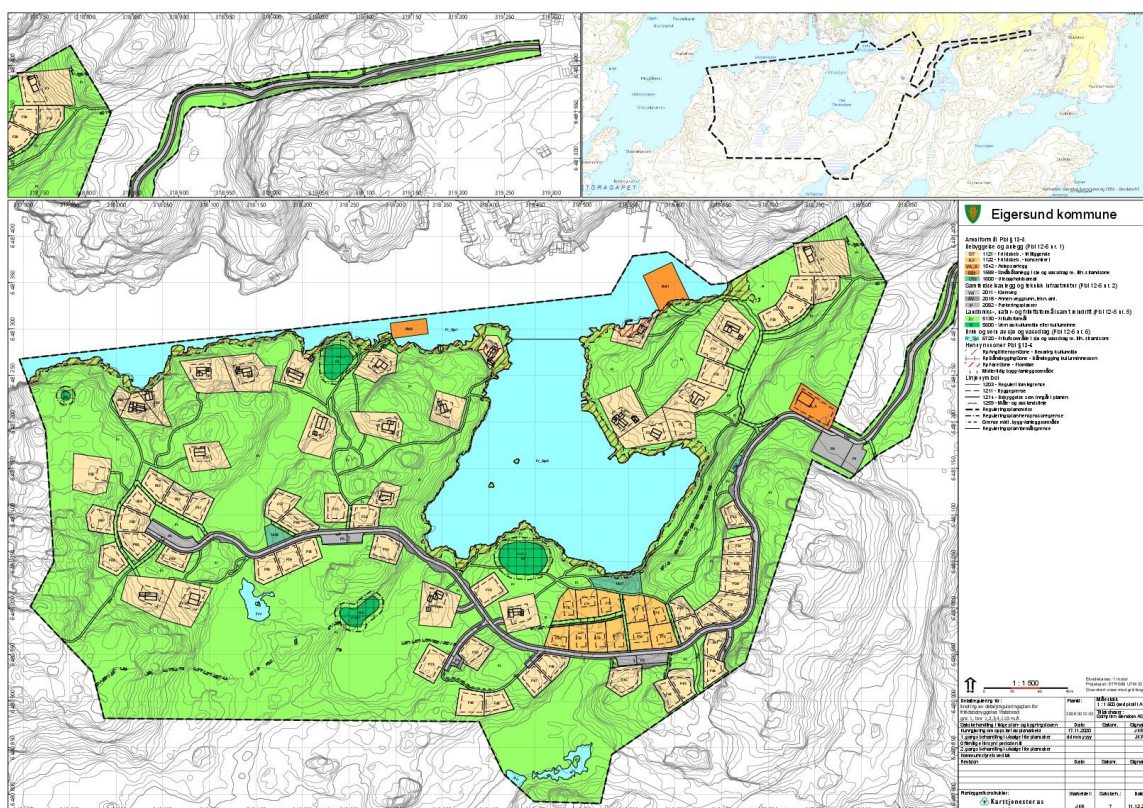


Endring av reguleringsplan for fritidsbebyggelse Ytstebrød, gnr. 1, bnr 1, 2, 3, 4, 110 m.fl.

PlanID 2006 0012-03

Planbeskrivelse, 20.02.2023



Forord

Solhytten Eiendom AS ønsker å fremme forslag til ny reguleringsplan for Ytstebrød Hytteområde på Eigerøy i Eigersund kommune. Kontaktperson hos Solhytten Eiendom AS har vært Inge Andreassen. Formålet med planen er å tilrettelegge for 54 nye fritidsboliger med tilhørende infrastruktur, herunder kjørevei fra eksisterende parkeringsplass og ut i planområdet. Planen vil erstatte gjeldende plan med 41 nye tomter. Det er 25 eksisterende hytter / eiendommer innenfor planområdet. Planområdet ligger i det vesentlige på eiendommene gnr/bnr 1/1, 1/3, 1/4 og 1/110.

Til utarbeiding av planforslaget har tiltakshaver engasjert Karttjenester AS. Jøren-Ola Ousdal har vært ansvarlig for prosjektet. Jon Karsten Ramsrud har konstruert plankart og utarbeidet diverse temakart og visualiseringer. Han har også analysert synbarhet av planområdet fra Eigerøy fyr. Jan Audun Bjørkestøl har prosjektert vei og parkeringsplasser. Arkitektkontoret Sjo Fasting Arkitekter v/ Dag B. Fasting har bidratt med vurderinger av tomteplassing, forhold omkring bebyggelse / landskapstilpassing og konsept for del av planområdet med konsentrert bebyggelse.

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 12.10.20. I forkant av dette var det en prosess med avklaringer ift evt krav om konsekvensutredning. Oppstart av planarbeid ble kunngjort / varslet med frist 31.12.20.

Det ble levert en første planversjon til kommunen høsten 2021. I perioden etter dette har det vært dialog med kommunen i flere omganger knyttet til ulike temaer.

I tillegg til denne beskrivelsen består planleveransen av plankart, reguleringsbestemmelser og diverse dokumenter som følger i eget vedleggsdokument.

Planbeskrivelsen er revidert i hht vedtak i PTU 13.02.23.

Tonstad, desember 2022 / februar 2023

Karttjenester AS



Jøren-Ola Ousdal

Dokument	Utarbeidet av	Kontrollert av
Planbeskrivelse	Jøren-Ola Ousdal	Jon Karsten Ramsrud
Reguleringsbestemmelser	Jøren-Ola Ousdal	Jon Karsten Ramsrud
Plankart	Jon Karsten Ramsrud	Jøren-Ola Ousdal

Ansvar for prosjektering av veier og kontroll av dette fremgår av prosjekteringstegningene.

Revisjoner:

Dato	Merknad	Saksnr	Sign

Innhold

FORORD	2
SAMMENDRAG	3
1 PLANAVGRENSNING	4
2.1 STATLIGE OG REGIONALE PLANER AV SÆRLIG BETYDNING FOR PLANARBEIDET	5
2.2 KOMMUNEPLANENS AREALDEL	5
2.3 NY KOMMUNEDELPLAN FOR FRITIDSBEBYGGELSE	6
2.4 FORHOLDET TIL ANDRE PLANER	6
3 PLANOMRÅDET	8
3.1 LANDSKAP, VEGETASJON OG EKSPONERING	8
3.2 KLIMA OG GRUNNFORHOLD	12
3.3 DYRELIV, BIOLOGISK MANGFOLD OG FREMMEDE ARTER	13
3.4 KULTURMINNER	16
3.5 EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANLEGG	17
4 PLANFORSLAGET	19
4.1 BESKRIVELSE	19
5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	25
5.1 VURDERINGER ETTER NATURMANGFOLDLOVEN	25
5.2 KONSEKVENSER FOR LANDSKAP, MILJØ OG SAMFUNN	25
5.2.1 Konsekvenser for landskap	26
5.2.2 Konsekvenser for miljø	30
5.2.3 Konsekvenser for samfunn	35
5.3 KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE	35
5.4 TILGJENGELIGHET	35
6 ROS-ANALYSE	36
7 MEDVIRKNING TIL PLANARBEIDET	41
7.1 KUNNGJØRING OM OPPSTART	41
7.2 INNSPILL ETTER KUNNGJØRING OM OPPSTART	41
7.3 MERKNADER VED OFFENTLIG ETTERSYN (AVSATT Plass)	46
VEDLEGG	47

Sammendrag

Planforslaget for Ytstebrød hytteområde fremmes på vegne av Solhytten Eiendom AS som utbygger. Planområdet er 384da stort og ligger på Nordre Eigerøy i Eigersund kommune. Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging av 54 nye fritidsboliger med tilhørende infrastruktur. Det er 25 eksisterende hytter / tomter innenfor planområdet. Byggeområder knyttet til de eksisterende eiendommer er regulert tilsvarende som i eksisterende plan. Det er gjort mindre justeringer av byggegrenser på enkelte av disse tomtene. Eksisterende, godkjent bebyggelse inngår i planen. Området er tidligere regulert (41 nye hytter) og ny plan vil endre / erstatte eksisterende plan. Mangel på kjørevei ut i planområdet har vært begrensende for realiseringen av eksisterende plan og innregulering av vei er et sentralt element i planforslaget. Tomter som grenser til veien skal ha parkering på egen grunn mens øvrige hytter skal parkere på felles parkeringsplasser. Det er fire automatisk fredede kulturminner i området. Det er krav om marinarknologiske registreringer. Dette vil bli utført før planen sluttbehandles. Det er lagt vekt på å hensynta også nyere tids kulturminner i form av steingjerder i planområdet. Det er gjort grundige vurderinger ift naturverdiene i området, herunder er det også bestilt egen, ny rapport knyttet til dette. Det er utarbeidet et eget notat som belyser synbarhet av planområdet fra Eigerøy Fyr.

Tomteplasseringer i gjeldende plan er gjennomgått og vurdert påny for å optimalisere plassering av disse ift ny atkomstvei og de øvrige hensyn i området. Utnyttelsesgrad for nye hytter legger kommuneplanens føringer til grunn med individuelle vurderinger for tomtene og inntil 100m² BYA for hytter mindre enn 100m fra sjøen og inntil 130m² BYA for hytter mer enn 100m fra sjøen. Mønehøyder er regulert i hht kommuneplan med 5,5m maks og individuelle vurderinger / reduksjon for eksponerte tomter. Vannforsyning og avløpsanlegg vil bli tilknyttet offentlig infrastruktur. Båtanlegget som i eksisterende plan er regulert inne i Ytre Strutsvågen er tatt ut, mens båtanlegget i Indre Strutsvågen er opprettholdt. I tillegg er lagt inn et nytt, mindre anlegg lenger vest i Seksarvågen. Samlet kapasitet i de to båtanleggene vil være 60 båter. Det er gjennomført ROS-analyse. Hensynssone for flomstigning fra sjøen er innregulert. Bestemmelsene er utarbeidet med rekkefølgebestemmelser for å sikre gjennomføring av fellestiltak og utvalgte infrastrukturiltak.

1 Planavgrensning

Planområdet er lokalisert på Ytstebrød på Nordre Eigerøy (figur 1.1).



Fig 1.1 Lokaliseringen av planområdet på sørlig del av Nordre Eigerøy

I figur 1.2 er planområdet vist i større målestokk. Planområdet inkluderer atkomstveien fra ca 100m etter avkjørselen fra Ytstebrødveien. Plangrensa går i nord litt ut i Seksarvågen. I både vest og øst følger plangrensa høydedrag i landskapet. Med unntak av noe justering omkring atkomstveien (tilpasning til bygget trase) er plangrensa i ny plan identisk med plangrensa i gjeldende plan. Eigerøy Fyr er lokalisert ca 800m vest for planområdet.



Fig 1.2 Planområdet vist med svart stipledd linje. Eiendomsgrenser vist med røde linjer.

2. Overordnet planstatus og evt. andre berørte planer

2.1 Statlige og regionale planer av særlig betydning for planarbeidet

Statlige planretningslinjer for strandsonen

Av nasjonale føringer av særlig betydning for planarbeidet er de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen fra 2011. Eigersund kommune ligger her i gruppen med stort arealpress og omfattes derfor av disse retningslinjene (pkt 6). Det foreligger en oppdatert kartlegging av utvikling og status i 100m's beltet i kommunen (Asplan Viak, Notat 31.01.2021).

Regional plan for friluftsliv og naturforvaltning 2017-2024

Rogaland Fylkeskommunes Regionalplan for friluftsliv og naturforvaltning angir hovedmål for friluftsliv og naturforvaltning i fylket, herunder retningslinjer for å ivareta disse interessene i arealplanleggingen.

2.2 Kommuneplanens arealdel

Planområdet omfattes av kommuneplan 2018-2030 kystdel med Hellvik. Denne planen stiller krav (§2.2) til at følgende forhold skal avklares i reguleringsplaner:

- Planen skal angi formål, vern og utforming av arealer og fysiske miljø samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
- Planene skal tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal utredes.
- Planene skal avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
- Det skal redegjøres for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport. Planene skal dokumentere at hensynet til kollektivtrafikkens fremkommelighet er forsvarlig ivaretatt på kort og lang sikt. Energiforsyning basert på fornybar energi skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes.
- Landskapsvern og kulturminner skal utredes.
- Støy (dag og natt), støv og utslipp skal utredes
- Universell utforming – tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder forflytningshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede – skal utredes.
- Barn og unges interesser skal utredes.
- Vurdering av elektromagnetiske felt (EMF) – avstandskrav til høyspent, samt antenner.
- Områdets grønnsstruktur og sammenheng med overordnet grønnsstruktur utredes.
- Viktige naturkvaliteter, herunder biologisk mangfold, skal registreres og vurderes sikret. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnsstruktur.
- Det skal gjøres rede for tiltakets estetiske side. Forhold til tiltaket i seg selv, omgivelsene og fjernvirkning skal utredes.
- I 100-metersbeltet langs sjø skal planer angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og badeplasser,
- Planarbeidet skal avklare behov for, og eventuell lokalisering av, arealer til offentlig og privat tjenesteyting.
- Det kan kreves teknisk plan og utomhusplan.
- Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol-skyggediagram, snitt og perspektivtegninger, samt 3D-modeller.
- Kommunen kan i forbindelse med regulering kreve oppmåling der grenser er usikre og dette vurderes som nødvendig.
- Kommunen vil, etter bestemte forutsetninger i henhold til folkehelseloven (§11), pålegge virksomhet å utrede helsemessige konsekvenser (helsekonsekvensutredning).

For fritidsboligbebyggelse gjelder følgende generelt:

- Størrelsen på fritidsboliger fastsettes etter en vurdering av landskapstilpasning og lokal byggeskikk / omkringliggende bebyggelse med inntil 100m² BYA innenfor 100 meter sonen fra sjø og verna vassdrag og inntil 130m² BYA i øvrige områder. Boder inngår i dette arealet. (§7.13, 2. ledd).
- Fritidsboliger skal ikke plasseres på høydedrag eller i silhuett. I 100m's sonen skal ny bebyggelse plasseres så langt fra sjøen som mulig og ikke mellom eksisterende fritidsbolig og sjøen. Terrengbearbeiding i forbindelse med fritidseiendom skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse. (§7.13, 5. ledd).

For fritidsbebyggelse i HF-områder gjelder følgende spesielt (§7.13.2):

- Innenfor 100 meters sonen til sjø og verna vassdrag skal størrelsen fastsettes etter en vurdering av landskapstilpasning og lokal byggeskikk / omkringliggende bebyggelse. Øvre grense for BYA er 100m². Maksimal mønehøyde settes til 5,5 meter. Samlet areal på terrasse uten takoverbygg skal ikke overstige 20m² per boenhet. Boder inngår i dette. Nærmere bestemmelser settes i reguleringsplan.

Ca halvparten av planområdet inngår i område for fritidsboligbebyggelse HF i kommuneplanen. Det er ikke samsvar mellom avgrensningen av HF-området i kommuneplanen og eksisterende reguleringsplan (PlanID 20060012). I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er forholdet

mellom kommuneplan og detaljplaner beskrevet på side 2. Det foreligger en egen oversikt over i hvilken grad kommuneplanen gjelder helt eller delvis foran eksisterende reguleringsplaner. Av denne oversikten fremgår at gjeldende plan for området går foran kommuneplanen («Ja-hele planen skal fortsatt gjelde»).

Avklaring ift evt krav om KU

Oppstartsmøte for planarbeidet ble bestilt i juni 2020. Frem mot gjennomføring av oppstartsmøtet (12.10.20) ble det gjennomført prosess / dialog med kommunen for avklaring av evt KU-krav for planarbeidet. Vi har i brev av 08.10.20, rev 15.10.20, konkludert med at planarbeidet ikke omfattes av kravet om KU. Brevet følger som vedlegg til planleveransen. Kommunen har konkludert med at forutsatt at det ikke blir flere enn ca 9 nye fritidsboliger a ca 1da i planområdet, er det ikke krav om konsekvensutredning (jmf referat fra oppstartsmøte, pkt 1.5).

I planforslaget er det innregulert 13 nye tomter utover de 41 i eksisterende plan. Gjennomsnittlig areal på nye tomter i planforslaget er 697m². Dette gir et anslag på areal for de 13 nye tomtene på 9,1da. Gjennomsnittsstørrelsen på nye tomter i planforslaget er redusert med ca 160m² i forhold til tilsvarende i eksisterende plan. Økning i samlet areal av byggeområder for nye tomter er i planforslaget da begrenset til 2,5 da (35,1 da i gjeldende plan mot 37,6 da i nytt planforslag). Det anses at utvidelsen i antall enheter og økning i areal av byggeområder er innenfor kommunens forutsetning for ikke å kreve KU.

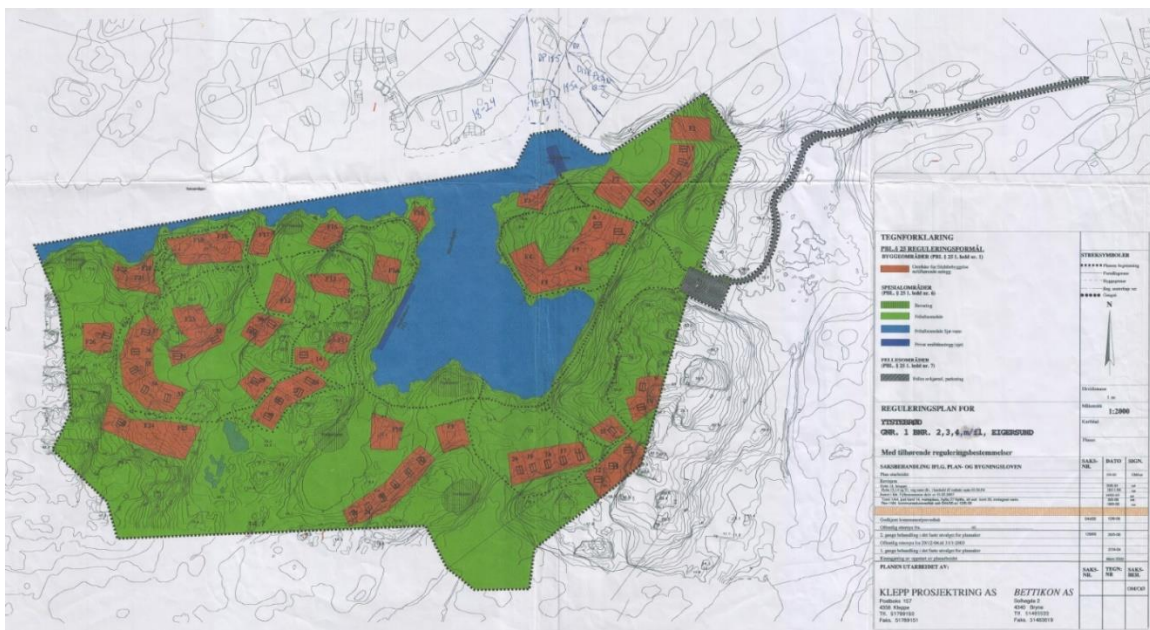
Antall tomter innenfor 100m's grensa mot sjøen er i gjeldende plan 21 (av 41). I planforslaget er antall hytter innenfor 100m's grensa 28 (av 54). Økningen er knyttet til forslaget om å etablere et område med konsentrert bebyggelse nær sjøkanten (11 tomter).

2.3 Ny kommunedelplan for fritidsbebyggelse

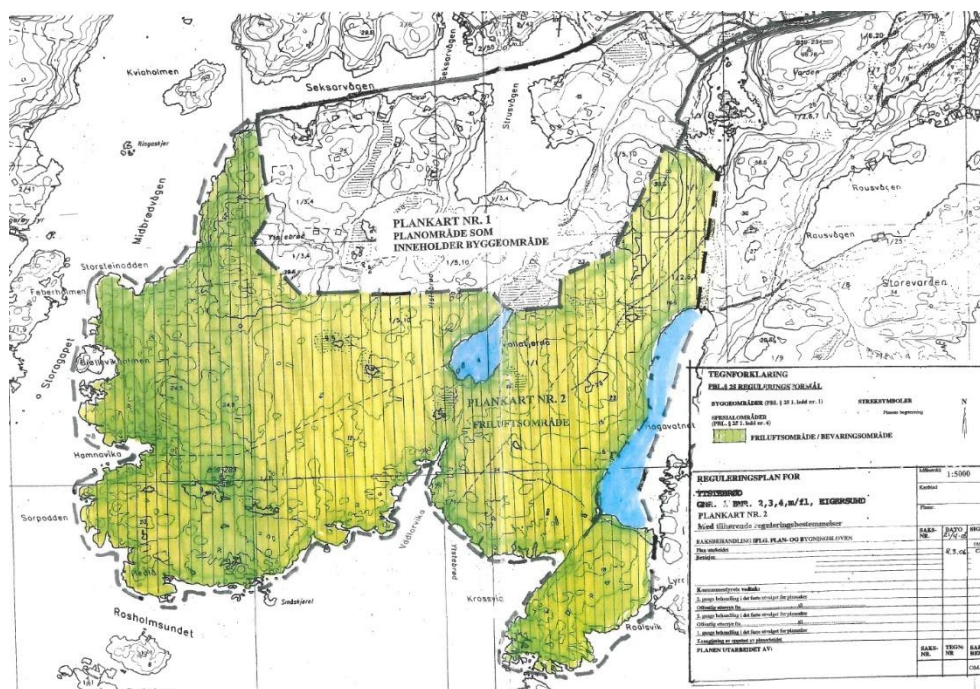
Det pågår prosess med utarbeidelse av en egen kommunedelplan for fritidsbebyggelse i kommunen. Denne har sin bakgrunn i en målsetting om en vesentlig økning i antall fritidsboliger i kommunen. I høringsutkastet til den nye planen åpnes det for enkelte justeringer i bestemmelsene. Det foreslås også at virkeområdet for de nye bestemmelsene skal gjelde også for planer godkjent før 2010 og som ikke er bygget ut eller påbegynt. Foreliggende planforslag forholder seg til bestemmelsene i gjeldende kommuneplan. Det legges samtidig til grunn at endringer i ny kommunedelplan som gis tilbakevirkende kraft da også vil gjelde for denne planen.

2.4 Forholdet til andre planer

Eksisterende plan er «Plankart nr 1, Planområde som inneholder byggeområde» (fig 2.1). Planen inngår i en felles plan for Ytstebrød, gnr. bnr 2,3,4 m. fl. (PlanID 20060012) som ble vedtatt i 2006. Den andre delen er et større friluftsområde i sør; «Plankart nr. 2, Friluftsområde» (fig 2.2)). Bestemmelsene til hytteområdet er sist revidert 14.03.2016. Så langt vi forstår foreligger det ikke noen planbeskrivelse knyttet til eksisterende plan. Ny plan vil erstatte den del av eksisterende plan som omfattes av «Plankart nr 1» i sin helhet.



Figur 2.1 Eksisterende reguleringsplan, Plankart nr 1.



Figur 2.2 Eksisterende reguleringsplan, Plankart nr 2

Del av «Plankart nr 2» ble endret i tilknytning til etablering av VA-anlegg og offentlig turvei i 2015/2016. Planforslaget berører ikke direkte denne delen av gjeldende plan.

Ny plan grenser i nordøst inntil plan for fritidsboliger gnr. 2, bnr 37 Seksarvågen (PlanID 19680010-2), vedtatt 22.03.21.

3 Planområdet

3.1 Landskap, vegetasjon og eksponering

Landskap

Planområdet ligger innenfor høydeintervallet 0-45m oh. Landskapet er åpent, småkupert, karrig og karakterisert som et «månelandskap» (ref Magma Geopark). I nord utgjør Seksarvågen og Indre Strutsvågen viktige deler av landskapsbildet. Disse trange sjøområdene knytter også planområdet sammen med området og bebyggelse på nordsida (Seksarvik, Nymark). Fra Seksarvågen / Indre Strutsvågen strekker Ytre Strutsvågen seg som ei grunn, marin bukt («poll») inn i planområdet og utgjør her et sentralt innslag i landskapet.

Det meste av eksisterende hyttebebyggelse ligger i den nordlige delen av planområdet. Midtre og sørlig del av planområdet inngår i *Eigerøy fyr – Midtbrødområdet* som er karakterisert som Vakkert landskap (middels verdi) fra utredningen om viktige / vakre landskap i Rogaland (RFK / STF).

Det er flere stier / tråkk i området. De viktigste av disse er atkomststier til eksisterende hytter. Med unntak av begrensende strekninger der stiene er opparbeidet fremstår ikke stiene som særlig synlige i landskapet. Forekomsten av eldre steingjerder og andre nyere gjerder minner om at området er et kulturlandskap. Noe nedslitte gjerder og grunder forteller samtidig at området i dag har mindre betydning som husdyrbeite enn tidligere. Figurene 3.1-3.9 viser bilder fra ulike deler av planområdet.



Fig 3.1 Bildet viser Indre Strutsvågen og Seksarvågen videre utover.



Fig 3.2 Bildet viser Ytre Strutsvågen som er et sentralt landskapselement i planområdet.



Fig 3.3 Typisk landskap for de høyereliggende deler av planområdet. Utsikten og nærheten til havet utenfor er en sentral del av landskapsopplevelsen.



Fig 3.4 Sørlig del av planområdet med innslag av myrområder og lyngrabber. Steingjerder og nyere gjerder forteller om områdets historie som beitemark.



Fig 3.5 Utsikt mot vestre del av planområdet med høydedraget som er planområdets avgrensning. Innslagene av eksisterende hytter spredt i området er del av landskapsbildet.



Fig 3.6 Ytre Strutsvågen sett mot nord. Det kommunale renseanlegget sees i bakgrunnen til høyre. Lebeplannting omkring eksisterende hytter er i dag del av landskapsbildet.



Fig 3.7 Vestre del av planområdet sett mot øst. Karakteristisk kombinasjon av berg, lyngrabber og myr i forsenkningene.



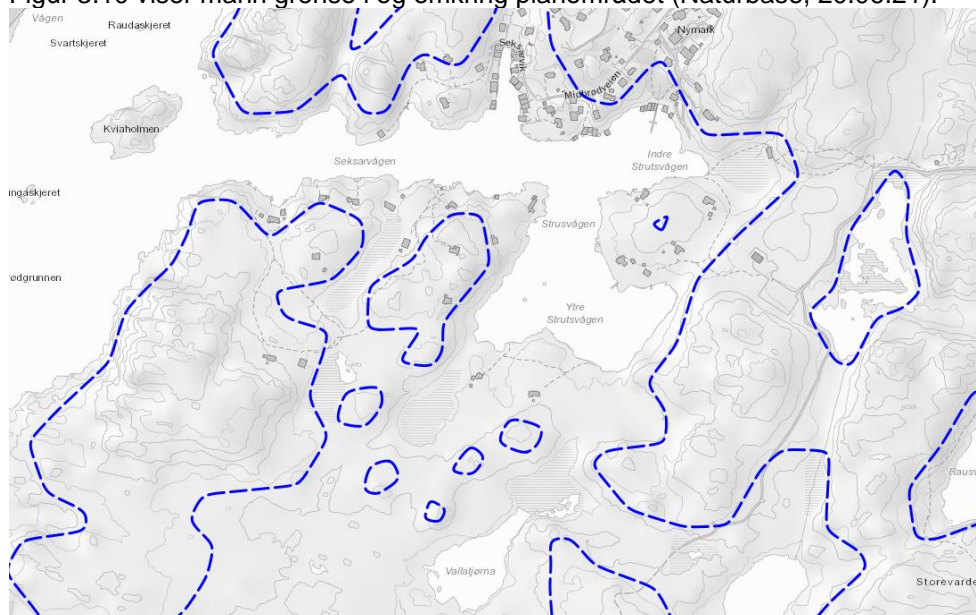
Fig 3.8 Landskapsrommet mellom planområdet og sjøen der det meste av dette inngår i gjeldende plan's «del 2, Friluftsområde».



Fig 3.9 Utsikt mot Eigerøy fyr fra høydedraget i vestre del av planområdet.

Marin grense

Figur 3.10 viser marin grense i og omkring planområdet (Naturbase, 20.06.21).



Figur 3.10 Marin grense i og omkring planområdet vist med blå, stiplet strek (kilde: Naturbase)

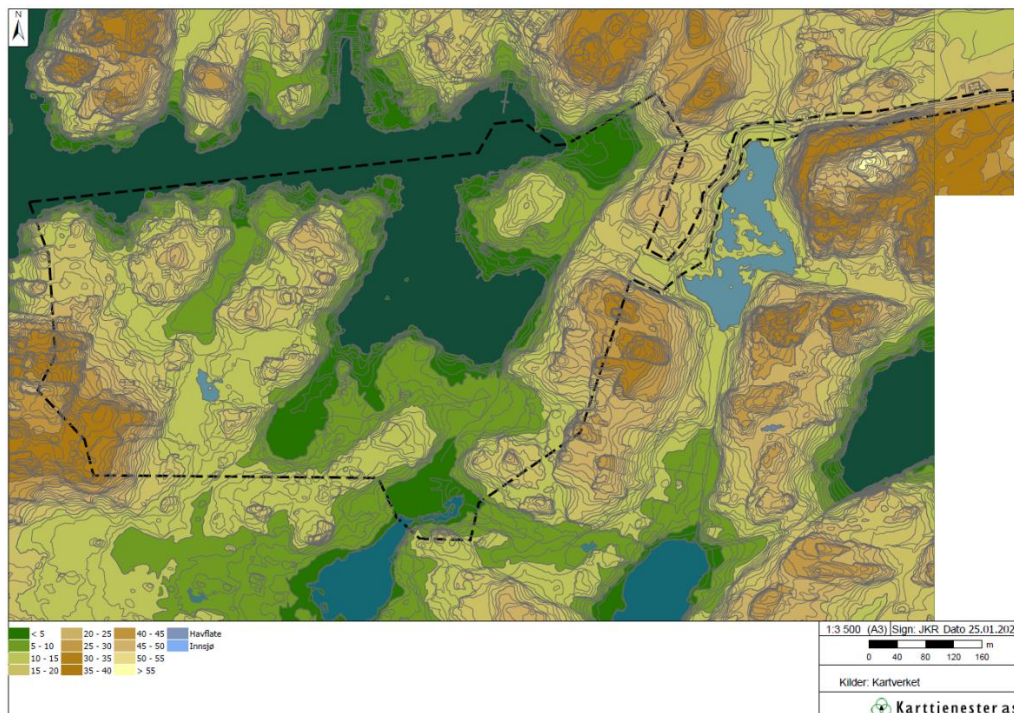
Vegetasjon

Vegetasjonsmessig inngår midtre og sørlige deler av planområdet i et areal med kystlynghei som strekker seg videre sørover til strandsona mot sjøen. Busksjiktet domineres av eier, men det er også noe spredt forekommende vierkratt og buskvegetasjon for øvrig. Høyere vegetasjon finnes hovedsakelig i form av lebeplantning med bartrær omkring eksisterende hytter i området. Det er ellers spredte forekomster av løvtrær i området, primært bjørk og rogn. Det er flere innslag av mindre myrarealer og åpent vannspeil i tilknytning til et par av disse. Noe mer informasjon om vegetasjonen i området finnes også i rapporten fra Natur og Samfunn AS (datert 30.06.22) som følger planleveransen. Se ellers beskrivelsen i kap 3.3.

Eksposering

Nordre deler av planområdet med eksisterende bebyggelse er synlig / eksponert mot bebyggelsen på nordsida av Seksarvågen / Indre Strutsvågen. Området sør for Indre Strutsvågen er synlig fra deler av bebyggelsen på nordsida av Seksarvågen. For de som følger turveien mot sjøen vil deler av ny bebyggelse i den sørlige delen av planområdet være synlig. Planlagt ny bebyggelse i den vestre delen av planområdet vil i begrenset grad være eksponert mot omgivelsene pga omkransende høydedrag og avstand.

Samlet sett vil planlagt utbygging i begrenset grad fremstå som eksponert mot omgivelsene. Det vises ellers til mer konkrete og detaljerte vurderinger omkring dette i kapittel 5, herunder spesielt om eksponering ift Eigerøy fyr. Høydelagskart for området er vist i figur 3.11.



Figur 3.11 Høydelagskart for området i og i nær tilknytning til planområdet.

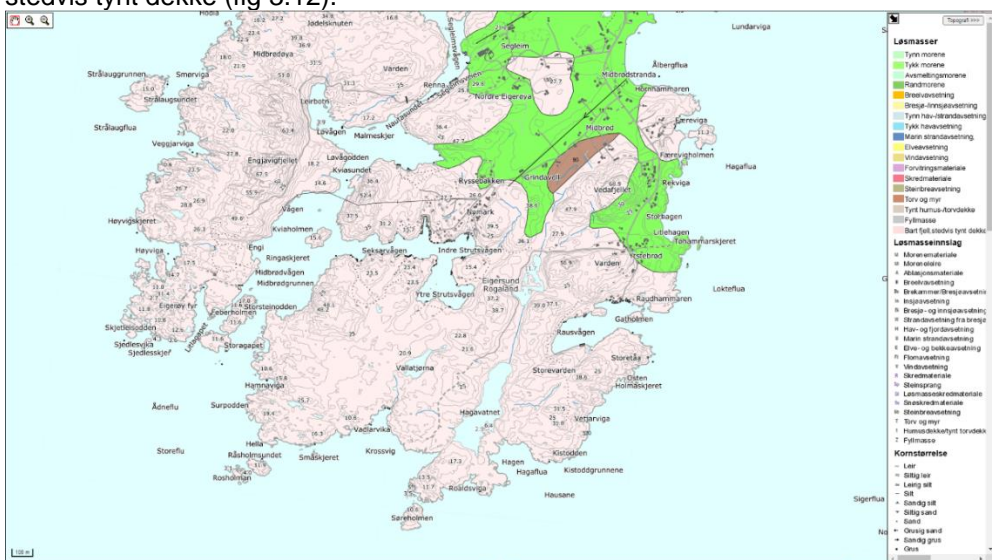
3.2 Klima og grunnforhold

Klima

Normal årsnedbør i området ligger på 2-3000mm (se Norge, 1971-2000). Maksimal snømengde er normalt under 25cm. Middeltemperatur over året er 6-8 grader. Den kystnære beliggenheten uten en skjærmende skjærgård og det åpne landskapet gjør planområdet eksponert for vind. Høyderyggen i vest skjermer trolig denne delen av planområdet noe. Solforholdene er generelt gode.

Grunnforhold

Berggrunnen i området består av anortositt og området inngår i det regionale området Magma Geopark. Forvitring av anortositt gir et næringsfattig og surt jordsmonn. I NGU's kart over løsmasseforekomster er hele planområdet og tilgrensende arealer klassifisert som bart fjell med stedvis tynt dekke (fig 3.12).



Figur 3.12 Planområdet og tilgrensende arealer er dominert av bart fjell med stedvis tynt dekke (rosa farge).

Kvikkleire

Det er ikke registrerte faresoner for kvikkleire innenfor planområdet (NVE's temakart kvikkleire). Betydelige deler av planområdet ligger under marin grense (jmf fig 3.10) og dette tilsier at forekomst av kvikkleire ikke kan utelukkes. De øvrige grunnforhold med betydelig innslag av fjell i dagen og ellers hovedsakelig grunnlent mark, tilsier imidlertid at om det er forekomster av kvikkleire i

planområdet så vil arealene være av begrenset størrelse. Det vises ellers til nærmere vurderinger omkring dette i ROS-analysen, kap 6.

3.3 Dyreliv, biologisk mangfold og fremmede arter

Dyre- og fugleliv

Kunnskap om dyrelivet i planområdet er primært tilgjengelig i det som fremgår av registreringer i de tilgjengelige offentlige databaser. I tilknytning til befaringsene er det observert rådyr i utkanten av planområdet og det må legges til grunn at store deler av planområdet brukes av denne arten. Av beskrivelser knyttet til registreringene av prioriterte naturtyper i området (se senere) fremgår at med unntak av heippielerke og steinskvett er det begrenset med fugl i området i hekketiden. Både ferskvannslokalitetene i området og sjøområdene m/ pollen / Ytre Strutsvågen som et viktig innslag, er imidlertid viktige i trekkperiodene.

Biologisk mangfold på land og i ferskvann

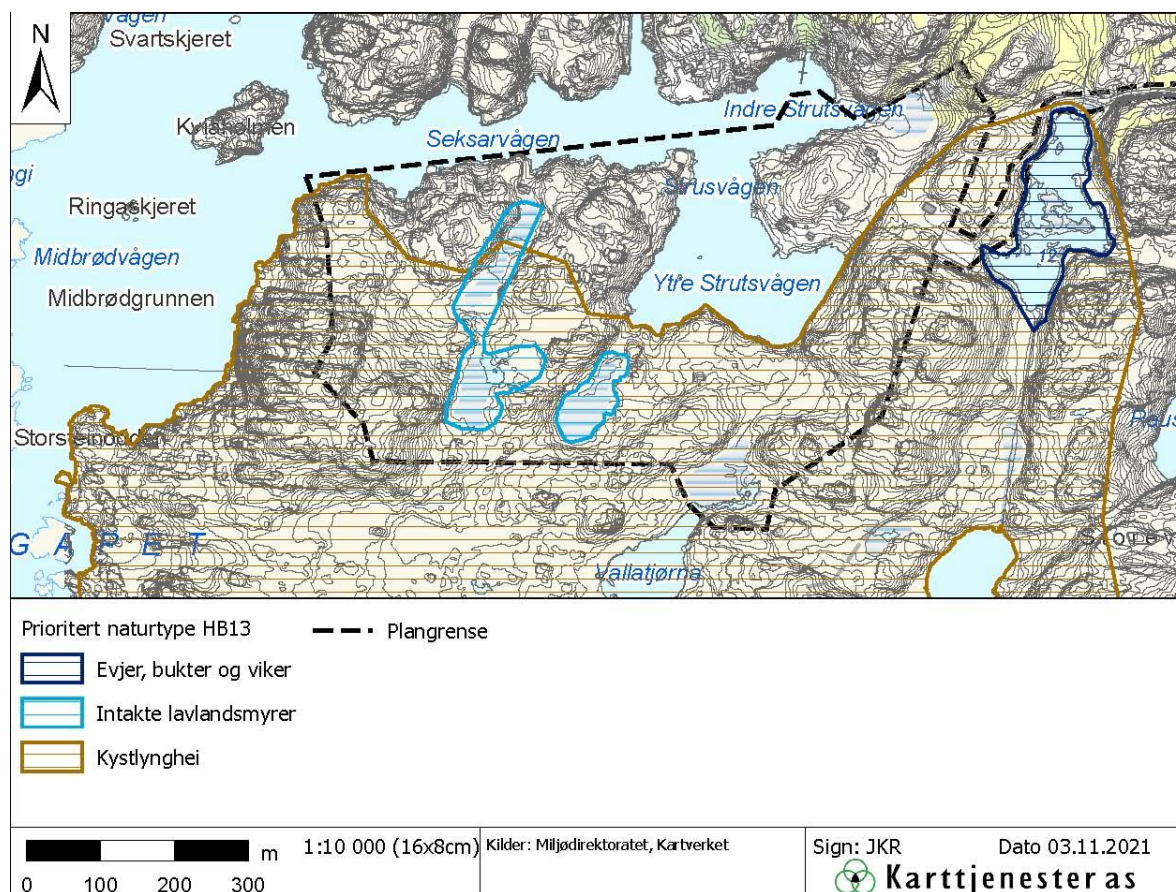
Det foreligger registreringer av naturtyper både på land (DN Håndbok 13 og NiN) og i sjøen (DN Håndbok 19). Registreringene er vist i figurene 3.13-15.

Kystlynghei

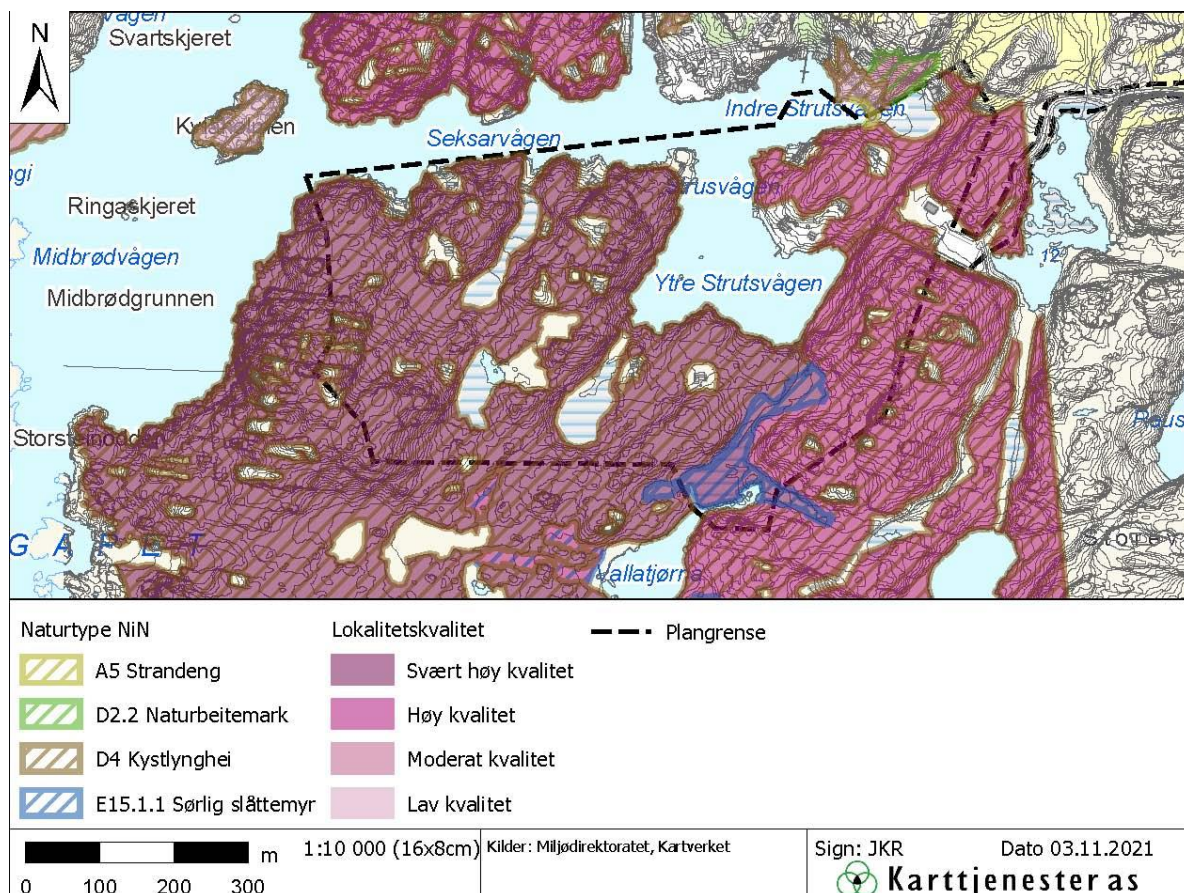
Store deler av planområdet består av naturtypen kystlynghei. Kystlynghei er treløse, beiteskapt heisamfunn langs kysten med lyngarter, siv, gras og starr, vanligvis dominert av noen få plantearter. Kystlynghei finnes langs store deler av Europas Atlanterhavskyst, men er på sterk tilbakegang, særlig lenger sør i Europa. Norge anses derfor å ha et økende ansvar for å ivareta denne naturtypen.

Det er noe avvikende avgrensninger og også verdisetting for registreringene gjort etter hhv DN Håndbok 13 og NiN-systemet (deler av nordre del av planområdet ikke medregnet i Håndbok 13 registreringer, jmf fig 3.12). I HB13 registreringer inngår forekomsten i planområdet i et større område (1,02km²) betegnet Vallatjørna m/ omegn. I beskrivelsen knyttet til denne registreringer er det nevnt at det er registrert mye spor etter hubro dette landskapet og at det er sannsynlig at arten hekker her. Det er imidlertid ikke mer konkret informasjon knyttet til dette tilgjengelig.

Registrering i hht NiN-systemet klassifiserer naturtypen til å ha Svært høy kvalitet i vestre og midtre deler av planområdet (se fig 3.14), mens verdien i de østre deler av planområdet er vurdert til å ha Høy kvalitet.



Figur 3.13 Registreringer av prioriterte naturtyper på land i hht Håndbok 13 i og omkring planområdet.



Figur 3.14 Registreringer av naturtyper på land i hht NiN-systemet i og omkring planområdet.

Intakte lavlandsmyrer (HB 13, fig 3.13)

Tre av de større myrarealene i planområdet (2 av disse registrert i sammenheng) er registrert som Intakte lavlandsmyrer. Lokalitetene er alle satt til Svært viktig. Vegetasjonen beskrevet som fattig og ordinær. Avgrensningen av lokalitetene er grov.

Evjer, bukter og vikar (HB13, fig 3.13)

Vannet som ligger umiddelbart utenfor planområdet og øst for siste del av atkomstveien er registrert som naturtypen Evjer, bukter og vikar med verdi Viktig. Beskrevet som en spesiell lokalitet som er viktig bl.a. under fugletrekkene.

Strandeng (NiN, fig 3.14)

Et mindre areal knyttet til strandsonen innerst i Indre Strutsvågen er registrert som naturtype Strandeng. Kvalitet angitt til lav.

Naturbeitemark (NiN, fig 3.14)

Et mindre areal like utenfor planområdet i NØ er registrert som naturtype Naturbeitemark. Kvalitet angitt til moderat.

Sørlig slåttemyr (NiN, fig 3.14)

Myrområdet nord for Vallatjørna er registrert som naturtype Sørlig slåttemyr. Kvalitet angitt til svært høy.

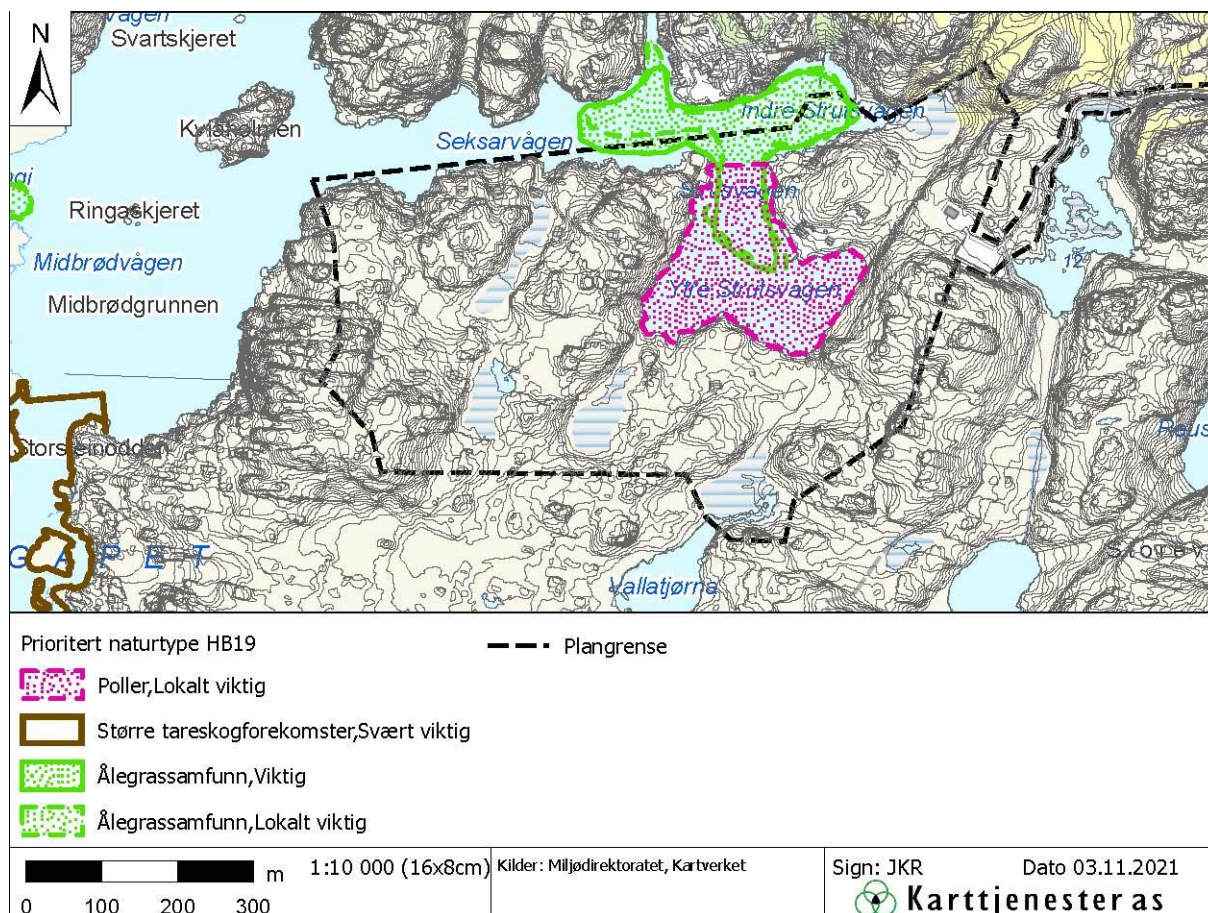
Biologisk mangfold i sjøarealet

Ålegrassamfunn

Det foreligger to registreringer av ålegrassamfunn i området (fig 3.15). Registreringene gjelder den samme forekomsten. Det er mindre avvik i avgrensningen mellom registreringene og forekomsten er i den ene angitt som Lokalt viktig og i den andre som Viktig.

Poll

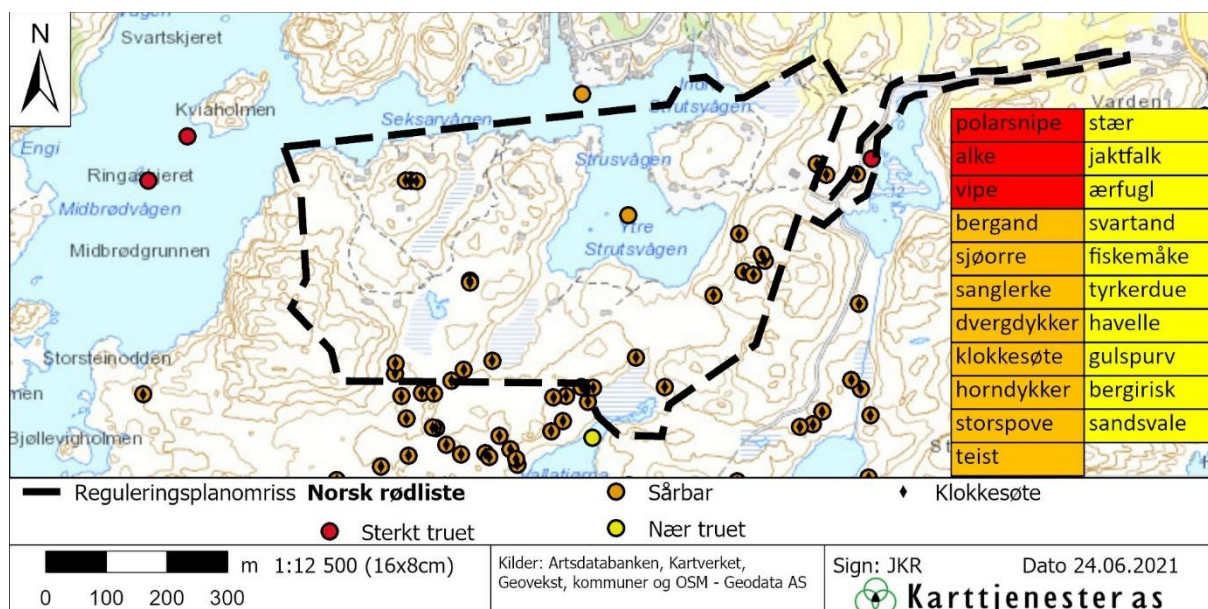
Ytre Strutsvågen er registrert som viktig naturtype Poll, med verdi lokalt viktig (fig 3.15). Lokaliteten angis å ha potensial som næringsområde for trekkende vade- og vannfugl.



Figur 3.15 Registreringer av prioriterte naturtyper i sjøen i hht Håndbok 19 i og omkring planområdet.

Truede arter

Selv om det er angitt at området har begrenset betydning som hekkeområde for fugl foreligger det observasjoner av enkelte Sterkt truede fuglearter i planområdets nærhet (polarsnipe, alke, vipe) (fig 3.16), samt observasjoner av flere Sårbare arter og arter i kategorien Nær truet.



Figur 3.16 Registreringer av truede arter i og omkring planområdet.

Av særlig interesse er forekomstene av kløkkesøte (sårbar). Denne arten er knyttet til næringsfattig myr, næringsfattig kyst-fukthei, dynetrau og innsjøstrender. Den forekommer særlig i kystområdene. Kløkkesøte er en langlevd, flerårig art. En vesentlig del av observasjonene i og i tilknytning til planområdet er gjort i den sørlige delen og sør for planområdet. Det er også påvist forekomster i den østlige delen og 2-3 spredte forekomster i midtre / nordre deler.

Fremmede arter

Det er flere registreringer av fremmede arter i og omkring planområdet (se fig 3.17). Blant disse er kanadagås og mink. Det er flere mispelarter i området. Flere arter som er brukt til lebeplantning står også på lista over fremmede arter: buskfuru, sitkagran og vrfifuru. Også stillehavsøsters er registrert i området.

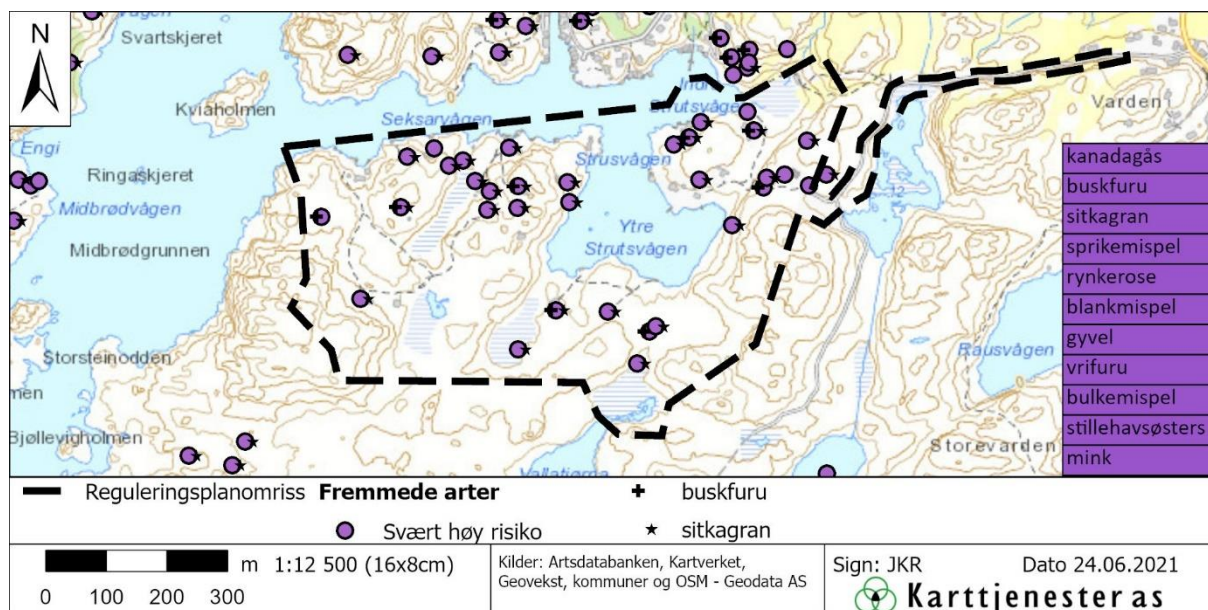


Fig 3.17 Registrerte fremmede arter i og omkring planområdet.

Supplerende registrering av naturverdier i planområdet, juni 2022

Firmaet Natur og Samfunn AS gjennomførte i juni 2022 en supplerende kartlegging av naturverdier i planområdet, herunder rødlistearter og fremmedarter. Området er godt kartlagt mht naturtyper og det ble ikke ansett nødvendig med ny / supplerende kartlegging ift dette. Det er imidlertid gjort vurderinger omkring tilstand mm for disse områdene. Utarbeidet notat (datert 30.06.22) følger planleveransen og det vises til dette for nærmere beskrivelser.

Områdets betydning for fugl og vilt ble også vurdert og notatet inneholder en tabell med vurdering for hver av de rødlistede artene som er registrert i og i tilknytning til planområdet. Natur og Samfunn AS har lagt til grunn et større geografisk område omkring planområdet ved oppstillingen av arter i tabellen enn det som er gjort i vår egen oppstilling, jmf fig 3.16.

3.4 Kulturminner

Det er fire automatisk fredede kulturminner i planområdet (Askeladden, ID 4459, 33952, 43979, 43980) (fig 3.17). Dette er steinalderlokaliteter med funn av flintrester. Det er i gjeldende plan ytterligere ett kulturminne (avsatt som spesialområde bevaring) i sørlig del av planområdet. Dette kulturminnet er ikke registrert i Askeladden. Arkeolog fra fylkeskommunen har i tilknytning til befaring avklart at dette kulturminnet ble avskrevet ved forrige registrering og derfor ikke trenger hensyntas i ny plan (Rogaland Fylkeskommune, seksjon for kulturarv, 15.06.21).

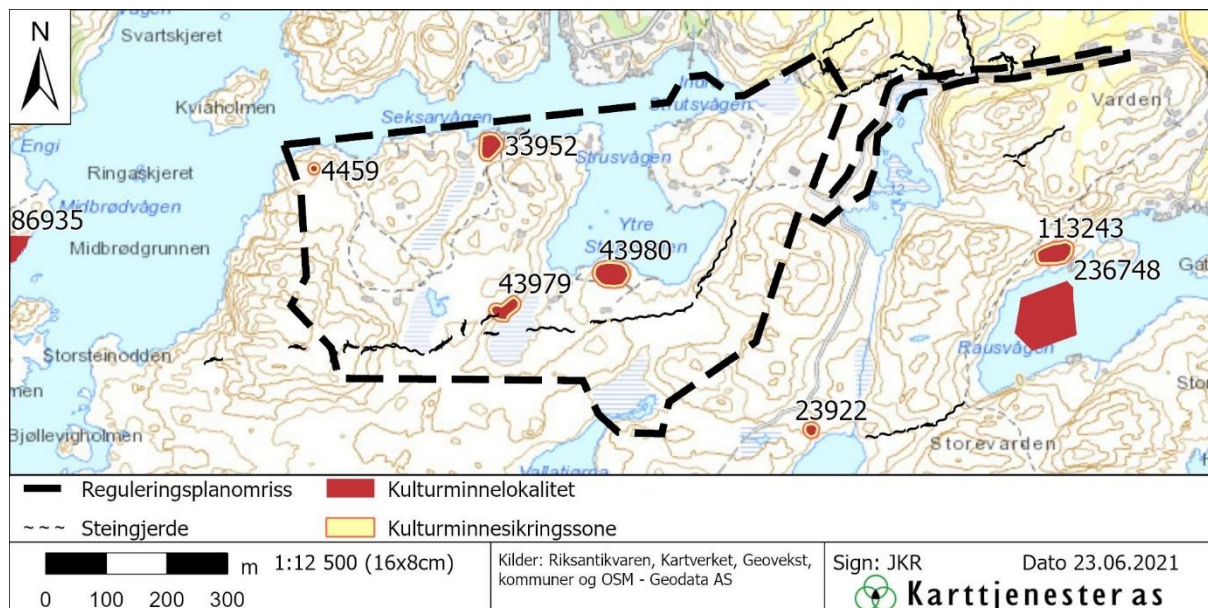
Det finnes også enkelte automatisk fredede kulturminner utenfor planområdet, men ikke i umiddelbar nærhet til dette. Forekomstene av automatisk fredede kulturminner i og utenfor planområdet indikerer at det også kan være hittil ukjente kulturminner i området.

Eigerøy fyr ligger 7-800m vest for planområdets vestre grense og atskilt fra dette med Midbrødvågen. Fyranlegget ble bygget i 1853-1854 og er fredet etter kulturminneloven. Atkomst til fyret skjer via en ca 2,3km gangvei / sti med utgangspunktet i parkeringsplassen på Seglemstranda / Nautasundet.

Av nyere tids kulturminner er det flere steingjerder i planområdet. Det er ikke foretatt noen fullstendig registrering av disse, men de som er registrert i FKB er vist i figur 3.18.

Av innspillet til planarbeidet fra Stavanger Maritime Museum (SMM, 10.12.2020) fremgår at det vurderes å være høyt potensial for funn av uregistrerte kulturminner fra steinalder og frem mot moderne tid i sjøarealet innenfor planområdet. Strandlinja på Eigerøy har i ulike perioder etter siste istid vært flere meter lavere enn i dag. Eksisterende steinalderfunn viser at området har vært attraktivt

og det er da mulighet for at det befinner seg strandbundne boplasser under dagens strandlinje i området.



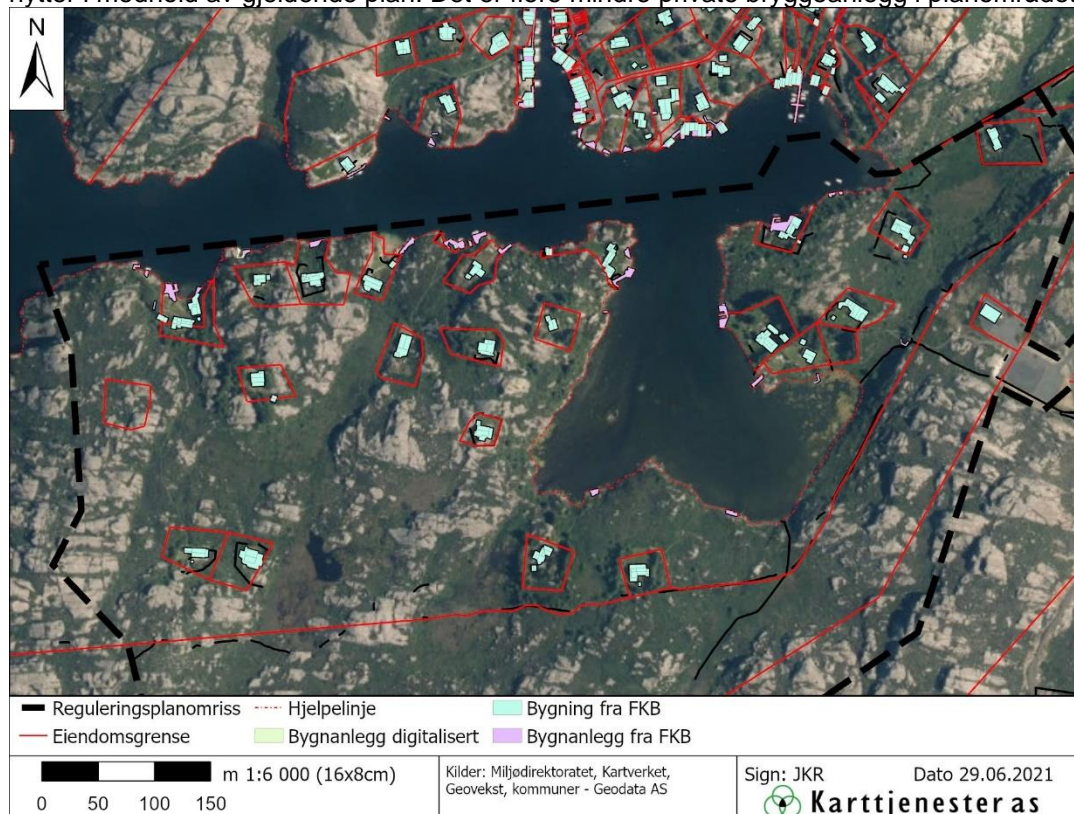
Figur 3.18 Automatisk fredede kulturminner i planområdet med tilhørende sikringssoner, samt nyere tids kulturminner i form av steingjerder.

Det er mange naturlige havner og ankringsplasser på Eigerøy og disse har vært viktige for sjøfarten opp gjennom historien. Det er ikke kjente marine kulturminner / skipsfunn i planområdet, men SMM / FK vurderer det slik at det er høyt potensial for funn av slike.

3.5 Eksisterende bebyggelse og anlegg

Hyttebebyggelse og bryggeanlegg

Det er 23 eksisterende hytter i planområdet. I tillegg er det to ubebygde tomter, dvs at det da er 25 eksisterende fritidseiendommer i området totalt (figur 3.19). Alle de eksisterende hyttene eksisterte også da gjeldende plan ble utarbeidet og vedtatt i 2006. Det har således ikke blitt bygget noen nye hytter i medhold av gjeldende plan. Det er flere mindre private bryggeanlegg i planområdet (fig. 3.19).



Figur 3.19 Eksisterende bebyggelse og fradelte eiendommer i planområdet med angitt gnr/bnr. I tillegg viser figuren private bryggeanlegg fra grunnkartet (rosa farge).

Parkeringsanlegg

Det er et større parkeringsanlegg i planområdet (fig 3.20). En del av dette er tilgjengelig for allmennheten og benyttes bl.a. i tilknytning til fotturer videre på opparbeidet turvei nedover til sjøen. Denne delen av parkeringsområdet er i hht bestemmelsene til gjeldende plan også tilgjengelig for gjesteparkering for hytter i planområdet. Kapasitet i denne delen av parkeringsanlegget er ca 20 biler. Den private delen av parkeringsområdet betjener enkelte av de eksisterende hyttene og er tiltenkt å betjene nye hytter i planområdet. Kapasitet i denne delen anslås til 35-40 biler.



Figur 3.20 Eksisterende parkeringsanlegg. Området til venstre i bildet er parkering for allmennheten / gjesteparkering, mens området til høyre, innenfor bommen, betjener hytter i området.

Kommunalt renseanlegg

Kommunen bygget for noen år siden nytt renseanlegg på Ytstebrød. Avløpsledningen ligger i turveien ned til sjøen. Bygget har en særpreget arkitektur (fig 3.21).

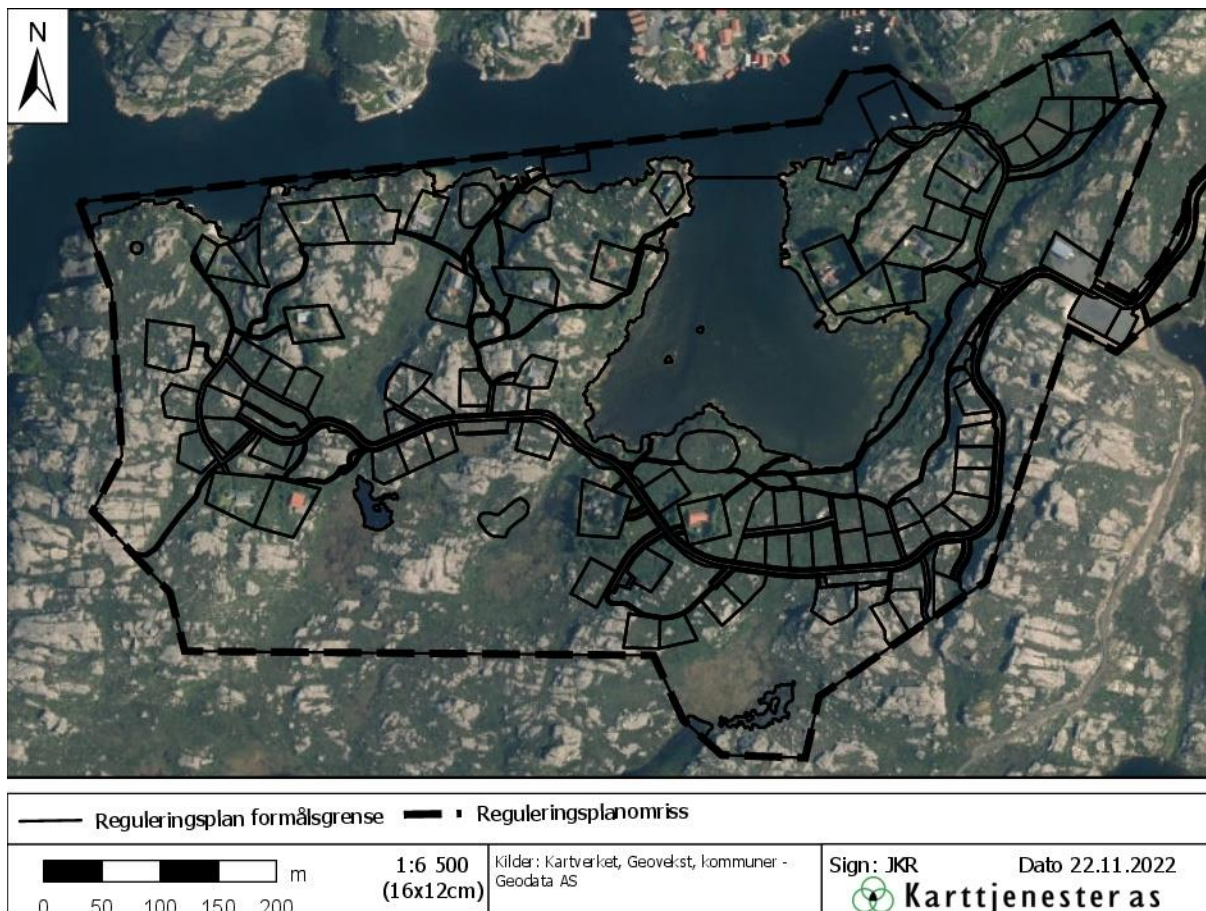


Figur 3.21 Det kommunale renseanlegget med sin særpregede arkitektur. Atkomst skjer via vei langs østsida av parkeringsområdet.

4. Planforslaget

4.1 Beskrivelse

Det vises til plankartet som følger planleveransen. I figur 4.1 nedenfor er planforslaget vist med formålsgrenser over ortofoto. I figur 4.2 er planforslaget vist med visualisert bebyggelse i oversiktsperspektiv.



Figur 4.1 Ortofoto av planområdet med inntegnede formålsgrenser.



Figur 4.2 Visualiserte veier og bebyggelse i planområdet i oversiktsperspektiv

Atkomst

Atkomst til planområdet skjer fra Ytstebrødveien like før denne veiens endepunkt. Fra avkjørselen og frem til dagens parkeringsområde er det ca 700m. Det er noe avvik mellom regulert og opparbeidet vei. I ny plan er veitraseen lagt inn plankartet slik den er bygget og ligger i dag.

Fra dagens parkeringsplass er det regulert ny kjørevei ut i planområdet. Veien er planlagt i 3,5m's bredde, inkludert skuldere (3+2x0,25m). Veiens lengde er ca 1km. Det er tre korte sideveier på hhv ca 40m, 20m og 70m. Veiene er prosjektert og prosjekteringen følger planleveransen (plan, normalprofil, lengdeprofil og tverrprofiler). Atkomstveiene skal ha toppdekke av mørk grus.

Ved valg av trase er det foruten betjening av tomter lagt betydelig vekt på landskapsmessige hensyn. Dette innebærer å begrense terrenginngrep så mye som mulig og det innebærer å legge veien slik at den ikke blir unødvendig eksponert i landskapet. Det er en noe bratt (15%), men kort (ca 80m) stigning opp til den vestre delen av planområdet. Her legger prosjekteringen til grunn at veien heves noe over eksisterende terreng i nedre del og senkes noe i øvre del.

Det er regulert et par breddeutvidelser / møteplasser langs første del av atkomstveien. På strekningen videre er det vurdert til at det ikke er behov for egne møteplasser da det er kort avstand mellom avkjørsler til tomter, parkeringsplasser og stikkveier langs traseen som vil ivareta behovet for noe breddeutvidelse for møtende biler.

Der veien grenser inntil tomter er som hovedregel avstand mellom veikant og tomtgrense i planen satt til 2m. Dette arealet er regulert som Annen veggrunn.

Parkering

Eksisterende parkeringsplass, P1, ved enden av dagens vei er parkering for allmennheten (ca 20 plasser) (jmf fig 3.20).

Eksisterende parkeringsplass betegnet P2 er parkering for hytter i planområdet (35-40 plasser). Eksisterende hytter F1, F5, F7 og F11 har rettigheter / avtaler om parkering her. Øvrige eksisterende hytter har avtaler om parkering utenfor planområdet på nordsida av Seksarvågen.

Av de nye hyttene skal hytte F27-32 parkere på P2. P2 skal også fungere som gjesteparkering for besøkende til hytter i planområdet. Ledig kapasitet disponeres av grunneierne for evt utleie til eksisterende hytteiere som ønsker dette.

Parkeringsløsning for øvrige nye hytter i planen (dvs utenom hyttene F27-32) er basert på hovedregel om at hytter beliggende langs kjørevei har parkering på egen tomt. Dette gjelder 21 hytter. For øvrige nye hytter (33) er parkering fordelt på fire felles parkeringsplasser (P3-6).

For eksisterende hytter som vil kunne betjenes via ny vei inn i feltet er det kun to som vil få den nye veien tilstrekkelig nært forbi tomta slik at parkering kan skje på egen grunn (gnr / bnr 1/46 og 1/51). Det er regulert inn egne avkjørsler til disse.

Det er innregulert kapasitet på de to vestre, felles parkeringsplassene (P5 og P6) til å kunne betjene parkering knyttet til de øvrige eksisterende hytter i vestre del av planområdet. Prosessen videre vil avklare hvor mange av de eksisterende hyttene som ønsker å etablere rettigheter knyttet til bruk av ny kjørevei og mulighet for parkering nærmere hytta.

Det er generelle bestemmelser om parkering i gjeldende kommuneplan, §6.5. I forslaget til ny kommunedelplan for fritidsbebyggelse foreslås krav om minst en parkeringsplass pr enhet. Det er i planforslaget lagt til grunn at felles parkeringsplasser som dekker inntil 9 tomter skal ha kapasitet tilsvarende 2 plasser pr hytte (P4). For felles parkeringsplasser som dekker 10 eller flere tomter er det lagt til grunn kapasitet tilsvarende 1,5 plasser pr hytte (P3, P5, P6). Hver hytte vil da ha rett til å parkere 2 biler begrenset oppad til tilgjengelig kapasitet. Eventuelt overskytende behov vil dekkes av P2.

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse / eiendommer som er gitt byggetillatelse inngår i planen (kode 1214). Nummeringen av disse tomtene er videreført fra eksisterende plan (F1-F7, F9-F26). Kommunen's plankontor har levert en oversikt over gitte byggetillatelser (med forbehold om at dette er riktig) og dette er benyttet som grunnlag for regulering av bebyggelse som inngår i planen. Bygg / bygningsdeler som ikke fremgår av lista er utelatt fra plankartet i tråd med kommunens krav / ønske.

For eksisterende bebyggelse / eiendommer er byggegrensene innenfor eiendomsgrensene som hovedregel videreført fra gjeldende plan. Unntatt fra dette er der deler av godkjent bebyggelse ligger på eller utenfor byggegrense. I disse tilfellene er byggegrensa etter avklaring med kommunens planavdeling lagt langs vegglivet.

Bestemmelsene knyttet til eksisterende bebyggelse er generelt oppdatert og tilpasset strukturen i de nye bestemmelsene. Der det er ansett nødvendig / formålstjenlig er formuleringer i eksisterende plan beholdt.

Ny bebyggelse

Det er innregulert 54 nye tomter nummerert fra F27 til F80. Hovedtyngden av tomtene har størrelse mellom 600m² og 800m² (36 stk tilsvarende 2/3).

De ulike hensynene som skal tas i området mht plassering av tomter / bebyggelse trekker i ulike «retninger»: myrrealene som i størst mulig grad skal unngås og det forhold at potensialet for uregistrerte kulturminner / -forekomster er større i de lavereliggende områder enn høyere i terrenget «trekker» byggeområdene oppover i terrenget. Utsiktskvalitet trekker tilsvarende bebyggelsen oppover i terrenget. På den andre siden «trekker» landskapshensyn og ønsket om å unngå uheldige silhuetteeffekter bebyggelsen nedover. For landskapshensyn er dette samtidig noe mer nyansert da det kan være fullt mulig med en god landskapstilpasning / begrenset eksponering selv om bebyggelsen ligger noe høyt i landskapet.

Det er som et utgangspunkt lagt til grunn å begrense inngrep i myr. Med tomtestrukturen i det endelige planforslaget blir likevel noe myrrealer berørt. Det er også lagt vekt på at tomter ikke skal plasseres på høydedrag. Arbeidet med planen og dialogen med kommunen har imidlertid avdekket at begrepet «høydedrag» ikke er presist og at det kan være ulike oppfatninger omkring forståelsen av dette.

Hovedtyngden av nye hytter er lokalisert langs «veiaksen» slik at flertallet av eksisterende hytter ikke får nye hytter i umiddelbar nærhet. Det er ellers lagt vekt på å plassere nye tomter slik at de ikke gir unødvendig sjenanse / ulemper for eksisterende hytter.

Nye tomter regulert som frittliggende fritidsbebyggelse

43 av de nye tomtene er regulert som spredt fritidsbebyggelse (kode 1121). Disse hyttene skal bygges med saltak og være mønet i lengderetningen. Takvinkel skal være mellom 18 og 35 grader. Bestemmelser for utnyttingsgrad for hovedbygg er gitt med utgangspunkt i føringene i gjeldende kommuneplan med maks BYA 100m² innenfor 100m's beltet og maks BYA 130m² utenfor 100m's beltet. Det er innenfor disse maksgrensene gjort individuelle vurderinger og maks BYA er redusert for flere av tomtene. Oversikt over maks BYA, møne- og gesimshøyder på de ulike tomtene er vist i figur 4.3.

Maks mønehøyde er som hovedregel satt til 5,5m, men er for flere tomter etter individuell vurdering redusert til 4,5m. Sokkelløsning eller kjeller er ikke tillatt. Tilleggsbebyggelse er ikke tillatt.

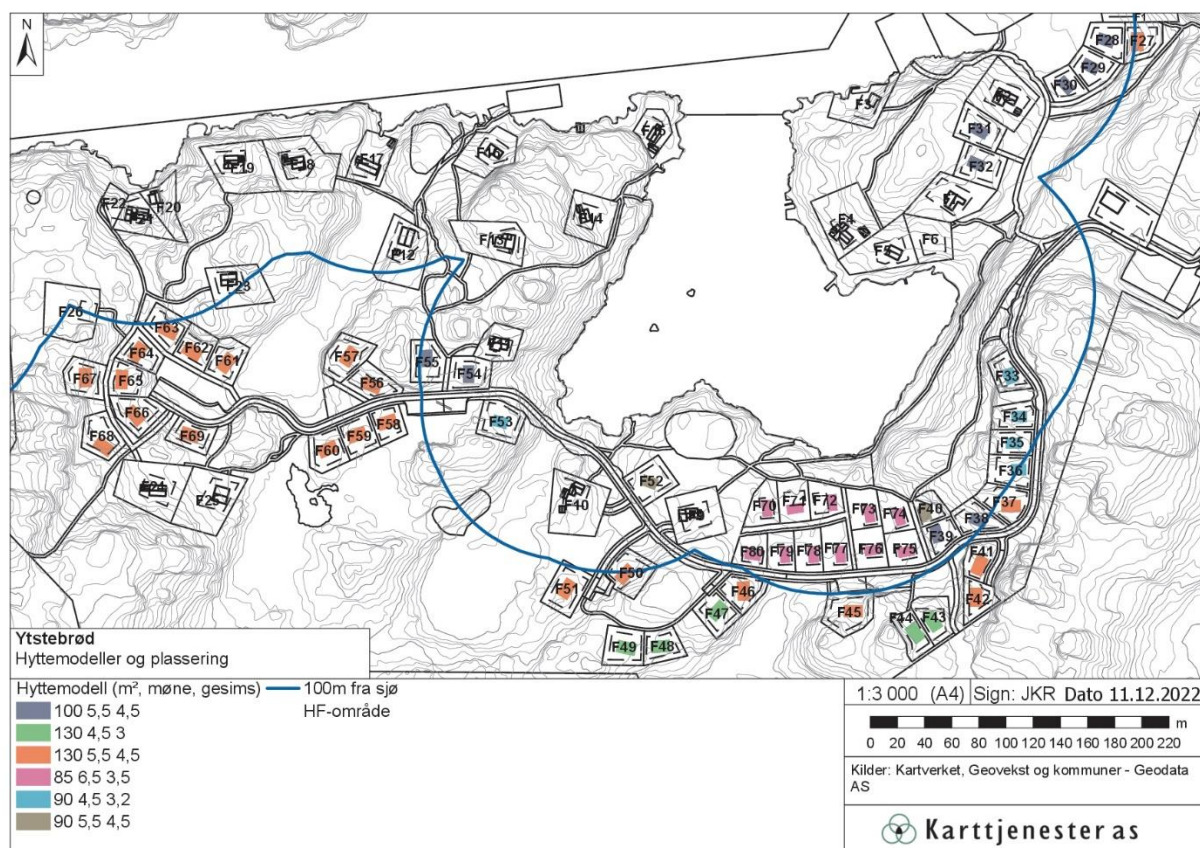
Det er tillatt med terrasse uten takoverbygg inntil 20m². Nye hytter / tomter tillates ikke inngjerdet. Sikringsgjerde / rekkverk tillates på avgrensende parti hvor dette anses nødvendig ut fra sikkerhetshensyn. Levegger med høyde inntil 1,8m og lengde inntil 5m er tillatt.

Sjo Fasting arkitekter v/ Dag B. Fasting har gjort følgende vurderinger omkring byggestil og estetikk / landskapstilpasning for ny, frittliggende bebyggelse i planområdet:

«Arkitekturen for Ytstebrød Hyttefelt tar utgangspunkt i tradisjonell norsk byggestil og omgivelsene hvor hyttene plasseres. Fra dette konseptet utvikles det prototyper for feltet med felles materialbruk og arkitektonisk uttrykk.

Alle hytter løses med lik takform, saltak med tekking som er tradisjonell for stedet. Det vil si panner eller treak med fargebruk som underlegger seg stedets koloritt, som man finner den i naturen. Det samme gjelder kledning og fargesetting av detaljer, hvor tre vil være det dominerende element og hvor beslag og belistning gis en fargebruk i tilsvarende valør.

Plassering av hyttene tilpasses terrenget og det velges fra prototypene i forhold til hver tomtes topografi, utsiktsretninger og vindforhold. Prototypene har forskjellig utforming i volum og utstrekning og kan speilvendes. Slik kan man ivareta stedets premisser i forhold til tomtens egne kvaliteter og i forhold til naboer.»



Figur 4.3 Oversikt over BYA, møne- og gesimshøyder for nye hytter i planen.

Nye tomter regulert som konsentrert fritidsbebyggelse

11 tomter (F70-80) beliggende sør for Ytre Strutsvågen er regulert som konsentrert fritidsbebyggelse (kode 1122). Tanken her er å skape noe som er annerledes enn den øvrige bebyggelsen og som tar opp i seg sentrale elementer i tradisjonell sjønær bebyggelse. Konseptet er gitt følgende beskrivelse av arkitekt Dag B.Fasting:

«Området for konsentrert utbygging ønskes utført med en annen karakter enn øvrige fritidsboliger i området. Tanken er å tilrettelegge et delfelt med utgangspunkt i regionens typologier forbundet med tradisjonell sjønær konsentrert bebyggelse. Vi mener dette vil bidra til større ambiguitet i opplevelsen av det totale området, som ellers er, og skal bli, etablert med mer konvensjonelle fritidsboliger.

Tanken for delfeltet er å utvikle moderne bygningstyper med tydelig referanse til den tradisjonelle bebyggelsen vi finner for eksempel i Eigersund, Rekefjord og Sogndalstrand. Det vil være bygg med halvannen etasje, med lav gesims og brattere takvinkel enn øvrig bebyggelse.

En viktig del av løsningen er tomtedisplayeringen, hvor byggene legges slik at gateløpet blir tydelig og hvor internt gangveisystem lager smug og gjennomgående kikk for gående. Tomtene avgrenses og leveres med tradisjonelle stakittgjerder og hovedbepantning som styrker konseptet (for eksempel syriner og blomstrende kirsebærtrær).

Området blir bilfritt med ekstern felles parkering».

Seks av tomtene vil grense mot kjøreveien. Den interne avgrensningen av tomtene og det interne «gateløpet» tar utgangspunkt i steingjerdet som går gjennom området slik at vesentlige deler av dette tas vare på og også fremheves.

Området ligger innenfor 100m's grensa fra sjøen og maks BYA er da i utgangspunktet 100m². I bestemmelsene er maks BYA for hovedbygg redusert til 85m². Det er tillatt med ett frittliggende tilleggsbygg innenfor angitt maks BYA på 100m² på tomtene.

Bygningene i dette området skal ha saltak med takvinkel 35-45 grader. Maks mønehøyde er 5,5m og maks gesimshøyde 3,5m. Terrasser uten takoverbygg skal ikke overstige 20m².

Bebyggelsen skal ha liggende kledning og farge på fasade skal være mørk oker, falun rød eller hvit med hvitmalte vinduer. Tomtene har felles parkering på P3. Området er illustrert i figur 4.4 nedenfor.



Figur 4.4 Området for konsentrert bebyggelse sør for Ytre Strutsvågen. Hyttene vil ha annen karakter enn de spredt beliggende hyttene med brattere takvinkel, annen fargesetting, stakittgjerder i tomtegrensene mm.

Vann og avløp

Nye hytter skal tilkobles kommunalt vann og avløp. Eksisterende hytter med aktuell beliggenhet vil bli tilbudt tilkobling. Pumpestasjoner mm kan plasseres innenfor Fr-områder der de ikke er i konflikt med natur-, kultur- eller landskapsverdier i planområdet. Kommunen skal godkjenne plassering.

Strøm / trafo

Fremføring av strøm skal skje via nedgravd kabel. Trafo kan etter nærmere vurdering plasseres i Fr-områder. Kriterier for plassering er som for innstallasjoner i tilknytning til VA-anlegg, ref ovenfor.

Renovasjon

Fritidsboligenhetene i planområdet skal tilknyttes gjeldende offentlig renovasjonsordning.

LNF-områder

Stier

Eksisterende stier / tråkk i området er kartlagt og registrert med GPS. Stiene / tråkkene er dels knyttet til beiteaktiviteten i området, dels til atkomst over land til eksisterende hytter og dels til atkomst mellom hytter og båtplasser / bryggeanlegg. Det er lagt til grunn at det skal være en regulert atkomststi fra felles parkeringsplasser og frem til alle eksisterende hytter og frem til alle nye hytter uten direkte atkomst fra kjørevei.

Trase for stien til tomtene F14 og F15 er noe usikker og ikke gått opp i terrenget. For eksisterende sti fra tomt F24 til sjøen blir denne justert noe på deler av strekningen pga tilpasning til nye tomter. Eksisterende sti fra tomt F25 til sjøen kommer på del av strekningen i konflikt med tomt F57 og felles uteområde (Ute3). Her legges til grunn at ny, regulert sti fra P5 og videre nordover forbi tomtene F54 og F55 benyttes i stedet.

Eksisterende stier / hovedtråkk i området er regulert i 2m's bredde i plankartet og kan opparbeides innenfor 1m's bredde der dette anses aktuelt eller nødvendig av hensyn til terrengslitasje.

Atkomststier til hytter som også skal fungere som midlertidige anleggsveier i byggeperioden er regulert i 3m's bredde og gitt egne formålsnavn (AS_MA (AtkomstSti_Midlertidig Anleggsvei)). Etter anleggsperioden forutsettes traseen innsnevret til 2m's bredde ved at sidearealene jordkles.

Det går Atkomststi_Midlertidig anleggsvei fra Vei3 og ned til tomtene F27-F32. Det vil kreve noe sprengningsarbeider for å anlegge denne. Fra denne stien / anleggsveien og videre til båtanlegget i Indre Strutsvågen er det regulert sti (Sti1) i 3m's bredde. Denne stien kan gruses med mørk grus og opparbeides i 2m's bredde slik at den er kjørbare med ATV for transport av utstyr til / fra båtanlegget.

Det er også regulert en sti, Sti 2, som er tenkt som en mulig sammenkobling med turveien øst for planområdet. Stien er regulert i 3m's bredde og kan opparbeides i 2m's bredde og påføres mørk grus. Sti 3 er innregulert i den som fremstår som en naturlig trase å benytte for de tilknyttede tomter.

Høyeste punkt på høydedraget i vestre del av planområdet er et fint utsiktspunkt og representerer et interessant turmål i området. Det er regulert en sti, *Sti 4*, videre fra området ved enden av veien og frem til plangrensa i retning mot dette punktet. Selve toppunktet ligger like utenfor plangrensa. Stien er regulert i 2m's bredde og kan opparbeides i 1m's bredde.

Øvrige LNF-arealer er betegnet *Fr* og regulert til friluftsmål i tråd med gjeldende plan.

Hensynssoner

- Faresone – flom: Faresone flom er avsatt langs strandsona i hht aktsomhetsareal fra NVE.
- Båndleggingssone: Det er regulert restriksjonsområder rundt de automatisk vernede kulturminnene i planen med tilhørende bestemmelser.
- Angitt hensynssone: det er regulert sone for bevaring kulturmiljø knyttet til restene av steingjerder i området. Innenfor hensynssonene skal steingjerdene bevares. Unntak fra dette er rester av steingjerder innenfor tomtene F73 og F74 som kan fjernes og at steingjerdet langs tomtene F77-F80 kan istandsettes for å fremheves på strekningen og ivareta funksjon som avgrensning av eiendommene.

Planforslaget med alle formål drapert over terrenget i oversiktsperspektiv sett fra vest mot øst er vist i figur 4.5 nedenfor.



Figur 4.5 Planforslaget drapert over terrenget i oversiktsperspektiv sett fra vest mot øst.

Endringer i arealbruk

Samlet areal i planområdet er 384 da. Dette fordeler seg som følger på de ulike formål:

Formål	da
Eksisterende tomter	32,0
Nye tomter	37,6
Bryggeanlegg	2,0
Vei og parkering	17,3
Stier og turvei	8,4
Friluftsområde	220,9
Friluftsområde i sjø	57,7
Felles Uteopphold	1,4
VA	1,4
Kulturminner	3,2
Sum	383,7

5. Konsekvenser av planforslaget

5.1 Vurderinger etter naturmangfoldloven

Etter § 7 i Naturmangfoldloven skal de miljørettslige prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Kunnskapen om naturmangfoldet i og omkring planområdet anses generelt som god. Det er gjennomført flere faglige kartlegginger som utgjør grunnlag for fastsettelse og avgrensning av viktige naturtyper i området. Det samme gjelder registreringene av klokkesøte. Viktig kunnskap om området er samlet og er tilgjengelige i Naturbase og Artsdatabasen. Det er også utført en supplerende registrering av Natur og Samfunn AS i juni 2022.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Usikkerhet knyttet til et eventuelt båtanlegg i Ytre Strutsvågen og uttak av dette i det nye planforslaget kan også sees på som et «føre-var» grep. Utover dette anses ikke å forekomme spesielle forhold innen eller i tilknytning til planområdet som tilsier særlig anvendelse av føre-var-prinsippet.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Den planlagte utbyggingen skjer i et område med eksisterende hyttebebyggelse. Nye hytter vil merkbart bidra til økt bruk og ferdsel i området. Det er sikret et betydelig areal for friluftsmål sør for planområdet. Atkomstvei og nye stier innenfor planområdet vil representere en ytterligere tilrettelegging av området for allment friluftsliv. Det er lagt vekt på å redusere konflikter ift eksisterende naturverdier i planområdet. Det foreligger ikke kunnskap eller registreringer som tilsier at det er behov for nærmere vurdering mht. økosystem og samlet belastning.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver)

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Man bør, så langt som mulig, etterstrebe byggetekniske løsninger og metoder som er miljøforsvarlige. Graving og håndtering av masser skal skje på en miljøforsvarlig måte. Det skal ikke deponeres masser i områder avsatt til LNF-formål.

5.2 Konsekvenser for landskap, miljø og samfunn

Selv om det ikke skal gjennomføres konsekvensvurdering etter forskriften må vurderingene her i utgangspunktet også relateres til et «nullalternativ». Foreliggende planforslag er et endringsforslag ift gjeldende plan. Gjeldende plan som ble vedtatt i 2006 har imidlertid ikke blitt realisert og en hovedgrunn til dette anses å være at det har manglet regulert kjørevei ut i planområdet. Sannsynligheten for at eksisterende plan, uten foreslåtte endringer, vil bli bygget ut er trolig begrenset gitt markedets økede krav til tilgjengelighet og standard.

For ikke å komplisere for mye er vår valgte tilnærming til konsekvensvurderingene å beskrive disse med utgangspunkt i dagens tilstand som «nullalternativ», men samtidig supplere dette med vurderinger, der det anses relevant, ift alternativet med en realisering av gjeldende plan slik den foreligger. Som utgangspunkt for dette pekes på følgende som sentrale endringer i ny plan ift gjeldende plan:

- Økning fra 41 til 54 nye tomter.
- Endringer i plassering for flere av tomtene i gjeldende plan
- Kjørevei ut i planområdet i stedet for gangstier.
- En vesentlig oppgradering av kvalitet på regulerte stier i planen
- Båtanlegget i Ytre Strutsvågen i gjeldende plan er tatt ut.
- Nytt båtanlegg (BÅT2) beliggende lenger vest i Seksarvågen er tatt inn
- Bestemmelser som tilrettelegger for noe større enheter i tråd med gjeldende kommuneplan
- Bestemmelser som tilrettelegger for tilleggsbygg på tomter regulert som konsentrert bebyggelse
- En generell oppdatering / modernisering av bestemmelsene

Spesielt om kulturminner

Ny tomt F52 ligger i avstand 15-20m fra ett av de automatisk fredede kulturminnene. Utover dette er det ikke foreslått ny bebyggelse i umiddelbar nærhet av de automatisk fredede kulturminnene i planområdet. Økt ferdsel i området kan i noen grad representere en risiko for minnene.

Deler av atkomstvei og planlagte tomter / byggeområder ligger under marin grense. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om stans i anleggsarbeider om nye, automatisk fredede kulturminner avdekkes i tilknytning til utbyggingen.

Eksisterende steingjerder er i planen fokusert på som kulturminner og med et par mindre unntak forutsatt hensyntatt under utbyggingen. Det legges også til grunn at steingjerdet som går gjennom området for konsentrert bebyggelse skal restaureres. Gjennom dette vil steingjerdet som kulturminne og beitebruken i området som kulturhistorie ytterligere fremheves. Det er utover dette ikke nevneverdig forskjell på eksisterende plan og det nye planforslaget mht konsekvenser for kjente kulturminner i planområdet.

5.2.1 Konsekvenser for landskap

Fylkeskommunen har i sitt innspill til planarbeidet fokusert på effekten av planlagt utbygging på det fredede fyranlegg. Det er gjort en egen synlighetsanalyse på dette temaet som også inkluderer utvalgte punkter langs atkomstveien ut til fyret. Det foreligger et eget notat (Karttjenester as, 12.05.21) som følger planleveransen. Hovedkonklusjonen er at høydedraget i planområdets vestre del i stor grad legger øvrig del av planområdet i «skyggen» ift synbarhet fra fyret. Figur 5.1 nedenfor er tatt fra notatet og viser områder innenfor planområdet som er synlige fra bakkenivå ved fyret. Analysen viser at noen få av de eksisterende hyttene kan sees fra fyret, mens ingen av de nye hyttene vil kunne sees fra fyret. Med unntak av helt i starten er synligheten inn i planområdet også sterkt begrenset fra atkomstveien ut til fyret. Det vises til notatet for nærmere informasjon / dokumentasjon av dette.

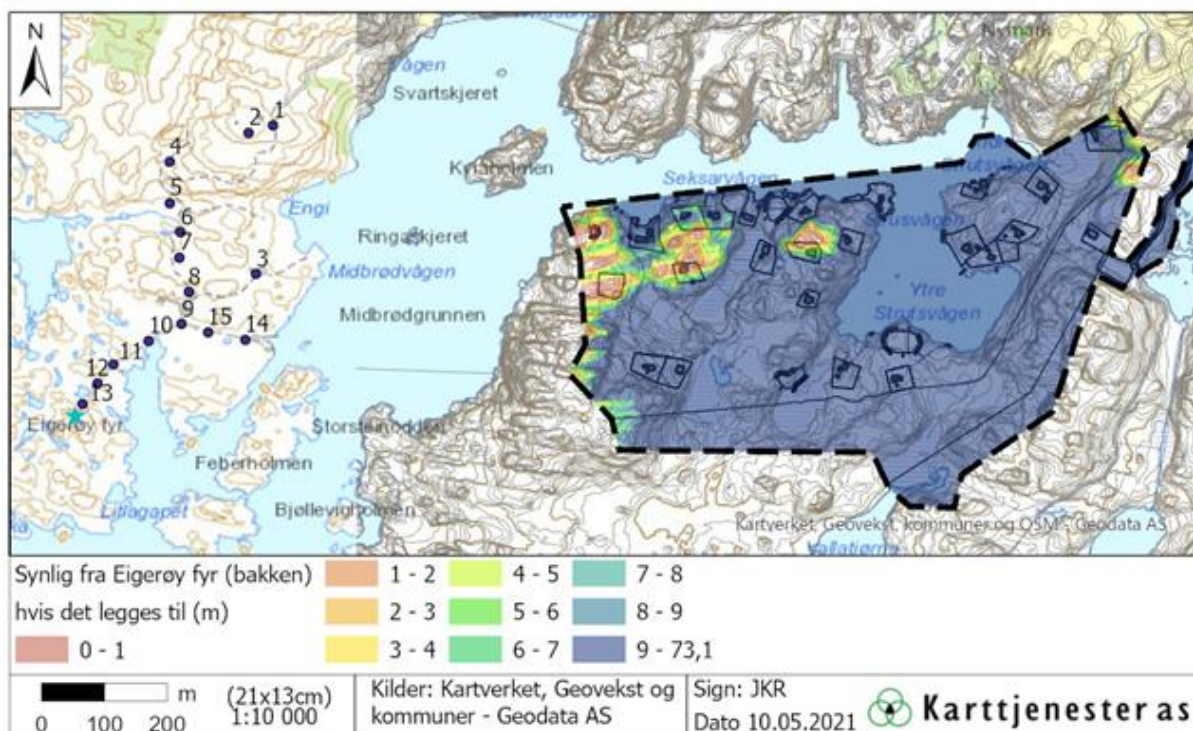


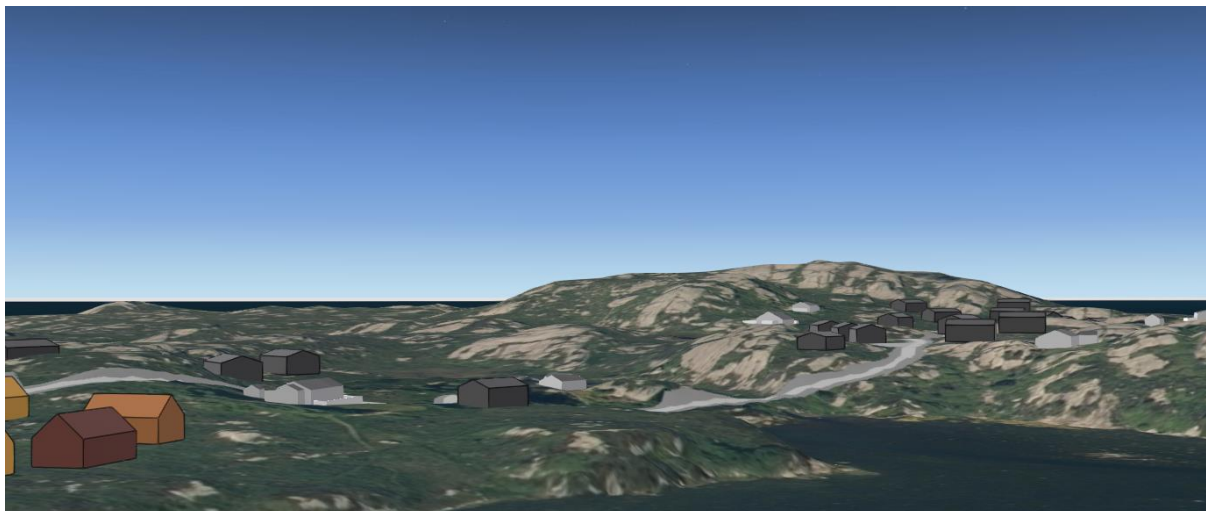
Fig 5.1 Synbarhet av planområdet fra Eigerøy Fyr. Innenfor mørkegrønne og blå arealer vil hytter ikke være synlige fra fyret.

Det legges til grunn og er sikret i reguleringsbestemmelsene, at bebyggelsen på nye tomter regulert som spredt fritidsbebyggelse gjennom materialvalg og farger skal tilpasses de naturlige fargene i området. Det er således et klart mål om at hytter på disse tomtene skal gli inn i landskapet på en god måte. Området regulert som konsentrert fritidsbebyggelse vil ha et fargevalg som er kulturhistorisk betinget og som avviker fra naturfargene i området. Slik bebyggelse og fargesetting er vanlig forekommende i sjøkanten lokalt / regionalt og vil bidra til å skape variasjon og identitet til området.

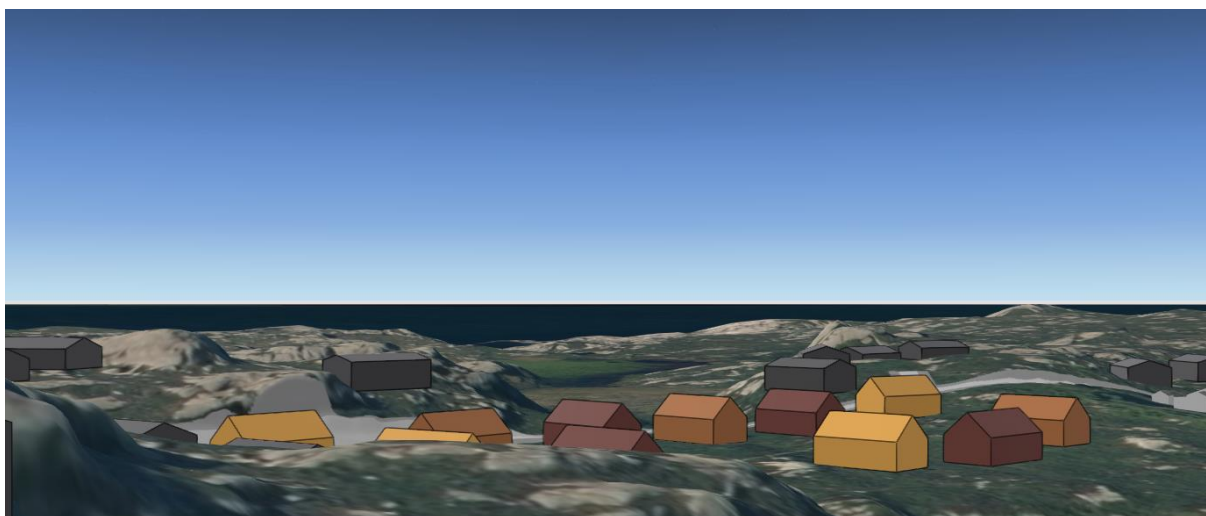
Bygging av en kjørevei inn i området medfører terrenginngrep og arealbeslag som endrer landskapet og påvirker opplevelsen av dette. Begrensning av terrenginngrep i form av større fyllinger og

skjæringer er vektlagt ved valg av trase. Det er likevel ikke mulig å unngå dette helt og veien vil bli en del av landskapsbildet når den er etablert. Det er gitt bestemmelse om at veien skal ha mørk grus som toppdekke for en best mulig tilpasning til omgivelsene.

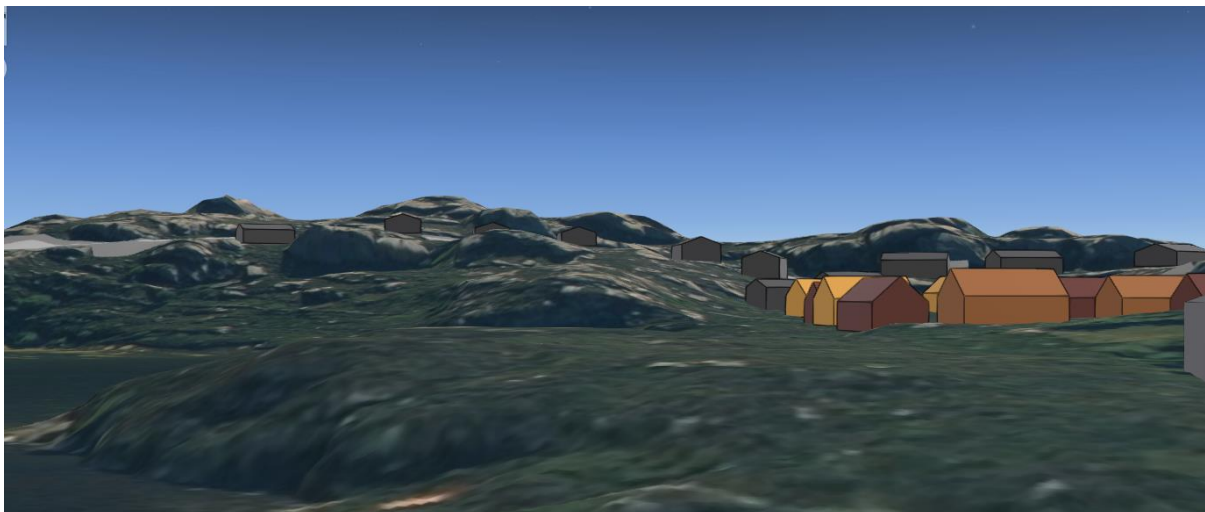
I figur 4.2 er det vist en visualisering av planområdet etter utbygging fra et oversiktsperspektiv. I påfølgende figurer (5.2-5.7) er det vist visualiseringer av vei og bebyggelse fra ulike ståsteder innenfor og utenfor planområdet. Som grunnlag for visualiseringene ligger bygningskropper med utnyttelse av areal (BYA) på de enkelte tomtene i hht reguleringsbestemmelsene. Vi mener generelt at visualiseringene viser at planlagt bebyggelse vil ligge godt plassert i landskapet. En utbygging i den aktuelle størrelsesorden i et relativt åpent landskap som her vil uansett være godt synlig og endre landskapets karakter i noen grad.



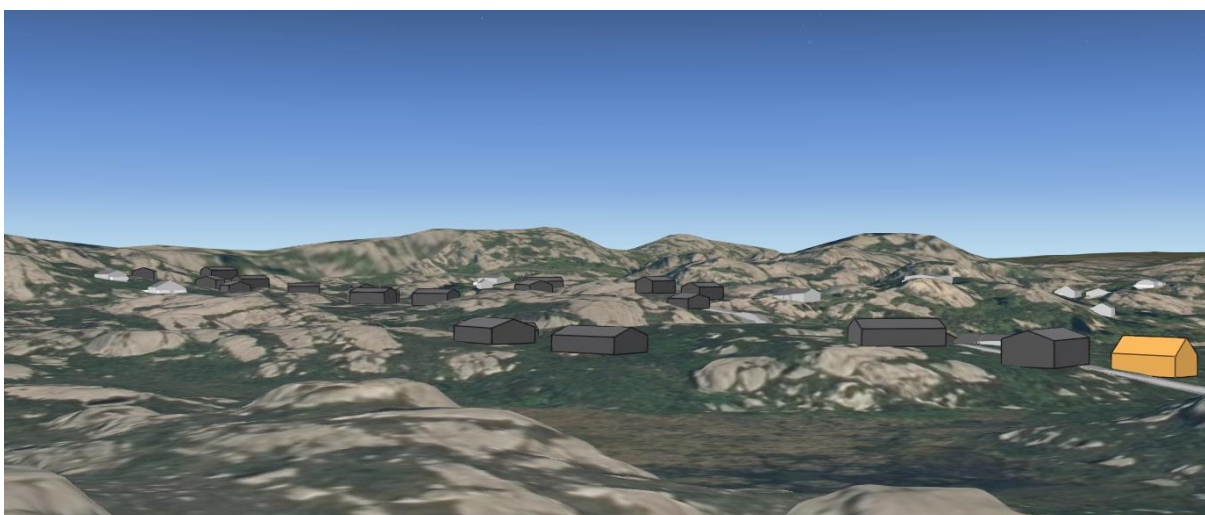
Figur 5.2 Planlagt utbygging sett fra området veien ca ved Ute3 og vestover.



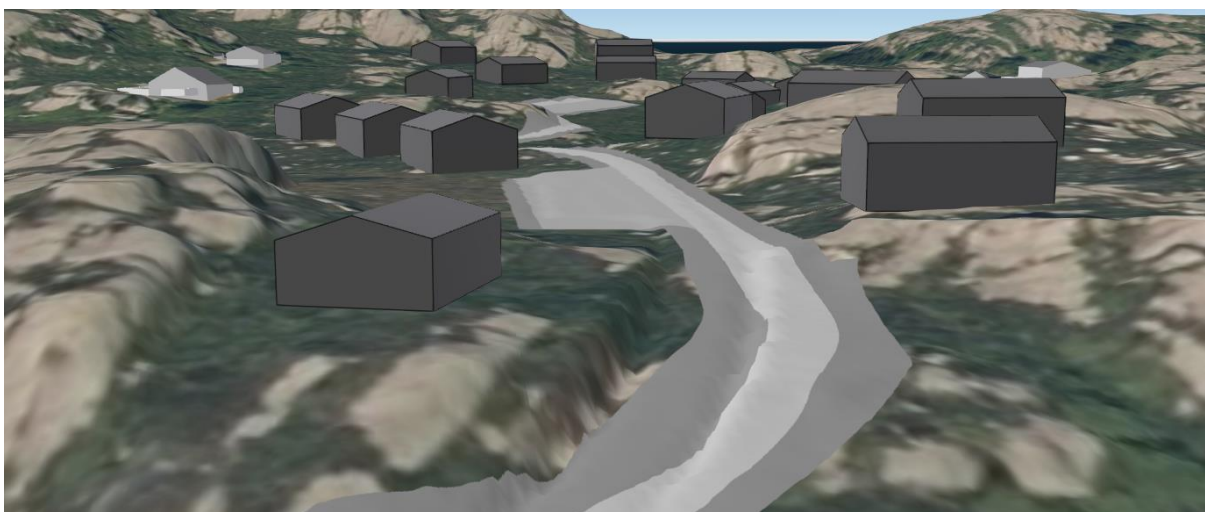
Figur 5.3 Planlagt utbygging sett fra veien ca ved tomt F33 og mot sørvest



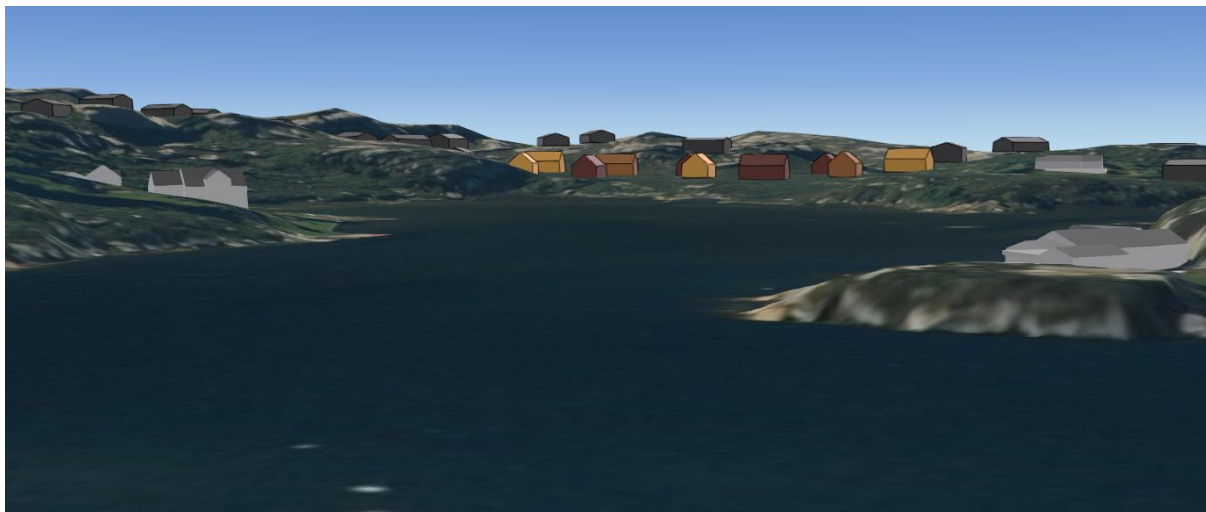
Figur 5.4 Planlagt utbygging sett fra veien i bakken opp mot tomt F53 og mot øst



Figur 5.5 Planlagt utbygging sett fra den kommunale turveien og mot nordvest



Figur 5.6 Vestre del av planområdet sett fra perspektiv noe over atkomstveien mellom tomt F52 og F53.



Figur 5.7 Planlagt utbygging sett fra nordsida av Seksarvågen

Spesielt om endrede landskapsmessige konsekvenser av ny plan ift gjeldende plan

Hovedforskjellene mellom ny plan og gjeldende plan er knyttet til at planlagt bebyggelse er økt med 13 enheter. I tillegg er tillatt størrelse på hovedbygg økt (75m² BYA i gjeldende plan. Innenfor området for konsentrert bebyggelse er det åpnet for tilleggsbygg på tomt. De avsatte byggeområdene / tomtene i ny plan er noe mindre enn i gjeldende plan (jmf kap 2.2) slik at arealet av byggeområder i ny plan kun er økt med 2,5da. Området avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse (11 tomter) er nytt i ny plan. Samlet vil økningen i antall tomter og arealet med konsentrert bebyggelse bidra til en viss forsterkning av bebyggelse som landskapselement i området.

Veien inn i planområdet utgjør en forskjell mellom ny og eksisterende plan. Vei, parkeringsplasser og biler v/ hyttene og på parkeringsplassene vil bli nye landskapselementer i området. Vi vil i tilknytning til dette punktet peke på at vi er i tvil om eksisterende parkeringsplass (P2) vil dekke behovet for de 41 nye hyttene i gjeldende plan. Det er sannsynlig at det vil måtte etableres et nytt/ evt utvidet parkeringsområde med tilhørende terrenginngrep også for å dekke det reelle behovet knyttet til en evt realisering av eksisterende plan.

I bestemmelsene til gjeldende plan fremgår at «Innenfor friluftsområdene tillates det opparbeidet turvei med bredde på 2meter med grus- eller barkdekke som vist på planen. Den skal ha et toppdekke som glir naturlig inn i terrenget, ikke kvitstein. Turveien skal være åpen for allmennheten. Gangveien skal maksimalt være 2m bred og det er ikke tillatt med kjøring utover kjøring i forbindelse med landbruksdriften-dyrehold. Det skal etableres bom som skal være låst. Port for rullestolbrukere kan etableres» (pkt 2.6). Standarden som her beskrives tilsvarer langt på vei standarden på turveien som går fra parkeringsplassen (P1) og ned til sjøen (se fig 5.8).



Fig 5.8 Første del av turveien fra dagens parkeringsområde og ut til sjøen øst for planområdet.

En utbygging i hht gjeldende plan vil enten kreve at all materialtransport skjer med helikopter eller at det opparbeides midlertidige anleggsveier som etter anleggsperioden smalnes inn med jorddekke til angitt bredde på 2m. En utbygging basert på helikoptertransport vil være forstyrrende i seg selv. I

tillegg vil det likevel måtte opparbeides en infrastruktur med stier av god standard i 2m's bredde for bruk av ATV til transport av personell og småutstyr i en utbyggingsfase og som etter utbyggingsfasen utgjør atkomsten inn i området. En utbygging av gjeldende plan basert på at det etableres midlertidige anleggsveier fremstår nok som mest aktuelt. Anleggsveiene vil måtte ha omtrent samme bredde som regulert vei i det nye planforslaget. Arealbeslaget for midlertidige anleggsveier og fremtidige hovedstier ved en utbygging i hht gjeldende plan vil således trolig bli i samme størrelsesorden som etablering av ny, permanent vei i hht nytt planforslag. Terrenngrepingene vil imidlertid bli større om en skal følge trase for stier vist i gjeldende plan. Den landskapsmessige effekten av infrastrukturen i form av veier / stier i ny plan i forhold til infrastrukturen som må opparbeides for en realisering av gjeldende plan vil således ikke være vesentlig forskjellig. Hovedforskjellen mellom gjeldende plan og nytt planforslag utgjøres primært av at ny plan legger til grunn at atkomsten som må opparbeides inn i området, skal være permanent kjørevei og ikke omgjøres til gangveier/ turveier etter anleggsperioden.

I nytt planforslag er båtanlegget i Ytre Strutsvågen tatt ut. At sjøarealet i denne bukta / «pollen» vil fremstå som i dag uten nye anlegg anses som en landskapsmessig positiv endring i ny plan ift gjeldende plan.

5.2.2 Konsekvenser for miljø

Kystlynghei

Gjennom planlagt utbygging vil i størrelsesorden 55da naturområder som inngår i kystlyngheilandskapet omdisponeres til vei, parkering og byggeområder. Dette har noe negativ betydning. De viktigste trusselfaktorene ift kystlynghei som naturtype er imidlertid at husdyrbeiting i kombinasjon med lyngbrenning reduseres eller opphører. Dette er faktorer / prosesser som antas å påvirke utviklingen av området i dag og formodentlig har gjort det en tid. Eventuelle skjøtselstiltak i form av økt beiting og kontrollert lyngbrenning vil være positivt. Dette vil imidlertid kreve et samarbeid mellom grunneierne og hytteeierne. Forholdet påpekes her, men det anses ikke som et reguleringsmessig anliggende å ta stilling til / legge føringer for dette.

Spesielt om endrede konsekvenser for Kystlynghei av nytt planforslag ift gjeldende plan

Areal som direkte berøres av utbygging vil i forhold til arealet av kystlynghei samlet være marginalt større for ny plan ift gjeldende plan.

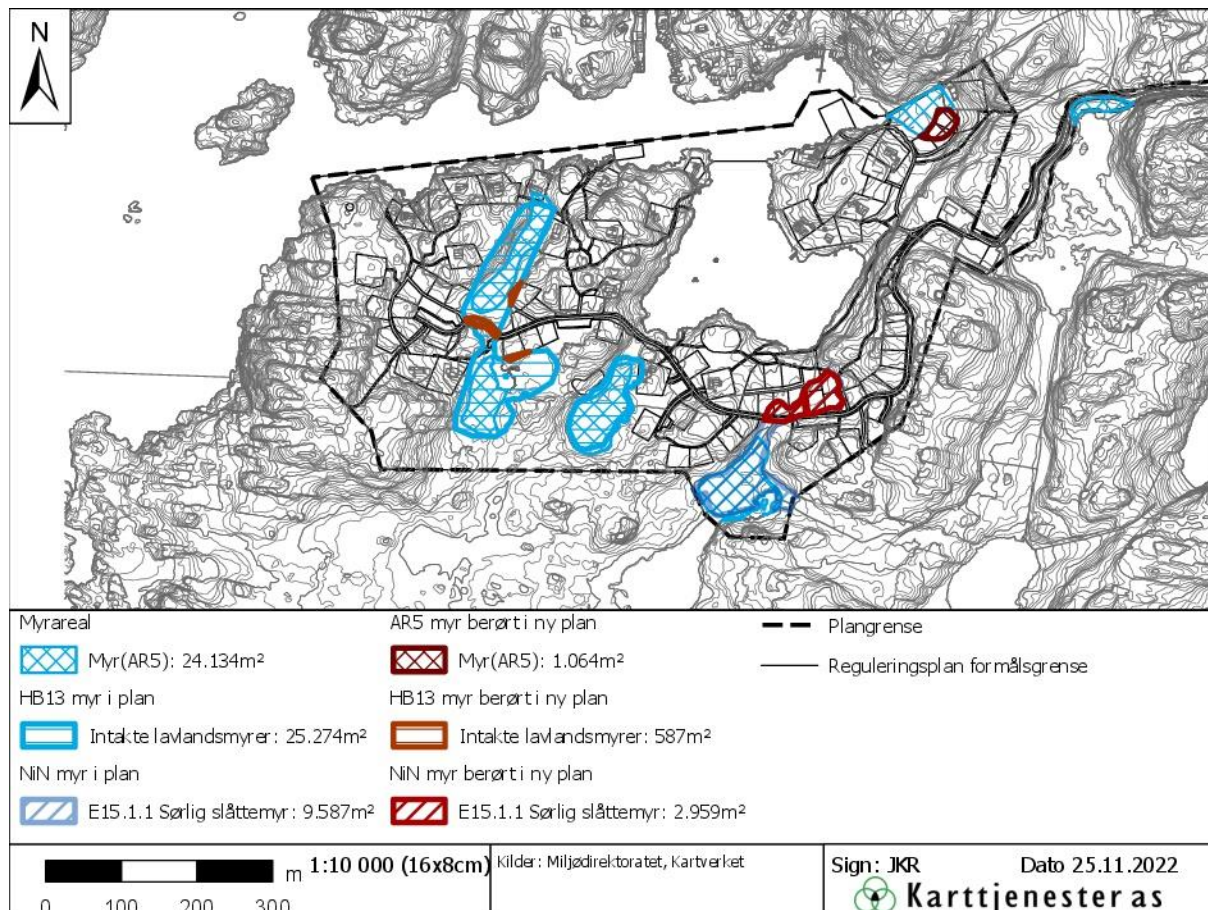
Myrer, herunder arealer registrert som viktige naturtyper

Det er et generelt ønske i dag å unngå nedbygging av myrarealer. Dette er knyttet til disse arealenes verdi for biologisk mangfold, der også kantarealene omkring har betydning. De er videre også viktige ift fordrøyning i de naturlige dreneringssystemene. De senere år har det i tillegg blitt et økende fokus på klimagassutslipp knyttet til omdisponering av myrarealer. Innenfor planområdet finnes også myrarealer registrert som viktige naturtyper.

Det er i AR5 registrert 24,1 da myr innenfor planområdet (fig 5.9) Det er registrert 25,3 da av naturtype *Intakt lavlandsmyr* i hht HB13. Dette arealet fremstår som grovt avgrenset. Det er registrert 9,8 da av naturtypen *Sørlig Slåttemyr* i hht NiN-systemet innenfor planområdet. Deler av NiN-forekomsten går utenfor planområdet (jmf fig 3.14) og det samlede arealet for denne er 11,6da. Det er overlapp mellom de tre kategoriene slik at det samlede arealet registrert som myr (i AR5 eller som viktig naturtype) innenfor planområdet er beregnet til 41,4 da.

Overlayanalyse viser at byggeområder, vei (inkl sideareal) og parkering i planforslaget berører 1,1 da myr registrert i AR5 (figur 5.9). Dette er areal i nordøstre del av planområdet. Av *Intakt lavlandsmyr* (HB13) berøres i hht analysen 0,6da i vestre del av planområdet. Her er nok det reelle noe mindre (0,3-0,4da) pga den grove avgrensningen for denne registreringen. For *Sørlig slåttemyr* (NiN) berøres 3,0 da som utgjør 26% av arealet av forekomsten.

Samlet myrareal som berøres av vei, parkering og byggeområder i planforslaget er utifra ovenstående ca 4,5da. Dette utgjør 11% av samlet areal registrert som myr innenfor planområdet.

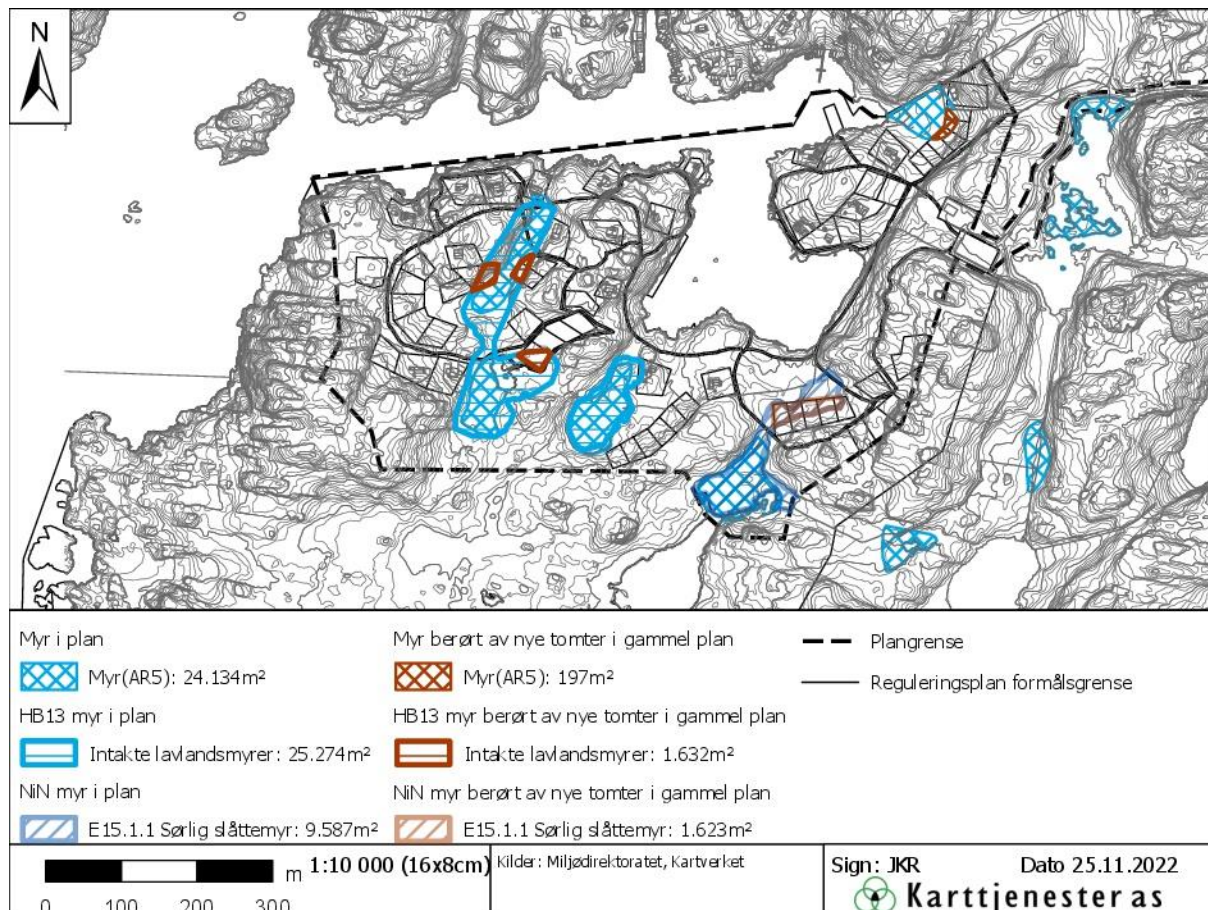


Figur 5.9 Analyse som viser overlapp mellom myrrealer i ulike kategorier og byggeområder, vei og parkering for nye tomter i planforslaget.

Spesielt om endrede konsekvenser for myrer av nytt planforslag ift gjeldende plan

Figur 5.10 viser samme analyse som i fig 5.9 utført med utgangspunkt i byggeområdene i gjeldende plan. Det fremgår at byggeområdene i gjeldende plan innebærer omdisponering av 0,2da registrert som myr i AR5. Tilsvarende for areal registrert som viktig naturtype *Intakt lavlandsmyr* er 1,6da. Også her er tallet fra analysen noe større enn det reelle pga den grove avgrensningen. Ca 2 da vurderes å være nærmere det reelle. Av *Sørlig slåttemyr* berøres ca 1,6da i gjeldende plan. Sum areal som berøres av byggeområder i gjeldende plan er da ca 2,8da. I tillegg vil i praksis komme at hovedsti / stier ut i planområdet i gjeldende plan vil beslaglegge areal til midlertidige anleggsveier / fremtidige stier som ikke er medtatt i analysen slik som vei og parkering er i analysen for det nye planforslaget.

Samlet sett vurderes det slik at konflikten med myrrealer generelt og med verdifulle arealer registrert som viktige naturtyper spesielt, ikke er vesentlig forskjellig for ny plan ift eksisterende plan.



Figur 5.10. Analyse som viser overlapp mellom myrarealer av ulike kategorier og byggeområder, vei og parkering for nye tomter i gjeldende plan.

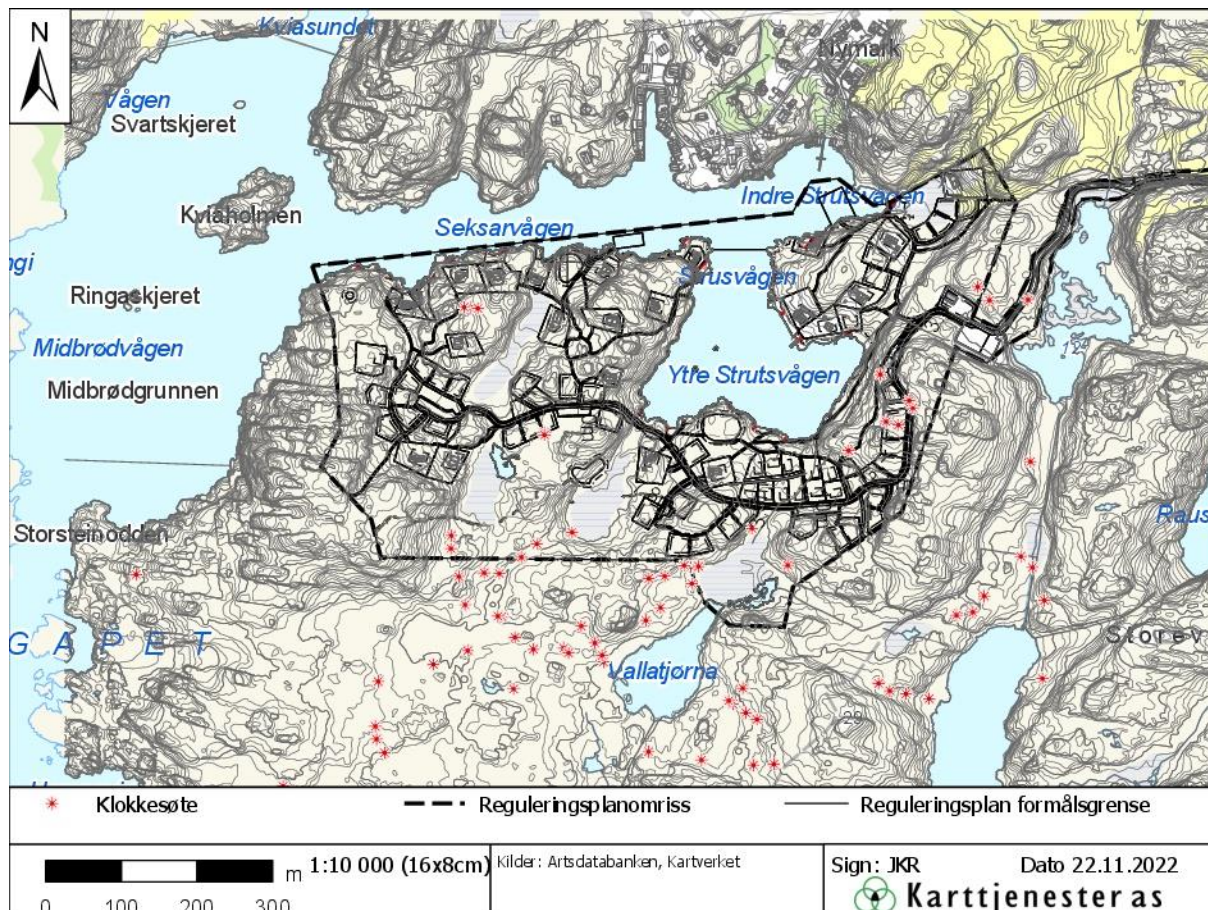
Klokkesøte

Hovedtyngden av de registrerte forekomstene av klokkesøte i området ligger sør for planområdet og litt inn i den sørlige delen. Disse vil ikke påvirkes av utbyggingen (figur 5.11). I tillegg er det spredte registreringer i den østre delen og enkelte av disse ligger innenfor areal som blir påvirket av utbyggingen. I nord finnes et par registreringer som ikke vil bli berørt av ny utbygging. Det er sannsynlig at det finnes uregistrerte forekomster både innenfor og utenfor det som vil bli berørt av utbyggingen.

Klokkesøte er en flerårig plante. Humler er viktige for pollineringen. Frøene spres med vinden over en begrenset strekning. Det er ikke kjent at planten kan formere seg vegetativt. For å spire trenger frøene tilgang til flekker med naken mark og dette antas å være en av årsakene til at den har en vesentlig del av sin utbredelse innenfor områdene med kystlynghei. Når husdyrbeiting og lyngbrenning reduseres eller bortfaller representerer da dette hovedmekanismen i artens tilbakegang.

Ved en utbygging i planområdet vil det etableres nye flater med naken mark som kan gi spiremuligheter for klokkesøtefrø. Dette vil imidlertid være en tidsbegrenset effekt. En vesentlig del av ferdsele i området vil formodentlig følge vei og opparbeidede stier. Noe ferdsel vil imidlertid foregå utenom disse traseene og det er sannsynlig at slik ferdsel vil resultere i at noe mer mark med spiremulighet for klokkesøtefrø avdekkes i området enn idag. Noen nærmere kvantitativ vurdering av betydningen av dette er det ikke grunnlag for å gjøre.

Eventuelle skjøtselstiltak med formål å vedlikeholde kystlyngheia som vegetasjonstype i området vil ha positiv effekt også for utbredelsen av klokkesøte i området.



Figur 5.11 Overlay for registrerte forekomster av klokkesøte og veier, parkeringsplasser og nye byggeområder i planforslaget.

I planforslaget vil veier, parkeringsplasser og byggeområder berøre 5 av de ca 18 registrerte forekomstene innenfor planområdet. Natur og Samfunn AS har blant forslagene til avbøtende tiltak i sitt notat (30.06.22) ett punkt om etablering av buffersoner på 10m for alle typer inngrep mot tidligere registrerte funn av klokkesøte. I tillegg til de registrerte forekomstene som direkte berøres befinner et par forekomster seg innenfor en slik buffersoner. Å unngå inngrep i den sørlige / sørvestlige delen av planområdet der hovedtyngden av klokkesøte registreringene befinner seg er fra vår side hovedgrepet ift å hensynta klokkesøte i planen. Vi mener da at en ytterligere tilpasning av utbyggingsløsning for å hensynta et fåtall registreringer ved å etablere en slik «bufferløsning» ikke er aktuelt / nødvendig. I denne vurderingen er også vektlagt at det er de mer overordnede forhold knyttet til plantens livsvilkår og utviklingen av disse innenfor planområdet som vil være bestemmende for artens videre tilstedeværelse og utvikling i området.

Spesielt om endrede konsekvenser for Klokkesøte av nytt planforslag ift gjeldende plan

Av de registrerte forekomstene av klokkesøte i planområdet vil enkelte av observasjonene i den østlige delen (øst for Ytre Strutsvågen) som overlappes av vei og byggeområder i det nye planforslaget ikke påvirkes av planlagt arealbeslag i gjeldende plan. Det dreier seg om 4-5 observasjoner. Samlet sett mener vi likevel at det ikke er grunnlag for å si at konsekvenser for klokkesøte i planområdet i nevneverdig grad er annerledes for det nye planforslaget ift gjeldende plan.

Andre truede arter

Natur og Samfunn AS har i sitt notat gjort vurderinger knyttet til ulike registrerte rødlistede fugler i området. Oppstillingen er basert på registreringer innenfor et større område omkring planområdet enn det som ligger til grunn i områdebeskrivelsen kap 3.3.

Observasjonene av de **sterkt truede artene** polarsnipe og alke er fra Midbrødvågen utenfor planområdet. I notatet fra Natur og Samfunn er det kommentert at observasjonen av polarsnipe trolig er knyttet til trekk mellom vinter og sommerområde og det vurderes at planområdet utvilsomt ikke er av stor betydning for alke. Observasjonen av vipe gjelder ett individ i tilknytning til eksisterende atkomstvei. Natur og Samfunn har i sitt notat vurdert planområdet og spesielt de fuktige delene av dette som et egnet habitat for arten som er i sterk tilbakegang. Det er ikke registreringer av hekkende arter i kategorien sterkt truede innenfor eller i nær tilknytning til planområdet.

Observasjonene av de **sårbare artene** (bergand, sjøorre, sanglerke, dvergdykker, horndykker, storspove og teist) synes i det vesentligste å være knyttet til Seksarvågen og Ytre Strutsvågen. Flere av disse artene overvintrer langs kysten. Andre er trolig registrert i tilknytning til trekk. Nytt båtanlegg i Indre Strutsvågen og tilhørende øket båttrafikk i Seksarvågen vil i noen grad virke forstyrrende på disse artenes aktiviteter og bruk av området. Ytre Seksarvågen vil i mindre grad bli påvirket, men også her vil den generelle økningen av aktivitet / ferdsel i området ha noe negativ konsekvens. Det bør imidlertid kunne legges til grunn at en vesentlig del av verdien av Ytre Strutsvågen for overvintrende og trekkende fugl opprettholdes. Natur og Samfunn AS har i sitt notat vurdert at det av disse artene trolig kun er storspove som kan benytte planområdet til hekking.

En vesentlig del av observasjonene av de **nær truede artene** (stær, jaktfalk, ærfugl, svartand, fiskemåke, tyrkerdue, havelle, gulspurv, bergirisk, sandsvale) er gjort i tilknytning til området ved Vallatjørna. Hoveddelen av Vallatjørna ligger utenfor planområdet i sør. En mindre del går inn i planområdet. Et område nord for tjørna har karakter av våtmarksområde. Hoveddelen av Vallatjørna ligger i en avstand fra planlagt bebyggelse som tilsier at forstyrrelse knyttet til bebyggelsen ikke vil påvirke de observerte arters bruk av Vallatjørna og nærområdet omkring i vesentlig grad. Bruken av den nordlige delen må påregnes å bli negativt påvirket i noen grad. Natur og Samfunn AS har i sitt notat vurdert det slik at for disse artene er planområdet egnet som hekkehabitat for stær, fiskemåke og gulspurv, samt at ærfugl potensielt kan hekke i nær tilknytning til planområdet.

Planforslag tilrettelegger også for allmennhetens bruk av området. Dette vil også bidra til øket, generell ferdsel og forstyrrelse i området som vil kunne ha noe negativ påvirkning på truede / sårbare arter i området.

Spesielt om endrede konsekvenser for andre truede arter av nytt planforslag ift gjeldende plan

Med 13 enheter mer vil en utbygging i hht nytt planforslag medføre noe større ferdsel og aktivitet i planområdet generelt i forhold til gjeldende plan. I forhold til allmennhetens bruk av området og negative effekter knyttet til dette er det vanskelig å vurdere om det er forskjell mellom ny og eksisterende plan. En tilnærming kan være å legge til grunn at tilretteleggingen for allmennheten i det nye planforslaget er vel så god som i eksisterende plan pga standarden på hovedatkomst / veien som legges inn i området. Samtidig vil denne også trolig virke kanalisierende i større grad enn stiene i gjeldende plan. Nettoeffekten av disse faktorene er vanskelig å vurdere.

Marint miljø_ Viktig naturtype Ålegrassamfunn

Planlagt båtanlegg i Indre Strutsvågen (40 båtplasser) overlapper østre del av utbredelsesområdet for Ålegras. Det andre og mindre båtanlegget (20 båtplasser) som ligger lenger vest i Seksarvågen grenser inntil ålegrasforekomsten.

Et båtanlegg kan påvirke omgivelsene på ulike måter. Den direkte, fysiske påvirkningen vil formodentlig være begrenset utover det som kreves til bunnforankring av anlegget. Ift forurensning er det dokumentert at nytt og gammelt bunnstoff på båtene er en hovedkilde (Fagrappport Miljøvennlige småbåthavner, Cowi / Miljødirektoratet desember 2017). Det må legges til grunn at dette og eventuelt andre kilder / mekanismer vil redusere miljøkvaliteten under og i nærområdet omkring anlegget. Omfanget av dette er imidlertid vanskelig å anslå. Brukerne vil selv ha mulighet til å påvirke / redusere utslipp / negative konsekvenser gjennom sine valg. En velforening som etableres i området bør ha som et av sine formål å bidra til tiltak og holdninger som reduserer negative konsekvenser av båthavna.

Spesielt om endrede konsekvenser for Ålegrassamfunn av nytt planforslag ift gjeldende plan

I det nye planforslaget er båtanlegget som i gjeldende plan er regulert i vestre del av Ytre Strutsvågen tatt ut. Lokaliseringen av anlegget i gjeldende plan ligger utenfor avgrensningen av ålegraslokaliteten. Det smale sundet inn i Ytre Strutsvågen er imidlertid registrert som del av ålegrasforekomsten. Det fremstår som sannsynlig at båttrafikk inn og ut av sundet (Strutsvågen) knyttet til et slikt båtanlegg ville påvirket ålegrassamfunnet negativt.

Kapasitet på båtanleggene i gjeldende plan er ikke angitt. Utifra plankartet ser det ut som de to anleggene til sammen har kapasitet på ca 55 båter. I ny plan vil de to innregulerte anleggene ha kapasitet på 60 båter som da er en liten økning. Anlegget i Indre Strutsvågen vil i ny plan ha større kapasitet enn det som det ser ut var tiltenkt i gjeldende plan. Den negative effekten på ålegras-samfunnet i Indre Strutsvågen må derfor forventes å bli noe større for det nye planforslaget ift det eksisterende. I tillegg kommer da konsekvenser av foreslått, nytt båtanlegg lengre vest i Seksarvågen.

Marint miljø_ Viktig naturtype Poll i Ytre Strutsvågen

Planforslaget innebærer ikke nye anlegg eller installasjoner eller i Ytre Strutsvågen. Noe bruk av kajakk, muligens også kano, kan være aktuelt utifra fellesområdet i tilknytning til området for konsentrert bebyggelse i sørenden. Uten tilrettelegging for båtferdsel anses planens konsekvenser for det marine miljøet / den registrerte naturtypen Poll i Ytre Strutsvågen i utgangspunktet å være begrenset. Det legges da også til grunn at det er begrenset sannsynlighet for at ny aktivitet i området vil resultere i tilførsel av miljøskadelige stoffer som negativt kan påvirke miljøet i pollen.

Spesielt om endrede konsekvenser for Pollen av nytt planforslag ift gjeldende plan

Det nye planforslaget innebærer vesentlig mindre konsekvenser for Pollen enn gjeldende plan med regulert båtanlegg i vestre del av Ytre Strutsvågen / Pollen.

5.2.3 Konsekvenser for samfunn

Planforslaget er i det vesentligste en fornyelse og endring av en gjeldende plan der manglende vei nærmere planlagte hytter har vært et hinder for realisering. Utbyggingsfasen representerer arbeids- og inntektsgrunnlag og tilsvarende vil også de nye enhetene representere muligheter for årlige / fremtidige tjenesteleveranser fra grunneiere og andre i området.

Etablering av nye hytteområder er del av Eigersund kommunes strategi og forventes å bidra positivt til byens og kommunens utvikling. Det vises til utkast for ny kommunedelplan for fritidsbebyggelse som grundig omtaler dette.

Atkomstveien inn i området og nye stier vil øke tilgjengeligheten til området for allmennheten generelt og for nye brukergrupper spesielt.

Etablering av fritidsbebyggelse med tilhørende utvikling av infrastruktur for utøvelse av friluftsliv er også positivt i et folkehelseperspektiv.

Spesielt om endrede samfunnskonsekvenser av ny plan ift gjeldende plan

Økningen med 13 enheter i det nye planforslaget ift gjeldende plan vil øke den positive samfunns-effekten av de forhold som er knyttet til utvikling av fritidsbebyggelse. Det nye planforslaget anses samlet sett å representere en noe forbedret tilretteleggingen for allmennheten i form av vei og stier enn gjeldende plan.

5.3 Konsekvenser for barn og unge

Det er både innenfor og umiddelbart utenfor planområdet gode muligheter for natur- og friluftsliv-opplevelser for barn og unge. Dette gjelder da både på land og på sjøen. Hytta er ofte et samlingspunkt for familie og venner og representerer gjennom dette også grunnlag for positive sosiale opplevelser for barn og unge. Det er regulert inn arealer for felles uteopphold som vil være samtlende også for barn og voksne i planområdet.

5.4 Tilgjengelighet

Det er planlagt kjørevei og parkering på egen tomt for i overkant av 20 av de nye tomtene i planen. Det er i bestemmelsene lagt inn krav om tilgjengelighet fra parkeringsplass og frem til inngangsparti for disse tomtene (pkt 9.01 i reg best). I tillegg er avstand fra parkeringsplass til hytte kort for flertallet av hytter som ikke parkerer på egen tomt. For flertallet av disse igjen, herunder området for konsentrert bebyggelse, er det liten stigning fra parkering til tomt / hytte. Samlet sett vil således en betydelig del av det nye feltet være tilgjengelig for bevegelseshemmede.

Planen legger ellers til grunn at det innenfor de begrensninger som det naturlige terrenget representerer skal turveier og stier opparbeides og tilrettelegges slik at de er tilgjengelige for flest mulig brukergrupper (pkt 9.01 i reg best).

Spesielt om endrede konsekvenser for tilgjengelighet i ny plan ift gjeldende plan

Med utgangspunkt i innregulert kjørevei og parkering på egen tomt for en andel av tomtene i planen, kort avstand fra parkering til hytte for et betydelig antall tomter og kvalitet på stier / interne veier representerer det nye planforslaget en helt annen og forbedret situasjon mht tilgjengelighet innenfor planområdet enn løsningene i eksisterende plan.

6 ROS-analyse

Det er gjort en nærmere vurdering av risiko og sårbarhet knyttet til planforslaget. Dette vil være faktorer som er aktuelle i dag eller gjør seg gjeldende som følge av planlagt utbygging. For å kvantifisere aktuelle forhold er følgende risikomatrix fra DSB benyttet:

Konsekvens: Sannsynlighet:	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig/ en viss fare	3 Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig/ farlig	5 Svært alvorlig/ katastrofalt
5 Svært sannsynlig/kontinuerlig	5	10	15	20	25
4 Sannsynlig, periodevis vedvarende	4	8	12	16	20
3 Sannsynlig, flere enkelttilfeller	3	6	9	12	15
2 Mindre sannsynlig, kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1 Lite sannsynlig, ingen tilfeller	1	2	3	4	5

Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt

Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes

Hendelser i grønne felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreduserende tiltak kan vurderes

Ved vurderinger av tiltak skal tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

For plassering i kategorier for konsekvens er følgende lagt til grunn:

1. *Ubetydelig:* Ingen person eller miljøskader / enkelte tilfeller av misnøye
2. *Mindre alvorlig / en viss fare:* Få / små person- eller miljøskader / belastende forhold for enkeltpersoner
3. *Betydelig / kritisk:* Kan føre til alvorlige person- eller miljøskader / belastende forhold for en gruppe av personer
4. *Alvorlig / farlig:* Alvorlige personskader / en død / kritiske situasjoner / miljøskader med regionale konsekvenser og restitusjonstid >1 år
5. *Svært alvorlig / katastrofalt:* Personskade som medfører død eller varig men: mange skadde/en eller flere døde / svært alvorlig og langvarig/uopprettelig miljøskade

Fritidsbebyggelse i området vil være i sikkerhetsklasse F2 i forhold til flom (TEK17, §7.2) og S2 i forhold til ras (TEK17, §7.3).

Analysen er gjort med utgangspunkt i nedenstående sjekkliste. Kommentarer er påført i sjekklista. Forhold som krever mer omfattende vurderinger er beskrevet i egne punkter etter sjekklista.

Hendelse/situasjon	Ikke relevant	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar
NATURGITTE FORHOLD:					
1) Snøskred		1	2	2	Det er ikke arealer i planområdet som dekkes av NVE's aktsomhetsområde for snøskred.
2) Steinskred		1	2	2	Det er ikke arealer i planområdet som dekkes av NVE's aktsomhetsområde for steinsprang. Det er utført faglig vurdering av rasfare for tomt F27. Se kommentar etter tabellen.
3) Jord- og flomskred		1	2	2	Det er ikke arealer i planområdet som dekkes av NVE's aktsomhetsområde for jord- og flomskred. Forekomst av kvikkleire kan ikke utelukkes, men vurderes til å representere liten risiko i området, jmf vurdering etter tabellen.
4) Fare for utglidning (geoteknisk ustabilitet)		2	2	4	Se pkt 2
5) Springflo		2	2	4	Fareområde for springflo / flom er regulert i plankartet. Det er gitt bestemmelse om at bebyggelse innenfor faresonen skal tilpasses flomhøyden. Se også vurdering etter tabellen.
6) Flom i sjø eller vann		2	2	4	Jmf pkt 5.
7) Flom i elv / bekk / lukket bekk		2	2	4	Det er kun mindre bekker i planområdet og disse anses ikke å representere risiko for skadeflom.
8) Overvann		2	2	4	Overvann skal dreneres til terreng.

9) Radon i grunnen		1	3	3	I hht NGU's radon-kart er aktsomhetsgraden i området moderat til lav. I hht TEK17 vil bebyggelse omfattes av krav om radonsperre
10) Takras (snø/is) mot fortau, sykkelvei, gate	x				
11) Gress&lyngbrann		2	3	6	Se eget punkt etter tabellen.
INFRASTRUKTUR:					
12) Veitrafikk					
a) Uønsket hendelse		2	3	6	Se eget punkt etter tabellen.
b) Gående, syklende og kjørende til / fra barnehage og skole, idrettsanlegg, forretning, busstopp mm		2	2	4	Ikke trafikk knyttet til barnehage og skole. Kan forventes noe øket trafikk av syklende og gående for tur- og friluftformål i området.
13) Jernbane	x				
14) Sjøtransport og transport på vann/elv		2	2	4	Eventuelle uhell / utslipp fra sjøtransport utenfor planområdet vil kunne på virke planområdet negativt. Anses ikke å være tiltak som er relevante ift dette i tilknytning til reguleringsplanen.
15) Lufttrafikk	x				
16) Gang- og sykkelstier		1	2	2	
17) Elektrisitet					
a) Bortfall		3	1	3	Kortvarige bortfall vil ikke representere spesiell utfordringer, mens lengre utfall kan påvirke drift av pumpestasjon(er) i VA-anlegg som etableres i området.
b) Stråling		2	2	4	Ingen <i>spesielle</i> utfordringer.
c) Klatrefare i master	x				
18) Teletjenester, bortfall		3	1	3	Ingen <i>spesielle</i> utfordringer.
19) Vannforsyning, bortfall		2	2	4	Ingen <i>spesielle</i> utfordringer knyttet til ordinær forsyning.
20) Renovasjon, bortfall		1	1	1	Ingen <i>spesielle</i> utfordringer.
21) Varsling og evakuering ved katastrofer e.l.		1	1	1	
22) Spillvann	x				
23) Annet_Båttrafikk		2	3	6	Se eget punkt etter tabellen
VIRKSOMHETER:					
24) Giftige gasser / væsker	x				Ingen slike anlegg i nærheten.
25) Eksplosjonsfare		2	2	4	Ingen særlige eksplosjonsfarlige anlegg i området.
26) Brannfare					
a) Farlige anlegg	x				
b) Tilstrekkelig forsyning av brannvann (mengde og trykk)		2	2	4	Dette må sikres ved utbyggingen av området, ref. krav i TEK17 og reg best pkt 10.02. Avklares nærmere i videre planlegging av VA-løsninger.
c) Atkomst for brannbil		2	2	4	Planlagt vei ut i planområdet vil i vesentlig grad bidra til å forbedre atkomstmulighet for brannbil.
27) Spredning av Legionella	x				
28) Støy / rystelser / vibrasjoner	x				
29) Visuell forurensning	x				
30) Annet					
TIDLIGERE BRUK:					
31) Forurensa grunn	x				
32) Sjakter, steintipper, farlige strukturer	x				
33) Militære anlegg	x				
34) Annet					
OMGIVELSER:					
35) Regulerte vannmagasiner	x				Ikke i umiddelbar nærhet.
36) Farlige terrengformasjoner		1	3	3	Ikke <i>spesielle</i> forhold
37) Støy fra anleggsperiode		5	1	5	Anleggs- og byggearbeider bør legges opp slik at dette ikke i unødvendig grad påvirker hyttelivet i helgene.
38) Sol / skygge relatert til godt bomiljø	x				Ikke <i>spesielle</i> forhold
39) Elv/vann/sjø og fare for drukning		1	4	4	Ikke <i>spesiell</i> fare
40) Allmenn fri ferdsel		1	2	2	Allmennhetens tilgang til området vil generelt bedres gjennom etablering av vei og tilrettelegging av stier.
41) Grøntstruktur	x				Ikke <i>spesielle</i> forhold
42) Barns lekeareal	x				Ikke <i>spesielle</i> forhold
43) Annet	x				
ULOVLIG VIRKSOMHET:					
44) Kriminalitet; utrygge områder, lite oversiktlige arealer		2	2	4	Planområdet er relativt oversiktlig. Planområdet ligger også i avstand fra trafikkert vei. Disse forholdene vil redusere sannsynlighet for innbrudd.
45) Sabotasje og terror					

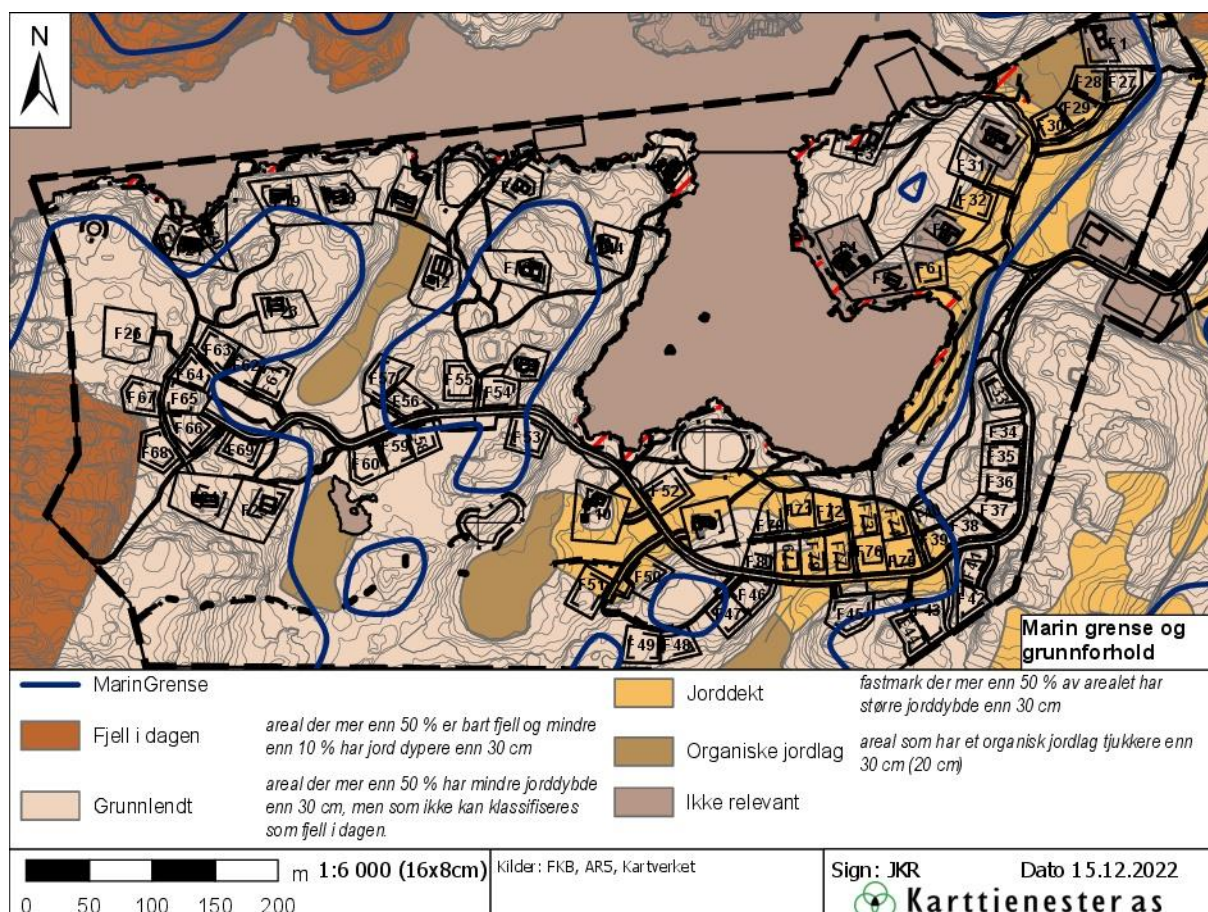
a) Er tiltaket et potensielt mål	x			
b) Potensielle mål i nærheten	x			
46) Annet	x			

Pkt 2 og 4 Rasfare

Planlagt bebyggelse vurderes til sikkerhetsklasse S2 for ras (TEK17, §7-3) med krav til sikkerhet på 1/1000. Risiko knyttet til ras ovenfor tomt F27 er vurdert av Multiconsult (notat 16.11.22). Det er konkludert med at faren for nedfall av blokker i skrenten over ikke er overhengende og at blokker som evt løsner vil stoppe i terrenget rett nedenfor bergveggen og ikke nå ned til tomta. Det er ikke behov for sikringstiltak. Notatet følger planleveransen.

Pkt 3. Kvikkleire

Planlagt bebyggelse i planområdet vurderes til tiltakskategori K3 i hht NVE-Veileder 1/2019 (Sikkerhet mot kvikkleireskred). Prosedyre for vurdering og utredning av områdeskredfare i veilederen er gjennomgått. Det er ikke registrerte faresoner (kvikkleiresoner) i området (pkt 1). Større deler av planområdet ligger under marin grense (jmf figur 3.10 og figur 6.1) som i utgangspunktet tilsier aktsomhet (pkt 2). 34 av de 54 nye tomtene (ca 2/3) ligger helt eller delvis under marin grense. Kartleggingen / vurderingen av grunnforhold i planområdet (figur 6.1) viser imidlertid at 15 av disse ligger på areal klassifisert som grunnlendt som innebærer det ikke er fare for at områdeskred kan utløses (pkt 2). De resterende 19 tomtene ligger enten på areal klassifisert som jorddekt eller på areal klassifisert som organisk. Befaring og bilder viser at det er vesentlige innslag av fjell i dagen også i arealene klassifisert som jorddekt. Resterende deler av disse arealene har en høydeforskjell / helning som ikke møter kriteriene for risiko for områdeskred (pkt 3). Samlet vurdering tilsier da at det ikke er behov for ytterligere utredning av fare for områdeskred av kvikkleire innenfor planområdet.

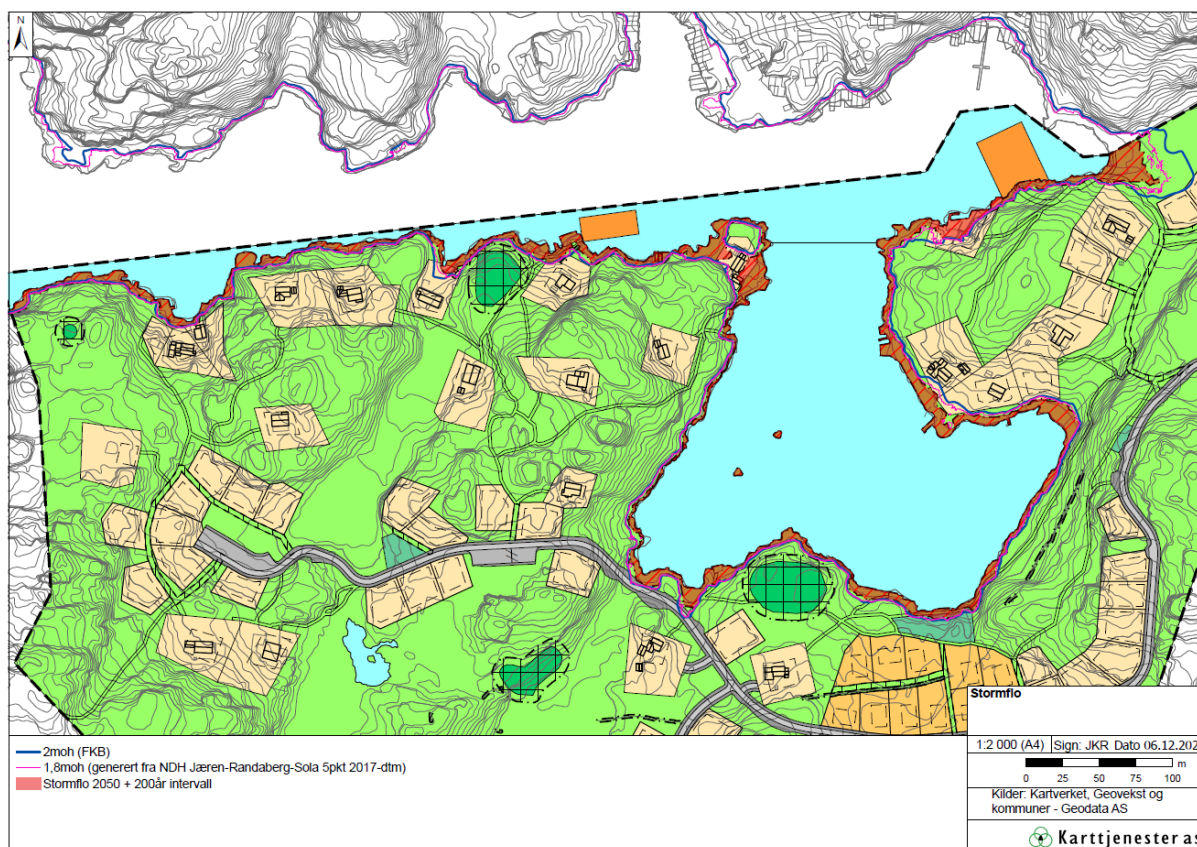


Figur 6.1 Marin grense og grunnforhold i planområdet vist sammen med formålsområder i planen. Kriteriene for klassifiseringen av grunnforholdene er gjengitt i tegnforklaringen.

Pkt 5 og 6. Springflo og flom i sjø

Bebyggelsen i planområdet vurderes til sikkerhetsklasse F2 for flom og stormflo (TEK 17, §7-2) med krav til sikkerhet på 1/200. Tall for havnivåstigning og stormflo er hentet fra DSB's temahefte (Havnivåstigning og stormflo, 2016). Havnivåstigning med klimapåslag er for Eigersund angitt til 80cm. 200års returnivå for stormflo over middelvannstand er angitt til 107cm. Korrigert for forskjell

NN2000 / middelvannstand (8cm) er da høyeste vannstand for stormflo (200år) ved klimajustert havnivåstigning 180cm. Figur 6.1 nedenfor viser areal som berøres i en slik situasjon. Kartet viser også 2m's kotelinja som da representerer en ytterligere margin. Utifra dette vil ingen av de nye tomtenes berøres av stormflo, mens deler av et par av de eksisterende hyttene ligger innenfor areal som kan bli berørt (F3, F15).



Figur 6.2. Kartet viser areal som kan berøres av stormflo i en situasjon med klimajustert havnivåstigning.

Pkt 11. Gress og lyngbrann

Gress- og lyngvegetasjonen i planområdet representerer en potensiell brannfare. Det ble ved befaring i området fra etablerte hytteeiere også fortalt at det for noen år tilbake var en større gress- og lyngbrann i området. Det foreligger en rapport som har analysert brannfare i norske kystlyngheier («Brannfare i norske kystlyngheier, Statistisk analyse av risikofaktorer og nytte-kostnadsanalyse av tiltak», SSB Rapport 2021 / 24). I rapporten fokuseres det på forskjellen i brannfare for hhv uskjøttet og velskjøttet kystlynghei. Uskjøttet og delvis gjengrodd lynghei har store mengder brannfarlig materiale i form av gammel og tørr lyng, dødt gress og oppslag av einer. Dette er vegetasjon som er lett antennelig og kan brenne med stor kraft. I velskjøttede lyngheier er lyngen yngre og mer vannholdig og det er generelt mindre brennbar materiale. Bruk av områdene til friluftslivsaktiviteter øker brannfaren. Et hovedresultat i rapporten er at økt skjøtsel reduserer brannfaren betraktelig. Aktuelle skjøtselstiltak er kontrollert brenning utført under gode forhold på riktig årstid, samt beiting. Skjøtselstiltak vil også ha en generell positiv effekt ift naturverdiene i kystlynglandskapet forøvrig.

Pkt 12a Atkomstveien mellom Ytstebrødveien og planområdet.

Atkomstveien på strekningen fra avkjørselen fra Ytstebrødveien og frem til det første parkeringsområdet er noe smal. Det er lagt inn dempere i veien på deler av strekningen for å redusere farten og redusere ulykkesrisikoen. På første del etter avkjørselen er det møtemuligheter i tilknytning til avkjørsler langs veien. På den siste strekningen er det opparbeidet møteplasser med kort avstand mellom.

Utbygging av nye tomter i planområdet vil øke trafikken på strekningen. Flere av de eksisterende hytteeierne som i dag parkerer på nordsida av Seksarvågen vil også i større grad bruke denne veien frem til nye, felles parkeringsplasser inne i planområdet. Trafikkøkningen vil medføre noe større ulykkesrisiko på strekningen. Selve avkjørselen er trolig et kritisk punkt selv om trafikken på Ytstebrødveien så nær endepunktet er begrenset. Ytterligere skilting / merking og / eller eventuelt bruk av spill kan være aktuelle tiltak.

Pkt 23_Båttrafikk

Det er underveis i planprosessen blitt påpekt at det allerede i dag er mye båttrafikk i Seksarvågen. Det opplyses også om økende tendenser til villmannskjøring. En økning i antall båter i området som følger av utbyggingen og nytt båtanlegg vil da kunne forsterke disse utfordringene. Det anbefales at det innføres fartsrestriksjoner for fritidsbåter i Seksarvågen. Kommunen har myndighet til å vedta lokal forskrift for dette i medhold av *Forskrift om fartsbegrensninger i sjø*.

Konklusjon:

Ut fra en samlet analyse er risiko og sårbarhet for området ansett som lav, og den planlagte utnytting vil ikke overskride de akseptkriterier for ROS, som anses som naturlig i forhold til en slik utbygging.

7 Medvirkning til planarbeidet

7.1 Kunngjøring om oppstart

Oppstart av planarbeidet ble varslet i avisen Dalane Tidende og på kommunens nettside. Berørte offentlige myndigheter, kjente grunneiere og rettighetshavere ble tilsendt eget varslingsbrev (datert 17.11.2020). Frist for innspill ble satt til 31.12.2020.

7.2 Innspill etter kunngjøring om oppstart

Det kom følgende innspill/bemerkninger til kunngjøringen om oppstart:

Etat / organisasjon / part	Innspill datert
Statsforvalteren i Rogaland	07.01.2021
Rogaland Fylkeskommune	20.12.2020
Rogaland Fylkeskommune _supplering etter befarung	15.06.2021
NVE	21.12.2020
Fiskeridirektoratet	21.12.2020
Kystverket, Regionkontor Vest	02.12.2020
Fiskarlaget Vest og Fiskarlagets Servicekontor AS, avd Vest	31.12.2020
Hege og Geir Syvertsen, gnr/bnr 1/62	31.12.2020
Anne Margrethe og Sverre Bakkevk, gnr/bnr 1/49	21.11.2020+ 16.12.2020
Brit og Svein Terje Haga, gnr/bnr 1/51	15.12.2020
Magne Lygren, Strutsvågen 85	14.12.2020
Jon Vanvik Berelsen, Strutsvågen 83	09.12.2020
Tove Refsland og Knut E. Jacobsen, gnr/bnr 1/39	08.12.2020
Pete Seglem, på vegne av Per Inge Skjæveland, gnr/bnr 1/34	25.11.2020

Nedenfor gis et kort resymé av innkomne innspill, samt kommentarer på hvordan innspillene er håndtert. Kopi av alle merknader og innspill følger vedlagt.

Statsforvalteren i Rogaland

Statsforvalteren viser til at det aktuelle området er dels avklart til utbyggingsformål i reguleringsplan og kommuneplan og er derfor i utgangspunktet åpen for en tilpasset planlegging av fritidsbebyggelse i området. Viser samtidig til at planområdet inngår i et sårbart og åpent landskap og 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. Viser også til at det er viktig blant annet å unngå hyttebebyggelse på høydedragene. Statsforvalteren legger til grunn at avgrensningen av bebyggelsen mot sør blir gjort i tråd med gjeldende arealplaner. Statsforvalteren er kritisk til planlegging av vei inn i et område der landskapsinteressene og naturinteressene gjør seg gjeldende med styrke. Myrpartiene i planområdet må i størst mulig grad skjermes for inngrep. Ved tilrettelegging av vei må det tas utgangspunkt i eksisterende infrastruktur. Eventuelle utvidelser utover dette må gjøres med begrensede og skånsomme løsninger. Statsforvalteren vil være kritisk til en planløsning som legger opp til bilvei frem til de enkelte hyttene.

Kommentar

Det er i planarbeidet / planen lagt betydelig vekt på verdiene knyttet til landskap og natur i området. Det er lagt vekt på å begrense inngrep i myrområdene, men noe myrarealer blir likevel berørt. Hensyn og konsekvenser ift klokkesøte er vurdert og beskrevet. Plasseringen av tomter / hytter er en avveining mellom ulike hensyn, der noen av disse trekker i forskjellige retninger. Høydedrag er etter vår oppfatning unngått, men det vises til kommentar om forskjell i oppfatning omkring dette hos tiltakshaver / konsulent og kommune. Det er laget visualiseringer av planlagt bebyggelse fra ulike ståsteder. Det er lagt vekt på å unngå uheldige silhuettvirkninger. Avgrensningen av bebyggelsen mot sør er i det vesentligste i tråd med gjeldende plan. Veifremføringen er gjort så skånsomt som mulig. Parkering vil skje som en kombinasjon av at hytter langs vei parkerer på egen tomt, mens parkering for øvrige hytter skjer på felles parkeringsplasser.

Rogaland fylkeskommune

Fylkeskommunen peker på at det i liten grad går frem av varslingsbrevet hva som er omfanget av planlagt adkomstvei og understreker at hovedregelen bør være fellesparkering og stier frem til de

enkelte hytter. Atkomstvei frem 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 det forutsettes derfor grundige utredninger og hensyntagen av disse før planen legges ut på offentlig ettersyn. Viser til at området er del av et regionalt viktig landskap og forutsetter at både natur- og landskapsverdier tillegges stor vekt og at det gjøres faglige vurderinger av hvordan en fortetting vil påvirke disse verdiene. Peker også på at det vil være sentralt at allmennhetens tilgang til området ivaretas.

Nyere tids kulturminner. Planområdet ligger nært og eksponert ift fyranlegget på Eigerøy som er fredet etter kulturminneloven. Antall tomter og plassering av tomter, hytter og brygge-/småbåtanlegg må vurderes i lys av dette. Hyttetomtene må plasseres minst mulig eksponert i landskapet for å unngå at de fremstår som visuelt skjemmende for det fredede fyranlegget. Dette må også gjenspeiles i reguleringsbestemmelsene gjennom føringer for hyttestørrelser, høyde/volum, utforming, material- og fargebruk mm som får bebyggelsen til å fremstå mest mulig dempet i landskapet. Fylkeskommunen krever at konsekvensene reguleringsplanen vil få i form av eksponering og fjernvirkning sett fra det fredede fyranlegget må utredes eller belyses og visualiseres i planarbeidet. Dersom det ikke tas tilstrekkelig hensyn til dette kan det bli aktuelt å fremme innsigelse.

Automatisk freda kulturminner på land. Det gjøres oppmerksom på at det tidligere er registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet i form av steinalderlokaliteter som må sikres i det videre planarbeidet. Det pekes også på at det også er registrert automatisk freda kulturminner utenfor planområdet som gir indikasjon på at det kan være flere hittil ukjente kulturminner på Ytstebrød. FK finner det nødvendig å befare de delene av området som tidligere ikke er vurdert eller der planen vil legge opp til endrede formål ift eksisterende plan. Dette for å avgjøre potensiale for nye funn som planforslaget kan komme i konflikt med og det inviteres til dialog omkring dette. Dersom det etter en slik befaring viser seg behov for ytterligere arkeologiske registreringer vises til at kostnader ved dette må betales av tiltakshaver.

Automatisk freda kulturminner i sjø. FK har lagt frem planvarselet for Stavanger Maritime museum som fagansvarlig for kulturminner i sjø. SMM hadde ikke merknader til reguleringsplanen for området i 2006 basert på at planen's bestemmelser forutsatte at det skulle foretas undersøkelser før det ble gjennomført tiltak som innebar inngrep i sjøbunnen. Undersøkelsesplikten som gjelder i dag er som følge av dette ikke ivaretatt i gjeldende plan. SMM vurderer det slik at sjøarealet i planområdet har et stort potensiale for funn av hittil ukjente § automatisk freda kulturminner og §14 skipsfunn. Det vises også til at kunnskapsgrunnlaget om landhevingsprosesser er mye bedre i dag enn da eksisterende plan ble laget. Nyere strandlinjekurver viser at området har høyt potensial for oversvømte boplasser fra steinalderen. FK / SMM varsler på grunnlag av dette at det er aktuelt å kreve gjennomføring av marinarknologiske registreringer før det kan gis en uttalelse til planen. Det vises til at kravet først vil kunne bli reist når planen kommer på offentlig ettersyn, men det anbefales gjennomføring på et tidligere tidspunkt slik at kulturminnehensynet kan ivaretas hensiktsmessig og slik at planstiller får forutsigbarhet i planleggingen.

Uttalelse etter arkeologisk befaring. Representant for FK's seksjon for kulturarv var på befaring i området i juni 2021. Det ble konkludert med at ut fra observasjoner på befaringen og tidligere registreringer innenfor planområdet vil det ikke bli nødvendig med ytterligere registreringer i den nye planen slik avgrensningen nå foreligger. Det ble også gitt tilbakemelding om at kulturminnet som lå i gjeldende plan, men som ikke er registrert i Askeladden, er en lokalitet som ble avskrevet ved forrige registrering og dermed kan tas ut av planen. Øvrige lokaliteter skal ligge i plankartet med H730. Det ble også gitt innspill til formulering i bestemmelsene.

Kommentar

Traseen for vei inn i planområdet, samt tilhørende parkeringsløsninger er grundig vurdert i planprosessen. Natur- og landskapsverdiene i området er beskrevet og det er lagt betydelig vekt på å hensynta disse. En utbygging i planlagt omfang vil likevel påvirke disse verdiene og konsekvenser er vurdert og beskrevet. Atkomstveien inn i planområdet representerer i seg selv en tilrettelegging for allmennhetens bruk av området. Det er regulert inn sti opp mot et utsiktspunkt like utenfor planområdet som vil være et interessant turmål. Det er også tilrettelagt reguleringsmessig for en mulig fremtidig kobling mot turveien øst for planområdet. Det er gjort en grundig vurdering av planområdets synbarhet fra Eigerøy fyr og langs atkomsten ut til fyret. Det foreligger et eget notat om dette som følger planleveransen. Hovedkonklusjonen i dette er at høydedraget i planområdets vestre del i stor grad legger øvrig del av planområdet i «skyggen» ift synbarhet fra fyret. Det ble avholdt et Teamsmøte med Stavanger Maritime museum og representant fra fylkeskommunen 08.09.21 for å avklare omfanget av nødvendige marinarknologiske registreringer, herunder med mål om å få dette initiert så tidlig som mulig i planprosessen. Det er valgt å avvente bestillingen i påvente av nærmere avklaringer av planforutsetninger (lokalisering av tomter, aktualitet av båtanlegg lenger ute i Seksarvågen). Bestilling av registrering vil bli gjort når planen er klar for førstegangsbehandling slik at resultater er klar før sluttbehandling. Uttalelsen etter arkeologisk befaring er tatt til orientering og innspillet mht formulering av bestemmelse er tatt med.

Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE peker først og fremst på at tema overvann må ivaretas i planarbeidet. Helhetlig forvaltning forutsetter at utbygging tar hensyn til og tilpasser seg nedbørfeltets naturlige muligheter til å infiltrere, fordrye og lede bort vann. Det anbefales å velge åpne, naturbaserte løsninger for å håndtere overvann. Det anbefales at arealer til fordrying / flomveier reguleres som hensynssoner i plankartet med tilhørende bestemmelser. Det vises også til at evt hensyn ift energianlegg i området må avklares.

Kommentar

Overvann vil som hovedprinsipp ledes til terreng. Videre avklaringer gjøres i tilknytning til videre prosjektering av VA-anlegg. Det er ikke eksisterende høyspent energianlegg i området som spesielt må hensyntas.

Fiskeridirektoratet

Viser til at det er registrert poller og ålegress-samfunn i området for planlagt brygge-/småbåtanlegg. Viser også til at det ikke kan utelukkes at det utføres et generelt fritids- og yrkesfiske med garn, teiner og line i det aktuelle sjøområdet. Forklarer pollers egenskaper og betydning som matsøkområder for fugl og voksested for flere truede og sårbare brakkvannsalger. Fysiske inngrep og forurensning utgjør de viktigste trussler mot poller. Områder med ålegress er viktige ressursområder for rekruttering av nye individer til bestander av utnyttbare fiske- og skaldyrarter og er generelt viktige i 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 blir tatt vare på. Det vises også til flere andre og viktige funksjoner som ålegress-samfunnene har. Det pekes også på at ålegress har en begrenset evne til å restituere seg etter inngrep. Mudring, utfylling o.l. vil derfor være svært negativt. Det pekes på sammenhengen mellom tilstanden for viktige naturtyper og ressursområder og biologisk mangfold / rekruttering til beskattbare artsbestander for fiskeriene i området.

Konsekvenser. Direktoratet peker på at for å unngå en uheldig bit-for-bit nedbygging av kystsonen må man i størst mulig grad unngå tiltak som arealbeslag, sprengning, mudring, utfylling, utslipp o.l. i gruntvannsområder i sjø. Det er Fiskeridirektoratets oppfatning at behov for båtplasser 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 der de forårsaker minst negativ påvirkning på miljøet. Direktoratet legger derfor til grunn at planleggingen av småbåthavnene vil imøtekomme behovet for fremtidige båtplasser i hele dette området. Dersom planen åpner for båtopptrekk, spyling, vedlikehold o.l. av småbåter forutsettes det avbøtende tiltak mot forurensning og skadelige utslipp og at det sikres avbøtende tiltak i form av reguleringsbestemmelser om håndtering av utslipp, oljesøl og avfall slik at risiko for miljøskadelige stoffer i sjø minimeres. Direktoratet forutsetter videre at det ikke er nødvendig med mudring, utfylling o.a. inngrep i sjøbunnen og peker på at dersom slike tiltak er nødvendig betyr det at stedet er uegnet for båt-/ bryggeanlegg. Det vises til at det er konkludert med at det ikke er krav til KU. Direktoratet forutsetter uansett en grundig beskrivelse og vurdering av planens virkninger på miljøverdier og andre interesser i sjø. Det vises også til at eventuelle mer inngripende tiltak og særlig støyende arbeider som er nødvendige og kan tillates, bør foregå i vinterhalvåret når sjøen er mest i ro.

Kommentar

I eksisterende plan er det lokalisert et båtanlegg i vestre del av Ytre Strutsvågen (pollen). Dette anlegget er ikke videreført i det nye planforslaget. Hovedbegrunnelsen for dette er knyttet til naturverdiene her. Planen legger da til grunn et anlegg til ca 40 båter lokalisert i Indre Strutsvågen og ett mindre anlegg til ca 20 båter noe lengre ute i Seksarvågen. Heller ikke disse lokalitetene er konfliktfrie, men likevel i mindre grad enn i Ytre Strutsvågen. Det er lagt til grunn at det ikke vil være behov for sprengning, mudring eller utfylling i tilknytning til etableringen av båtanleggene med tilhørende bryggeanlegg. Det er vurdert til ikke å være behov for å kunne sjøsette båter innenfor planområdet. Det er gjort noe nærmere vurderinger omkring båtanleggene i planbeskrivelsens kapittel om konsekvenser.

Statens vegvesen

Statens vegvesen viser til at atkomst til området blir via kommunal / privat vei lengst vest på Eigerøya og har ingen merknader til planoppstarten for hytteområdet.

Kommentar

Tatt til orientering.

Kystverket

Kystverket viser til at det ved planlegging i sjø må tas hensyn til sjøvertsferdsel og at det derfor er 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 påregnelige drag

og bølgeslag i området. Det må tas med i planbestemmelsene at tiltak som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighet.

Kommentar

Planen legger til rette for etablering av to båtanlegg. Lokaliseringen av disse anses i liten grad å være i konflikt med fremkommelighet i farvannet. Det legges til grunn at de planlagte båtanleggene dimensjoneres og forankres forsvarlig ift kreftene i området. Det er tatt med planbestemmelse som anbefalt.

Fiskarlaget Vest og Fiskarlagets Servicekontor AS, avd Vest

Fiskarlaget / Servicekontoret informerer om at de har sendt planvarselet til Eigersund og Sokndal Fiskarlag. Det er ikke registrert fiskeriinteresser i området på Fiskeridirektoratets nettside. Det pekes samtidig på at det blir fisket i områder som ikke er registrert, bl.a. gjelder dette «nye» fiskeri som leppefiske og fiske etter sjøkreps. Det vises til at ved vurdering av småbåthavner / -anlegg må en ha med seg den potensielle forurensningen et slikt anlegg kan føre med seg. Det er viktig at det legges til rette for miljøvennlige småbåthavner /-anlegg og det vises til to viktige publikasjoner omkring temaet. Fiskarlaget / Servicekontoret viser ellers til at fiskerinæringa er basert på fornybar biologisk produksjon og er derfor grunnleggende avhengig av et rent og produktivt kyst- og havmiljø. Dette er også avgjørende for kvalitet, omdømme og markedsverdi for norsk sjømat. Det pekes på at det er viktig å forebygge da det ofte er vanskelig og dyrt å rydde opp i ettertid.

Kommentar

Ulike forhold knyttet til forurensning fra småbåtanlegg er gjennomgått og vurdert, herunder er bl.a. deler av de nevnte publikasjoner gjennomgått. Det er viktig å peke på at det ikke legges opp til at anlegget vil ha «havnefunksjoner» i form av rampe for sjøsetting, spyleanlegg på land mm. Øvrig informasjon i innspillet tatt til orientering.

Hege og Geir Syvertsen, gnr/bnr 1/62 (hytte F11)

Peker på at det er viktig at nåværende hytteeiere blir lyttet til og tatt med videre i prosessen slik at det blir et godt miljø i fremtiden. Stiller seg positive til at det blir vei inn i området så sant den blir lagt slik at den ødelegger minst mulig av terreng og vegetasjon. Ønsker seg mulighet til å parkere nær egen tomt. Peker på at det kan være behov for bedre samordning av eksisterende infrastruktur i området (vann, kloakk, strøm, fiber). Ønsker færrest mulig hytter slik at området beholder sin sjarm og ikke blir en tettbebygd hyttelandsby. Går også utifra at størrelsen blir lik dagens bebyggelse. Når det gjelder plassering av de nye hyttene må det tas ekstra hensyn til de eksisterende hyttene. Dagens bryggepir er ikke tilpasset det behov hytteeierne ønsker med begrensninger på 16 fot og bredde 190cm. Ønsker derfor tilgang til en evt ny brygge på vestsiden av Strutsvågen om denne tillater større båter.

Kommentar

Atkomstveien vil gå umiddelbart sør for hytte F11 og det er regulert avkjørsel fra denne fra vest og inn på F11-tomta. Eksisterende hytteeiere vil bli tilbudt å koble seg til ny infrastruktur som etableres i tilknytning til ny utbygging. Dette vil kunne bidra til sanering / opprydding i deler av eksisterende infrastruktur. Antall hytter er som varslet noe høyere enn i gjeldende plan. Rammer for størrelse følger bestemmelsene i kommuneplan / ny kommunedelplan. Generelt for planområdet er det tatt ekstra hensyn til eksisterende hytter ved plassering av nye. Hytte F11 vil imidlertid være den nærmeste av de eksisterende hyttene til arealet planlagt for konsentrert bebyggelse. Hytta er imidlertid noe skjermet mot omgivelsene med etablert lebeplantning. Innregulert båtanlegg planlegges med mulighet for noe større båter, men vil ikke bli beliggende inne i Strutsvågen.

Sverre og Anne Margrethe Bakkevig, gnr/bnr 1/49 (hytte F25)

E-post 21.11.20: Informerer om at de mener deres eiendom er inntegnet feil i kartgrunnlaget. Eiendommen skal forskyves ca 9m mot sørøst. Ønsker at dette rettes opp i plankartet og viser til at grensepunktene er lette å finne. Viser til at grensa mot naboeiendommen gnr/bnr 1/55 også er feil inntegnet. Gir ellers uttrykk for at de håper en konsekvens av utbygging blir at de over tid får en enklere landeveis adkomst til hytta si. Ber ellers om at det i planlegging og utbygging så langt det er mulig tas hensyn til det unike kystlandskapet og den flotte naturen de er så glad i. Brev 16.12.21: Erklærer seg litt ambivalente til hyttebygging i Ytstebrødmarka. Gleder seg over det vakre og særpregede landskapet, stillhet og ro og en karrig og sårbar natur. Dette vil bli forstyrret ved en utbygging. På den andre siden er det plass til flere hytter og de har i 20 år vært kjent med at det er planer for 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 langt ute i «ødemarken» og at de vil få bedre turstier. Mener den nåværende reguleringsplanen har flere svakheter og mener at det har vært et for dårlig kart- og bildegrunnlag til grunn for dette arbeidet og at planleggerne ikke har gjort seg tilstrekkelig kjent med terrenget. De ber spesielt om at en i videre arbeid tar med følgende momenter:

1. Gangstiene må legges bedre enn på den eksisterende reguleringsplanen. Mener at stiene i eks plan synes å være trukket ganske vilkårlig og flere steder der det i praksis vil være umulig å lage en sti. Det er også et virvar av stier og det er tatt for lite hensyn til eksisterende stier. Minner om at det har vært hytter i området i mer enn 40 år og mener at det for flere av de gamle stiene vil være juridisk grunnlag for å hevde sedvanerett. F.eks kan en ikke uten videre stenge stien til brygga deres med nye hytter. Skal deres adkomst til sjøen endres må det i tilfelle skje i dialog med oss og planleggerne.
2. Myrer og vann må skånes. Viser til at synet på disse naturtypene har endret seg radikalt de siste 10-årene. Det som før bare var fattigslig, surt og vått er nå blitt biologisk viktig og verneverdig. De kjenner miljøkvalitetene i området godt og ber om at det i planleggingen i størst mulig grad søkes å unngå inngrep som skader myrer og vann.
3. Utbygging av veier og stier. anbefaler at en ser på turveien til Hagavatnet. Her er veien lagt slik at det ikke har vært nødvendig med skjemmende veiskjæringer som i den aktuelle bergarten blir nesten hvite. Veikanten er plastret med stedegen gras / lyngtorv og som topplag er det brukt mørk Rekefjordgrus (steinstøv) som setter seg veldig godt, har en farge som matcher omgivelsene og til dels gror til med gras.
4. Plassering av hyttene. Peker på at det selvsagt er viktig at hyttene ligger fint tilpasset i terrenget og ikke ruver unødige, men viser til at det også er andre hensyn. Peker på at det er feil når ønsket om en lav plassering i terrenget fører til at hytter plasseres ute i myr med amfibier og rikt fugleliv. Hyttene må få en arkitektonisk utforming, størrelse og farger som gjør at de føyer seg godt inn i terrenget.
5. Kontakten mellom grunneiere, planleggere og eksisterende hytteeiere er viktig. Gir uttrykk for at de er positive til at det vurderes møter mellom planleggerne og eierne av eksisterende hytter.
6. Behov for fartsbegrensning for båter i Seksarvågen. Viser til at det alt i dag er mye båttrafikk og økende tendenser til villmannskjøring. Blir det ytterligere 50 båter i området (!) blir det et støyende miljø for hyttene nær sjøen og stor fare for ulykker. Er usikre på om det ligger innenfor rammene til en reguleringsplan, men ønsker at det blir innført max hastighet på 5 knop i Seksarvågen. Ønsket om redusert fart har også sammenheng med det rike fuglelivet med 20-40 svaner i vinterhalvåret. Viser også til at de store forekomstene av ålegras i grunne områder av Seksarvågen og Strusvågen utgjør viktige beiteområder for svaner og at dette må hensyntas ved opparbeidelse av fellesbrygger.
7. «Hvis den nye reguleringsplanen åpner for vei ut til hytter i vestre del av området ønsker vi den nå!». Gir uttrykk for at en godt opparbeida sti / vei til vestre delen av hyttefeltet og dermed også til attraktive turområder vil være positivt for alle, både for eksisterende hytteeiere og de som bygger ny hytte i østlige delen. Tilkjenner at de som eksisterende hytteeiere kan være interessert i å bidra økonomisk til en slik sti / vei såfremt det skjer tidlig i utbyggingen.
8. Hvorfor så mange hytter ? Gir uttrykk for skepsis ift at det planlegges ca 10 nye hytter i tillegg til de planlagte 40 i eksisterende plan. Viser til at i Sirdalen kan nærhet til skitrekk være så avgjørende at en velger å kjøpe et rekkehus eller leilighet der en bare ser inn i veggen til naboen. I Ytstebrødmarka dreier det seg om andre kvaliteter: stillhet og ro, utsikt til grå knauser og bølgende hav, grågås, havørn, enkeltbakkasin, lyden av tunge dønninger mot land og duften av blomstrende røsslyng. Mener at det bør satses på kvalitet fremfor volum og at en derfor heller burde redusere antallet nye hytter i stedet for å øke det.

Kommentar

Når det gjelder oppretting av feil i tomtegrense må hytteeier selv sette i gang prosess ift dette, jmf tilbakemelding. Når det foreligger et oppdatert målebrev for eiendommen vil dette være grunnlag for oppdatering også i reguleringsplanen. (1) Når det gjelder kvalitet på stier i planen så er det lagt vekt på å identifisere de viktigste benytte traseer i dag og måle disse inn slik at de ligger riktig i kartet. Vi legger til grunn at det i prosessen videre vil komme synspunkter om det er behov for justeringer på noe av dette. Den konkrete stien som nevnes fra hytta deres og til sjøen er i planforslag på del av strekningen foreslått lagt om pga konflikt med tomte (F57) og fellesområde (Ute2). Det er konflikt mellom to tomter og stien også i gjeldende plan. Ny aktuell trase vil være å gå langs den nye veien og ta av / følge ny sti nordover forbi tomtene F54 og F55. Vi mener at dette er / bør være en akseptabel omlegging. (2) Det er lagt vekt på å unngå / begrense inngrep i myrer og vannspeil i området. Vises til beskrivelser og vurderinger omkring dette i respektive kapitler i planbeskrivelsen. Underveis-dialogen med kommunen har generelt medført at tomter er plassert lavere i terrenget enn tiltakshaver og konsulent i utgangspunktet så for seg. (3) Når det gjelder topplag på vei / turveier er det tatt inn reguleringsbestemmelse med krav om at dette skal være mørk grus. (4) Det er lagt vekt på å redusere inngrep i myr. Bebyggingen vil planlegges i samarbeid med arkitekt som vil bidra til best mulig tilpasning til landskap og farger i området. (5) Planlagt møte med hytteeierne har blitt forskjøvet i tid da det har tatt lenger tid enn forutsatt å avklare lokalisering av nye tomter i dialogen med kommunen. Møte ønskes fortsatt avholdt og vil formodentlig skje før førstegangsbehandling av planen. (6) Aktualitet av fartsbegrensning i Seksarvågen er påpekt i ROS-analysen. (7) Rekkefølge / tidsplan for opparbeidelse av veien ut i vestre del er knyttet til gjennomføring av planen og kommenteres ikke her. Legger til grunn at spørsmålet tas opp i dialog med tiltakshaver. (8) Det vil nok være ulike vurderinger

og synspunkter omkring hvor grensa går mht antall nye hytter og ivaretagelsen av mest mulig av kvalitetene i områder. Slik planen nå foreligger mener vi økningen i antall er forsvarlig.

Brit og Svein Terje Haga, gnr/bnr 1/51 (hytte F24)

Har vært eiere av eiendommen siden 2009 og gir tilbakemelding om at «vei til hytta er hjertelig velkommen». Har ventet på at utbyggingen skulle komme og har i mange år håpet på veiforbindelse ut i hytteområdet. Førrige eiere solgte hytta da det ved økende alder ble vanskeligere for dem å bruke den. Informerer også om at de veldig gjerne vil ha parkering på egen tomt. Gir også uttrykk for at det er vei og parkering som skal til for at det i det hele tatt skal bli interesse for å kjøpe de nye hyttene som planlegges: «slik er samfunnet blitt». Ber om å bli oppdatert underveis.

Kommentar

Planforslaget innebærer vei helt ut i vestre del av planområdet. Det er imidlertid her planlagt en felles parkeringsplass som er tenkt som løsning også for gnr/bnr 1/51. Det anlegges ny sti fra parkeringsplassen og opp til hytta. Det er klare, negative signaler fra regionale myndigheter mht vei frem til alle / mange hytter og valgte løsninger representerer en balanse ift dette.

Magne Lygren, gnr / bnr 1/31 (hytte F15)

Melder interesse i både bruk av vei og evt kjøp av parkeringsplass dersom lokaliseringen er aktuell for dem.

Kommentar

Planen tilrettelegger for parkering for eiendommen på felles parkeringsplass P5. Privatrettslig avklaring gjøres ift tiltakshaver.

Jon V. Bertelsen, gnr / bnr 1/42 (hytte F14)

Ønsker, hvis mulig, løsning med parkering på egen tomt. Alternativt ønsker han felles parkeringsplass i nærheten av tomta.

Kommentar

Ikke aktuelt med veifremføring til eller i nærheten av denne tomta. Planen tilrettelegger imidlertid for parkering for eiendommen på felles parkeringsplass P5. Privatrettslig avklaring gjøres ift tiltakshaver.

Tove Refsland og Knut E. Jacobsen, gnr / bnr 1/39 (hytte F19)

Henvendelse mottatt 07.12.2020 vedrørende kjørevei, gangstier og tidsplan besvart direkte. I tilbakemelding 08.12.2020 gis uttrykk for at «det hadde vært en drøm å få vei ut så langt som mulig for oss».

Kommentar

Det er ikke aktuelt med veifremføring til eller i nærheten av denne tomta. Planen tilrettelegger imidlertid for parkering for eiendommen på felles parkeringsplass P6. Privatrettslig avklaring gjøres ift tiltakshaver. Trase for sti til hytta er foreslått å følge eksisterende sti som er befart og inntegnet i kartet etter oppmåling.

Pete Seglem, på vegne av Per Inge Skjæveland, gnr / bnr 1/34 (hytte F4)

Ønsker at det innreguleres et båthus over nåværende båtstø med størrelse 45m², jmf arealbestemmelsen i kommuneplanen. Skisse som viser ønsket / planene følger innspillet. Henstiller om å bli orientert om planarbeidets videre gang.

Kommentar

Innspillet er forelagt kommunen med tilbakemelding om at det anbefales å ikke ta dette inn.

7.3 Merknader ved offentlig ettersyn (avsatt plass)

Vedlegg

Følgende dokumenter er del av planleveransen og følger i eget vedleggsdokument:

1. Planinitiativ
2. Brev vedrørende KU-krav (Karttjenester AS, 08.10.20, rev 15.10.20)
3. Referat fra oppstartmøte
4. Oppstartmelding (brev) og kunngjøringsannonse
5. Innspill ved oppstart, inkl oppfølgende brev fra FK etter befaring
6. Veiprosjektering med normalprofil, lengdeprofiler og tverrprofiler
7. Notat vedrørende synlighet fra Eigerøy Fyr (Karttjenester as)
8. Vurdering av konsekvenser ved tiltak ved Ytstebrød (Natur og Samfunn AS, Notat 30.06.22)
9. Ingeniørgeologisk bistand ved hyttetomt F27 (Multiconsult, Notat 16.11.22).