skal foretas mudring, fylling eller sprengning i sjø. Anbefaler at brygger og småbåtanlegg plasseres på dypere vann, der forårsaker de minst negativ påvirkning på miljøet i sjø, og demper behovet for mudring og utfylling.

Planen åpner ikke for nye tiltak i sjø utover eksisterende anlegg. Hensyn til inngrep i sjø og ålegraseng er ivaretatt gjennom bestemmelsen § 2.6. Ny fritidsbolig er plassert på en hylle i terrenget, noe som begrenser terrenngrepene. Planen åpner ikke for nye tiltak i sjø. Eksisterende bryggeanlegg reguleres med dagens omfang.

- **Fylkesmannen i Rogaland**

Planområdet ligger i 100-metersbeltet langs sjøen. Det skal i disse områder tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser. Forutsetter at planen utarbeides i tråd med gjeldende kommuneplan, og at planarbeidet hensyntar naturverdiene i området. Under opparbeidelsen av nye tiltak må det unngås sedimenttilførsel via bekkesig gjennom 2/133 til grunnmaritimt område med ålegress. Reguleringsplanen må ta hensyn til ferdsel og allmennhetens tilgang til strandsonen. Nye tiltak bør trekkes så langt bort fra sjøen som mulig, og tilpasses eksisterende landskap og bebyggelse.

Planen er utarbeidet i samsvar med gjeldende kommuneplan. Ny fritidsbolig plasseres nedenfor eksisterende bolig, på en hylle i terrenget, noe som gir begrenset terrenngrep. Allmennhetens tilgang til strandsonen blir ikke endret som følge av planlagt fritidsbolig. Hensyn til ålegress er ivaretatt gjennom bestemmelser § 2.6 og § 2.8.

- **Felles Brukerutvalg, Eigersund kommune**

Ingen merknader

- **Kystverket**

Ingen merknader til oppføring av fritidsbolig. Dersom det planlegges i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel. Det må ikke planlegges tiltak/aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet. Tiltak som planlegges må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området. Det må medtas i bestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

Planen åpner ikke for nye tiltak i sjø utover eksisterende anlegg. Fremkommeligheten i farvannet vil ikke bli endret som følge av planen. Godkjenning av tiltak under havne- og farvannslovens bestemmelser er sikret i bestemmelsens § 2.7.

- **Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE)**

Generelt innspill som viser til NVEs saksområder flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann samt anlegg for energiproduksjon og fremføring av elektrisk kraft. Det vises til veiledere og råd om hvordan disse saksområder skal hensynstas i planarbeidet.

Innspillet tas til etterretning.

- **Rogaland Fylkeskommune, regionalplanavdelingen**

Planarbeidet må sikre at planen ikke kommer i vesentlig konflikt med hensyn til landskap,

til allmennhetens og friluftslivets interesser i strandsonen eller med vesentlige miljøverdier. Ut over dette har Fylkeskommunen ingen vesentlige planfaglige hensyn.

Oppføring av planlagt fritidsbolig vil medføre begrenset terrenginngrep ved at den plasseres på en naturlig hylle i terrenget. Ny fritidsbolig vil ikke påvirke allmennhetens tilgang til strandsonen ei heller friluftslivets interesser i området.

Rogaland fylkeskommune, seksjon kulturarv har ingen merknader til oppstartsvarselet. Ber om at det medtas bestemmelse som henviser til Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Bestemmelse med henvisning til Lov om kulturminner er sikret i § 2.3.

Stavanger Maritime Museum kjenner ikke til kulturminner i sjø som omfattes av reguleringsplanen. Men ut fra en vurdering av kjente kulturminner i nærområdet, og kunnskapshull rundt drukna steinalderboplasser under vann, vurderes det å være potensiale for funn. SMM krever med dette å gjennomføre arkeologisk registrering.

Sjøområder i planen og anlegg som går ut i sjø reguleres i samsvar med gjeldende reguleringsplaner og dagens situasjon. Planen legger ikke opp til nye tiltak i sjø utover eksisterende anlegg. Planlagte fritidsbolig er på land, og vil ikke medføre inngrep i sjøen. Bestemmelsens § 6.1 sikrer at før det kan gjennomføres inngrep i sjøbunnen skal tillatelse innhentes fra SMM.

- **Tove og Dag Tvedt**

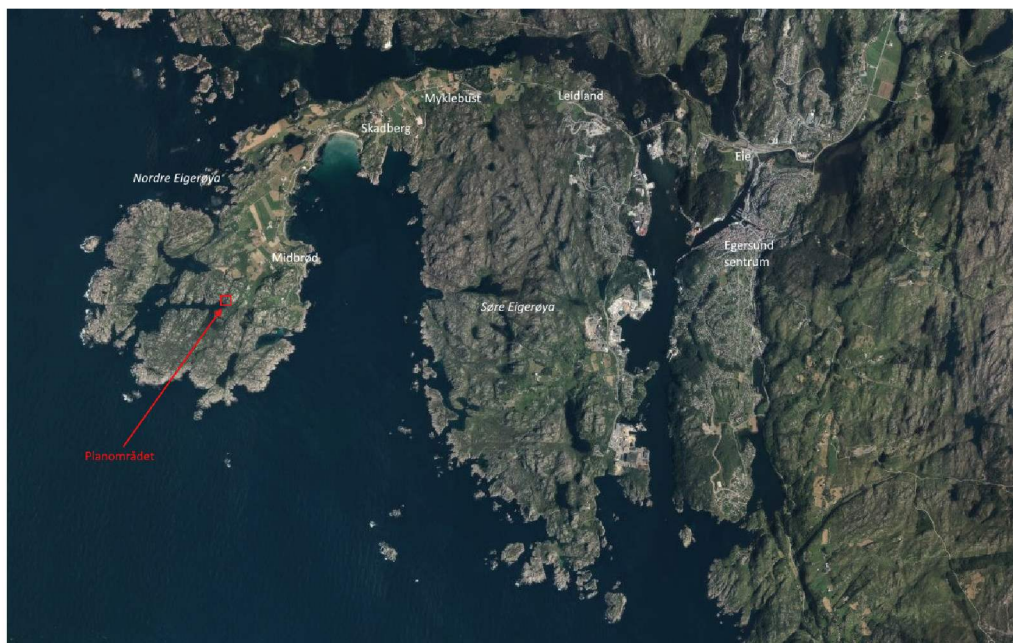
Kommentarer til planområdets avgrensning i sjøen. De mener at plangrensen bør endres slik at den går rett ut i vannet også på vestre side av kartet.

Plangrensen i sjø er opptegnet i samsvar med gjeldende reguleringsplaner. Plangrensen endres ikke som følge av innspillet.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Området som skal reguleres ligger i enden av Seksarvågen på Nordre Eigerøy.



Figur 4: Planområdets beliggenhet. Kartkilde: Norge i bilder

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet inneholder eksisterende fritidsboliger, eneboliger, naust og småbåtanlegg. Omsøkte tomt 2/133 er ubebygd. Tilstøtende arealer i øst består i hovedsak av landbruks- og friluftsområder. Mot vest og nord er eksisterende bolig- og fritidsboligområder.

4.3 Landskap

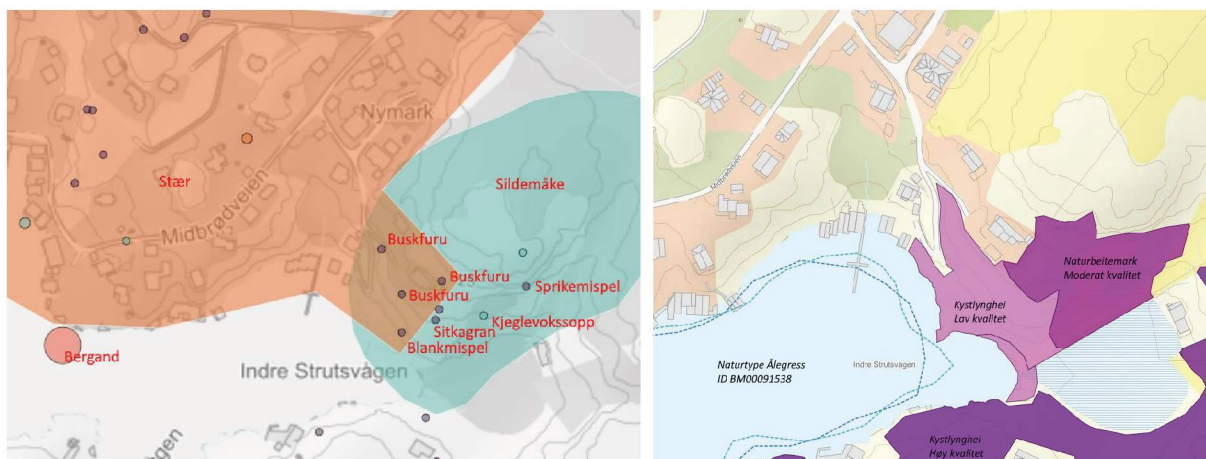
Terrenget innenfor planområdet er hellende ned mot sjøen. Området er sørvendt og har gode solforhold. Siden området ligger inne i en bukt er det noe skjermet for vær og vind.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er i kulturminnedatabasen Askelandden ikke registrert automatisk fredede kulturminner, kulturminner eller kulturmiljøer.

4.5 Naturverdier

I artsdatabanken er det registrert at det innenfor planområdet befinner seg en nær trua art; stær og rødlistearten sildemåke og kjeglevokssopp. I tillegg er det øst i området registrert ulike forekomster av fremmedartene buskfuru, blankmispel, sprikemispel og sitkagran som alle er fremmedarter med svært høy risiko.



Figur 5 (til venstre): Registrerte arter i og i nærhet til planområdet. Oransje farget område viser utbredelse av stær og turkis farget område viser utbredelse av sildemåke. Kilde: www.artsdatabanken.no

Figur 6 (til høyre): Naturtyper i området. Lys lilla farget område er kystlynghei med lav kvalitet, mørk lilla er kystlynghei med høy kvalitet, og mellom lilla farget område er naturbeitemark med moderat kvalitet. Kartkilde: www.temakart-rogaland.no

Sørøst i planområdet, samt store deler av området rundt planområdet består av kystlynghei som er en utvalgt naturtype jf. miljødirektoratet. Karakteristisk for kystlynghei er åpne heipregete områder som er formet gjennom langvarig ekstensiv hevd med lyngbrenning i kombinasjon med beiting store deler av året. Det er dominans av dvergbusker, først og fremst arten røsslyng.

Øst i planområdet er registrert naturbeitemark med moderat kvalitet. Området har god tilstand siden det er intakt seminaturlig mark med ekstensivt beitepress. Kvaliteten i området trekkes noe ned grunnet fremmedarter.

I sjøområdene er det registrert ålegressamfunn med lokal viktig verdi.

4.6 Rekreasjonsverdi

Planområdet har umiddelbar nærhet til store friluftsområder både på land og på sjøen.

4.7 Landbruk

Øst for planområdet er naturbeitemark med moderat kvalitet.

4.8 Grunnforhold

Berggrunnen i området består i hovedsak av bergarten Anortositt intrudert av agmatittisk Leukonoritt, som er typisk for Dalane-regionen.

4.9 Trafikkforhold

Planområdet har atkomst via Midbrødveien som er en kommunal vei. Veien er smal med veibredde på ca. 3-3,5 m (målt i kartløsning). Det er en rekke avkjørsler til eiendommer/tun langs veien som benyttes som møteplasser. Det er ikke etablert fortau på strekningen.

4.10 Teknisk infrastruktur

Bebyggelsen i planområdet er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Renovasjonsordning for fritidsboliger i området er hytterrenovasjon. I nærheten er det 3 mulige renovasjonspunkter, hvor nærmeste ligger i krysset Midbrødveien - Løvågeveien.



Figur 6: Hytterrenovasjon Løvågeveien. Foto: Google Maps Streetview.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Formålet med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en fritidsbolig på gnr. 2 bnr. 133. Øvrige eiendommer innenfor planområdet er utbygd og reguleres i samsvar med gjeldende reguleringsplaner i området og dagens bruk.

5.2 Reguleringsformål

Totalt regulert areal er på 13,952 daa, hvorav 2,899 daa utgjør sjøareal.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BFS Boligbebyggelse-fritliggende småhusbebyggelse
- BFF Fritidsbebyggelse-fritliggende
- BBS Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- BUN Uthus/naust/badehus

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SKV Kjøreveg
- SGG Gangareal (sti)
- SPP Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GN Naturområde

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

- VFS Fritidsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

§12-6 - Hensynssoner

- H140 Fnsikt
- F1200 Flomfare

Linjesymbol

- RpFareGrense
- RpFormålGrense
- RpGrense
- RpSikringGrense
- Regulert kottgrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Fnsiktlinje
- Måle og avstandslinje

Arealtabell

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
1111 - Boligbebyggelse-fritliggende småhusbebyggelse (2)	1383
1121 - Fritidsbebyggelse-fritliggende (3)	3694
1588 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (2)	162
1589 - Uthus/naust/badehus (3)	285
Sum areal denne kategori:	5505
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 - Kjøreveg	508
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	143
2082 - Parkeringsplasser	40
Sum areal denne kategori:	691
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
3020 - Naturområde (4)	4856
Sum areal denne kategori:	4856
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
6720 - Fritidsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	2899
Sum areal denne kategori:	2899
Totalt alle kategorier:	13952

5.3 Beskrivelse av planforslaget

5.3.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, BFS

Formålet BFS omfatter eksisterende bolig og uthus/garasje. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Ved ev. oppføring av nybygg eller ombygging innenfor området til erstatning for eksisterende bygning, skal dette skje innenfor samme grunnflate og samme byggehøyde som de eksisterende bygningene.

5.3.2 Fritidsbebyggelse - frittliggende, BFF 1

Innenfor formålet BFF1 kan det bygges en ny fritidsbolig. Fritidsboligen plasseres på øvre deler av tomten, på en hylle i terrenget. Med dette begrenses inngrepene til et minimum. Fritidsboligen kan oppføres med bebygd areal (BYA) på inntil 100 m² og med mønehøyde på inntil 5,5 m. Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Fritidsboligen skal ha saltak med en takvinkel mellom 20 og 32 grader, og være tilpasset eksisterende bebyggelse og landskap.

For å illustrere solforholdene er det utarbeidet et illustrasjonsprosjekt innenfor rammene i reguleringsplanen. Terrenghøydene i vest og øst vil gi noe skygge til planområdet, spesielt morgen og kveld. Omsøkte tomt er sørvendt og har sørvendt uteoppholdsareal.

Ved vår- og høstjevndøgn er det tilfredsstillende solforhold på uteplass morgen, formiddag og ettermiddag. Terrenghøyden i vest vil imidlertid begrense kveldssolen noe. Ny fritidsbolig vil ikke kaste skygge på utearealene til eksisterende bolig mot nord eller eksisterende

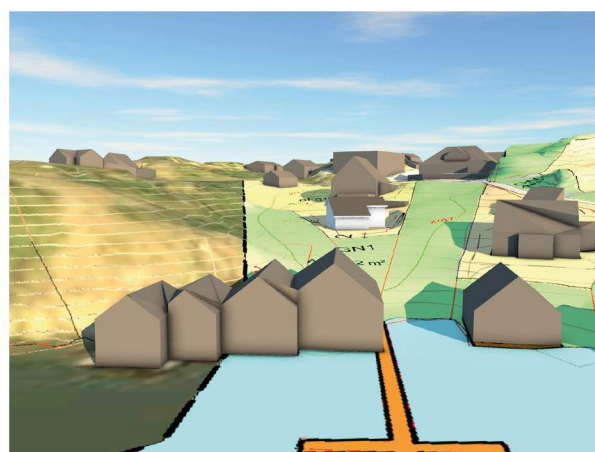


fritidsbolig mot øst. Eksisterende bebyggelse rundt tomta medfører ikke skygge på uteplassen til ny fritidsbolig.

Ved midtsommer er solforholdene tilfredsstillende hele dagen. Ny fritidsbolig vil i begrenset



grad påvirke solforholdene på naboeiendommene da den for det meste kaster skygge på egen eiendom. Dette gjelder både vår- og høstjevndøgn og midtsommer. Det åpnes for at det kan etableres terrasse med samlet areal på inntil 20 m². Terrassen skal oppføres uten overbygg og med terrassegulvhøyde ikke høyere enn 1,0 m over planert terreng langs kanten av terrassen. Det kan oppføres bod på inntil 5 m² BRA. Illustrasjonsprosjektet viser sørvendt terrasse med gode solforhold.



Figur 7: Illustrasjonsperspektiver. Ny fritidsbolig vil bli liggende lavere i terrenget enn bakenforliggende bolig, slik at utsikt og solforhold på boligens uteplass i begrenset grad vil bli påvirket av utbyggingen.

Grunnet topografien i området vil fritidsboligen ikke fremstå i uheldig silhuett eller hindre utsikt for eksisterende bolig i nord og eksisterende fritidsbolig i øst.

Reguleringsplanen legger ikke opp til kjøreatkomst frem til fritidsboligen. Eiendommen har fra tidligere en tinglyst parkeringsrett på bnr. 144, som er i gangavstand fra ny fritidsbolig. I



Figur 7: Parkering og gangatkomst til ny fritidsbolig.

tillegg foreligger en tinglyst gangrett over bnr. 137 og bnr. 29.

5.3.3 Fritidsbebyggelse - frittliggende, BFF2-3

Formålene BFF2 og BFF3 omfatter eksisterende fritidsboliger. Eksisterende fritidsboliger inngår i planen. Ved ev. oppføring av nybygg eller ombygging innenfor området til erstatning for eksisterende bygning, skal dette skje innenfor samme grunnflate og samme byggehøyde som de eksisterende bygningene. Terrasseareal skal ikke overstige 20 m² BYA, hvor terrassegulv ikke skal være høyere enn 1,0 m over planert terreng langs kanten av terrassen.

5.3.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS1-2

Formålene omfatter eksisterende brygger, som inngår i planen. Ved eventuell ombygging eller oppføring av nytt bryggeanlegg til erstatning for eksisterende brygge, skal dette skje innenfor samme utforming som eksisterende anlegg. Tiltak i disse områdene skal også dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag.

Innenfor BBS2 tillates fortøyningsanordninger, men ikke flytebrygger eller lignende.

5.3.5 Uthus/naust/badehus, BUN1-3

Eksisterende bygninger inngår i planen. Ved ev. oppføring av nybygg eller ombygging innenfor området til erstatning for eksisterende bygning, skal dette skje innenfor samme grunnflate og samme bygningshøyde som eksisterende bygning.

5.3.6 Kjøreveg, SKV

Omfatter eksisterende kjøreveg. Kjørevegen er felles for eiendommene som har kjøreatkomst via denne veien, og skal vedlikeholdes av disse.

5.3.7 Gangareal (sti), SGG

Formålet omfatter eksisterende gangforbindelse/sti mellom kjørevegen og naust/brygger. Ny

fritidsbolig vil benytte seg av denne stien jf. tinglyst gangrett (se figur 7).

5.3.7 Parkeringsplass, SPP

Omfatter eksisterende parkeringsplass for fritidsbolig på BFF2 og naust på BUN3.

5.3.8 Naturområde, GN1-4

Innenfor naturområdene er det ikke tillatt å gjøre tiltak, med unntak av å sikre områdene som naturområder. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Allmenn ferdsel skal ivaretas.

5.3.9 Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, VFS

Friluftsområde i sjø er åpent for allmenn ferdsel. Det er ikke tillatt å etablere innretninger som begrenser ferdselen på sjøen. Før inngrep i sjøbunnen kan gjennomføres skal det innhentes tillatelse fra Stavanger Maritime Museum.

5.3.10 Hensynssone - Frisikt H140

Omfatter frisiktsone i avkjørsel på Midbrødveien. Frisiktsonen er på 4 x 52 m, i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

5.3.11 Hensynssone - Flomfare H320

Flomfaresonen omfatter områder som er flomutsatt jf. kommuneplanen. Siden planen ikke legger opp til tiltak i strandsonen er det ikke utført noen utredning for flom. Tilhørende bestemmelse samsvarer med § 6.3.2 Bebyggelse langs sjø og vassdrag - vurdering av flom i kommuneplanen. Bestemmelsen sikrer at ny bebyggelse eller vesentlig utvidelse av eksisterende bygninger skal legges tilstrekkelig høyt slik at flomskader unngås på bygg og anlegg. Dette skal dokumenteres av fagkyndige, herunder vurdering av konsekvens for 3. part, endring i strømningsforhold og konsekvenser for omgivelsene.

6 Virkninger av planen

6.1 Overordnet plan

Planforslaget samsvarer med kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmelser.

6.2 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i området. Aktsomhets- og varslingsprinsippet er ivaretatt i planbestemmelsene.

6.3 Naturmangfold

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

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Innenfor området er det god kunnskap om arters bestandsituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand. Området er vurdert ut ifra kjent kunnskap. Artsdatabanken, naturbasen, miljøstatus.no, temakart Rogaland er lagt til grunn når området er blitt vurdert. Det er ikke registrert naturtyper eller biotoper av spesiell verdi innenfor omsøkte tomt.

§ 9 Føre-var prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt. Det er ikke registrert arter eller naturtyper som risikerer å ta skade av oppføring av ny fritidsbolig på 2/133.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

På grunn av tiltakets størrelse og omfang, samt at det ikke er registrert arter eller naturtyper som risikerer å ta skade av inngrepet vil planforslaget ikke medfører negative konsekvenser for naturmangfold. Den totale belastningen på andre omkringliggende økosystemer, vurderes å ikke ta skade av planlagt tiltak.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom skade på naturmangfoldet skulle inntreffe. Kostnader til å hindre eller begrense skader hviler dermed på tiltakshaver, så vidt det er rimelig i forhold til tiltakets og skadens karakter.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Ved opparbeidelse av tomt og oppføring av ny fritidsbolig vil det bli tatt forhåndsregler som gjør at man unngår skader på naturmangfoldet iht gjeldende lover og forskrifter.

Vurdert ut ifra nåværende og fremtidig bruk, samt tiltakets størrelse og lokalisering i forhold til eksisterende bebyggelse, vurderes tiltaket samlet sett å ikke i vesentlig grad være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Det vurderes ikke nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

6.4 Trafikkforhold

Etablerte veger og avkjørsler endres ikke som følge av planen. Ny fritidsbolig vil benytte allerede opparbeidet og tinglyst parkeringsplass. Trafikkøkning som følge av en ny fritidsbolig blir liten i forhold til trafikken som allerede er på eksisterende vegnett.

6.5 Landskap

Omsøkte tomt ligger innenfor 100 meters beltet fra sjø. Strandsonen i området er utbygd med naust/båthus, brygger, fritidsboliger og boliger. Ny fritidsbolig vil ikke privatisere strandsonen, redusere opplevelseskvaliteten eller tilgjengeligheten til området for allmennheten.

Ny fritidsbolig plasseres mellom eksisterende bebyggelse. Siden fritidsboligen plasseres på øvre del av omsøkte tomt, på en naturlig hylle i terrenget, vil terrenginngrepene kunne begrenses. Grunnet topografien og bakenforliggende bebyggelse vil ny fritidsbolig ikke fremstå i uheldig silhuett.

6.6 Friluftsliv

Strandsonen i planområdet benyttes i svært liten grad til fritidsformål, og brukes i dag i hovedsak av de som har hytte eller bor i området. Terrenget faller stedvis bratt noe som gjør det vanskelig fremkommelig. Det er etablert stier i området, fra veien og ned til sjøen, disse videreføres i planen og vil kunne benyttes av allmennheten.

6.7 Grunnforhold

Det er ifølge skrednett ikke registrert risiko for ras eller tidligere hendelser i planområdet. Grunnen består av fjellgrunn og tynt dekke med løsmasser.

6.8 Barn og unge

Planlagt tiltak berører ikke områder som er tilrettelagt for eller i bruk som lek og oppholdsareal for barn og unge. Barn og unges interesser i området vil ikke bli negativt påvirket av planlagte utbygging.

6.9 Landbruk

Planområdet grenser til landbrukseiendom i nord-nordøst. Planlagte tiltak beslaglegger ikke arealer som drives til landbruk i dag.

6.10 Forurensning

Gjennomføring av tiltak etter planen forventes ikke å medføre forurensning. Vann og avløp skal tilknyttes kommunalt anlegg.

6.11 Økonomiske konsekvenser

Oppføring av en ny fritidsbolig vil ikke medføre noen økonomiske konsekvenser for kommunen.

6.12 Risiko- og sårbarhet (ROS-analyse)

Analysen er gjennomført med egen sjekklister basert på rundskriv fra DSB. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming m.m., og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene. Analysens omfang er tilpasset planforslagets innhold og kompleksitet, samtidig som den tilfredsstillende krav om risiko- og sårbarhetsanalyse gitt i plan- og bygningslovens § 4-3.

Risiko og sårbarhetsanalysen viser at planområdet har et beskjedent og ikke veldig spesielt risikobilde. Selv om flere risikosituasjoner er påpekt utløser de i liten grad fare eller store konsekvenser.

Det er ikke vurdert røde uønskede hendelser innenfor planområdet. Uønskede gule hendelser begrenser seg til ekstremnedbør. Radon, tidevannsflo og havnivåstigning er vurdert som uønskede hendelser men er vektet som grønne hendelser.

Gjennomgang av de uønskede hendelsene viser at risikonivået er mulig å kontrollere, gitt gjennomføring av forebyggende tiltak.