



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 16.01.2023

Arkiv: : PL-20060012, FA-L12,

GBR-1/1, GBR-1/2, GBR-1/3, GBR-1/4, GBR-1/110

Arkivsaksnr.: 20/2588

Journalpostløpenr.: 22/9241

Avdeling:

Enhet:

Saksbehandler:

Stilling:

Telefon:

E-post:

Samfunnsutvikling

Plankontor

Magne Eikanger

Seniorrådgiver

Magne Eikanger

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
013/23	Planteknisk utvalg	13.02.2023

Endring av detaljreguleringsplan for fritidsbebyggelse Ytstebrød gnr. 1 bnr. 1, 2, 3, 4, 110 mfl. - Første gangs behandling

Sammendrag:

En har mottatt forslag til endring av detaljregulering for fritidsbebyggelse på Ytstebrød, gnr 1 bnr. 1, 2, 3, 4, 110 mfl. Det er 25 eksisterende fritidsboligeiendommer i området, hvorav 23 er bebygget. Planens hovedhensikt er å finne mer hensiktsmessig plassering av en del av de tomtene i gjeldende plan som ikke allerede er bebygget, samt tilrettelegge for ytterligere 13 tomter for fritidsbebyggelse i tillegg til de 41 ubebygde, nye tomtene i gjeldende plan. Til sammen er det 79 tomter i planforslaget. Planen skal også tilrettelegge for kjøreveg ut i planområdet med tilhørende parkeringsløsninger for nye og eksisterende hytter. Eksisterende stier i området er kartlagt og det er innregulert atkomststier fra parkering og frem til hytter uten veitilknytning. Planen tilrettelegger for etablering av to småbåt-anlegg basert på ny vurdering av kapasitetsbehov og lokalisering. En vurderer at planen slik den er innsendt ikke i tilstrekkelig grad ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer det slik at man i planforslaget ikke har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ikke ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Etter kommunedirektørens vurdering er det behov for å gjøre en god del endringer i planforslaget før det kan sendes på høring og offentlig ettersyn. Det er kommet inn ni offentlige uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart av reguleringsarbeid. Det er i tillegg kommet inn syv private uttalelser.

Kommunedirektøren anbefaler at Planteknisk utvalg vedtar å legge reguleringsplanen ut til offentlig ettersyn og høring etter at det er gjort endringer i plandokumentene som nå foreligger.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til endring av detaljregulering for fritidsbebyggelse på Ytstebrød, gnr 1 bnr. 1, 2, 3, 4, 110 mfl., med bestemmelser datert den 03.01.23, plankart datert den 11.12.22 og planbeskrivelse datert den 16.12.22 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring etter at det er gjort følgende endringer:

1. På reguleringsplankartet:
 - a. Tomtene F33 og F34 har en uakseptabel plassering på høydedrag i et åpent treløst landskap og må tas ut av planen eller flyttes til andre steder i planområdet der konfliktnivået er langt lavere

- b. Tomt F35: Byggegrense mot vest flyttes 10 m østover
 - c. Tomt F36: Byggegrense mot vest flyttes 10 m østover
 - d. Tomt F37: Byggegrense mot vest flyttes 10 m østover
 - e. Tomt F38: Byggegrense mot nordøst flyttes 5 m sørvestover
 - f. Tomtene F43-F44 og F46-F49 har en uakseptabel plassering på høydedrag i et åpent treløst landskap og må tas ut av planen eller flyttes til andre steder i planområdet der konfliktnivået er langt lavere
 - g. Tomt F45. Søndre del av byggegrensen justeres nordover. Se figur i kap. 7
 - h. Tomt F53. Hele tomten flyttes 15 m vestover
 - i. Tomt F65. Byggegrense mot øst trekkes 10 m vestover
 - j. Nærmere begrunnelse for disse endringene er gitt i saksforelegget kap. 7
2. I reguleringsbestemmelsene:
- a. Endringer på plankartet som følge av punkt 1 ovenfor medfører behov for endringer i reguleringsbestemmelsene
 - b. Punkt 3 Fellesbestemmelser. Sikker byggehøyde må fastsettes basert på fagkyndig uttalelse
 - c. Punkt 3 Fellesbestemmelser får følgende tilleggspunkt: «Hovedmøneretning skal i hellende terreng ligge parallelt med terrengkotene.»
 - d. Punkt 4.02 siste avsnitt flyttes til § 3 Fellesbestemmelser
3. Planbeskrivelsen:
- a. Planbeskrivelsen må justeres i samsvar med endringer som følger av endringer på reguleringsplankartet og i reguleringsbestemmelsene, jf. punkt 1 og 2 ovenfor
 - b. Kap. 3. Kvikkleire må omtales her selv om det er omtalt i Kap. 6 ROS-analyse

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 13.02.2023

PTU - behandling:

Utsettelsesforslag fra Martin Liland (Sosialistisk Venstreparti)

"Saken utsettes i påvente av ny kommuneplan for fritidsboliger."

Forslag fra Morten Øglend (Fremskrittspartiet)

"Forslag til endring av detaljregulering for fritidsbebyggelse på Ytstebrød, gnr 1 bnr. 1, 2, 3, 4, 110 mfl., med bestemmelser datert den 03.01.23, plankart datert den 11.12.22 og planbeskrivelse datert den 16.12.22 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring etter at det er gjort følgende endringer:

- 1. I reguleringsbestemmelsene:
 - a. Punkt 3 Fellesbestemmelser. Sikker byggehøyde må fastsettes basert på fagkyndig uttalelse
 - b. Punkt 3 Fellesbestemmelser får følgende tilleggspunkt: «Hovedmøneretning skal i hellende terreng ligge parallelt med terrengkotene.»
 - c. Punkt 4.02 siste avsnitt flyttes til § 3 Fellesbestemmelser
- 2. Planbeskrivelsen:
 - a. Planbeskrivelsen må justeres i samsvar med endringer som følger av endringer i reguleringsbestemmelsene, jf. punkt 1 og

- 2 ovenfor
- b. Kap. 3. Kvikkleire må omtales her selv om det er omtalt i Kap. 6 ROS-analyse

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

Det ble foretatt befarings i saken.

---- 0 ---

Votering utsettelsesforslag:

Lilands forslag falt med 10 stemmer mot 1 stemme for (SV)

---- 0 ----

JOHAN AAKRE (V) stilte spørsmål om utvalgsleder Kjell Vidar Nygårds (H) habilitet, jf. fvl. § 6, 2 ledd. KJELL VIDAR NYGÅRD (H) føler seg ikke inhabil i saken, jf. Fvl. § 6, 2. ledd. Nygård trådte ut. Det var ikke innkalt vara.

Det var kun 10 medlemmer tilstede under behandling i saken som ble ledet av nestleder Tove H. Løyning (AP).

LILLY REMME BRUNEL (H) foreslo:

"Nygård er inhabil i saken."

Votering - habilitet:

Vedtatt med 7 stemmer mot 3 stemmer (AP).

Votering:

Øglends forslag vedtatt med 6 stemmer mot 4 stemmer for kommunedirektørens forslag (KRF+SP+SV+V)

PTU-013/23 vedtak:

Forslag til endring av detaljregulering for fritidsbebyggelse på Ytstebrød, gnr 1 bnr. 1, 2, 3, 4, 110 mfl., med bestemmelser datert den 03.01.23, plankart datert den 11.12.22 og planbeskrivelse datert den 16.12.22 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring etter at det er gjort følgende endringer:

1. I reguleringsbestemmelsene:

- a. *Punkt 3 Fellesbestemmelser. Sikker byggehøyde må fastsettes basert på fagkyndig uttalelse*
- b. *Punkt 3 Fellesbestemmelser får følgende tilleggspunkt: «Hovedmøneretning skal i hellende terreng ligge parallelt med terrengkotene.»*
- c. *Punkt 4.02 siste avsnitt flyttes til § 3 Fellesbestemmelser*

2. Planbeskrivelsen:

- a. *Planbeskrivelsen må justeres i samsvar med endringer som følger av endringer i reguleringsbestemmelsene, jf. punkt 1 og 2 ovenfor*

- b. *Kap. 3. Kvikkleire må omtales her selv om det er omtalt i Kap. 6 ROS-analyse*

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

Vedtaket stemmetall fremgår av vøterinngen.

Saksgang:

Planteknisk utvalg avgjør om planen skal legges ut til offentlig ettersyn og høring eller ikke.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til endring av detaljregulering for fritidsbebyggelse på Ytstebrød, gnr 1 bnr. 1, 2, 3, 4, 110 mfl., med bestemmelser datert den 03.01.23, plankart datert den 11.12.22 og planbeskrivelse datert den 16.12.22 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de nå foreligger.

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

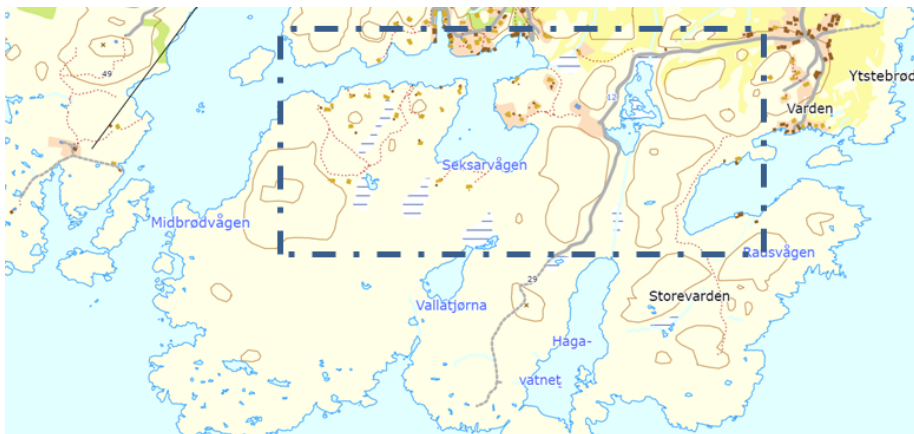
Eventuell tidligere politisk behandling:

Det er en gjeldende reguleringsplan som dekker deler av det området som innsendt plan omfatter.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Detaljreguleringsplan for endring av detaljregulering for fritidsbebyggelse på Ytstebrød, gnr 1 bnr. 1, 2, 3, 4, 110 mfl. Første gangs behandling

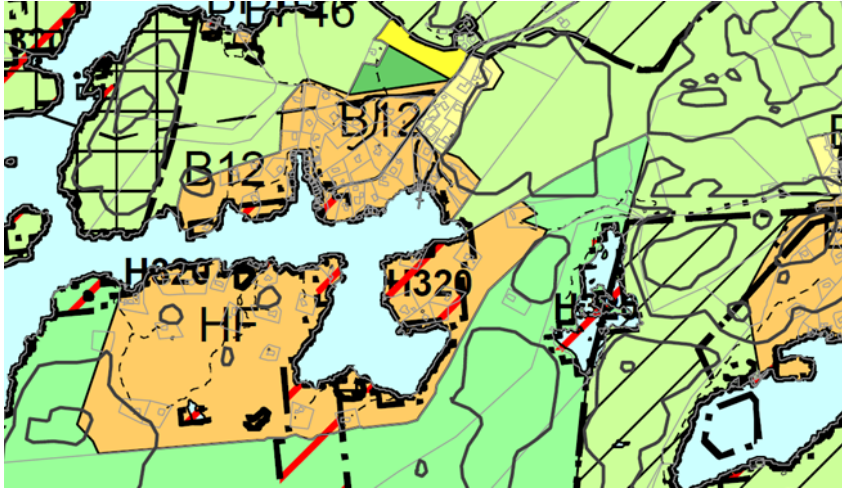
Plankontoret har mottatt forslag til endring av detaljregulering for fritidsbebyggelse på Ytstebrød, gnr 1 bnr. 1, 2, 3, 4, 110 mfl. Det legges opp til at det kan bygges 56 fritidsboliger i tillegg til de 23 fritidsboligene som er i planområdet i dag. Planområdet ligger innenfor rektangelet vist på kartet:



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan/kommunedelplan

Planområdet er vist som nåværende byggeområde for fritidsbebyggelse, nåværende LNFR-område. Deler av planområdet er utsatt for flomfare.



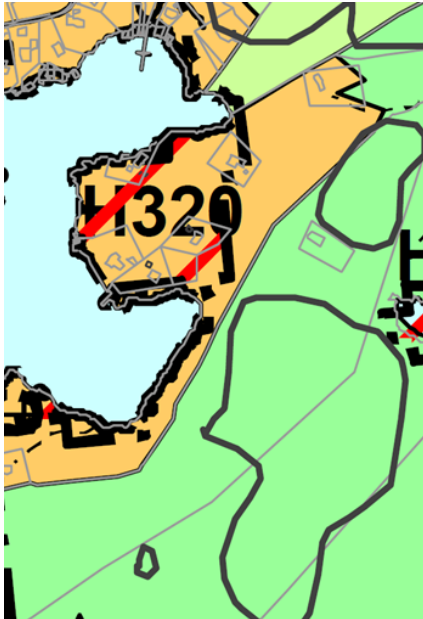
2.2 Reguleringsplan

Planområdet dekkes delvis av en gjeldende reguleringsplan:

- Ytstebrød, gnr. 1 bnr. 2, 3, 4 mfl. Den ble vedtatt av Kommunestyret i møte den 12.06.06, sak 044/06.

Det er et betydelig avvik mellom gjeldende reguleringsplan og gjeldende kommuneplan når det gjelder avgrensingen av byggeområde for fritidsbebyggelse øst for Strusvågen:

Utsnitt av kommuneplanens arealdel:



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan:



Selv om kommuneplanens arealdel er vedtatt etter gjeldende reguleringsplan, legger kommunedirektøren til grunn at grensen mellom byggeområde for fritidsbebyggelse og friområde på kommuneplanens arealdel skulle vært slik at alle fritidsboligene på gjeldende reguleringsplan skulle vært innenfor det området på kommuneplanen som er avsatt til fritidsbebyggelse.

3. Varsel om regulering

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

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1	Statsforvalteren	Merknader	J / O / D
2	Rogaland fylkeskommune, regionalplan	Merknader	J / O / D
3	Rogaland fylkeskommune, kulturarv	Merknader	J
4	NVE	Merknader	J / N
5	Kystverket	Merknader	J / O
6	Fiskeridirektoratet	Merknader	J / O / D
7	Fiskarlaget Vest	Merknader	O
8	Statens vegvesen	Ingen merknader	O
9	Felles brukerutvalg	Ingen merknader	O
Private merknader			

10	Anne Margrethe og Sverre Bakkevig	Merknader	O / D
11	Petter E. Seglem	Merknader	N
12	Knut Endre Jacobsen og Tove Refsland	Merknader	O
13	John Bertelsen	Merknader	D
14	Magne Lygren	Merknader	O
15	Brit og Svein Terje Haga	Merknader	J
16	Hege og Geir Syvertsen	Merknader	J / O

INNSENDTE MERKNADER

Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
Statsforvalteren i Rogaland	Det aktuelle området er dels avklart til utbyggingformål i reguleringsplan og kommuneplan og de er derfor i utgangspunktet åpne for en tilpasset planlegging av fritidsbebyggelse i området.	O	Tas til orientering
	Det varslede planområde inngår i et sårbart og åpent landskap og de legger derfor til grunn at landskapsinteressene, som landskapstilpasning og arkitektonisk utforming, og hensyn til viktige naturverdier, som kystlynghei og klokkesøte blir lagt til grunn som viktige premisser for den videre planlegging. Det er i den sammenheng blant annet viktig å unngå hyttebebyggelse på høydedragene for å få til en mest mulig skånsom landskapstilpasning.	J	Kommunedirektøren foreslår i forslag til vedtak at de mest konfliktfylte hyttetomtene tas ut av planen eller flyttes til områder som er langt mindre konfliktfylte
	Kommuneplanen og eksisterende reguleringsplan må danne rammene for den videre planleggingen og de legger til grunn at avgrensningen av hyttebebyggelsen mot sør blir gjort i tråd med gjeldende arealplaner.	J	Ivaretatt i plandokumentene. Det er i øst motstrid når det gjelder avgrensning av gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel
	Statsforvalteren er kritisk til planlegging av veg inn i et område der landskapsinteressene og naturinteressene gjør seg gjeldende med styrke. Større deler av området har status som utvalgt naturtype kystlynghei, jf. forskrift Utvalgt naturtype. Det er forekomster av sårbart klokkesøte en rekke steder, med konsentrasjon mot sør. Det er større og mindre myrparti i planområdet. Disse må i størst mulig grad skjermes for inngrep. Ved tilrettelegging av veg og parkering må det tas utgangspunkt i eksisterende infrastruktur. Eventuelle utvidelser utover dette må gjøres med	D	Kommunedirektøren er enig i at den planlagte vegen stedvis vil kunne utgjøre et uheldig landskapsinngrep. Det er ikke foreslått bilveg fram til mange hytter. Man har forsøkt å unngå tiltak i myrområdene

<p>Rogaland fylkeskommune, regionalplan</p>	<p>begrensede og skånsomme løsninger. De vil være kritiske til en planløsning som legger opp til bilveg fram til de enkelte hyttene.</p> <p>De oppfatter planforslaget slik at det skal legges til rette for utvidet adkomstveg til hytter i området, gjøres noen justeringer av hytteplasseringer og innplasseres noen nye tomter.</p> <p>Det går i liten grad fram av oversendte dokumenter hva som er omfanget av adkomstvegen. De understreker at hovedregelen bør være fellesparkering og stier fram til de enkelte hyttene og at adkomstveg fram til et stort antall hytter vil ha et betydelig konfliktpotensiale. Fylkesrådmannen er normalt positiv til å fortette i eksisterende hytteområder. Det er imidlertid potensiale for store verdier i området, og de forutsetter derfor grundige utredninger og hensyntagen av disse før planen legges ut på offentlig ettersyn.</p> <p>Det er registrert betydelige naturverdier i området og både store deler av planområdet og tilliggende områder er registrert som regionalt viktig landskap. De forutsetter at håndtering av dette tillegges stor vekt, og at det gjøres faglige vurderinger knyttet til hvordan en fortetting vil påvirke disse verdiene. Det vil også være sentralt i det videre arbeidet med planen at allmenhetens tilgang til området ivaretas.</p> <p>Når det gjelder nyere tids kulturminner skriver de at planområdet ligger nært og eksponert til i forhold til det fredede fyanlegget på Eigerøy som er fredet etter kulturminneloven.</p> <p>Antall tomter og plassering av tomter, hytter og brygge-/småbåtanlegg i sjø må vurderes i lys av dette. Det må tas nødvendig hensyn, og hytteomtene må plasseres minst mulig eksponert i landskapet, for å unngå at de fremstår som visuelt skjemmende for det fredede fyanlegget i planens influensområde. Dette må også gjenspeiles i reguleringsbestemmelsene gjennom føringer for hyttestørrelser, høyde/volum, utforming, material- og fargebruk mv. som får bebyggelsen til å fremstå mest mulig dempet i landskapet.</p> <p>Konsekvensene detaljregulering for Ytstebrød hytteområdet vil få i form av eksponering og fjernvirkning sett fra det fredede fyanlegget må utredes, eller belyses og visualiseres i tilstrekkelig grad, i det videre planarbeidet. Dersom det ikke tas tilstrekkelig hensyn til de nasjonale kulturminneverdiene som det fredede fyanlegget på Eigerøy representerer, kan det bli aktuelt å fremme innsigelse til</p>	<p>O Tas til orientering</p> <p>D Kommunedirektøren er enig i at den planlagte vegen stedvis vil kunne utgjøre et uheldig landskapsinnrep. Det er ikke foreslått kjøreveg fram til mange hytter</p> <p>J Kommunedirektøren foreslår i forslag til vedtak at de mest konfliktfylte hytteomtene tas ut av planen eller flyttes til områder som er langt mindre konfliktfylte. Allmenhetens interesser i planområdet synes ivaretatt</p> <p>O Tas til orientering</p> <p>J Det vises til ovenstående merknad. Reguleringsbestemmelsene stiller krav til bl.a. hyttestørrelser, høyde, utforming, material- og fargebruk</p> <p>J Det er gjennomført en vurdering av utbyggingens virkning sett fra fyret. Dokumentet er vedlagt saksforelegget</p>
---	--	---

	<p>planen.</p> <p>Når det gjelder automatisk fredede kulturminner skriver de at de gjør oppmerksom på at det fra tidligere er registrert automatisk fredede kultur-minner innenfor planområdet. Dette dreier seg om fire lokaliteter som alle er steinalder-lokaliteter som må sikres i det videre plan-arbeidet med hensynssone H730. Det er også registrert flere automatisk fredede kulturminner i nærområdet til nytt areal for innkjøringsveg, Disse kan gi indikasjon på at det er flere hittil ukjente kulturminner på Ytstebrød.</p> <p>De finner det nødvendig å befare de delene av planområdet som fra tidligere ikke er vurdert, sånn som nytt areal for innkjøringsveg. Det vil også kunne bli aktuelt å befare de delene av planområdet der planforslaget vil legge opp til endring av arealformål i forhold til gjeldende reguleringsplaner/ pågående planer. Dette for å avgjøre om det er potensial for funn av ikke tidligere kjente automatisk fredede kulturminner som planforslaget kan komme i konflikt med. Fylkesrådmannen ønsker tidlig dialog med tiltakshaver vedrørende dette spørsmålet.</p>	<p>J</p> <p>O</p>	<p>Synes ivaretatt i planforslaget</p> <p>Tas til orientering</p>
	<p>Det må understrekes at det kan bli behov for ytterligere arkeologiske registreringer etter denne første befaringsen. De vil kunne gi endelig uttale til planen når resultatet av befaringsen, og om nødvendig ytterligere registreringer foreligger og forholdet til automatisk fredede kulturminner er avklart.</p>	<p>O</p>	<p>Tas til orientering</p>
	<p>Når det gjelder automatisk fredede kulturminner i sjø skriver de at planen også er lagt fram for Stavanger maritime museum som fagansvarlig for kulturminner i sjø. Stavanger maritime museum hadde ingen merknader til regulerings-planen for hytteområde ved Ytstebrød som ble vedtatt i 2006. Hensynet til marine kulturminner ble den gang vurdert som tilstrekkelig ivaretatt i planens reguleringsbestemmelser. De påpeker at grunnlaget for deres uttale datert 13.01.05 er basert på ordlyden i planbestemmelse § 2.3 som fastslår at det innenfor områdene avsatt til spesialområde «privat småbåthavn» og «fri-luftsområde i sjø» ikke er tillatt å gjennomføre tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen før det er innhentet tillatelse fra Stavanger museum. Uttalelsen forutsetter med andre ord at de marinarkeologiske interessene i området er ivaretatt gjennom daværende planbestemmelser og undersøkelsesplikten er derfor ikke tilstrekkelig oppfylt i tidligere planarbeid.</p>	<p>J</p>	<p>Synes ivaretatt i planforslaget. Se bestemmelsene punkt 7.02.</p>

	<p>Ut fra deres potensialvurdering finner de at sjøarealet i det varslede området har et stort potensial for funn av hittil ukjente §4 automatisk fredede kulturminner og §14 skipsfunn. Kunnskapsgrunnlaget for landhevingsprosesser er mye bedre i dag enn det var da de vurderte reguleringsplanen for Ytstebrød i 2005, da blant annet nyere strandlinjekurver for området viser et høyt potensial for oversvømte boplasser fra steinalderen. Undersøkelsesplikten er ikke tilstrekkelig oppfylt i forbindelse med tidligere planarbeid. På bakgrunn av dette kan de allerede nå varsle at det er aktuelt å kreve å få gjennomført marinarkeologiske registreringer for å avklare forholdet til skipsfunn og automatisk fredede kulturminner før de kan gi sin uttalelse til planen. Kravet vil først kunne bli reist når planen kommer på offentlig ettersyn. De anbefaler forslagsstiller å få gjennomført registreringer på et tidligere tidspunkt slik at kulturminnehensynet kan ivaretas hensiktsmessig, og slik at planstiller får forutsigbarhet i planleggingen.</p>	O	Tas til orientering
Rogaland fylkeskommune, kulturarv	<p>Seksjon for kulturarv har vurdert planen som sektormyndighet innenfor kulturminnevern og forholdet til automatisk fredede kulturminner. Ut fra observasjoner på befaringen og tidligere arkeologisk registrering innenfor planområdet, vil det ikke bli nødvendig med ytterligere registreringer i den nye planen slik avgrensningen foreligger nå. Kulturminnet som lå i planen, men som ikke er registrert i Askeladden, er en lokalitet som ble avskrevet ved forrige registrering og kan tas ut av den nye planen. De andre fire lokalitetene skal ligge i plankartet med H730. I bestemmelsene kan det stå: "Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området. Alminnelig skjøtsel av vegetasjon, uten inngrep i bakken, er tillat og ønskelig. Eventuelle andre tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring."</p>	J	Ivaretatt i plandokumentene
NVE	<p>Tema overvann må ivaretas i planarbeidet. For å sikre helhetlig forvaltning av vannets kretsløp må arealer som naturlig er godt egna til infiltrasjon, fordrøyning og trygg bortledning kartlegges før utbyggingen planlegges.</p>	J	Overvann er ivaretatt i bestemmelsene punkt 3.06
	<p>God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra overvann. Pågående klimaendringer vil gi flere intense nedbørhendelser, jf. klimaprofil for Rogaland. Pbl. § 28-1 stiller krav om tilstrekkelig sikker byggegrunn før ny utbygging. Utforming og</p>	J	Synes ivaretatt i plandokumentene

	<p>virkning av overvannstiltakene bør dokumenteres på reguleringsplannivået. Helhetlig forvaltning forutsetter at utbygging tar hensyn til og tilpasser seg nedbørfeltets naturlige muligheter til å infiltrere, fordrøye og lede vekk vann. Det anbefales å velge åpne, naturbaserte løsninger for å håndtere overvann.</p>		
	<p>Ved siste plannivå må det være avklart at tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet.</p>	J	Synes ivaretatt i plandokumentene
	<p>For å vise arealer utsatt for fare for oversvømmelse og areal for å sikre den helhetlige vannhåndteringen i arealplankartet, anbefaler NVE å markere slike areal som hensynsoner i plankartet jf. §11-8 bokstav a og b med tilknyttede bestemmelser.</p>	N	Ikke vist på plankartet. Forutsettes ivaretatt i den videre planleggingen av vann og avløp
	<p>Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Dersom planen kommer i berøring med energiinteresser bør energi-selskapet involveres tidlig.</p>	J	Ingen kjente slike anlegg i eller umiddelbar nærhet av planområdet
Kystverket	<p>Det blir opplyst at «Ny plan vil, som gjeldende plan, tilrettelegge for private brygge- / småbåtanlegg. Eksisterende anlegg i Indre Strutsvågen vil bli videreført, mens lokaliseringen av anlegget i vestre del av Ytre Strutsvågen vil bli vurdert påny».</p>	O	Tas til orientering
	<p>Ved planlegging i sjø må det tas hensyn til sjøvertsferdsel, og det er derfor viktig at det ikke planlegges tiltak/ aktiviteter som kan komme i konflikt med fremkommeligheten i farvannet. De tiltak som planlegges etablert må dimensjoneres slik at de kan motstå påregnelig drag og bølgeslag i området.</p>	J	Synes ivaretatt i plandokumentene. Se bestemmelsene punkt 4.07 siste avsnitt
	<p>Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndigheten. Kystverket vil be om at planforslaget oversendes for uttale når dette foreligger.</p>	J	Ivaretatt i plandokumentene. Se bestemmelsene punkt 3.18
Fiskeridirektoratet	<p>Det er på antydning planområde for brygge-/småbåtanleggene registrert poller og åleggssamfunn klassifisert som hhv. lokalt viktige og viktige. Det kan i tillegg ikke utelukkes at det utføres et generelt fritids- og yrkesfiske med garn, teiner og line i det aktuelle sjøområdet.</p>	O	Tas til orientering
	<p>Poller er områder med avstengte marine bassenger. Poller med liten menneskelig påvirkning er generelt viktige. Sammenlignet med omkringliggende områder skiller det biologiske</p>	O	Tas til orientering

	<p>mang-foldet i poller seg ut fordi hydrografien i fjorder og poller avviker fra det vi finner i havet og i åpne kystområder. Områdene har ofte stor betydning som matsøkområder for store mengder fugler på grunn av den store næringsomsetningen av planter og dyr vi kan finne her. Poller er voksested for flere truede og sårbare brakkvannsararter, deriblant flere kransalgarter. Indre deler av større fjordsystemer er ofte utsatt for stor menneskelig belastning og poller er intet unntak. Fysiske inngrep (f.eks. utfyllinger) og forurensning utgjør de viktigste truslene. I pollene kan vi ofte finne ålegressenger og andre undervannsenger.</p>	
	<p>Områder med ålegress er viktige ressursområder, f.eks. for rekruttering av nye individer til bestander av utnyttbare fiske- og skalldyrarter, og er uansett viktige i en større økologisk sammenheng. Grunne sjøområder med ålegress er en begrenset og utsatt naturtype langs kysten i Sør-Norge. Det er derfor viktig at de som er igjen tas vare på. Ålegress er et habitat som bl.a. fungerer som oppvekstområder for mange fiskearter, som næringsområde for fisk og sjøfugl og er viktig for bl.a. å binde næringsstoffer, føre O₂ ned i vannet, ta opp CO₂ og bedre levevilkårene for en rekke arter. Ålegressets evne til å restituere seg etter inngrep er lav. Inngrep som mudring, utfylling o.l. i ålegressområder vil være svært negative. Negative konsekvenser for viktige naturtyper og ressursområder vil i neste omgang være negativt for biologisk mangfold og rekruttering til beskattbare artsbestander for fiskeriene i området.</p> <p>Dersom man skal sikre seg at marine ressurser og marint miljø skal berøres minst mulig negativt, og for å unngå en bit-for-bit nedbygging av kystsonen, som i økende grad kan forringe marine naturtyper og habitat mv, og som igjen er uheldig for fiskeriene, må man i størst mulig grad unngå tiltak som arealbeslag, sprengning, mudring, utfylling, utslipp o.l. i gruntvannsområder i sjø. Egg, larver og tidlige stadier av fisk og skalldyr og fisk og skalldyr som gyter, beiter og lever i grunne sjøområder vil være følsomme ovenfor sterk støy, trykklølger, partikkel-spredning, oppvirvlet masse og forurensning mv., og det er viktig at de tilbys best mulig miljøforhold og livsbetingelser. Det samme gjelder undervannsfaunaen.</p> <p>Det er Fiskeridirektoratets oppfatning at behov for båt plasser bør samles på færre og større fellesanlegg, fremfor å være spredt til flere små og belaste mange områder. De bør også plasseres på dypere vann og der de forårsaker</p>	<p>O Tas til orientering</p> <p>O Tas til orientering</p> <p>D Det er foreslått to områder for småbåtanlegg. De er ikke foreslått plassert på dypt vann</p>

	<p>minst negativ påvirkning på miljøet. De forutsetter derfor at planleggingen av småbåthavnene vil imøtekomme behovet for fremtidige båtplasser i hele dette området.</p> <p>Dersom planen åpner for båtopptrekk, spyling, vedlikehold o.l. av småbåter forutsetter de-avbøtende tiltak mot forurensing og skadelige utslipp, og at man sikrer avbøtende tiltak i form av reguleringsbestemmelser om håndtering av utslipp, oljesøl og avfall, slik at risiko for miljøskadelige stoffer til sjø minimeres. De forutsetter videre at det ikke er nødvendig med mudring, utfylling o.a. inngrep i sjøbunnen. I motsatt tilfelle er jo stedet svært uegnet for båthavn, brygger mv.</p> <p>I varselet framgår at man har konkludert med at det ikke er krav om KU. De forutsetter uansett en grundig beskrivelse og vurdering av planens virkninger på miljøverdier og andre interesser i sjø, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd. For å unngå negative konsekvenser i størst mulig grad for det marine miljø, bør mer inngripende tiltak og særlig støyende arbeider, dersom de finnes nødvendige og kan tillates, foregå i vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro. Fiskeridirektoratet anbefaler i utgangspunktet at alle planlagte inngrep eller aktiviteter som kan påvirke livet i sjøen søkes lokalisert dit de, eller på en måte som, gjør minst mulig skade.</p>	J	Det legges ikke opp til båtopptrekk, spyling eller vedlikehold mv. av småbåter i planområdet
Fiskarlaget Vest	<p>Det er ikke registrert fiskeriinteresser i området på deres nettside. De peker på at det blir fisket i område som ikke er registrert. Man har f.eks. «nye» fiskeri som leppefiske og fiske etter sjøkreps. Ved vurdering av småbåthavner/-anlegg må man ha med seg den potensielle forurensingen en slik havn/anlegg fører med seg. Det er viktig at det blir lagt til rette for miljøvennlige småbåthavner/-anlegg. De viser til to viktige publiseringer om temaet småbåthavner</p> <p>Fiskerinæringen er basert på fornybar biologisk produksjon, og er derfor grunnleggende avhengig av et rent og produktivt kyst- og havmiljø mest mulig fritt for miljøgifter, fremmedstoff og legemidler. Man har et stort felles ansvar, både nasjonalt og internasjonalt, for å opprettholde et rent og produktivt hav. Det er avgjørende for kvalitet, omdømme og markedsverdi for norsk sjømat. Det er viktig å forebygge ettersom det ofte er vanskelig og dyrt å rydde opp i ettertid.</p>	J	Synes ivaretatt i plandokumentene
		O	Tas til orientering
		O	Tas til orientering
Private merknader			
Anne Margrethe og Sverre	Den 21.11.20 skriver de at eiendommen gnr. 1 bnr. 49 er vist feil på kommunens kart. Det samme gjelder for naboeiendommen gnr. 1	O	Tas til orientering. Plankontoret har svart Bakkevig direkte når det

Bakkevig	bnr. 55.		gjelder dette forholdet
	De håper at en konsekvens av utbyggingen blir at de over tid får en enklere landeveis adkomst til hytten sin og ber om at man i planlegging og utbygging så langt det er mulig tar hensyn til det unike kystlandskapet og den flotte naturen som de er så glade i.	O	Tas til orientering
	Den 16.12.20 skriver de at de er litt ambivalente til hyttebygging i Ytstebrødmarka. De gleder seg over det vakre og særpregede landskapet, stillhet og ro, og en karrig og sårbar natur. Dette vil bli forstyrret av utbygging. På den annen side er det plass til flere hytter, og de har i 20 år visst at det er planer om utbygging i området. Siden de ikke er helt unge lenger, ser de positivt på at en utbygging kan føre til bedre landeveis adkomst til hytta deres langt ute i "ødemarken", og til at de får bedre turstier.	O	Tas til orientering
	Bakkevig skriver også om følgende forhold: Gangstiene må legges bedre enn på den eksisterende reguleringsplanen Myrer og vann må skånes Når det gjelder utbygging av vegger og stier anbefaler de at man ser på turvegen til Hagavatnet Plassering av hyttene Kontakten mellom grunneierne, planleggere og nåværende hytteeiere er viktig Det er behov for fartsbegrensning for båter i Seksarvågen Dersom den nye reguleringsplanen legger til rette for ny veg til vestre deler av planområdet, ønsker de den nå Hvorfor så mange hytter?	D	Disse punktene synes for det meste ivaretatt i plandokumentene
Petter E. Seglem	På vegne av eier av gnr. 1 bnr. 34 ber han om at det reguleres inn et 45 m2 båthus over hans båtstø.	N	Ikke imøtekommet i planforslaget
Knut Endre Jacobsen og Tove Refsland	Har tre spørsmål til reguleringsarkitekten: Vil det bli kjøreveg fram til hyttene? Vil alle gangstiene / vegene bli bygget? Når planlegger man å starte med arbeidet?	O	Den 08.12.20 svarte regulerings-arkitekten på spørsmålene. Det vises nå til plandokumentene
John Bertelsen	Eier fritidsbolig på Strusvågen 83. Dersom det blir veg i nærheten av tomten, ønsker de å ha parkering på egen tomt. Evt. at det blir felles parkeringsplass nær tomten og gangsti fra denne fram til fritidsboligen. De vil ha behov for to parkeringsplasser.	D	Det er foreslått felles parkerings-plass i området. Stien fra parkeringsplassen til hytta blir om lag 200 m lang

Magne Lygren	Eier fritidsbolig i Strusvågen 85. Melder interesse for bruk av veg og evt. kjøpe parkeringsplass dersom lokasjonen er aktuell for dem.	O	Tas til orientering
Brit og Svein Terje Haga	De har eid gnr. 1 bnr. 51 siden 2009. De ønsker veg fram til hytta. De ønsker parkering på egen tomt slik at de kan benytte hytta også når de blir gamle. De tror at veg og parkering er nødvendig for at det skal bli interessant for folk å kjøpe tomter i dette området.	J	Det er foreslått kjøreveg fram til denne tomten
Hege og Geir Syvertsen	De eier fritidsbolig på gnr. 1 bnr. 62. Det er etter deres syn meget viktig at nåværende hytteeiere blir lyttet til og tatt med i videre prosess, slik at det blir et godt miljø i fremtiden.	O	Tas til orientering
	De er positive til at det blir veg inn i området så sant den blir lagd med tanke på at den ødelegger minst mulig av terrenget og vegetasjon. De ønsker seg mulighet til parkering nær deres tomt. Adkomsten til området bør kanskje reguleres med bom, for å hindre sjenerende trafikk og tyverier.	J	Det er foreslått felles parkeringsplass i området. Stien fra parkeringsplassen til hytta blir om lag 50 m lang
	Når det gjelder vann, avløp, strøm og fiber skriver de at mange av nåværende hytter har nå dette på plass, men her bør det eventuelt samles bedre slik at alle ikke har hver sin kabel/rør ut i sjøen.	O	Tas til orientering
	De ønsker færrest mulig hytter i området, slik at området beholder sin sjarm, og ikke blir en tettbebygd hyttelandsby. De går også ut ifra at størrelsene på hyttene blir lik dagens bebyggelse. Når det gjelder plassering av de nye hyttene må det tas ekstra hensyn til de eksisterende hyttene.	O	Tas til orientering
	Når det gjelder brygge / småbåtanlegg skriver de at dagens bryggepir ikke er tilpasset det behov hytteeiere har, med begrensinger på 16 fot og bredde 190 cm. De ønsker dermed tilgang til en ny brygge som kommer på vestsiden av Strusvågen om denne tillater større båter.	O	Tas til orientering

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn og høring etter at det er gjort endringer i plandokumentene. Se forslag til vedtak.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet er lokalisert sør og øst for Strusvågen på Ytstebrød, Eigerøy.

Det er bygget 23 fritidsboliger i planområdet i dag. I tillegg viser gjeldende reguleringsplan en god del fritidsboligtomter som ikke er bebygget.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Planområdet er om lag 384 daa. Av dette utgjør friluftsområde på land 221 daa og friluftsområde i

sjø om lag 58 daa.

Det foreligger en eksisterende reguleringsplan for det aktuelle området (Plan-ID 20060012). Planens hovedhensikt er å finne mer hensiktsmessig plassering av en del av de tomtene i gjeldende plan som ikke allerede er bebygget, samt tilrettelegge for ytterligere 13 tomter for fritidsbebyggelse i tillegg til de 43 ubebygde, nye tomtene i gjeldende plan. Planen skal også tilrettelegge for kjøreveg ut i plan-området med tilhørende parkeringsløsninger for nye og eksisterende hytter. Eksisterende stier i området er kartlagt og det er innregulert atkomststier fra parkering og frem til hytter uten veg-tilknytning. Planen tilrettelegger for etablering av to småbåtanlegg basert på ny vurdering av kapasitetsbehov og lokalisering.

5.1 Eksisterende bebyggelse

Det er 23 fritidsboliger i planområdet i dag. Noen av fritidsboligene har frittstående boder mv. Det synes som at det er en del boder som er oppført uten at det er gitt tillatelse til dem. I planforslaget er kun bygninger som det er gitt tillatelse til vist som bebyggelse som inngår i planen.

5.2 Planlagte bygninger og endringer

Det legges opp til at det kan bygges 56 nye fritidsboliger.

5.3 Trafikkforhold

Fv. 4286 har en ÅDT på 700 kjøretøy ved avkjørselen til Strusvågen. Av dette er 10 % lange kjøretøy. Det er ikke gang- og sykkelveg på denne strekningen.

5.4 Støy

Planområdet er ikke utsatt for trafikkstøy eller annen vesentlig støy.

6. 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.

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	

Parkering vil delvis foregå på felles parkeringsplasser og til dels på egen tomt. Det er også satt av parkeringsareal for allmennheten nær renseanlegget. Frisiktsoner er i nødvendig grad vist i planen.

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		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 på Fv. 4286.

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	

Området blir tilkoblet vann- og avløpsanlegg. Se reguleringsbestemmelsene punkt 3.01.

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	

Kabler og lignende skal legges i bakken, jf. reguleringsbestemmelsene punkt 3.03.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Ivaretas av Dalane miljøverk IKS.

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	

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

6.3 Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstillende planer krav 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.

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		2	2	Grønn	

Deler av planområdet er utsatt for flomfare. Se bestemmelsene punkt. 8.01.

Overvannproblematikken må ivaretas i tekniske planer. Se bestemmelsene punkt 3.06.

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 fra industri		X			Grønn	
Støy og støv fra vegtrafikken		X			Grønn	

Ingen deler av planområdet er utsatt for støv eller støy fra industri eller trafikk. Småbåttrafikk kan gi en del støy.

6.4.3 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.

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		2	2	Grønn	
Nedbørutsatte områder	X		2	2	Grønn	

Planområdet er en del utsatt for vind og avrenning fra høyereliggende terreng.

6.4.5 Radon

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

Aktsomhetskartet for radon viser at radonforekomsten i mesteparten av planområdet er moderat til lav, og til dels usikker. Byggeforskrift TEK17 ivaretar dette.

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 felt		X			Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antennar mv.)		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofyllt industri mv.		X			Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X			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			Grønn	
Havn, kaianlegg		X			Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X			Grønn	
Forsyning kraft, vann		X			Grønn	
Forsvarsområde /		X			Grønn	

Tilfluktsrom					
--------------	--	--	--	--	--

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Må ivaretas i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

6.5 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.

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	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Problematikken er avklart i forbindelse med kommuneplanens arealdel.

6.6.2 Naturverdier og rødlisteart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora	X		4	3	Rød	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlisteart	X		4	2	Rød	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Omtalt i planbeskrivelsen avsnitt 5.2.2. Se forslag til vedtak.

6.6.3 Viltområde

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde	X		4	1	Gul	

Omtalt i planbeskrivelsen avsnitt 3.3.

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	

Ivaretatt på plankart og tilhørende bestemmelser. Se bestemmelsene punktene 3.07, 6.02, 8.02 og 8.04.

6.6.5 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.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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		4	3	Rød	
Vakre landskap	X		4	3	Rød	

Planforslaget er til dels i strid med kravet om landskapsvern og estetikk, samt med vakre landskap. Se forslag til vedtak.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?	Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak	
		Ja	Nei			Sannsynlighet?
Terrengtilpassede tiltak?		X	4	3	Rød	

Planforslaget har til dels for dårlig landskapstilpasning. Se forslag til vedtak.

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. Man har forsøkt å unngå myrområder i størst mulig grad.

6.6.10 Lokalklima

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

	med?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/ alvorlighet	Tiltak
	Ja	Nei				
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		4	3	Rød	

Planforslaget har til dels uakseptable miljøkonsekvenser. Se forslag til vedtak.

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	

Synes ivaretatt i planforslaget.

6.6.13 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.

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	

Ikke aktuelt i forbindelse med ny fritidsbebyggelse.

6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/ alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn	X		4	3	Rød	

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 denne planen har vesentlige negative virkninger for miljø. Se forslag til vedtak.

6.8 Naturmangfold

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Naturmangfold	X		4	3	Rød	

Viser til saksutredningen ovenfor samt innlevert materiale og en vurderer at planen vil komme i konflikt med kjente forhold som berøres av loven. Se forslag til vedtak.

6.9 Rekkefølgekrav i planen

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

Det er foreslått fem rekkefølgebestemmelser som alle gjelder infrastruktur.

7. Begrunnelse for forslaget om endring av planforslaget før utlegging til offentlig ettersyn og høring

F33-F36 ligger på et høydedrag i et åpent treløst landskap – jfr. kommuneplanens krav om at ny bebyggelse ikke skal plasseres på høydedrag eller i silhuett jfr. §7.13 i bestemmelsene til kommuneplanen. Kommunedirektøren anbefaler at både F33 og F34 tas ut av planen eller flyttes til andre steder i planområdet der konfliktnivået er langt lavere, samt at byggegrensene mot vest for tomtene F35 og F36 trekkes østover slik at eksponeringen av bygningene blir mindre.



For F37 er det etter kommunedirektørens vurdering behov for å justere byggegrensen mot vest 10 m østover for at eksponeringen skal bli mindre.

For F38 er det etter kommunedirektørens vurdering behov for å justere byggegrensen mot nordøst 5 m sørvestover for at det ikke skal bli mulig med store terrenginngrep i nordøst.



F43 og F44 – ligger på et høydedrag i et åpent treløst landskap og vurderes derfor å ha en dårlig landskapstilpasning og i strid med §7.13 i bestemmelsene til kommuneplanen. Kommunedirektøren anbefaler at disse to tomtene tas ut av planen eller flyttes til andre steder i planområdet der konfliktnivået er langt lavere.

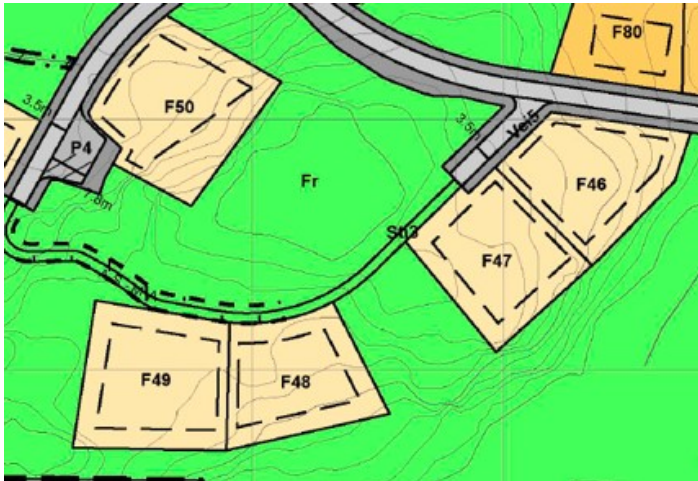


F45. Kommunedirektøren anbefaler at byggegrensen mot sør justeres slik at det ikke kan bygges inn mot fjellknausen i sør. Da vil den ligge bedre i terrenget. Se rød strek.

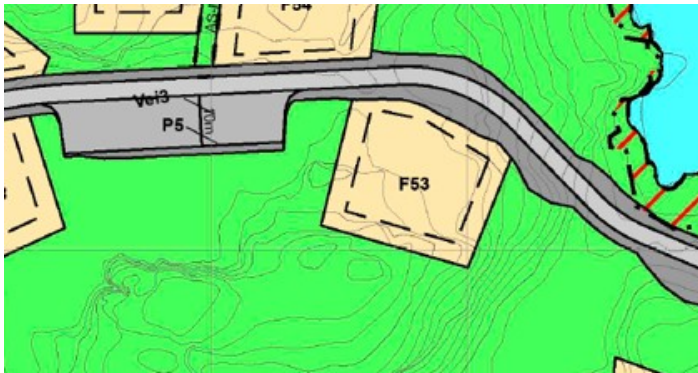


F46-49 ligger på et høydedrag i et åpent treløst landskap, og ligger i et større landskapsavsnitt med kystlynghei på sørspissen av Nordre Eigerøya der verdikategori er vurdert til svært stor verdi av Miljødirektoratet, regionalt viktig landskap i Vakre landskap. Fritidsboliger her vil etter kommunedirektørens vurdering ligge for eksponert, med for dårlig landskapstilpasning. Kommunedirektøren anbefaler at disse fire tomtene tas ut av planforslaget eller flyttes til andre

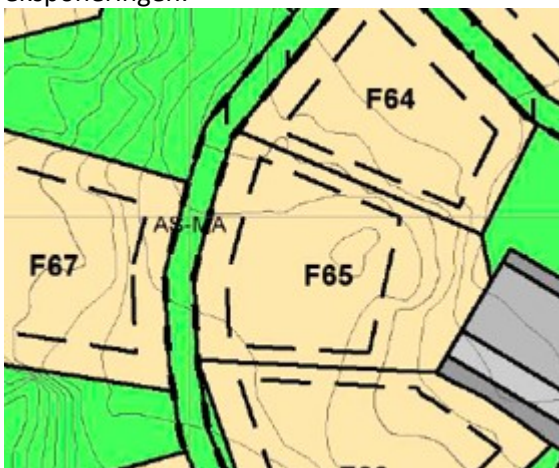
steder i planområdet der konfliktnivået er langt lavere.



F53. Kommunedirektøren anbefaler at hele tomten flyttes 15 m mot vest for å redusere eksponeringen.



F65. Kommunedirektøren anbefaler at byggegrensen mot øst trekkes 10 m vestover for å redusere eksponeringen.



I temakart Rogaland finner man mye informasjon om naturverdier for dette området.

KU verdi: Svært stor verdi (kystlynghei, leve og mulig hekkeområde for hubro).

Større landskapsavsnitt med kystlynghei på sørspissen av Nordre Eigerøya. Området består av lynghei, myr, vann, berg og knauser. Stort sett uberørt område, men med noe hyttebebyggelse i kanten av området. Deler av området har relativt lavt beitetrykk, mens andre deler har høyt

beitetrykk. De nordøstlige deler av området går over i gjødslet beite. Lokaliteten består av skiftende landskap, med småkupert og slakt terreng. Stort sett fattig vegetasjon. Lyngvegetasjonen er dominert av røsslyng på tørre partier, men det er også arter som melbær, bjønnskjegg og krekling her. I fuktområder overtar i større grad arter som klokkelyng, rome, blåtopp. Ellers inngår arter som tepperot, engkvein, hundekvein, smyle, heiblåfjær m.fl. Heigråmose og heiflettemose er vanlig på tørre partier, mens i fuktområder inngår torvmoser som vortetoirvmose, heitorvmose og stivtorv-mose. I myr og vann inngår planter som er knyttet til disse biotopene, som duskull, tjønnaks, bukkeblad m.fl. Klokkesøte inngår som relativt vanlig i dette landskapet. Mye spor av hubro registrert i dette landskapet, og det er sannsynlig at arten hekker her. Ellers lite fugl i hekketiden, bortsett fra heippiplerke, steinskvett. Måker hekker stort sett utenfor området.

I forbindelse med kommuneplanen fikk Eigersund kommune innsigelse til alle hyttefelt som berører kystlynghei.

8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planen slik den er innsendt ikke i tilstrekkelig grad ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. En vurderer det slik at man i planforslaget ikke har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper og der utbyggingen ikke ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Kommunedirektøren anbefaler at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn og høring etter at det er gjort endringer på plandokumentene. Se forslag til vedtak.

Kommunedirektørens vurderinger:

Er innarbeidet i ovenstående.

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 verdiskapning og flere arbeidsplasser):

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

Klima- og miljøkonsekvenser:

Se kap. 7. Planforslaget har til dels vesentlige negative miljøvirkninger. Se forslag til vedtak.

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
1032867	2006 0012-03_Ytstebrød_Planbestemmelser_230103
1032874	Plankart Endring Ytstebrød Hytteområde 2006 0012-03 221211
1032875	2006 0012-03_Ytstebrød hytteområde_Planbeskrivelse_221216
1032868	Vedl 6_Veiprosjektering
1032869	Vedl 7_Synlighet Ytstebrød Notat Karttjenester_210512
1032870	Vedl 8_Natur og Samfunn AS_Notat_Ytstebrød 220726
1032871	Vedl 9_10248242-RIGberg-NOT-001 ingeniørgeologisk bistand F27
1032884	Uttalelse - varsel om oppstart av detaljregulering Ytstebrød hytteområde
1032891	Uttalelse detaljregulering for fritidsbebyggelse Ytstebrød gnr. 1 bnr. 1 m.fl.
1032892	Uttalelse Stavanger Maritime Museum - Eigersund Kommune - gnr 1 bnr 1 mfl - detaljregulering for Ytstebrød Hytteområde
1032882	Uttalelse - detaljregulering for Ytstebrød hytteområde gnr. 1 bnr. 1 m.fl.
1032889	NVEs innspill - varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Ytstebrød hytteområde - gnr. 1 bnr. 1 mfl.
1032898	Uttale til varsel om oppstart av planarbeid for Ytstebrød hytteområde - Eigerøy PlanID 2006 0012-03
1032890	Uttalelse til melding om oppstart av detaljregulering for Ytstebrød hytteområde på Eigerøy gnr. 1 bnr. 1 m.fl.
1032885	Uttale til endring av detaljregulering for fritidsbebyggelse Ytstebrød
1032886	kart
1032881	Uttalelse detaljregulering Ytstebrød hytteområde - Statens vegvesen
1032893	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - endring av detaljregulering for fritidsbebyggelse Ytstebrød, Eigerøy
1032899	Innspill til planarbeid - Ytstebrød hytteområde
1032887	Innspill til planarbeid Ytstebrød Hytteområde og spørsmål om henvendelse av 21.11.20
1032888	Innspill til planarbeid Ytstebrød Hytteområde
1032876	Uttalelse detaljregulering Ytstebrød hytteområde - Tove Refsland og Knut E. Jakobsen
1032880	Uttalelse detaljregulering Ytstebrød hytteområde - John Bertelsen
1032879	Uttalelse detaljregulering Ytstebrød hytteområde - Magne Lygren
1032877	Uttalelse detaljregulering Ytstebrød hytteområde - Geir og Hege Syvertsen
1032878	Uttalelse detaljregulering Ytstebrød hytteområde - Brit Haga