



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 07.02.2022
Arkiv: : PL-20090007, FA-L12,
GBR-60/36
Arkivsaksnr.: 19/2406
Journalpostløpenr.: 21/47954

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Magne Eikanger
Stilling: Seniorrådgiver
Telefon: 51 46 83 24
E-post: Magne.Eikanger@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
030/22	Planteknisk utvalg	21.03.2022
019/22	Kommunestyret	28.03.2022

Detaljreguleringsplan for Fritidsbebyggelse og boligbebyggelse Sandarnes gnr. 60 bnr. 36 mfl. Hellvik. Andre gangs behandling

Sammendrag:

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes, gnr. 60 bnr. 36 mfl., har vært ute til offentlig ettersyn og høring. Det legges opp til at det kan bygges ti nye fritidsboliger i planområdet. Dessuten blir tilliggende reguleringsplaner innlemmet i den nye reguleringsplanen.

En vurderer at planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Tiltakshaver har i planen søkt å finne en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper slik at utbyggingen vil ivareta hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Det kom inn uttalelser fra seks offentlige instanser og fem uttalelser fra private parter i forbindelse med at reguleringsplanen har vært på offentlig ettersyn og høring. Det kom ikke inn innsigelse fra noen med innsigelseskompetanse. Planforslaget kan av den grunn egengodkjennes av Kommunestyret.

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplanen blir vedtatt i hovedsak slik dokumentene var lagt ut på offentlig ettersyn og høring, men med noen endringer på reguleringsplankartet i reguleringsbestemmelsene.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes, gnr. 60 bnr. 36 mfl., med bestemmelser revidert den 20.07.21, plankart revidert den 08.07.21, planbeskrivelse revidert den 08.07.21 vedtas med følgende endringer:

1. I reguleringsbestemmelsene
 - a. Justering av siste setning i § 3.9: «Terrassen kan ikke oppføres utenfor byggegrense og skal ikke legges høyere enn 1,0 m over planert terreng.»
 - b. Endring i § 6.2 siste setning: «Gjeldende forskrift «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442» må legges til grunn.»
 - c. Ny § 8.6: «Fremmede arter. Under utbyggingen i planområdet må det sikres at ikke fremmede arter spres. Det er ikke tillatt å tilføre fremmede arter i planområdet.»

- d. Ny § 8.7: «Kystlynghei. Områder med kystlynghei i planområdet skal ikke opparbeides ut over det som er strengt nødvendig i forbindelse med opparbeidelse av hytteområdet.»
2. På plankartet
 - a. Byggegrensen på tomt 4 og 5 i BFF6 og tomt 2 i BFF5 justeres slik som vist som vedlegg til saksforelegget, CCE_0000003.
 - b. Innsvingradier og siktsoner i kryss mellom Fv. 44 og KV2 justeres slik Rogaland fylkeskommune ber om i sin uttalelse datert den 01.11.21.

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

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 21.03.2022

PTU - behandling:

Forslag fra Geirulf Vasvik (Høyre)

"Veien fra FV 44 og til ny vei utvides til 4 m."

Votering:

Vasviks forslag falt med 9 stemmer mot 2 stemmer for (Geirulf Vasvik, H + Tove H.Løyning, AP)
Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-030/22 vedtak:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes, gnr. 60 bnr. 36 mfl., med bestemmelser revidert den 20.07.21, plankart revidert den 08.07.21, planbeskrivelse revidert den 08.07.21 vedtas med følgende endringer:

1. I reguleringsbestemmelsene

- a. *Justering av siste setning i § 3.9: «Terrassen kan ikke oppføres utenfor byggegrense og skal ikke legges høyere enn 1,0 m over planert terreng.»*
- b. *Endring i § 6.2 siste setning: «Gjeldende forskrift «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442» må legges til grunn.»*
- c. *Ny § 8.6: «Fremmede arter. Under utbyggingen i planområdet må det sikres at ikke fremmede arter spres. Det er ikke tillatt å tilføre fremmede arter i planområdet.»*
- d. *Ny § 8.7: «Kystlynghei. Områder med kystlynghei i planområdet skal ikke opparbeides ut over det som er strengt nødvendig i forbindelse med opparbeidelse av hytteområdet.»*

2. På plankartet

- a. *Byggegrensen på tomt 4 og 5 i BFF6 og tomt 2 i BFF5 justeres slik som vist som vedlegg til saksforelegget, CCE_0000003.*
- b. *Innsvingradier og siktsoner i kryss mellom Fv. 44 og KV2 justeres slik Rogaland fylkeskommune ber om i sin uttalelse datert den 01.11.21.*

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

Vedtaketets stemmetall fremgår av voteringen.

Møtebehandling fra Kommunestyret 28.03.2022

KS - behandling:

Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

KS-019/22 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes, gnr. 60 bnr. 36 mfl., med bestemmelser revidert den 20.07.21, plankart revidert den 08.07.21, planbeskrivelse revidert den 08.07.21 vedtas med følgende endringer:

1. I reguleringsbestemmelsene

- a. *Justering av siste setning i § 3.9: «Terrassen kan ikke oppføres utenfor byggegrense og skal ikke legges høyere enn 1,0 m over planert terreng.»*
- b. *Endring i § 6.2 siste setning: «Gjeldende forskrift «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442» må legges til grunn.»*
- c. *Ny § 8.6: «Fremmede arter. Under utbyggingen i planområdet må det sikres at ikke fremmede arter spres. Det er ikke tillatt å tilføre fremmede arter i planområdet.»*
- d. *Ny § 8.7: «Kystlynghei. Områder med kystlynghei i planområdet skal ikke opparbeides ut over det som er strengt nødvendig i forbindelse med opparbeidelse av hytteområdet.»*

2. På plankartet

- a. *Byggegrensen på tomt 4 og 5 i BFF6 og tomt 2 i BFF5 justeres slik som vist som vedlegg til saksforelegget, CCE_0000003.*
- b. *Innsvingradier og siktsoner i kryss mellom Fv. 44 og KV2 justeres slik Rogaland fylkeskommune ber om i sin uttalelse datert den 01.11.21.*

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

Vedtaketets stemmetall fremgår av voteringen.

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider, www.eigersund.kommune.no - Politiske saksdokumenter: <http://bit.ly/1lywnuF>
Velg møtedato, finn saken, velg Gå til arkivsaken.

Saksgang:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes, gnr. 60 bnr. 36 mfl., med bestemmelser revidert den 20.07.21, plankart revidert den 08.07.21, planbeskrivelse revidert den 08.07.21 vedtas slik de nå foreligger.

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

Eventuell tidligere politisk behandling:

Planteknisk utvalg behandlet reguleringsplanen første gang den 23.08.21, sak 123/21:

PTU-123/21 vedtak:

Forslag til detaljreguleringsplan for fritidsboliger gnr. 60 bnr. 36 mfl., Sandarnes, med bestemmelser datert den 20.07.21, plankart datert den 08.07.21 og planbeskrivelse datert den 20.07.21 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i hovedsak slik de nå foreligger.

Følgende endringer gjøres:

På reguleringsplankartet:

a. Plannavnet er «Detaljregulering Fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes, gnr. 60. bnr. 36 mfl.»

I reguleringsbestemmelsene:

a. Plannavnet er «Detaljregulering Fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes, gnr. 60. bnr. 36 mfl.»

Planbeskrivelsen:

a. Plannavnet er «Detaljregulering Fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes, gnr. 60. bnr. 36 mfl.»

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

Vedtaket er enstemmig.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Presentasjon av planområdet

1. Planstatus for området

Planområdet ligger inne i det stiplede rektangelet:



Planområdet er lokalisert på Sandarnes på Hellvik.

1.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er vist som nåværende byggeområde for fritidsbebyggelse, framtidig byggeområde for fritidsboliger, nåværende LNFR-område og framtidig grønnstruktur i gjeldende kommuneplan. Deler av planområdet er utsatt for støy fra vegtrafikken.



1.2 Reguleringsplan

Planområdet dekkes delvis av to gjeldende reguleringsplaner:

- Fritidsboliger m.m. Gnr. 60 bnr. 290 mfl. Sandarnes. Den ble vedtatt av Kommunestyret i møte den 08.06.09, sak 032/09.
- Fritidsbebyggelse Sandarnes del av gnr. 60 bnr. 36. Den ble vedtatt av Kommunestyret i møte den 06.11.12, sak 098/12.



Det pågår for tiden en reguleringsplanprosess for gang- og sykkelveg langs Fv. 44 på denne strekningen. Da det planforslaget var til 1. gangs behandling i PTU i januar og februar 2021 så planforslaget slik ut:

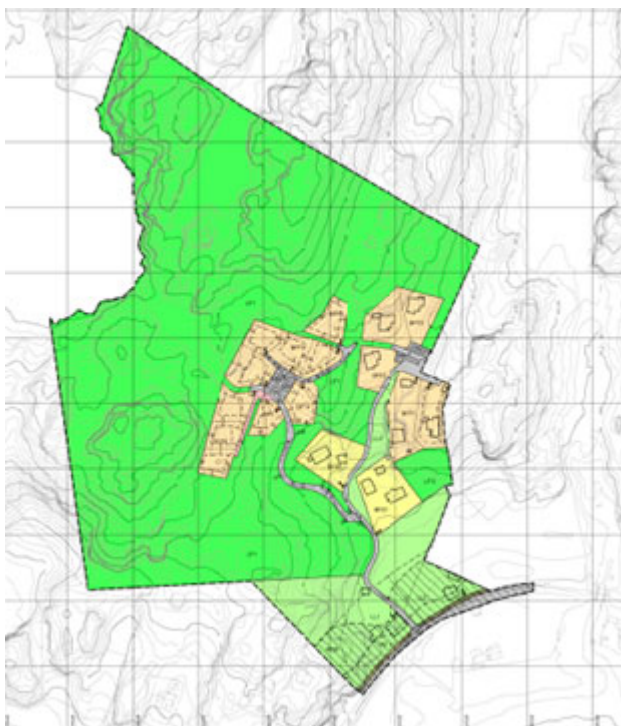


Dersom det planforslaget blir vedtatt etter at det herværende planforslaget er vedtatt, vil det være det sist vedtatte planforslaget som blir gjeldende der det er overlapping mellom planene. Det er interessant å merke seg at Rogaland fylkeskommune viser andre størrelser på siktretkantene på reguleringsplankartet for gang- og sykkelvegen enn det de krever på den planen som her er til behandling, jf. høringsuttalelse datert den 01.11.21.

2. Presentasjon av planforslaget

Planområdet er om lag 102 daa. Dette arealet foreslås regulert til frittliggende boligbebyggelse, frittliggende fritidsbebyggelse, kjøreveg, gangveg, annen veggrunn, parkeringsplasser, landbruksformål, friluftformål. Friluftformål utgjør den største delen, med 73,4 daa. Sone for støyfare er også vist på plankartet.

Nedenstående figur viser reguleringsplankartet slik det var på høring høsten 2021:



2.1 Eksisterende bebyggelse

Det er fem boliger og fem fritidsboliger i planområdet i dag.

2.2 Planlagte bygninger og endringer

Det legges opp til at det kan bygges ti nye fritidsboliger.

2.3 Trafikkforhold

Fv. 44 har en ÅDT på 2.600 kjøretøy. Av dette er 12 % lange kjøretøy. Det er ikke gang- og sykkelveg på denne strekningen, men det pågår arbeid med reguleringsplan for gang- og sykkelveg her. Planen var til 1. gangs behandling i PTU i januar og februar 2022. Vegen opp til det planlagte hyttefeltet vil være eksisterende gårdsveg på de første om lag 100 meterne fram til der det planlegges bygget ny atkomstveg til det nye hyttefeltet.

2.4 Støy

Planområdet er til dels utsatt for trafikkstøy. Ivaretas i reguleringsbestemmelsene § 6.2.

3. Hensikt med reguleringen

Hensikten med planforslaget er i hovedsak å legge til rette for at det kan bygges til sammen ti nye fritidsboliger i planområdet.

4. Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnede planer. Foreslått byggeområde for fritidsboliger er litt forskjøvet (gjelder tomt nr. 8 nord i hytteområdet) fra det som fremkommer på kommuneplanens arealdel.

5. Første gangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Planteknisk utvalg den 23.08.21, sak 123/21. Utvalget vedtok å fremme saken og sende planen på høring og legge den ut til offentlig ettersyn med noen endringer på plankartet, i bestemmelsene og planbeskrivelsen.

Høring og offentlig ettersyn

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i tidsrommet fra den 14.09.21 til den 01.11.21 og sendt på høring til berørte grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter med brev den 07.09.21 og gjort kjent gjennom annonse i Dalane Tidende den 14.09.21 og tilgjengelig på kommunens hjemmesider, med frist for merknader den 01.11.21.

Det kom inn uttalelse fra seks offentlige instanser ved høringen og offentlig ettersyn. Det kom inn fem uttalelser fra private parter. Det kom ingen innsigelser fra etater med innsigelseskompetanse.

6. Innsendte merknader

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1	Statsforvalteren	Merknader	J/N/O
2	Rogaland fylkeskommune	Merknader	J/O/D
3	Statens vegvesen	Merknader	J/O
4	Mattilsynet	Merknader	J
5	NVE	Merknader	J/O
6	Felles brukerutvalg	Merknader	O
Private merknader			
7	Liv Oddny og Ivar Slettebø	Merknader	N/O
8	Lars Viland, Kenneth Stensland og Bjørnar Gudmestad	Merknader	J/N/O/D
9	Lars Viland	Merknader	J/O/D
10	Eva Tone Fosse pva. Bjørn Reidar Berentsen	Merknader	J
11	Ragnhild og Bjørnar Ø. Gudmestad	Merknader	J/N/O

Offentlige uttaler

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Statsforvalteren i Rogaland	Byggeområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen, men berører ytre sørvestre del av et område med svært viktig kystlynghei, som er en utvalgt naturtype etter forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.	O Tas til orientering
	Reguleringsplanen mangler omtale og vurdering av konsekvensene for utvalgt naturtype og sårbar art klokkesøte, jf. naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12. De har et sterkt faglig råd om at det gjøres en vurdering etter nml. §§ 8-12.	J Ecofact AS har nå utarbeidet en rapport som er vedlagt saksforelegget
	Det er også registrert fremmede arter med svært høy risiko for spredning innenfor planområdet. De har faglig råd om at en forsvarlig håndtering av disse i anleggsfasen sikres i bestemmelsene.	J Forslagsstiller opplyser at under utbygging vil man se til at de fremmede artene som er omtalt i rapporten fra Ecofact AS og som ble påvist på befarig ikke spres og at grunneier allerede har fjernet mye av disse og vil se til at det ikke blir spredning når feltet opparbeides. Kommunedirektøren

			anbefaler at dette tas med som en felles-bestemmelse i reguleringsbestemmelsene. Se forslag til vedtak.
	<p>Det er foreslått en justering av avgrensning av området for fritidsbebyggelse, sammenlignet med kommune-planens avgrensning. Justeringen er begrunnet med bedre terreng- og landskapstilpasning av ny bebyggelse. Med den foreslåtte justeringen gjøres det ytterligere inngrep inn i området for kystlynghei. De har derfor faglig råd om å ta ut fritidsboligen i nord (BFF8) som ligger utenfor kommuneplanens avgrensning av fritidsbebyggelse.</p> <p>De har også faglig råd om at terrasser skal plasseres innenfor byggegrense for å begrense privatisering av areal rundt fritidsbebyggelsen og risikoen for ytterligere inngrep i kystlyngheia.</p> <p>De minner om at det er kommet en oppdatert retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging</p>	<p>N Etter kommunedirektørens vurdering er det ikke noe i rapporten fra Ecofact AS som tilsier at den foreslåtte plasseringen av BFF8 vil være for særlig konfliktfylt</p> <p>J Kommunedirektøren anbefaler at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene. Se forslag til vedtak.</p> <p>J Følges opp i reguleringsbestemmelsene. Se forslag til vedtak</p>	
	<p>Naboer til planområdet har i sine merknader til oppstartvarsel pekt på utfordringer med overvann i området. Overvann er ikke en del av ROS-sjekklisten, og naboenes anførsler om overvann på sine tomter er derfor ikke tilstrekkelig vurdert. Dette er en svakhet ved ROS-analysen. Det er på denne bakgrunn usikkert om § 8 punkt 3 i bestemmelsene er tilstrekkelig for å ivareta overvannshåndteringen i området. De gir faglig råd om at kommunen ser nærmere på dette, og får overvann inn i ROS-analysen og eventuelt endrer bestemmelsene.</p>	<p>J I reguleringsbestemmelsene er det angitt at overvann skal behandles lokalt ved infiltrasjon og fordrøyning. Tiltak skal ikke gi økt avrenningsintensitet sammenlignet med dagens situasjon. Det er ikke utarbeidet detaljerte tekniske planer enda, men konsulenten angir prinsippet: Regnvann på egen tomt infiltreres ved at brukes infiltrasjonsmasser til grunnarbeidet. Overvann på parkeringsplassen føres til sandfanginfiltrasjonskum. Det legges åpen grøft langs oversiden av atkomstvegen for å avskjære overvann fra terreng på oversiden og fra vegen. Vannet føres til infiltrasjonskum på beitemarka som tilhører grunneier/utbygger. Overløp kan koples til eksisterende rør til sjøen. Disse tiltakene vil også forbedre dagens situasjon for naboene.</p> <p>Overvann er nå omtalt i ROS-analysen for denne reguleringsplanen.</p>	
Rogaland fylkeskommune	<p>Det åpnes for noe større fritidsboliger på de nye tomtene enn eksisterende, opptil 100 m2 BYA. Fylkesrådmannen vurderer størrelsen som</p>	<p>O Tas til orientering</p>	

	forholdsvis godt tilpasset området, at planen i hovedsak har fått en god tilpasning til landskapet og at det er funnet en forholdsvis kompakt utbyggingsform.		
	Fylkesrådmannen savner en utredning knyttet til naturmangfold i området, med tanke på at planområdet omfatter kystlynghei, og at blant annet arten klokkesøte sannsynligvis finnes i området. Dette bør utredes, og planen bør tilpasses de funn som gjøres. Dette behovet forsterkes av at planen avviker noe fra kommuneplanens disponering.	J	Ecofact AS har nå utarbeidet en rapport som er vedlagt saksforelegget. Planen er tilpasset de funn som er gjort.
	Nyere tids kulturminner Traséen til en historisk ferdselsveg/kløvveg som har gått fra Ognå om Sørskog til Sandarnes / Hellvik går gjennom deler av det aktuelle planområdet. (Viser til vedlagt kart). Da den historiske vegtraséen kan være mye eldre enn fra 1800-tallet, kan det stilles krav om arkeologiske registreringer.	O	Tas til orientering
	I planforslaget er deler av kjøreveg/adkomstveg og tomter for fritidsbebyggelse i felt BFF6 i konflikt med den historiske kløvvegen. Det bør tas mest mulig hensyn til traséen til den historiske kløvvegen innenfor planområdet, og unngå å plassere ny kjøreveg eller fritidsbebyggelse i direkte konflikt med denne. Plassering av ny vegtrasé og byggegrenser for fritidsbebyggelse bør følgelig justeres noe, slik at de blir tilpasset synlige eller dokumenterbare spor etter kløvvegen, slik at denne kan bli bevart så langt som mulig, i videre planarbeid. Det anmodes om at vegminnet blir markert på plankartet.	D	Det er ikke mulig å justere vegtraseen vesentlig, ettersom den vil bli for bratt og medføre uakseptable terrenginngrep dersom traséen endres. Forslagsstiller opplyser at den gamle ferdselsvegen/ kløvvegen ikke er synlig i terrenget og en må anta at traséen som er angitt på kart har stor usikkerhet. Men forslagsstiller har ikke noen innvendinger mot at byggesone på tomt 4 og 5 i BFF6 og tomt 2 i BFF% justeres. Se for øvrig epost fra forslagsstiller Mellemstrand den 31.01.22 som er vedlagt saksforelegget der han redegjør for den etterfølgende kontakten med kultursseksjonen i fylkeskommunen
	Samferdselstekniske innspill Ny utgave av T1442 var gjeldende fra 11.06.2021. De ber derfor om at reguleringsbestemmelse § 6 punkt 2 endres til «...Gjeldende forskrift «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T1442» må legges til grunn.» Med fartsgrense 60 km/t og ÅDT på 2600 kan Fv. 44 klassifiseres som en Hø2 veg. Avkjørsler med ÅDT større enn 50 og ÅDT på primærvegen over 2.000 skal utformes som kryss. Ved ÅDT større enn 50 i sekundærvegen skal L2 være 6 meter. Kravene til sikt avhenger av vegens horisontalkurvatur. Sikt i avkjørselen ved bnr. 60 gnr. 102 skal være 6 x 70 meter i retning vest og 6	J	Når det gjelder støyveilederen vises det til forslag til vedtak.
		J	Plankartet justeres slik fylkeskommunen ber om. Se forslag til vedtak

	x 75 meter i retning øst. Sikt ved bnr. 60 gnr. 97 skal være 4 x 75 meter i retning vest og 4 x 65 meter i retning øst. De ber om at plankartet oppdateres.		
Statens vegvesen	De viser til sin uttalelse ved oppstart av regulerings-planarbeid ved brev datert 10.03.2020.	O	Tas til orientering
	Hele området har en felles avkjørsel til Fv. 44. Som det fremgår av uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, vil kryss med fylkesvegen bli ivaretatt av fylkeskommunen som vegeier. Det forutsettes at krav til frisikt, bredde og svingradier mv. tilfredsstillende vegnormalkravene.	O	Tas til orientering
		J	Se forslag til vedtak
Mattilsynet	Rogaland fylkeskommune har igangsatt planarbeid for gang- og sykkelveg langs fylkesvegen på denne strekningen. Dette vil gi en betydelig forbedring av trafiksikkerheten mellom Sandarnes og Hellvik.	O	Tas til orientering
	Med bakgrunn i ovennevnte har Statens vegvesen ingen merknader til detaljreguleringsplan for 10 nye hytter på Sandarnes.	O	Tas til orientering
	Det er viktig å få beskrevet hvordan tilstrekkelig og godt drikkevann skal sikres. Beskrivelser av vann-forsyning må framkomme i planen. Nasjonale mål for vann og helse anbefaler bl.a. fellesløsninger for vannforsyning. Krav til vannverk/vannverkseiere er at vannforsyningen dokumenteres med hensyn på vannkvalitet, mengde, beskyttelse, vannbehandling mv. Hensynssoner, beskyttelsessoner og eventuelle begrensninger i aktivitet nær vannkilde skal fremgå i planen. På plankartet må vannkilde med tilhørende beskyttelsessone avmerkes som spesialområde, vannbehandlingsanlegget må også innplasseres. Eventuelle muligheter for forurensing av vannkilde fra andre planlagte tiltak i planområdet, må inkluderes i risikoanalysen.	J	Det legges til grunn at kommunal vannforsyning legges i den gang- og sykkelvegen som nå er under regulering på denne strekningen av Fv. 44
	For alle vannforsyningssystem er det også krav om behandling av råvannet slik at det tilfredsstillende kravene i drikkevannsforskriften. Vannbehandling og kildebeskyttelse skal til sammen gi tilstrekkelig hygieniske barrierer. Det må derfor tas høyde for et nødvendig vannbehandlingsanlegg i planarbeidet. Vannforsyninger for to eller flere hus/ hytter er registreringspliktig etter gjeldende drikkevannsforskrift. Dersom vannforsyningen vil produsere mer enn 10 m ³ vann pr døgn, i gjennomsnitt den uken i året med mest forbruk, vil den være godkjenningspliktig (tilsvarer omtrentlig 50 personer).	J	Se ovenstående merknad
		J	Se ovenstående merknad
NVE	Som planmyndighet har kommunen ansvar for å se til at NVE sine saksområder blir vurdert og ivaretatt i planforslaget.	O	Tas til orientering
	Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs	J	Dette er vurdert av kommunen og konklusjonen er at planen

	veileder 2/2017		ivaretar regionale og regionale interesser
	NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.	J	Eigersund kommune er kjent med dette
Felles brukerutvalg	Felles brukerutvalg tar detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes gnr. 60 bnr.36 m.fl. til orientering.	O	Tas til orientering
Private merknader			
Liv Oddny og Ivar Slettebø	De eier enebolig Jærveien 1331, gnr 60 bnr. 210. De er bekymret for overvann og dimensjonen på rør som ligger over deres eiendom og videre til Sannarneselva. I 2015 var det en dag med mye nedbør. Da fikk de kjelleren full av vann da det var for liten dimensjon på dette avløpet.	O	Tas til orientering
	De synes og at det er merkelig at deres tomt er delt i to. Den ene delen til bolig og resten til grøntområde. De syns det ville være naturlig at hele tomten ble regulert til bolig / fritidsbebyggelse. Dette grøntområdet vil da bli en del av hyttefeltet med mulighet for eventuell bebyggelse	N	Reguleringen av tomta er som i gjeldende plan som det har vært forutsetningen skal tas inn uforandret i den nye reguleringsplanen. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid inneholdt ikke opplysning om endring i dette området
Lars Viland, Kenneth Stensland og Bjørnar Gudmestad	Planen henviser til endel tekniske planer som ikke foreligger og følgelig ikke kan kommenteres	O	Tas til orientering
	Bruksretter for tilførselsveger ble behandlet i jordskifteretten i 1988 og er pr. i dag utdatert. Som det fremgår av tidligere innspill fra Kenneth Stensland er det dissens om bruksretter over hans eiendom. Det fremgår av hans innspill og kommunens kommentar at bruksretter må oppdateres før utbygging kan starte. Dagens tilførselsveg ble etablert for en til to generasjoner siden for to boliger og en fritidsbolig hvor trafikkbelastningen bestod av en bil pr. enhet. Vegens standard tillater stedvis ikke passering av bil og fotgjenger uten å ta i bruk grøftekantene. Vegene er del av skoleveg.	O	Tas til orientering
		D	Selv om vegen er smal er det steder mulighet for å møtes med personbiler. Kurvaturen gjør at det ikke kan kjøres med stor hastighet

	<p>Ihht til reguleringsplanen legges det opp til bruk av tilførselsveg uten tiltak eller oppgraderinger med begrunnelse i "minimal økning i trafikkbelastning basert på erfaring".</p> <p>Foreliggende utbyggingsplan er den tredje trinnvise utbyggingen som benytter tilførselsvegen uten oppgraderinger. Hver plan beskriver økning i trafikkbelastning som minimal. Det foreligger også innspill til kommunen om en fjerde utbygging.</p> <p>Summen av økningen i trafikkbelastningen for planene er fra 3 til 36 biler og for nye innspill fra 3 til 56 biler(to biler pr enhet). Dette samsvarer ikke med beskrivelsen "minimal økning".</p> <p>Vegen har betydning for sikkerhet og regularitet for brukerne. Behov for oppgradering må baseres på norsk veglov og norske vegnormer.</p> <p>Kommuner som har vegnormer for privat veg har krav til 4,5 meters bredde for 5-10 boenheter eller 16 fritidsboliger.</p> <p>Planen legger opp til 18 brukere av fellesveger og 29 brukere med.</p>	O	Tas til orientering
	<p>Planen inneholder ingen beskrivelse om hvordan vedlikehold av fellesveger skal organiseres og kostnadsfordeles</p>	N	Slike forhold kan ikke bestemmes gjennom reguleringsplan
	<p>Dette bør adresseres i plan for å unngå reduksjon i sikkerhetsnivå og regularitet. Det vil også skape forutsigbarhet for brukerne mhp kostnadsfordeling .</p> <p>Dette punkt ble også adressert i plan fra 2012 hvor kommunen henviste til privatrettslig løsning</p>	N	Se ovenstående kommentar
	<p>Plankartet har ikke avmerket eksisterende drikkevannskilder. Det forutsettes at drikkevannskildenes integritet mhp forurensning og kapasitet blir ivaretatt etter utbygging.</p> <p>Ved henvendelse til kommunen får de opplyst at kommunen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ikke har krav til private veier som ikke skal overtas av kommunen etter utbygging. - Kommunen etablerer heller ikke utbyggingsavtaler med privat utbygger. -Konsekvensen av dette er at kommunen henviser tvister for faktorer som har betydning for å ivareta og opprettholde sikkerhet for brukere til privatrettslige løsninger. - Dette kan medføre at innbyggere som er berørt av private utbygginger ender opp med andre sikkerhetsmessige standarder enn innbyggere 	J O	<p>Forslagsstiller opplyser at det vil bli tatt hensyn til eksisterende drikkevannskilder ved planlegging av nye tekniske anlegg. Det planlegges for en ny kommunal vannledning i den nye gang- og sykkelvegen. Det vil da bli mulighet for de eksisterende boligene og fritidsboligene å knytte seg til denne.</p> <p>Tas til orientering</p>

	<p>som berøres av utbygginger i kommunal regi.</p> <p>- Etter sonderinger oppfattes det at denne problemstillingen ikke er tilstrekkelig politisk belyst. Det oppfordres derfor til at dette tas opp i en politisk agenda i egnet forum.</p>		
Lars Viland	<p>Viser til sitt innspill til planforslag angående overflatevann og svar i detaljbeskrivelse for utbygging.</p> <p>Problemstillingen som han beskriver relaterer seg ikke til ny utbygging, men den har også betydning for denne. Saken ligger innenfor planområdet for ny reguleringsplan.</p>	O	Tas til orientering
	<p>Ref. reguleringsplan fra 2012 for planområdet. På oversiktsbilde i planbeskrivelsen viser det tydelig at naturlig overflatedrenering går gjennom de to nordligste tomtene. Denne vannmengden ble omregulert og tilført eksisterende vannmengde i SØ retning uten at ny dreneringsløsning har kapasitet til dette. Som nevnt har dette så langt ført til to flomforsikringssaker på tredje parts eiendom og må ansees og ha sin årsak i mangelfull teknisk planlegging.</p> <p>Formuleringen i bestemmelsene om at ny reguleringsplan ikke skal føre til økt avrenning fra dagens nivå kan ikke godtas.</p>	J	Overvann fra den nye fritidsbebyggelsen skal ikke medføre økt overvann på tomta. Dette skal fortrinnsvis infiltreres i grunnen, men med mulighet til overløp til ledning til sjøen.
	<p>Det må gjennomføres kompensierende tiltak for å redusere vannmengden tilbake til 2012 nivå i SØ retning for å unngå nye overvannsskader på tredje-parts eiendom.</p>	D	Se ovenstående merknad
Eva Tone Fosse pva. Bjørn Reidar Berentsen	<p>Bjørn Reidar Berentsen som er eier av fritidsbolig gnr. 60 bnr. 342 har tinglyst rett til å ha vannledning fra Jotjørn til sin eiendom. Viser til vedlagt skjøte, kart med vannledning innmålt og tilhørende sosi fil.</p> <p>De forventer at denne vannledningsretten tas hensyn til i utbyggingen.</p>	J	Vannledningen kan bli berørt av utbyggingen og dette vil det bli tatt hensyn til ved teknisk planlegging opplyser forslagsstiller
Ragnhild og Bjørnar Ø. Gudmestad	<p>De er fastboende i Jærveien 1335 og dermed en del av den foreslåtte reguleringsplanen.</p>	O	Tas til orientering
	<p>Avkjøringen fra Fv. 44, og veien videre opp til avkjørsel for nytt hyttefelt er foreslått som uendret fra dagens situasjon. Dette er blant annet begrunnet med at ÅDT for de nye hyttene vil være lik ca. 2 husstander.</p> <p>De mener at dette blir noe misvisende, i og med at et hyttefelt vil gi meget stor trafikk i helger og ferier, og tilsvarende lite i vanlige ukedager. I helger og ferier vil det derfor bli en sterkt økt trafikkmengde. Adkomstveien kan per i dag ikke romme både en bil og en fotgjenger på mye av strekningen. Fra deres ståsted synes ikke dette som en god og trafiksikker løsning, da det ferdes både voksne og barn som fotgjengere/ syklende på vegen. De håper det kan gjøres noen endringer på dette. I tillegg er det flere planer i</p>	N	Det er kommunedirektørens vurdering at atkomstvegen vil fungere også med ytterligere 10 fritidsboliger på den om lag 100 m lange strekningen fra Fv. 44 til den nye atkomstvegen.

	<p>emning, og de mener det vil være naturlig å ta disse med i betraktningen før reguleringsplanen skal vedtas. Det er:</p> <ul style="list-style-type: none"> - forslag om flere hytter / utvidelse av HF40 med ca. 11 hytter i tillegg til de 10 som nå ligger inne i forslag til plan. Dette vil føre til en ytterligere betydelig økning av trafikken på avkjøring/ adkomstvei. - reguleringsplan for gang og sykkelveg ved Fv. 44 som er under utarbeidelse. - reguleringsplan for Fv. 44 Vassvik-Moivika (veg opp til hyttefelt fra Vassvik-siden er en mulighet, det ville gitt en mindre bratt oppstigning og trolig en bedre avkjøring) 	
	<p>Drikkevannskilde: De har sin vannkilde (brønn) på baksiden av sin eiendom, og den ligger helt opp i grensen til hyttetomt BFF4, samt adkomstveien som er foreslått (viser til vedlagt kart). Dette har de en tinglyst vannrett til.</p> <p>Når anleggsarbeider starter her vil ikke brønnen deres lenger være brukbar, og som fastboende er de helt avhengige av at det etableres en ny vannkilde til oss med nok vann og rent vann. Her kan de ikke leve med en «halvveis» løsning eller en løsning som kan være god nok for en hytte – de er fastboende og trenger tilstrekkelig mengde vann og rent vann til enhver tid. Dette gjelder også i anleggsperioden.</p> <p>Vi har hatt dialog med nåværende eier av prosjektet om dette, og har tillit til at dette blir etablert.</p>	<p>J Forslagsstiller opplyser at det vil bli tatt hensyn til eksisterende drikkevannskilder ved planlegging av nye tekniske anlegg og opparbeiding. Det vil bli lagt ny vannledning fra kommunal ledning i den nye gang- og sykkelvegen. Det vil da bli muligheter for de eksisterende boligene og fritidsboligene å knytte til denne.</p>

Innsigelser

Det foreligger ingen innsigelser til planforslaget.

7. Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for Kommunestyret til vedtak.

8. Vurdering

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn i denne type planer.

9. Tematisk konsekvensvurdering og risiko- og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for en hendelse og konsekvens av denne 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.

Plankontoret har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølgekrav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, eventuelt vurderer en at det er for konfliktfylt og at det ikke blir lagt inn i planen. Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir tilstrekkelig effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene eventuelt at det ikke legges inn i planen.

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

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

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

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

9.1 Teknisk infrastruktur

9.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Det er lagt opp til parkering delvis på egen grunn og delvis på felles parkeringsplasser. Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen, men må justeres. Se forslag til vedtak.

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	

9.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler	X		2	2	Grønn	
Ulykke med gående/syklende	X		2	2	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X			Grønn	

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Byggelinje mot veg	X				Grønn	
Kollektivtilbud	X				Grønn	

Det er bussholdeplasser langs Fv. 44 Jærveien.

9.1.3 Vann og avløp

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

Området blir tilkoblet vann- og avløpsanlegg. Se reguleringsbestemmelsene § 7.1.

9.1.4 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	

Kabler og lignende skal legges i bakken, jf. reguleringsbestemmelsene § 8.1.

9.1.5 Avfallshåndtering

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

Ivaretas av Dalane miljøverk IKS.

9.2 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	

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK17 gir bestemmelser som angår universell utforming. Atkomstvegen til de nye fritidsboligene er så bratt at universell utforming ikke er mulig.

9.3 Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Det er ikke opparbeidet lekeplass i nærheten av planområdet. Det foreslås heller ikke lekeplass i planforslaget. Det er gode muligheter for fri lek i naturen.

9.4. Sikkerhet og beredskap

9.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		X			Grønn	

Ingen deler av planområdet er utsatt for flomfare. Overvannproblematikken må ivaretas i tekniske

planer. Se bestemmelsene § 8.3.

9.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy fra industri		X			Grønn	
Støy og støv fra vegtrafikken	X		4	1	Gul	

De tre boligene som ligger nærmest Fv. 44 er utsatt for støy fra vegtrafikk. Ivaretatt i bestemmelsene § 6.2.

9.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		X			Grønn	
Snø-/isras		X			Grønn	
Flomras		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Sikkerheten må avklares i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

9.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder	X		2	2	Grønn	
Nedbørutsatte områder	X		2	2	Grønn	

Planområdet er en del utsatt for vind og avrenning fra høyreliggende terreng. Overvann er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene § 8.3.

9.4.5 Radon

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Byggeforskrift TEK17 ivaretar dette.

9.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

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

Risikofylt industri mv.		X			Grønn
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X			Grønn

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.4.8 Strategiske områder

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.4.9 Grunnforhold

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Må ivaretas i byggesakene.

9.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X			Grønn	
Bolig		X			Grønn	
Landbruk		X			Grønn	
Akutt forurensning		X			Grønn	
Forurenset grunn		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6 Viktige hensyn og arealinteresser

9.6.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag		X			Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Eksisterende drikkevannskilder utgår når det blir lagt kommunal vannledning i den nye gang- og sykkelvegen.

9.6.2 Naturverdier og rødlisteart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora	X		3	1	Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistearter		X			Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Omtalt i planbeskrivelsen avsnitt 4.5 og egen fagrapport.

9.6.3 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.

9.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.5 Friluftsliv

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.6 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.8 Terreng og terrengtilpasning

Hendelse/Situasjon	Ivarettatt?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/
--------------------	-------------	--------------------	--------------------	------------

						Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Terrengtilpassede tiltak?	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Se reguleringsbestemmelsene § 8.5.

9.6.9 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.

9.6.10 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.

9.6.11 Miljøkonsekvenser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.12 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	

Flere hjemmelshavere i planområdet skriver om overvannproblematikken. Dette forholdet må ivaretas i de tekniske planene for utbyggingen. Se også bestemmelsene § 8.3.

9.6.13 Sol og skygge

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.6.14 Sosial infrastruktur

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

Ikke aktuelt i forbindelse med ny fritidsbebyggelse. Det er skole og barnehage i Hellvik sentrum.

9.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

9.7 Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder seg innenfor rammene i kommuneplanen.

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

9.8 Naturmangfold

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

Viser til saksutredningen ovenfor samt innlevert materiale og en vurderer ikke at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven. Det er heller ikke fremkommet uttaler eller andre vurderinger som skulle tilsi dette. Se planbeskrivelsen punkt 4.5 og egen fagrapport.

9.9 Rekkefølgekrav i planen

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

Det er med en rekkefølgebestemmelse i § 7 som gjelder atkomstveg, avløpsanlegg og vannforsyning.

10. Ny rapport om naturmangfold

Ecofact AS har på vegne av tiltakshaver utarbeidet rapporten: «Konsekvenser for kystlynghei og klokkesøte ved utvidelse av hyttefeltet på Sandarnes i Eigersund kommune» fra desember 2021. Det var Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune som i høringsrunden ba om at dette ble utredet.

I rapporten fremkommer følgende om samlet belastning ved denne utbyggingen:
«Samlet belastning vurderes å ha en viss negativ effekt på den truede naturtypen kystlynghei basert på gjentatte små og ubetydelige arealbeslag og påvirkninger. Denne samla negative effekten kan i større grad enn enkelttiltaket gå ut over økologiske funksjoner for arter, her spesielt klokkesøte, og landskapsøkologiske funksjonsområder ved at tiltak splitter opp og/eller forringer arealer slik at funksjoner reduseres. For klokkesøte vil gjentatte små reduksjoner i forekomstareal på sikt føre til

redusert forekomst av en sårbar art. Likevel er gjengroing av seminaturlig mark vurdert som en større trussel fordi det berører større deler av totalbestanden.»

I rapporten anbefales følgende skadereduserende tiltak:

1. Hyttene og andre inngrep bør fortrinnsvis plasseres i de mest gjengrodde delene av kystlyngheia. Ytterligere utvidelse bør skje mot sør og mot utkanten av lokaliteten.

2. Unngå plassering i åpen kystlynghei med stor forekomst av klokkesøte.
3. Minst mulig tiltak ut over det som er høyst nødvendig.
4. Aktiv fjerning av fremmedarter i hele planområdet.
5. Det bør være en klausul i hyttekontraktene om at arealet omkring hyttene ikke skal opparbeides, men forbli naturlig kystlynghei.
6. Det bør være en klausul i hyttekontraktene med forbud mot innplanting av fremmedarter rundt hyttene.

Forslagsstiller kommenterer dette i epost den 31.01.22 på følgende måte:

«Hyttene er allerede plassert hvor det er liten forekomst av klokkesøte, se fig. 5.1 i rapporten. Vi vurderer ikke ytterligere utviding av byggeområde i denne omgang, det vil eventuelt bli aktuelt i forbindelse med kommuneplanen.

Det vil ikke bli gjort tiltak utover det nødvendige når feltet opparbeides.

Grunneier var med på befaringen som Ecofact gjorde, og vi så da på fremmede arter i området. Grunneier har allerede fjernet mye av disse og vil se til at det ikke blir spredning når feltet opparbeides.

Det er OK å ta inn i hyttekontrakter at arealer med kystlynghei rundt hyttene ikke skal opparbeides.

Det er også OK å ta med i hyttekontrakter at det er forbud mot innplanting av fremmedarter rundt hyttene.

11. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer at tiltakshaver har søkt å finne en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der en har forsøkt å ivareta hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Kommunedirektøren anbefaler at forslaget til reguleringsplan vedtas i hovedsak slik plandokumentene nå foreligger, men med justering på reguleringsplankartet og i reguleringsbestemmelsene.

Kommunedirektørens vurderinger:

Innearbeidet i ovenstående tekst.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for Eigersund kommune.

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

Være en næringsaktiv kommune både som samfunnsutvikler og tilrettelegger for eksisterende og nye næringer.

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

Ti nye fritidsboliger vil skape arbeid i byggefasen og bidra til økt omsetning i næringslivet.

Klima- og miljøkonsekvenser:

Ingen vesentlige.

Folkehelse:

Ingen vesentlige.

Universell utforming:

Terrenget i byggeområdet tilsier at universell utforming av tilkomstveger ikke er mulig.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
942871	Reguleringsbestemmelser 20.07.21
942870	Plankart
942872	Planbeskrivelse 08.07.21
945173	ROS analyse 08.07.21
942869	Fagrappport naturmangfold Sandarnes
916676	Uttale til høring av reguleringsplan for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes gnr. 60 bnr. 36 m.fl.
916847	Uttalelse detaljregulering fritidsbebyggelse gnr. 60 bnr. 36 - Sandarnes
916848	Kart - Sandarnes kløvveg.pdf
945175	CCE_000003
916683	Uttalelse detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes gnr. 60 bnr. 36 m. fl.
916686	Innspill til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes gnr. 60 bnr. 36 m.fl.
916681	NVEs generelle tilbakemelding - offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan - fritidsbebyggelse og boligbebyggelse Sandarnes gnr. 60 bnr. 36 m.fl.
916682	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - detaljreguleringsplan fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes gnr.60 bnr,36 m.fl.
916687	Innspill til reguleringsplan - detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse gnr. 60 bnr. 36, Sandarnes
916685	Innspill - detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes gnr. 60 bnr. 36 m.fl
916684	Innspill - detaljreguleringsplan Sandarnes gnr. 60 bnr. 36 m.fl
916679	Merknad til detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes gnr. 60 bnr. 36 mfl
916680	Hellvik vannledningstrase
916677	Innspill til høring - detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse og boligbebyggelse på Sandarnes gnr. 60 bnr. 36 mfl., Hellvik
916678	Plankart mrk brønn