



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 16.05.2024
Arkiv: : FA-L12, GBR-2/124, GBR-
2/83, PL-20120007
Arkivsaksnr.: 23/2302
Journalpostløpenr.: 24/11311

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Karoline Laupstad
Stilling: Planrådgiver
Telefon: 51 46 80 00
E-post: Karoline Laupstad

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
050/24	Planteknisk utvalg	11.06.2024

Detaljregulering fritidsbebyggelse m.m. Seksarvik gbnr. 2/124 og 2/83 - 1 gangsbehandling

Sammendrag:

Eigersund kommune fremmer med dette forslag til reguleringsendring til fritidsbebyggelse m.m. Seksarvik gnr. 2 bnr. 124 og 83 til førstegangsbehandling. Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for at 2. etasjen i eksisterende redskapsbod kan omdisponeres til fritidsbolig. Byggets 1. etasje beholdes som redskapsbod for fiskerelatert utstyr ihht gjeldende reguleringsplan og godkjent bruk.

Kommunedirektøren vurderer at planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsendring til fritidsbebyggelse m.m. Seksarvik gnr. 2 bnr. 124 og 83 med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 08.04.2024 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de nå foreligger.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 11.06.2024

PTU - behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

PTU-050/24 vedtak:

Forslag til reguleringsendring til fritidsbebyggelse m.m. Seksarvik gnr. 2 bnr. 124 og 83 med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 08.04.2024 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring slik de nå foreligger.

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

Vedtaket er enstemmig.

Saksgang:

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

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsendring til fritidsbebyggelse m.m. Seksarvik gnr. 2 bnr. 124 og 83 med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 08.04.2024 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer:

I reguleringsbestemmelsene

1.

I reguleringsplankartet

1.

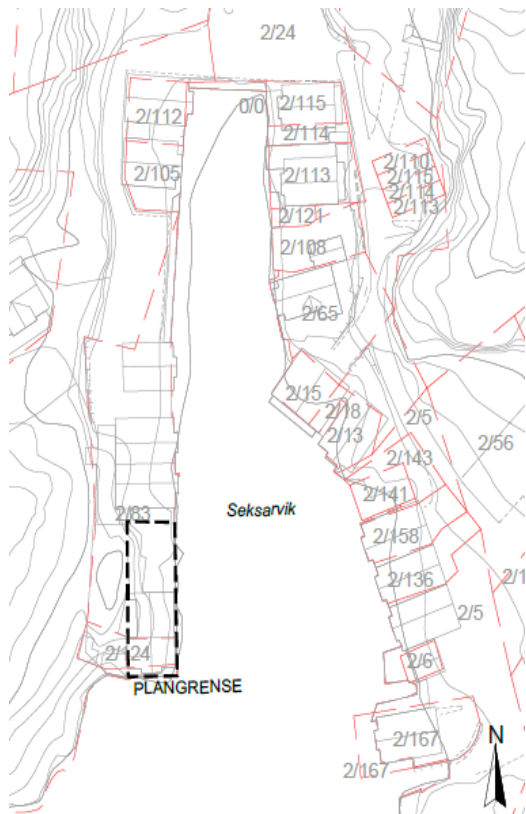
Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningsloven §12-12.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsendring til fritidsbebyggelse m.m. Seksarvik gnr. 2 bnr. 124 og 83 – 1 gangsbehandling

Eigersund kommune fremmer med dette forslag til reguleringsendring til fritidsbebyggelse m.m. Seksarvik gnr. 2 bnr. 124 og 83 til førstegangsbehandling. Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for at 2. etasjen i eksisterende redskapsbod kan omdisponeres til fritidsbolig. Byggets 1.etasje beholdes som redskapsbod for fiskerelatert utstyr ihht gjeldende reguleringsplan og godkjent bruk.

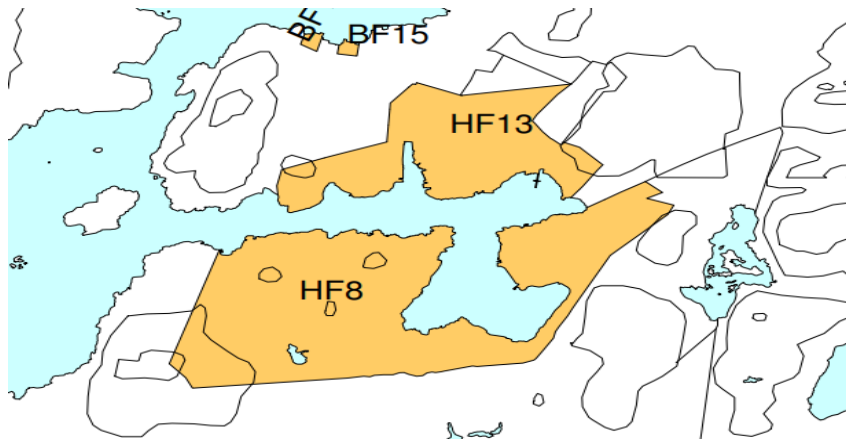
Planområdet er vist innenfor den stiplede linjen i bildet under.



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan

I kommunedelplanen for fritidsbebyggelse 2020-2032 er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse HF13. Planendringen samsvarer med overordnet plan.



2.2 Reguleringsplan

Planområdet omfattes av gjeldende reguleringsplan «Reguleringsplan for fritidsbebyggelse, gnr. 2 bnr. 6, 22, 65 mfl. Seksarvik» med planID 20120007.



3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart 17.11.2023 til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter, lagt ut på kommunens hjemmesider 16.11.2023 og kunngjort i Dalane Tidende 17.11.2023. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan og bygningslovens bestemmelser.

Offentlige merknader

V.nr.	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
1.	Fiskeridirektoratet	Merknad	J
2.	Kystverket	Merknad	O
3.	Norges vassdrags og energidirektorat	Merknad	J
4.	Rogaland fylkeskommune	Merknad	O
5.	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	J/J/J
6.	Stavanger Maritime Museum	Merknad	J

INNSENDE MERKNADER

Offentlige merknader

V.nr.	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D	Saksbehandlers vurdering
1.	Fiskeridirektoratet	Planendringen medfører ikke nye tiltak i sjø, herunder oppføring av nye brygger eller utfyllinger i sjø. Det legges heller ikke opp til ny bebyggelse utover det som allerede er etablert. Fiskeridirektoratet kan ikke se at interessene de skal ivareta blir	J	Tiltakshavers vurdering: Innsillet er tatt til etterretning. Hensyn til ålegress er ivaretatt gjennom planens bestemmelser. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. Ålegress er ivaretatt gjennom bestemmelsene §2.3.

		<p>vesentlig berørt av planarbeidet.</p> <p>Gjør oppmerksom på at det i umiddelbar nærhet til planområdet er registrert et ålegresseng samfunn.</p>		
2.	Kystverket	Ingen merknader til varslet planarbeid.	O	<p>Tiltakshavers vurdering: Innspillet er tatt til etterretning.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.</p>
3.	Norges vassdrags- og energidirektorat	<p>Planområdet ligger under marin grense. Fare knyttet til skred må vurderes og avklares som del av planarbeidet.</p> <p>Kvikkleire: Reell fare for skred må være vurdert og sikkerheten ivaretatt. Evt. risikoreduserende tiltak må inntas i planen. Viser til NVEs kvikkleireveileder.</p> <p>Fra ortofoto er det mye fjell i dagen og sjøbunndata viser at det er relativt grunt i området.</p> <p>Viser til deres internettsider for informasjon og veiledning til deres tema.</p>	J	<p>Tiltakshavers vurdering: Innspillet er tatt til etterretning.</p> <p>Det er foretatt en vurdering iht. NVEs kvikkleireveileder. Skjema er vedlagt planforslaget. NVEs tema er vurdert og avklart i ROS-analysen som er vedlagt planforslaget. Risikoreduserende tiltak er innarbeidet i planen.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.</p>
4.	Rogaland fylkeskommune	Fylkesdirektøren forutsetter at planforslaget forholder seg til føringene i kommunedelplanen for fritidsbebyggelse og har ingen merknader utover det.	O	<p>Tiltakshavers vurdering: Innspillet er tatt til etterretning.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.</p>
5.	Statsforvalteren i Rogaland	Minner om kravet til utarbeidelse av ROS-analyse for alle planer som legger til rette for utbygging. Området er utsatt for stormflo. Det	J	<p>Tiltakshavers vurdering: Innspillet er tatt til etterretning.</p> <p>Det er utarbeidet ROS-analyse iht. DSBs veileder</p>

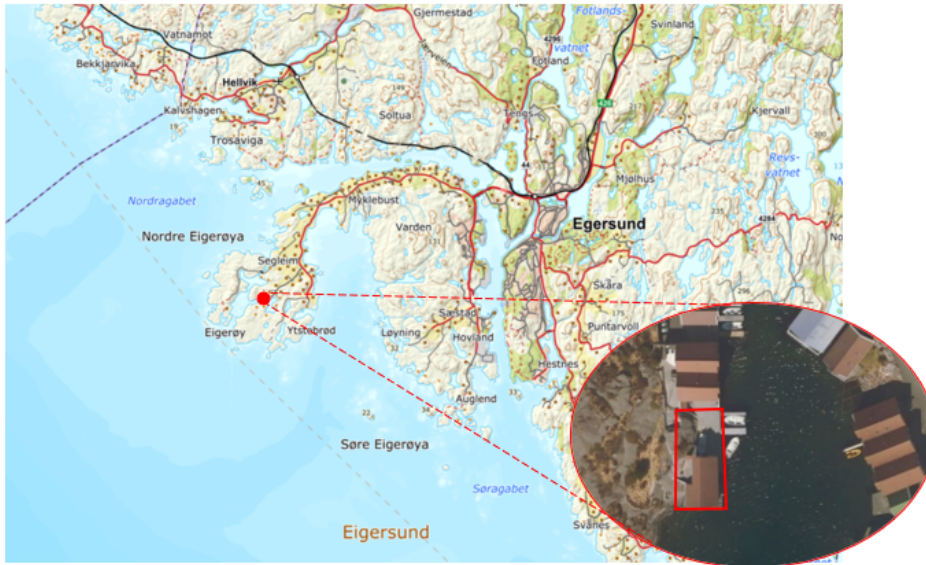
		<p>er viktig med gode utredninger og dokumentasjon på at sikkerhet blir ivaretatt for ny eller endret bebyggelse. I tillegg til stormflo og framtidig havnivåstigning må det vurderes om området er utsatt for bølgepåvirkning som kan virke inn på krav til dimensjonering og utforming av bebyggelsen. Stormflo, havnivåstigning, bølgepåvirkning og kvikkleire må vurderes i ROS-analysen.</p>		<p>hvor aktuelle tema er belyst og vurdert. Informasjon som er tilgjengelig i offentlige databaser er vurdert å være tilstrekkelige ift. vurdering av stormflo og havnivåstigning. Det er innarbeidet rekkefølgekrav i bestemmelsene om at det skal fremlegges fagkyndig uttalelse for sikker byggehøyde ved omdisponering av bebyggelse til varig opphold. Siden området ligger inne i en bukt er det ikke vesentlig eksponert for bølger. Sikkerhet mot bølgepåvirkning kan løses ved bruk av hardføre konstruksjoner. Dette innebærer å bruke materialer og løsninger som tåler å bli utsatt for væreksponeering og eventuelt oversvømmelser. Dette er sikret ivaretatt i planens bestemmelser.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. Tiltak innenfor faresone flom H320 er ivaretatt i bestemmelsene §5.1.</p>
		<p>Det er viktige naturtyper i sjøen i form av ålegress samfunn. Det er viktig å hindre skadelig avrenning til sjøen. Dette må sikres som krav i bestemmelsene til planen.</p>	J	<p>Tiltakshavers vurdering: Det er innarbeidet bestemmelse ift. avrenning til sjøen med hensyn på ålegress.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. Avrenning til sjøen er ivaretatt i bestemmelsene §2.3.</p>
		<p>Det kommer ikke tydelig frem om planen legger opp til</p>	J	<p>Det er til hensikt at eksisterende bygg beholdes og ombygges til</p>

		<p>videreføring av eksisterende bebyggelse eller om det skal føres opp ny bebyggelse.</p> <p>Viser til at statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen må legges til grunn for planarbeidet.</p> <p>Viser også til plan- og bygningslovens §1-8 om hensyn til strandsoneverdiene herunder landskap og allmennhetens interesser i strandsonen.</p> <p>Ny bebyggelse må tilpasses omgivelsene og forholde seg til byggeskikken i området.</p>		<p>fritidsbolig i byggets 2. etasje. Planen vil også åpne for at bygget kan rives og gjenoppbygges tilpasset ny bruk. Det innarbeides bestemmelser som sikrer at ny bebyggelse skal tilpasses omgivelsene og forholde seg til byggeskikken som er i området.</p> <p>Statlige og regionale føringer er lagt til grunn for planarbeidet.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. Byggets utforming og formål er ivaretatt i bestemmelsene §2.2 og §3.1.</p>
6.	Stavanger Maritime Museum	<p>Stavanger Maritime Museum kjenner ikke til skipsfunn eller automatisk fredete kulturminner som berøres av omsøkt plan. Seksarvågen har høyt potensial for skipsfunn og automatisk fredete kulturminner, men plangrensen går ikke i sjø, og det vurderes ikke nødvendig å gjennomføre en arkeologisk registrering.</p> <p>Ingen merknader til omsøkt plan.</p> <p>Gjør oppmerksom på stanse- og meldeplikten jf. kulturminnelovens §§8 og 14.</p>	J	<p>Tiltakshavers vurdering: Innsillet er tatt til etterretning.</p> <p>Generell bestemmelse knyttet til meldeplikt med henvisning til kulturminnelovens §8 er innarbeidet i planens bestemmelser.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. Eventuelle funn av kulturminner er ivaretatt i bestemmelsene §2.5.</p>

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet ligger vest på Nordre Eigerøya, i Seksarvågen, og omfatter eksisterende redskapsbod og brygge/kai på eiendommene gnr. 2 bnr. 83 og 124. Totalt utgjør planområdet et areal på om lag 826,5 m², hvorav eksisterende bebyggelse utgjør om lag 92 m².



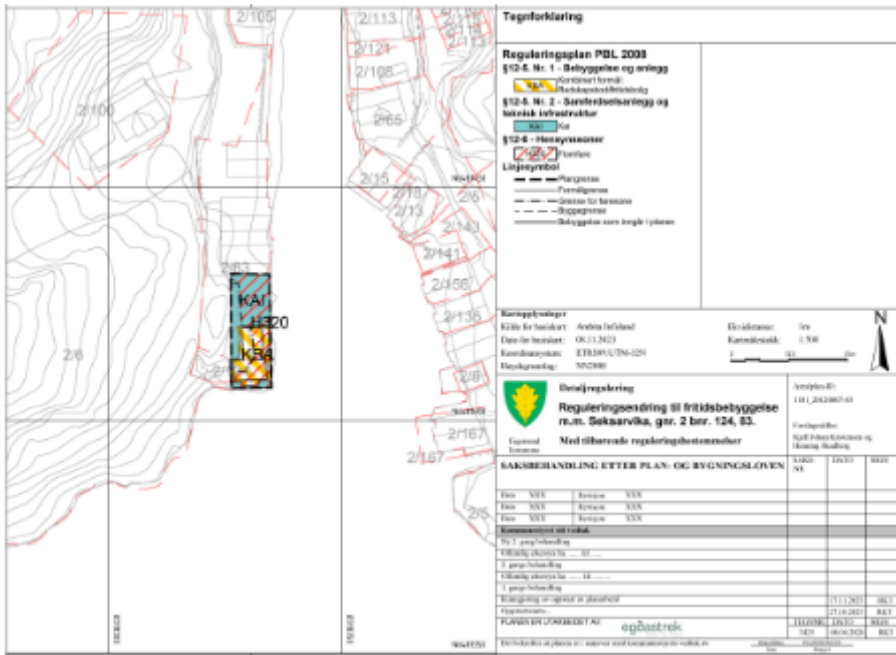
Planområdet ligger på vestsiden av Seksarviken og er avgrenset av sjøen i øst og sør, eksisterende sjøhusbebyggelse i nord og svaberg i vest. Planområdet er bebyggt med en redskapsbod som ligger helt sør i området, og med tilhørende kaianlegg mot nord.

Terrenget i området rund Seksarvik er småkupert og er hellende ned mot sjøen på begge sider av vika.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

Formålet med planen er ifølge planbeskrivelsen å tilrettelegge for at 2. etasjen i eksisterende redskapsbod på gnr. 2 bnr. 124 og 83 kan omdisponeres til fritidsbolig. Byggets 1. etasje skal beholdes som redskapsbod for fiskerelatert utstyr iht. gjeldende reguleringsplan og godkjent bruk.

Planendringen omfatter kun arealformålet «KAI» i gjeldende plan. Det legges ikke opp til oppføring av ny bebyggelse utover det som allerede er etablert innenfor omsøkt område.



5.1 Fritidsbolig bebyggelse

Arealbruken i området består i hovedsak av sjøhus og fritidsboliger. Arealene mellom bebyggelsen er i hovedsak knapp, men det er enkelte partier med åpne, store brygger.

Planområdet er i dag bebygd med en redskapsbod som ligger helt sør i området, og med tilhørende kaianlegg mot nord. Eksisterende redskapsbod beholdes og ombygges til fritidsbolig i 2. etasje. 1 etasje skal fortsatt benyttes som redskapsbod for fiskerelatert utstyr. Bestemmelsene åpner opp for at en kan rive eksisterende bygning, men den skal da gjenoppbygges tilpasset ny bruk innenfor dagens bebygd areal og høyder.

Maks gesimshøyde og takvinkel videreføres ihht gjeldende plan hvor maks mønehøyde er 6,5 meter og maks gesimshøyde er 2,5 meter.

Det stilles krav om at bebyggelse med gulv lavere enn kote +3 skal bygges slik at konstruksjoner ikke tar vesentlig skade av stormflo, drag og bølgepåslag. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at sikkerhetskrav som gjelder stormflo er ivaretatt, det skal i tillegg fremlegges fagkyndig uttale for sikker byggehøyde ift. vannstand.



Figur 1: Eksisterende redskapsbod og bryggeanlegg
Bildet er hentet fra planbeskrivelsen.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kai skal plasseres som vist på plankartet, og skal godkjennes av havnevesenet. Det samme gjelder for andre konstruksjoner i sjø.

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	x	x	x	x
3 Sannsynlig	x Grønn	x Gul	x Rød	x
2 Mindre sannsynlig	x	x	x	x
1 Lite sannsynlig	x	x	x	x

- 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	Bestemmelsene §2.4
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	X				Grønn	
Frisikt	X				Grønn	Ikke relevant
Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn	Ikke relevant

Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass pr fritidsbolig. Parkeringen anlegges enten som felles parkeringsplass eller på egen grunn der dette er tillatt.

Fra felles parkeringsplass er det gangatkomst til eksisterende redskapsbod på baksiden (vestsiden) av eksisterende bebyggelse.

6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørsler		X	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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	Bestemmelsene §2.8
Overvannshåndtering	X				Grønn	

Fritidsboligen skal tilknyttes offentlig anlegg for vannforsyning og avløp.

Overvann har i dag naturlig avrenning til sjø.

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. Bebyggelsen i området er tilknyttet eksisterende strømmnett via jordkabel. Det går en høyspent trase nord for planområdet.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Renovasjonsordningen for fritidsboliger i området er hytterrenovasjon. Nærmeste renovasjonspunkt er ved innkjøring til Seksarvik.

6.2 Universell utforming:

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

For fritidsboliger er det ikke krav om tilgjengelig boenhet eller stigningsforhold til gangtilkomst til byggverk.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Planområdets nærhet til sjø og eksisterende kai/brygge muliggjør aktivitet for barn og unge i strandsonen som for eksempel. fiske.

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		1	2	Grønn	Bestemmelsene §5.1

Planområdet er utsatt for stormflo som kan medføre oversvømmelse i bygg og på kai/brygge. Aktsomhetssoner er innarbeidet i plankartet med tilhørende bestemmelser. Planområdet ligger i en bukt og er ikke vesentlig eksponert for bølger. Flomsikker høyde for bebyggelse i sikkerhetsklasse F1/F2 er beregnet til å være 195 cm ved 200 års gjentakintervall. Dersom bygg og anlegg skal lokaliseres innenfor faresonen for stormflo skal de prosjekteres og bygges slik at de tåler saltvann- og bølgepåvirkning. Rom med varig opphold skal plasseres over flomsikker høyde.

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	
--------------	--	---	---	---	-------	--

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Masseras/-skred		X	1	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. En har gjort en vurdering av områdestabilitet ihht NVEs kvikkleireveileder 01/2019 som ligger ved saken hvor en med grunnlag i analysen av områdets topografi og grunnforhold vurderer det til ikke å være en reell fare for områdeskred forbundet med marin leire i området.

6.4.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vindutsatte områder	X		4	1	Gul	
Nedbørutsatte områder		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Sterk vind kan forekomme. Jf. norsk klimaservicesenter er hovedvindretningen i området nordvest, vestnordvest, østsørøst og øst, ihht vindrose Eigerøya. Seksarvika ligger skjermet i en bukt og er dermed noe skjermet for vind. Sterk vind kan påføre skade på bygninger og kai anlegg. Byggeteknisk forskrift ivaretar føringer for hvordan bygg skal utformes i forbindelse med vindlast.

6.4.5 Radon

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

Deler av området er usikker aktsomhet. Det forutsettes at tiltak som gir sikkerhet mot inntrenging av radon utføres ihht TEK17.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Det går en høyspent trase nord for planområdet, men en vurderer denne til å ikke ha innvirkning på fritidsboligen.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	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?		Grov 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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Ihht NGUs løsmassekart er det i hovedsak bart fjell og skrint jordsmonn i området. Berggrunnen i området består i hovedsak av bergarten anortositt intrudert av agmatittisk leukonoritt som er typisk bergart innenfor Dalane-regionen.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov 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.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 Sjø og vassdrag

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

Bygget er eksisterende. Det ble gjort en vurdering av omdisponering til fritidsbolig ved behandling av kommunedelplanen for fritidsbebyggelse:

«Innspill omfatter å omgjøre deler av eksisterende sjøbu til kombinert båthus og varig opphold. En viser til at i Seksarvika er det allerede etablert mye fritidsbebyggelse og en vurderer at det har liten

konsekvens om en åpner opp for at denne sjøbu kan ha kombinert formål. Siden det er etablert bebyggelse innspillet omfatter og som ligger i et etablert område for fritidsbebyggelse, vurderer en ikke å komme i konflikt med strandsonevernet eller andre hensyn. Dette vil kunne stride imot RPR for differensiert forvaltning av strandsonen, men en legger avgjørende vekt på at området allerede ligger som eksisterende byggeområde for fritidsboliger. Avklaring av hvilke deler som vil kunne omdisponeres vil avhenge av fastsetting av sikker byggehøyde samt avklaring i reguleringsplan. Det vurderes derfor ikke å ha vesentlig virkning for natur og miljø. Kommunedirektøren anbefaler derfor at innspillet legges inn i kommuneplanen».

Det er også gjort en vurdering i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsendringen. Siden bruksendringen kun åpner opp for en bruksendring av byggets 2 etasje, vil det være mulig å opprettholde de allmenne interessene i området tilnærmet lik dagens situasjon. Naturlige uteområder til fritidsboligen vil kunne bære på vestsiden av bygget i tilknytning til inngangspartiene. Dette er områder som ikke er godt tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende kai/brygge nord for redskapsboden vil uavhengig av bruksendringen være godt tilgjengelig for allmenheten.

6.6.2 Naturverdier og rødlistart

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 rødlistart		X			Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Vest for planområdet er det registrert kystlynghei i Kviasunet Seksarvåg med høy kvalitet. I sjøområdene tiliggende planområdet er det registrert ålegress i indre Strutsevågen og Seksarvågen. Seksarvågen er også en del av nasjonale laksefjorder Kysten Jæren – Dalane.

I og med at bygget hvor en skal omdisponere 2 etasjen til fritidsbolig er eksisterende bygg vurderer en tiltaket til ikke å være i konflikt med kystlyngheien, ålegresset eller laksefjorden. Det er lagt inn en egen bestemmelse i §2.3 hvor en ivaretar hensynet til ålegress samfunnet indre Strutsevågen og Seksarvågen ved eventuelle fremtidige tiltak i sjø.

6.6.3 Viltområde

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Det er lagt inn en bestemmelse i bestemmelsene §2.5 som ivaretar eventuelle funn av kulturminner.

2.5 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak oppdages automatisk freda kulturminner, som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes overordnet kulturminnemyndighet, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

6.6.5 Friluftsliv

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

Ikke kjent med spesielle forhold. Området benyttes i hovedsak av de som har eiendommer i området. Allmenheten har god tilgang i området.

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. Det er sikret i bestemmelsene §2.2 at en eventuell ny bebyggelse skal tilpasses omgivelsene:

2.2 Kvalitet

«Ny bebyggelse skal tilpasses omgivelsene og forholde seg til byggeskikken som er i området. Det skal ikke benyttes skjemmende farger på bygninger i planområdet. Bygninger utformes slik at de ikke dominerer i landskapet»

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Eksisterende bebyggelse er plassert helt sør på eksisterende kai/brygge, de vil kunne benytte utearealer tilknyttet inngangspartiene på vestsiden av bygget. Utearealene ligger skjermet og har gode solforhold.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.8 Naturmangfold

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

Følgende rekkefølgekrav er lagt inn i reguleringsbestemmelsene, §6:

- 6.1 – Før det gis midlertidig tillatelse skal vann og avløp være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune.
- 6.2 - Ved omdisponering av bebyggelse for varig opphold som ligger ved sjøen, skal det fremlegges fagkyndig uttalelse for sikker byggehøyde i forhold til vannstand.

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

Hvordan bidrar denne saken til å realisere [vedtatte mål i kommuneplanen](#):

Det ble høsten 2023 vedtatt en kommunedelplan for fritidsbebyggelse som bygger opp under samfunnsdelens mål «sammen om det gode liv» om å «Legge til rette for økt turisme og fritidsbebyggelse». Fritidsboligen som ønskes å etableres er vurdert i forbindelse med utarbeidelsen til kommunedelplanen og ligger innenfor HF13. Hytteliv er en positiv ressurs, både i et folkehelseperspektiv og i et større samfunnsøkonomisk perspektiv. Fritidsboligene gir positive ringvirkninger og aktivitet i næringslivet og bidrar til et aktivt sentrum.

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

Reguleringsendringen vil gi grunnlag for økt byggeaktivitet i forbindelse med ombyggingen av 2 etasjen på bygget til fritidsbolig.

8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne typen reguleringsplaner. Det er kommet frem til en hensiktsmessig løsning der kommunedelplanens føringer blir fulgt opp om.

Planområdet er vurdert og lagt inn som en del av fritidsbebyggelsen HF13 i kommunedelplanen for fritidsbebyggelse som ble vedtatt høsten 2023. Bygget som ønskes omdisponert til fritidsbolig er et eksisterende bygg som i dag benyttes til redskapsbu. Eksisterende bebyggelse skal beholdes og det ombygges til fritidsbolig i 2. etasje. En åpner opp i bestemmelsene for at bygget kan rives, men at det da må gjenoppbygges tilpasset ny bruk. Ombyggingen gjøres i tråd med byggeskikken i området. Uteoppholdsarealene tilknyttet fritidsboligen er tenkt å legges i tilknytning til inngangspartiet på

vestsiden av bygget, disse arealene er i dag ikke godt tilgjengelig for allmennheten. Dette gjør det mulig å opprettholde de allmenne interessene i området tilnærmet lik dagens situasjon hvor eksisterende kai/brygge nord for redskapsboden vil, uavhengig av bruksendringen, være godt tilgjengelig for allmenheten.

En vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper, der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte.

Kommunedirektøren anbefaler at planen blir vedtatt slik den foreligger.

Økonomiske konsekvenser:

Økonomiske konsekvenser:

<i>Driftsmessige forhold</i>	<i>Inneværende år</i>	<i>Neste år</i>	<i>År 3</i>
Sum			

<i>Investeringsmessige forhold</i>	<i>Inneværende år</i>	<i>Neste år</i>	<i>År 3</i>
Sum			

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
1146473	20120007-03 Plankart-A3_080424
1146472	20120007-03 Planbestemmelser_080424
1146471	20120007-03 Planbeskrivelse_080424
1146475	20120007-03 Risiko- og sårbarhetsanalyse
1146469	20120007-03 Innkomne merknader til planvarsel
1146470	20120007-03 Notat - NVE skjema for sikkerhet mot kvikkleireskred
1146474	20120007-03 Planvarsel