



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 17.04.2023
Arkiv: : PL-19770003, FA-L12,
GBR-8/174
Arkivsaksnr.: 21/1459
Journalpostløpenr.: 23/865

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Annika Hagen
Stilling: Planrådgiver
Telefon: 454 65 308
E-post: Annika.Hagen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
044/23	Planteknisk utvalg	08.05.2023
039/23	Kommunestyret	15.05.2023

Detaljregulering for boliger og naust Raudstøbakken, Hovland - 2. gangsbehandling

Sammendrag:

Detaljregulering for boliger og naust Raudstøbakken, Hovland har vært på høring og offentlig ettersyn. Planen er en reguleringsendring som omfatter to eksisterende planer i området fra 1977 og 1997, samt deler av eiendommen gnr. 8 bnr. 174. Formålet med planen var å legge til rette for 4-6 nye båthus i forlengelsen av det eksisterende båthusmiljøet i området, samt adkomst og parkering for disse. Reguleringsendringen omfatter også deler av eksisterende båthusrekke langs sjøen, samt boligområdet mot riksvegen der en også la opp til en privat parkeringskjeller under det ene huset.

Under høringen fremmet NVE innsigelse til planen med bakgrunn i at det ikke var dokumentert at kravene til sikkerhet mot kvikkleireskred i TEK17 § 7-3 jf. pbl. § 28-1 var ivaretatt. For å skaffe nødvendig dokumentasjon til å trekke innsigelsen var det nødvendig med en omfattende geologisk undersøkelse av planområdet der kostnaden ikke samsvarte med det planlagte tiltaket. Det viste seg derimot at båthusene falt inn under en unntakskategori for denne type undersøkelse dersom det ble satt visse krav til gjennomføring. En forutsetning for at NVE kunne akseptere en slik løsning var at hele planområdet som lå i aktsomhetsområde for marin leire skulle omfattes av faresone skred med tilknyttet bestemmelse som ga forbud mot nye byggetiltak. Kommunen og tiltakshaver vurderte som svært lite hensiktsmessig å regulere det resterende område med byggeforbud, og planområdet ble derfor redusert til kun båthusene og nødvendig tilleggsareal. Øvrige innspill omhandlet i stor grad det som nå er utenfor ny plangrense.

Kommunen i samarbeid med tiltakshaver har vært i en lengre prosess for å prøve å finne en løsning på innsigelsen som inkluderte hele den opprinnelige planen. Det var i all hovedsak et eksisterende, utbygd område som en ønsket å inkludere i planen for de nye båthusene for å sikre et helhetlig planarbeid og samtidig kunne oppdatere og samle eldre planer til nyere standard. En hadde blant annet forslag til å ta ut planlagte parkeringskjeller, samt bestemmelsesområde i plankartet med egne konkrete rekkefølgekrav for videre undersøkelser av potensiell fare. Det er svært viktig at planlagte tiltak kan gjennomføres med nødvendig sikkerhet, men det skaper utfordringer for kommunens helhetlige planlegging og sanering av eldre planer når planarbeidet krever så omfattende utredninger allerede på det overordnede nivået at det blir for dyrt for tiltakshaver. Selv om det er uheldig at en nå ikke får ytterligere oppdatert de eldre reguleringsplanene i området, vurderes det at den fremlagte løsningen er den mest hensiktsmessige for at planen skal kunne realiseres.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen vedtas som fremlagt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for strandsonen Raudstøbakken med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse sist revidert 07.03.2023 vedtas som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 08.05.2023

PTU - behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

PTU-044/23 vedtak:

Forslag til detaljregulering for strandsonen Raudstøbakken med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse sist revidert 07.03.2023 vedtas som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket er enstemmig.

Møtebehandling fra Kommunestyret 15.05.2023

KS - behandling:

Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

KS-039/23 vedtak:

Forslag til detaljregulering for strandsonen Raudstøbakken med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse sist revidert 07.03.2023 vedtas som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Vedtaket er enstemmig.

Saksgang:

Planteknisk utvalg innstillet til kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for strandsonen Raudstøbakken med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse sist revidert 07.03.2023 vedtas med følgende endringer i:

1. Plankart
 - 1.
2. Bestemmelser
 - 1.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Eventuell tidligere politisk behandling:

PTU-091/22 vedtak:

Forslag til detaljregulering for boliger og båthus Raudstøbakken, Hovland med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse datert 08.07.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik plandokumentene nå foreligger.

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

Andre opplysninger / fakta i saken:

1. Detaljregulering for strandsonen Raudstøbakken – Andregangsbehandling

Eigersund kommune har mottatt forslag til detaljregulering for strandsonen Raudstøbakken der formålet er å legge til rette for 4-6 nye båthus i forlengelsen av båthusrekken langs sjøen på Hovland, Eigerøy. Planområdet ligger innenfor den stiplede linjen.

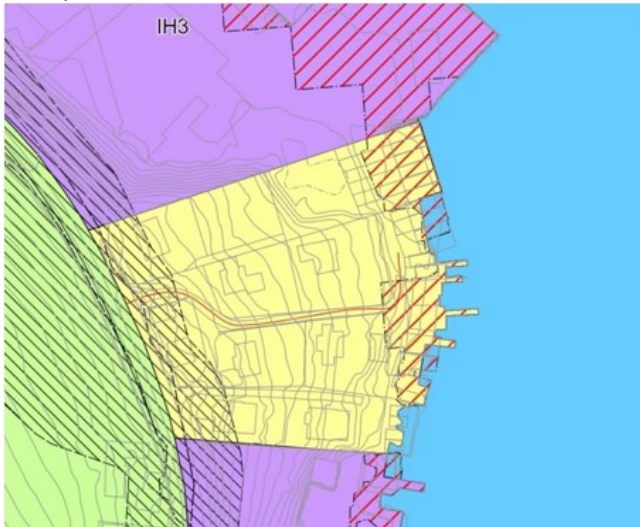


Venstre: Planområdet slik det var til førstegangsbehandling. Høyre: Planområdet til andregangsbehandling.

2. Planstatus for området

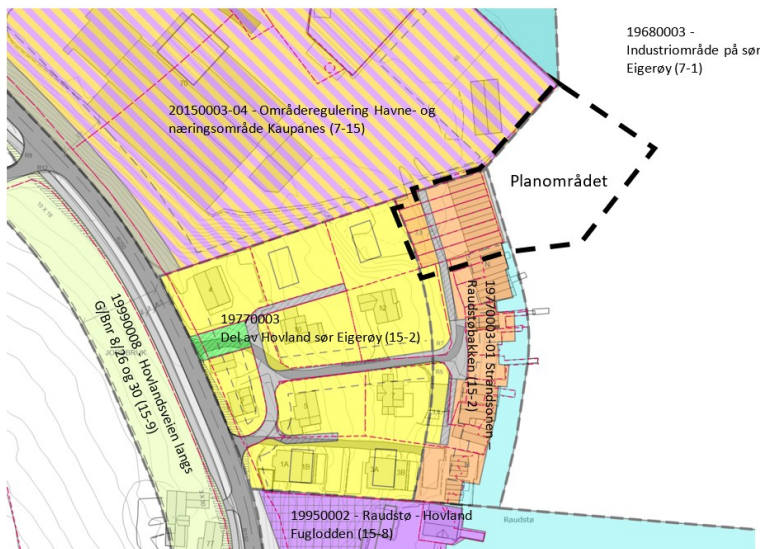
2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

Planområdet er hovedsakelig avsatt til nåværende boligbebyggelse, med en mindre del av felt IH3 regulert til næring samt ferdsel i sjø som også inngår i planområdet. Planområdet ligger innenfor hensynssone for flomfare i øst.



2.2 Reguleringsplan

Planarbeidet omfatter delvis gjeldende planer 19770003-01 Strandsonen – Raudstøbakken (15-2), 19770003 - Del av Hovland sør Eigerøy (15-2) samt 20150003-04 - Områderegulering Havne- og næringsområde Kaupanes (7-15). Arealformål og bestemmelser for eksisterende områder videreføres i stor grad.



3. Høring og offentlig ettersyn

Det ble varslet oppstart av planarbeidet den 19.01.2022. Planen var på høring fra 26.09.22 til 09.11.22.

Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader		
Statens vegvesen	Merknad	J/O
Norges vassdrags- og energidirektorat	Innsigelse	J

Fiskeridirektoratet	Merknad	O/D
Rogaland fylkeskommune	Merknad	J/O
Statsforvalteren i Rogaland Stavanger maritime museum	Faglig råd	O
Felles brukerutvalg i Eigersund kommune	Ingen merknad	O
Vei- og utemiljø i Eigersund kommune	Merknad	J

Private merknader

INNSENDETE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	J/N/O/D	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
Statens vegvesen	<p>Til denne saken uttaler vi oss med bakgrunn i vårt sektoransvar innenfor trafikkikkerhet og vegtransport. Vi registrerer at våre merknader i hovedsak er svart ut .</p> <p>I planforslaget legges det opp til én parkeringsplass per båthus. I tillegg tillates det en parkeringskjeller innenfor bestemmelsesområde #1, til oppbevaring av en privat bilsamling (14 plasser). Vi vil bemerke at det kan bli vanskelig å regulere bruken av parkeringskjelleren til kun å gjelde oppbevaring av biler. Av den grunn mener vi at parkeringsanlegget med 14 plasser også bør inngå i beregningen av trafikkmengder, med tanke på turproduksjon per plass.</p> <p>Vi vil også minne om at det bør tas høyde for snumulighet for de innerste parkeringsplassene på f_P.</p>	<p>O</p> <p>O</p> <p>J</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering. Planforslaget regulerer ikke lenger parkeringskjeller.</p> <p>Forslagsstiller viser til illustrasjonsplanen som viser at det skal være tilstrekkelig med areal for manøvrering innenfor f_P.</p>
NVE	<p>Statens vegvesen har utover dette ingen vesentlige merknader til planforslaget.</p> <p>Nesten hele planområdet ligger under marin grense, og NGUs løsmassekart viser at grunnen består av tykk morene. Planen ligger dermed i et område der det potensielt kan være kvikkleire. Dette er ikke vurdert i ROS-analysen eller i planomtalen. Det er ikke utført grunnundersøkelser i forbindelse med planarbeidet, og det er ikke gjort en vurdering av områdestabiliteten.</p> <p>NVE har innsigelse (jf. pbl. § 5-4) til planen. Grunnlaget for innsigelsen er at det ikke er dokumentert at kravene til sikkerhet mot kvikkleireskred i TEK17 § 7-3 jf. pbl.</p>	<p>O</p> <p>J</p> <p>J</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Tema er oppdatert i ROS-analysen. Det er gjort vurderinger av planlagte tiltak opp mot NVEs veileder, og gjenværende tiltak, båthus, kan oppføres i tråd med veilederens fremgangsmåte.</p> <p>For å løse innsigelsen er det lagt inn faresone skred i planområde med bestemmelse §14.1: <i>Innenfor hensynssone H310 er det ikke tillatt med nye byggetiltak. For</i></p>

	<p>§ 28-1 er ivarettatt. For å løse innsigelsen må det utarbeides en vurdering i henhold til prosedyren i NVEs veileder 1/2019 som konkluderer med at planen oppfyller sikkerhetskravene i plan og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kap. 7-3. Dersom denne vurderingen konkluderer med behov for risikoreducerende tiltak, må dette tas inn i reguleringsplanen.</p>		<p><i>tiltak i forbindelse med etablering av båthus i BH1 og tilhørende anlegg i tiltakskategori K0, jf. NVEs kvikkleireveileder 1/2019, der det etter framgangsmåten beskrevet i veilederens vedlegg 2, avklares at tiltaket ikke vil forverre stabiliteten kan dette unntas byggeforbudet så fremt det ikke gjøres gravearbeider i skråningsfot eller utfylling i sjø. Båthusene med tilhørende anlegg skal ikke tilrettelegges for permanent personopphold.</i></p> <p>NVE trakk innsigelsen basert på denne løsningen i brev datert 11.04.2023.</p>
Fiskeridirektoratet	<p>For de aktuelle arealene er det viktig å kartlegge og ha oversikt over hvor overvannet renner. Vil utbyggingen påvirke avrenningen for ovenforliggende og nedenforliggende areal? I utgangspunktet bør det ikke bygges i flomveiene evt. bør de legges om som fortsatt åpne flomveier.</p> <p>Det er bl.a. gitt bestemmelser om at arbeid i sjø ikke må utføres i perioden 1. april til 15. juni. Dette ser vi positivt på, da særlig inngripende tiltak, støyende arbeider o.l. bør foretas utenom den mest aktive perioden for livet i sjøen.</p>	<p>O</p> <p>O</p>	<p>Tas til orientering. Planområdet er redusert til en mindre del av strandsonen. Det vurderes at nye tiltak ikke ligger i konflikt med antatte flomveier i etablerte adkomstveier, og vil ikke hindre eller påvirke eksisterende løsning.</p> <p>Tas til orientering.</p>
	<p>Planforslaget sier ellers ikke mye om vedlikehold av båter, eventuelt båtopptrekk, båtopplag mv. eller om avfallshåndtering. Kommunen bør, av opplysningshensyn og hensyn til marint biologisk mangfold, marint miljø og vannkvalitet, alltid vurdere å gi bestemmelser om/påby avbøtende tiltak, slik som oppsamlingskummer, tilbud om alternative metoder for miljøvennlig båtvedlikehold mv., som sikrer mot utslipp, forurensning, farlig avfall/skadelige stoffer, plast til sjø mv. I motsatt tilfelle forutsetter vi at man gir bestemmelser om at aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer mv. ikke skal være tillatt. Man må også gi regler om rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall, eventuelt kildesortering mv.</p>	<p>D</p>	<p>Tillegg til bestemmelsenes §4.3: <i>Hensyn til marint biologisk mangfold, marint miljø og vannkvalitet skal ivaretas. Det tillates ikke aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av båtmotorer mv. innenfor områder for båthus eller småbåtanlegg på land.</i></p> <p>En legger ellers ikke videre føringer eller rutiner for avfallshåndtering m.m.</p>
Rogaland fylkeskommune	<p>De nye båthusene er plassert i tilknytning til industriareal, og vurderes dermed ikke å ha en vesentlig konflikt med hensyn til friluftsliv og strandsonen.</p>	<p>O</p>	<p>Tas til orientering.</p>

	<p>Fylkesdirektøren oppfatter at foreslåtte naust ikke vil være til vesentlig hinder for bruk av havnearealet, men forutsetter at det tas hensyn til eventuell negativ virkning på muligheten for å bruke tilstøtende areal til sjørettet virksomhet.</p> <p>Endre bestemmelsene § 4.2 til: «Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.»</p>	J	Endret bestemmelsen i tråd med innspill, nå §4.4.
Statsforvalteren i Rogaland	<p>Viser til innspill ved varsel om oppstart som blant annet gjaldt planlagte naust og oppfølging av kommuneplanen, mulighet for å bedre tilgang til strandsonen for allmennheten, funn av havnespy, samt krav om ROS-analyse med viktige tema som stormflo, inkludert bølgepåvirkning, og trafikkikker tilkomst.</p> <p>Området hvor det planlegges for nye naust har ikke særlig verdi for hverken natur- eller kulturmiljø, friluftsliv eller landskap. Det er ikke tilgang til strandsonen for allmennheten i dag, da området er et etablert industriområde. Vi kan derfor ikke se at de foreslåtte naustene er i vesentlig strid med føringene i den statlige planretningslinjen SPR.</p> <p>I tråd med vårt innspill til varsel om oppstart av planarbeidet, og føringer i SPR strandsone om å trygge og utvikle grunnlaget for allmenn rekreasjon i strandsonen, har vi faglig råd om at kommunen i større grad sikrer allmennheten tilgang til sjøen i planområdet.</p>	O	Tas til orientering. Det er utarbeidet ROS-analyse som omhandler temaene.
		O	Tas til orientering.
		O	Innspillet tas til orientering. Strandlinjen i hovedsak er bebygd med private båthus og på grunn av planområdets beliggenhet inntil industriområdet, vurderes det lite hensiktsmessig samt utfordrende å videre tilrettelegge for allmenn tilgang. Med tanke på områdets terreng er det heller ikke godt tilrettelagt for gang- og sykkeltrafikk ved eller gjennom området.
	<p>Kommunen peker i sin saksfremstilling på at størrelsen på naustene er utfordrende, men at det etter en samlet vurdering av behov, bruk og lokalisering er funnet at det kan anbefales å åpne opp for noen få større naust i dette området. Vi ber kommunen ta med i</p>	O	Innspillet tas til orientering. Sammen med en vurdering av behov og bruk er planområdets lokalisering sett i sammenheng med øvrige båthusområder i Hovlandsviga. Forslagsstiller viser til at 45% av båthusene er under 60 m2 og 65% er mindre enn 80 m2. Intensjonen med forslaget er å legge til rette for båthus

	<p> vurderingen at strandsonen er en begrenset ressurs, og at byggeområdene i strandsonen må utnyttes på en effektiv måte. En utbygging med færre og mindre båthus, vil gi en mer effektiv utnyttelse av det aktuelle området.</p>		<p>for større båter, men det åpnes for differensiert sammensetning av størrelser.</p>
	<p>Iht. kommuneplanen § 6.5, punkt f, skal det legges opp til 30 % parkeringsdekning per standard båt plass i småbåtanlegg. Selv om formålet småbåtanlegg ikke er benyttet i plankartet, mener vi likevel at bestemmelsen i kommuneplanen vil være gjeldende for bruken som denne detaljreguleringen legger opp til. Vi har faglig råd om at parkeringsdekning i planen justeres slik at den blir i tråd med kommuneplanens bestemmelse. Færre parkeringsplasser i området kan bidra til at mer areal i strandsonen kan sikres til allmenn rekreasjon.</p>	O	<p>Det legges ikke opp til småbåtanlegg i planområdet, men formålet «småbåtanlegg på land» er nyttet uteareal tilknyttet båthusene som i gjeldende plan har samme formål. For nye båthus legges det til rette for 1 parkeringsplass per båthus, og de resterende områder for båthus er tatt ut av planen.</p>
	<p>Brannsikkerhet i parkeringskjelleren bør vurderes, særlig ut fra hensynet til en ev. bolig som skal bygges opp på anlegget. Vi anbefaler at brannvesenet rådføres i saken. Planforslaget har ikke vurdert den foreslåtte parkeringskjelleren i et langsiktig perspektiv. Parkeringskjelleren dekker et veldig spesielt behov for en nåværende beboer i området. Hva parkeringskjelleren skal benyttes til dersom eieren av bilsamlingen flytter fra området, bør vurderes i planen.</p> <p>Vi har faglig råd om at det innarbeides bestemmelser om at området må utformes på en slik måte at avrenning fra spyleplass til sjø unngås. Dette vil være en fordel, både med tanke på havnespy, og fordi rengjøring av båter også kan føre til annen forurensing fra for eksempel olje.</p>	O	<p>Tas til orientering. Parkeringskjelleren er ikke lenger en del av reguleringsplanen. Lokalt brannvesen fikk plansaken til uttale ved offentlig ettersyn.</p> <p>Det legges ikke opp til at båter kan trekkes opp på land i planområdet, og det legges ikke opp til særskilte spyleplasser (for båter) innenfor planområdet. Oppdatert bestemmelse §4.3: <i>Hensyn til marint biologisk mangfold, marint miljø og vannkvalitet skal ivaretas. Det tillates ikke aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av båtmotorer mv. innenfor områder for båthus eller småbåtanlegg på land.</i></p>
	<p>Av hensyn til marint naturmangfold er det positivt at bestemmelsene legger begrensning på tidspunkt for gjennomføring av arbeid i sjø. Innledende kapittel i ROS-analysen må oppdateres slik at det kommer frem at stormflo vurderes etter kriteriene i TEK17.</p>	O	<p>Tas til orientering.</p>
		J	<p>Oppdatert i ROS-analysen.</p>
	<p>Vi gir faglig råd om at kommunen fastsetter konkrete krav til bølgepåslag. Vår vurdering er at det</p>	N	<p>Planområdet ligger i et skjermet område i Hovlandsbukta og det er ikke kjent at området er spesielt</p>

	er ikke tilstrekkelig å stille krav om at konstruksjonen skal tåle bølgeslag.		utsatt for ødeleggelse som følger av havneaktiviteter eller -trafikk eller av naturgitte årsaker. En vurderer derfor at bestemmelsen er tilstrekkelig ved å stille krav om at konstruksjonen skal tåle bølgeslag.
	Vi støtter for øvrig NVE sin innsigelse til at områdeskred må utredes.	J	Innsigelsen er trukket.
Stavanger maritime museum	På bakgrunn av potensialvurderingen varslet vi i vår uttale 16.02.2022 at vi kom til å kreve å få gjennomført marinarkeologiske registreringer når detaljreguleringen kommer på offentlig ettersyn. Etter en ny vurdering av potensialet for funn av marine kulturminner i planområdet vurderer vi det ikke som nødvendig å kreve marinarkeologiske undersøkelser. Stavanger maritime museum trekker varselet om krav om marinarkeologiske registreringer i planområdet for Raudstøbakken, Hovland, plan 19770003-03.	O	Tas til orientering.
	Vi stiller oss bak Rogaland fylkeskommunes anmodning om at hensynet til marine kulturminner ivaretas i bestemmelsene for detaljreguleringen.	J	Bestemmelsen er endret i tråd med fylkeskommunens innspill.
Felles brukerutvalg	Felles brukerutvalg tar saken til orientering.	O	Tas til orientering.
Vei- og utemiljø	Det forekommer lite logisk eller hensiktsmessig at veien KV1 blir betegnet som en offentlig vei i denne detaljregulering. Eigersund kommune har så vidt vides ingen interesser inne for dette område som tilsier at denne veien bør være offentlig. De veiene som finnes i området i dag er heller ikke betegnet som offentlige veier.	J	Planområdet regulerer ikke lenger disse veiene. Veier som er inkludert i gjeldende plan er felles.

Private uttaler

Kenneth Pedersen	Jeg er eier av naust 8/274 og er redd for at jeg skal miste mine parkeringsmuligheter om veien blir endret eller tilrettelagt for tilkomst i nytt garasjeanlegg. Slik det går frem av illustrasjon (A10-1) og bildet under er det ikke inntegnet adkomst til min eiendom. Det er imidlertid avmerket som kjørevei på plankartet. Jeg ønsker å bruke området som er merket med gult (viser til vedlagt illustrasjon) som parkering, men har allerede i dag svært begrensede muligheter for å komme meg ned og opp bakken og svingen i bunn. Derfor ønsker jeg at eventuelle utbedringer eller	O	Tas til orientering. Merknaden omhandler areal som ikke lenger omfatter av reguleringsplanen.
------------------	--	---	---

omlegging av vei hensyntar adkomst og parkering til min eiendom. Eier av naust på nord og sør side (8/92 og 8/91) av meg har tilknyttede eneboliger og garasje i området og er da ikke avhengig av parkering ved naust slik som meg.		
--	--	--

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen vedtas som fremlagt.

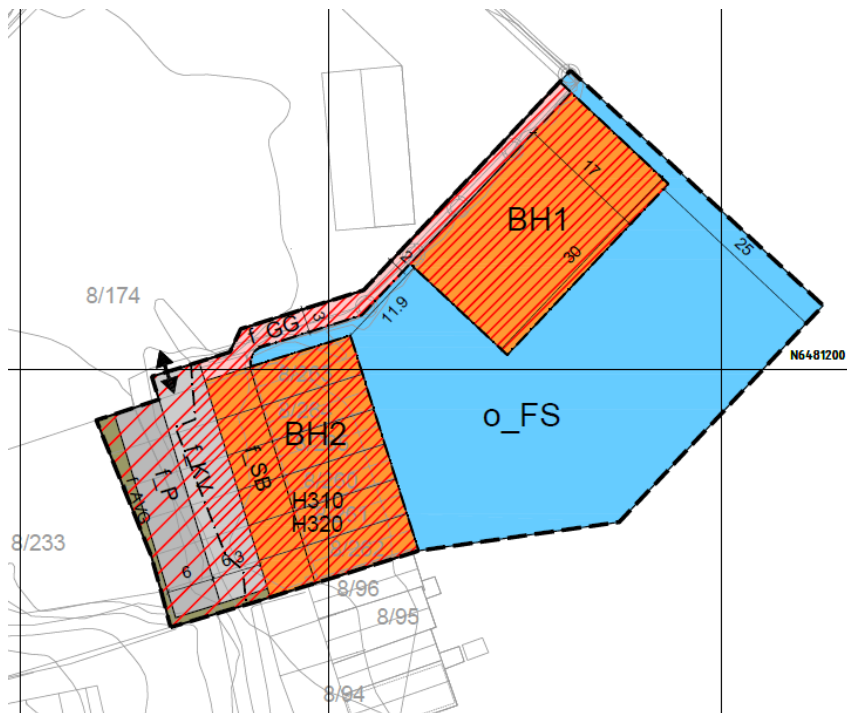
4. Presentasjon av planområdet

Planområdet ligger på Søre Eigerøya i Egersund, sør for Kaupanes havne- og næringsområde. Det ligger ca. 2 km i luftlinje sørvest for Egersund sentrum. Planområdet består av båthus/naust og grenser til boligområdet Raudstøbakken I vest. I nord består planområdet av asfalterte flater som nyttes av næringsvirksomhet. Nord og sør for planområdet ligger næringsområde med næringsbygg og åpne, asfalterte uteområder og havneområder. Vest for planområdet ligger Hovlandsveien og jordbruksområde.



Planområdets beliggenhet

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan



5.1 Bebyggelse og anlegg

Planforslaget omfatter båthus og tilhørende anlegg på land. I BH1 er det lagt opp til 4-6 nye båthus, som kan være mellom 65-96 m², men totalt ikke overstige 390 m². De skal utformes i tråd med tradisjonell båthusbebyggelse, og skal ha saltak, felles formspråk og materialvalg. Den foreslåtte størrelsen er vesentlig større en det kommuneplanen åpner opp for. Dette er noe utfordrende, men en har etter en samlet vurdering av behov, bruk og lokalisering funnet at dette kan anbefales da det gjelder få naust i området. Dette begrunnes med konkrete behov fra tiltakshaver da en har planlagt for større båter herunder båt for bedriften, et avgrenset antall båthus, samt at det ligger inntil et industri- og havneområde. Det vurderes derfor ikke å danne presedens for andre steder i kommunen. BH2 omfatter eksisterende båthus i området. Båthusene med tilhørende anlegg skal ikke tilrettelegges for permanent personopphold.



Planlagte båthus sett fra etablert brygge i sør.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Felt BH2 har parkering innenfor tilgrensende felt i formål småbåtanlegg på land (SB). Kjøreadkomst til felt BH1 og BH2 legges via næringsområdet nord for planområdet, og det er lagt inn rekkefølgekrav

om at adkomsten må være opparbeidet i henhold til plan. Det skal etableres 1 parkeringsplass for bil og 1,5 sykkelparkeringsplass per båthus.

5.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Felt o_FS omfatter område for ferdsel i sjø.

5.4 Hensynssoner

Innenfor hensynssone flom, H320, tillates bygg i sikkerhetsklasse F1, og bebyggelsen må tåle bølgepåkjenning og stormflo.

Etter innsigelse fra NVE ble løsningen å legge til hensynssone H310 for ras- og skredfare med tilhørende bestemmelse: §14.1: «Innenfor hensynssone H310 er det ikke tillatt med nye byggetiltak. For tiltak i forbindelse med etablering av båthus i BH1 og tilhørende anlegg i tiltakskategori K0, jf. NVEs kvikkleireveileder 1/2019, der det etter framgangsmåten beskrevet i veilederens vedlegg 2, avklares at tiltaket ikke vil forverre stabiliteten kan dette unntas byggeforbudet så fremt det ikke gjøres gravearbeider i skråningsfot eller utfylling i sjø.» Hensynssonen er basert på aktsomhetsområde for kvikkleire da hele planområdet ligger under marin grense.

En forutsetning for at NVE kunne akseptere løsningen var at det måtte tilknyttes et generelt byggeforbud innenfor hensynssonen. Da en ikke ønsket å regulere det resterende boligområdet med byggeforbud, ble det vurdert som mest hensiktsmessig å redusere planområdet. Dersom boligområdet skulle kunne reguleres uten byggeforbud, må det gjennomføres geologiske undersøkelser som bekrefter at tiltaket kan gjennomføres med nødvendig sikkerhet. Ved en potensiell videre utvikling av boligområdet må dette derfor gjøres som en egen reguleringsendring.

6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for at en hendelse skal inntreffe og konsekvens av denne hendelsen og/eller av planen. Dette vil på en bedre måte synliggjøre fare / risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv.

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

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

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

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

6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

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

Er ivaretatt.

6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørslar		X	1	1	Grønn	
Ulykke med gående/syklende		X	1	1	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		X			Grønn	
Kollektivtilbud		X			Grønn	

Nye båthus og 6 av de eksisterende vil få adkomst fra næringsområdet. Det er ikke kjent at det er forkommer transport med farlig gods på land eller vann ved planområdet.

6.1.3 Vann og avløp

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

Planområdet berører ikke eksisterende infrastruktur, og overvannsforhold i området forblir uendret etter utbygging.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Gjøres i henhold til gjeldende normer fra lokalt miljøverk.

6.2 Universell utforming:

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

Plan- og bygningsloven 2008 og TEK gir bestemmelser som angår universell utforming. Det er lagt inn i bestemmelsene 4.1 at opparbeidelse av planområdet skal, så langt som dette er mulig, utformes etter prinsippene om universell utforming.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Det er en lekeplass i det nærliggende boligområdet som ikke er opparbeidet. Planområdet er lite egnet for lek og allmenn ferdsel da strandsonen allerede er tett bebyggt og det ligger nært industriområder.

6.4 Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		x	2	3	Gul	

Deler av planområdet ligger innenfor hensynssone for 200-års flom (H320) og tiltaksområde ved fjorden er også utsatt for stormflo. Er ivaretatt i kart og bestemmelser.

6.4.2 Støv og støy

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

Planområdet omfattes ikke av støysone, men ligger ved en virksomhet som produserer betong. Det ikke er registrert utfordringer mtp. støy eller støv, men det er mulighet for dette pga. kort avstand. Det legges til rette for oppføring av båthus, som hovedsakelig brukes for lagring av båter.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
--------------------	-----------------	--------------------	--------------------	----------------------

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred	X		1	3	Grønn	Sikret i kart og bestemmelser
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Planområdet ligger under marin grense. Det er ikke gjennomført grunnundersøkelser i planområdet og det er ikke synlig fjell. Det kan derfor ikke utelukkes at det kan forekomme kvikkleire innenfor området. Det er lagt hensynssone ras- og skredfare på planområdet med tilknyttet bestemmelse §14.1:

«Innenfor hensynssone H310 er det ikke tillatt med nye byggetiltak. For tiltak i forbindelse med etablering av båthus i BH1 og tilhørende anlegg i tiltakskategori K0, jf. NVEs kvikkleireveileder 1/2019, der det etter framgangsmåten beskrevet i veilederens vedlegg 2, avklares at tiltaket ikke vil forverre stabiliteten kan dette unntas byggeforbudet så fremt det ikke gjøres gravearbeider i skråningsfot eller utfylling i sjø. Båthusene med tilhørende anlegg skal ikke tilrettelegges for permanent personopphold.»

6.4.4 Vær og vind

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Radongass		X	1	1	Grønn	Ikke kjent.

Selve planområdet er markert som «Usikker», men planlagt tiltak inneholder ikke rom for varig opphold.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk felt		X	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antenn mv.)		X	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antenn mv.)		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?	Grovt vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
--------------------	-----------------	---------------------	--------------------	------------------

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Planen legger til rette for oppføring av 4-6 båthus, som er en utvidelse av eksisterende båthusbebyggelse som i dag rommer titalls båter. Derfor er det vurdert at planen ikke vil ha vesentlige virkninger på havn.

6.4.9 Grunnforhold

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grovt vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Planområdet grenser til industriområde, men vurderes å ikke påvirke dette negativt.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 Sjø og vassdrag

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

Området hvor det planlegges for nye båthus har ikke særlig verdi for hverken natur- eller kulturmiljø, friluftsliv eller landskap. Det er ikke tilgang til strandsonen for allmennheten i dag, da området er et etablert industriområde.

6.6.2 Naturverdier og rødlistearter

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

Det er ikke registrert arter med nasjonal eller lokal forvaltningsinteresse i planområdet. Planområdet ligger innenfor område klassifisert som nasjonale laksefjord (Kysten Jæren-Dalane). Derfor er det anbefalt at arbeidet ikke gjennomføres i tidsperioden 1. april - 15. juni av hensyn til utvandringstid for laksesmolt. Det er funnet havnespy ved Fugloddan som ligger ca. 350 m fra planlagte tiltak.

6.6.3 Viltområde

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.5 Friluftsliv

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

Området der det planlegges tiltak er ikke tilgjengelig for allmennheten i dag, og ei heller et attraktivt område for opphold eller rekreasjon.

6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Eksisterende naustmiljø videreføres i samme stil og formspråk.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.10 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.11 Miljøkonsekvenser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

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

Planlagte tiltak vil ikke medføre konsekvenser for naboer, og vurderes som godt tilpasset de eksisterende omgivelsene.

6.6.13 Sol og skygge

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.15 Folkehelse

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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

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

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Kommunedirektøren vurderer at denne planen ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn slik at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

6.8 Naturmangfold

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

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

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

Rekkefølgekrav om å etablere adkomst til nye båthus i henhold til plan.

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

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

Ønske om flere båthus i kommunen er sterkt, og dette øker utbyggingspresset på sjønære arealer. Det anses som positivt at en i dette planforslaget legger opp til en utvidelse av et eksisterende båthusmiljø i et område som er lite attraktivt for allmennheten i dag. Utvidelsen går delvis utover eksisterende havneareal, men det vurderes å ikke skape konsekvenser for næringsvirksomheten i området som er viktig med tanke på kommunens mål om å være i front innen havnebaserte næringer.

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

Planområdet grenser til næringsområder både i nord og sør, men planlagte tiltak vil ikke medføre konsekvenser for næringsvirksomheten i området.

8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen ivaretar nødvendige hensyn med tanke på planlagte tiltak. Det er vektlagt en god stedlig tilpasning til eksisterende båthusmiljø både gjennom utforming og volum. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen blir vedtatt som fremlagt.

Klima- og miljøkonsekvenser:

Folkehelse:

Universell utforming:

Kommunedirektørens vurderinger:

Økonomiske konsekvenser:

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
1060737	Plankart 23.03.2023 Justert
1060733	Bestemmelser
1060735	Planbeskrivelse
1060732	ROS-analyse
1060734	Merknadsoversikt
1060738	NVE trekker innsigelsen - detaljregulering for boliger og naust - Raudstøbakken, Hovland
1060739	Uttalelse - detaljregulering Raudstøbakken
1060740	Statlig samordnet uttale til plan-ID 19770003-03 - detaljregulering for bolig og naust Raudstøbakken Hovland
1060741	Uttalelse til offentlig ettersyn av plan-ID 19770003-03 detaljregulering for bolig og naust Raudstøbakken Hovland
1060742	Uttalelse - detaljregulering - plan 19770003-03 - boliger og naust Raudstøbakken, Hovland - høring
1060743	Tilbakemelding på høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for boliger og naust Raudstøbakken, Hovland
1060744	Uttalelse - detaljregulering for boliger og naust i Raudstøbakken, Hovland
1060745	Innsigelse offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan for boliger og naust Raudstøbakken, Hovland
1060746	Høringsuttalelse fra vei og utemiljø - detaljregulering for boliger og naust Raudstøbakken, Hovland
1060747	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg - høring og offentlig ettersyn - detaljregulering for boliger og naust Raudstøbakken, Hovland
1060748	Uttalelse - detaljregulering for boliger og naust Raudstøbakken, Hovland

