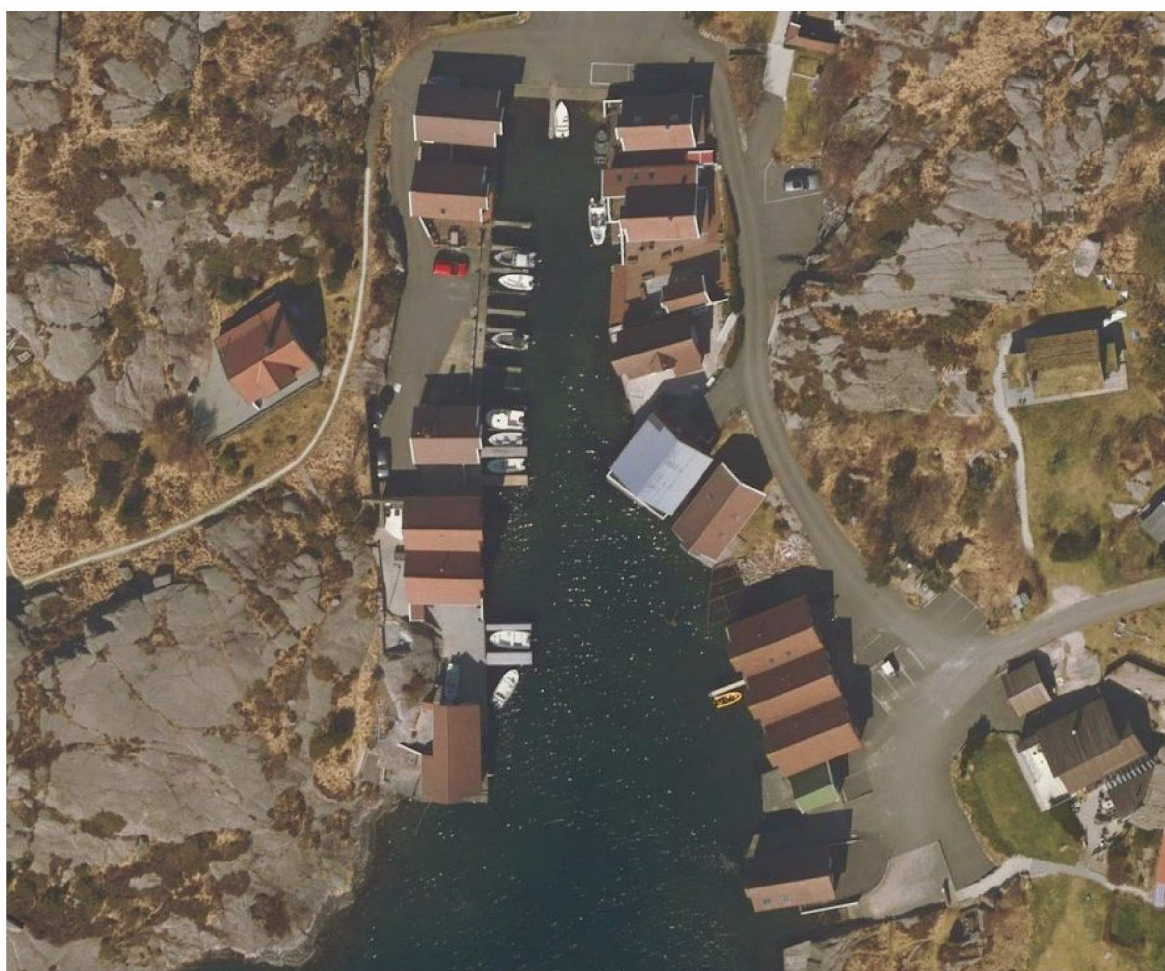


PLANBESKRIVELSE

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



PLANID | **20120007-03**
Eigersund kommune

DATO
VÅR REF

08.04.2024
01/3425



Plannavn	Reguleringsendring til fritidsbebyggelse m.m. Seksarvik, gnr. 2 bnr. 124 og 83
Arkivsak ID	23/2302
PlanID	20120007-03
Oppdragsgiver	Kjell Johan Kristensen og Henning Skadberg
Plankonsulent	egðastrek AS
Plankonsulents kontaktperson	Ragnhild Kaggestad Tamburstuen

VERSJON	BESKRIVELSE	DATO
1	Planforslag til 1. gangs behandling	08.04.2024

Dette dokumentet er utarbeidet av egðastrek AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører egðastrek AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innholdsfortegnelse

1	Bakgrunn for planarbeidet.....	5
1.1	Hensikten med planen.....	5
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent.....	5
1.3	Eiendomsforhold	5
1.4	Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget	5
2	Planstatus og overordnede føringer	9
2.1	Overordnede planer.....	9
2.2	Gjeldende reguleringsplan.....	10
2.3	Tilgrensende reguleringsplaner.....	11
2.4	Temaplaner	11
2.5	Statlige planretningslinjer, rammer og føringer.....	11
3	Dagens situasjon i planområdet	11
3.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....	11
3.2	Stedets karakter og arealbruk.....	12
3.3	Landskap.....	12
3.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	12
3.5	Naturmangfold	13
3.6	Trafikkforhold.....	13
3.7	Barns og unges interesser	13
3.8	Sosial infrastruktur	14
3.9	Teknisk infrastruktur	14
3.10	Grunnforhold	14
3.11	Forurensning	15
3.12	Støy og luftforurensning	15
3.13	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	16
4	Beskrivelse av planforslaget.....	17
4.1	Planlagt arealbruk	17
4.2	Reguleringsformål og hensynssone.....	17
4.3	Bebyggelsens plassering og utforming	19
4.4	Uteoppholdsareal	19
4.5	Universell utforming	20
4.6	Trafikkløsning.....	20
4.7	Tilknytning til infrastruktur	21
4.8	Støy.....	21
4.9	Flom og stormflo.....	21

4.10	Landbruksfaglige vurderinger	22
4.11	Kulturminner	22
4.12	Sosial infrastruktur	22
4.13	Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak	22
4.14	Rekkefølgebestemmelser	22
5	Virkninger av planen	23
5.1	Overordnet plan	23
5.2	Stedets karakter	23
5.3	Kulturminner og kulturmiljø	23
5.4	Naturmangfold	23
5.5	Trafikkforhold	23
5.6	Barn og unges interesser	23
5.7	Sosial infrastruktur	23
5.8	Strandsone og vassdrag	23
5.9	Friluftsliv	24
5.10	Universell utforming	24
5.11	Energibehov og energibruk	24
5.12	Jordressurser og landbruk	24
5.13	Teknisk infrastruktur	24
5.14	Risiko og sårbarhet	24
5.15	Interessemotsetninger	24
5.16	Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater	24

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Planforslaget er en reguleringsendring for deler av gjeldende reguleringsplan for fritidsbebyggelse m.m. gnr. 2 bnr. 6, 22, 65 mfl. Seksarvik, planID 20120007.

Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for at 2. etasjen i eksisterende redskapsbod på gnr. 2 bnr. 124 og 83 kan omdisponeres til fritidsbolig. Byggets 1. etasje beholdes som redskapsbod for fiskerelatert utstyr iht. gjeldende reguleringsplan og godkjent bruk. Byggets form, volum og utforming vil etter omdisponeringen gjenspeile den historiske kystkulturen i området.

Planendringen omfatter kun arealformålet «KA1» i gjeldende plan, og utgjør 826,5 m². Eksisterende redskapsbod er i gjeldende plan angitt med juridisk linje «bebyggelse som inngår i planen» og påskriften «FB». Planendringen vil ikke medføre nye tiltak i sjø, herunder oppføring av nye brygger eller utfyllinger i sjø. Det legges heller ikke opp til oppføring av ny bebyggelse utover det som allerede er etablert innenfor omsøkt område.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Kjell Johan Kristensen og Henning Skadberg. Planarbeidet utføres av egðastrek AS.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr. 2 bnr. 124 og gnr. 2 bnr. 83.

1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

1.4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt med Eigersund kommune den 27.10.2023.

Tabell 1: Føringer for planarbeidet tatt opp i oppstartsmøtet

Føringer for planarbeidet	Oppfølging i planforslaget
Redegjør for parkering	Krav til parkering er iht. gjeldende reguleringsplan som angir 1,5 parkeringsplass pr. fritidsbolig. Parkering løses i dag på egen tomt og på fellesarealer. Siden brukere av fritidsboligen er de samme som bruker eksisterende redskapsbod, opprettholdes dagens parkeringsplasser og parkeringskrav.
Tiltaket reguleres iht. kommunedelplanen for fritidsbebyggelse	Planendringen samsvarer med gjeldende kommunedelplan for fritidsbebyggelse.

1.4.2 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Planarbeidet gjennomføres ut fra behov om å omdisponere 2. etasjen i eksisterende redskapsbod til fritidsbolig. Kommunedelplanens arealdel avsetter området til fritidsbebyggelse HF13.

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8:

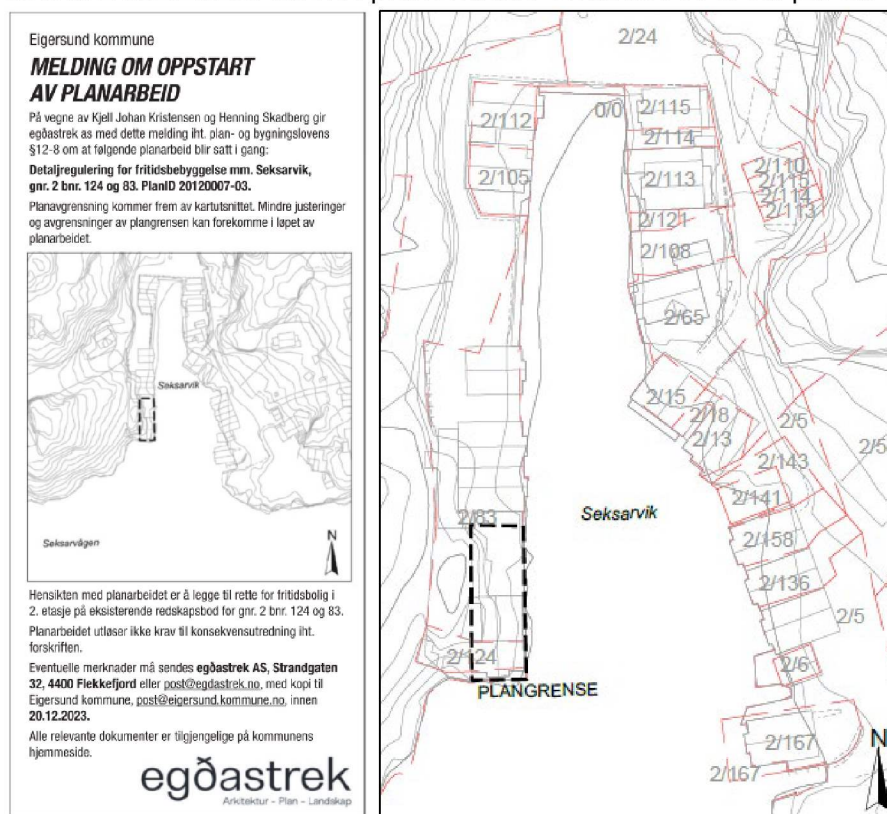
- §6, bokstav a) til c): Planendringen omfatter ikke tiltak i vedlegg I.
- §7, bokstav a) og b): Planendringen omfattes ikke av andre lover enn plan- og bygningsloven.
- §8, bokstav a) og b): Planendringen omfatter ikke tiltak i vedlegg II.

Ønsket arealbruk vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger eller komme i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Omsøkt bruksendring vurderes med dette å ikke utløse krav om konsekvensutredning etter forskriftens oppfangskriterier i §§ 6-8. Konsekvenser og virkninger av planendringen vil bli beskrevet i kapittel 5.

1.4.3 Forhåndsvarsling

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Dalane Tidende den 17.11.2023.

Berørte naboer og parter ble varslet med brev likelydende brev. Frist for uttalelser var satt til **20.12.2023**. Varslet planområde omfattet et areal på ca. 0,83 daa.



Figur 1: Avisannonse Dalane Tidende og kart med varslet plangrense

1.4.4 Mottatte innspill til forhåndsvarslingen

I løpet av varslingsperioden kom det 6 merknader til planarbeidet. Innspillene er gjengitt og kommentert nedenfor.

Nr.	Dato/merknadsgiver	Kommentar/vurdering
1	Fiskeridirektoratet 14.12.2023	
	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 vesentlig berørt av planarbeidet. Gjør oppmerksom på at det i umiddelbar nærhet til planområdet er registrert et ålegresseng samfunn.	Innspillet er tatt til etterretning. Hensyn til ålegress er ivaretatt gjennom planens bestemmelser.
2	Kystverket 20.12.2023	
	Ingen merknader til varslet planarbeid.	Innspillet er tatt til etterretning.
3	Norges vassdrags- og energidirektorat 06.12.2023	
	Planområdet ligger under marin grense. Fare knyttet til skred må vurderes og avklares som del av planarbeidet. Kvikkleire: Reell fare for skred må være vurdert og sikkerheten ivaretatt. Evt. risikoreduserende tiltak må inntas i planen. Viser til NVEs kvikkleireveileder. Fra ortofoto er det mye fjell i dagen og sjøbunndata viser at det er relativt grunt i området. Viser til deres internettsider for informasjon og veiledning til deres tema.	Innspillet er tatt til etterretning. 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.

4 **Rogaland fylkeskommune**
13.12.2023

Fylkesdirektøren forutsetter at planforslaget forholder seg til føringene i kommunedelplanen for fritidsbebyggelse og har **ingen merknader** utover det.

Innspillet er tatt til etterretning.

5 **Statsforvalteren i Rogaland**
15.12.2023

Minner om kravet til utarbeidelse av ROS-analyse for alle planer som legger til rette for utbygging. Området er utsatt for stormflo. Det 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.

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.

Det kommer ikke tydelig frem om planen legger opp til videreføring av eksisterende bebyggelse eller om det skal føres opp ny bebyggelse.

Viser til at statlig planretningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen må legges til grunn for planarbeidet.

Viser også til plan- og bygningslovens §1-8 om hensyn til strandsoneverdiene herunder landskap og allmennhetens interesser i strandsonen.

Innspillet er tatt til etterretning.

Det er utarbeidet ROS-analyse iht. DSBs veileder 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 væreksposering og eventuelt oversvømmelser. Dette er sikret ivaretatt i planens bestemmelser.

Det er innarbeidet bestemmelse ift. avrenning til sjøen med hensyn på ålegress.

Det er til hensikt at eksisterende bygg beholdes og ombygges til fritidsbolig i byggets 2. etasje. Planen vil også åpne for at bygget kan rives og gjenoppbygges tilpasset ny bruk. Det innarbeides bestemmelser som sikrer

Ny bebyggelse må tilpasses omgivelsene og forholde seg til byggeskikken i området.

at ny bebyggelse skal tilpasses omgivelsene og forholde seg til byggeskikken som er i området. Statlige og regionale føringer er lagt til grunn for planarbeidet.

6 Stavanger Maritime Museum
27.11.2023

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.

Ingen merknader til omsøkt plan.

Gjør oppmerksom på stanse- og meldeplikten jf. kulturminnelovens §§8 og 14.

Innspillet er tatt til etterretning. Generell bestemmelse knyttet til meldeplikt med henvisning til kulturminnelovens §8 er innarbeidet i planens bestemmelser.

2 Planstatus og overordnede føringer

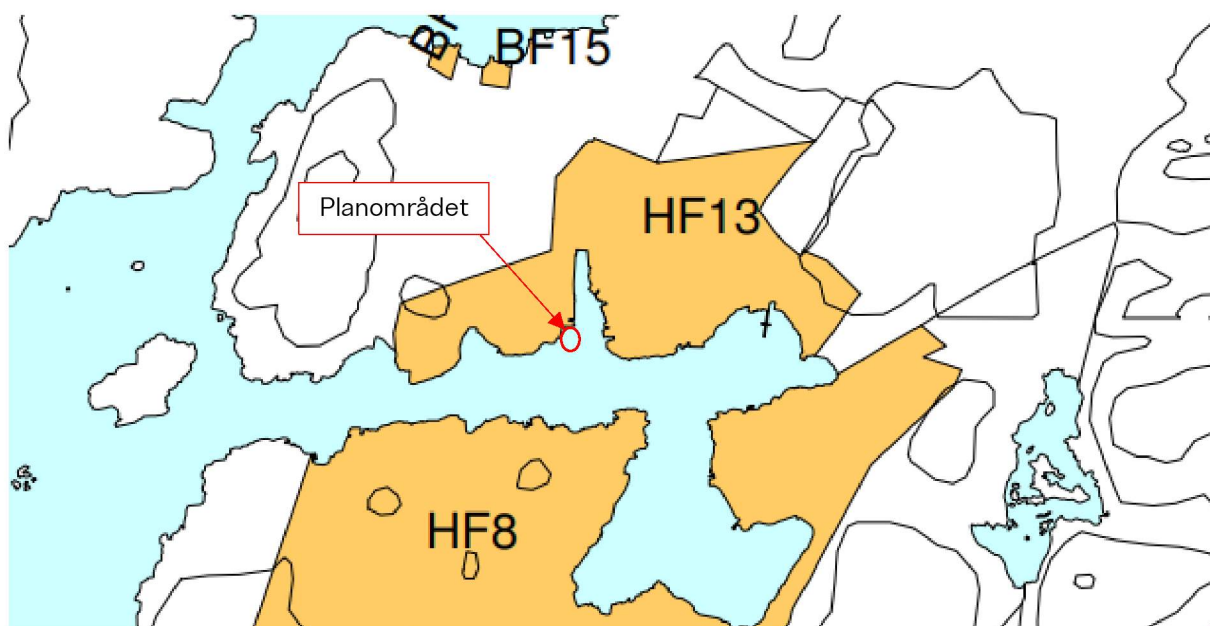
2.1 Overordnede planer

2.1.1 Regionalplan for samordnet arealbruk og transport i Dalane 2019-2030

Regionalplanen setter rammer for fremtidig utvikling av arealbruk og transport i regionen. Planen inneholder mål, strategier og retningslinjer for den mer detaljerte planleggingen, hvor det blant annet skal stimuleres til økt bruk av fritidsboligene i sammenheng med lokal verdiskapning basert på det markedet og den etterspørselen som eiere og brukere av fritidsboligene representerer.

2.1.2 Kommunedelplan for fritidsbebyggelse 2020-2032

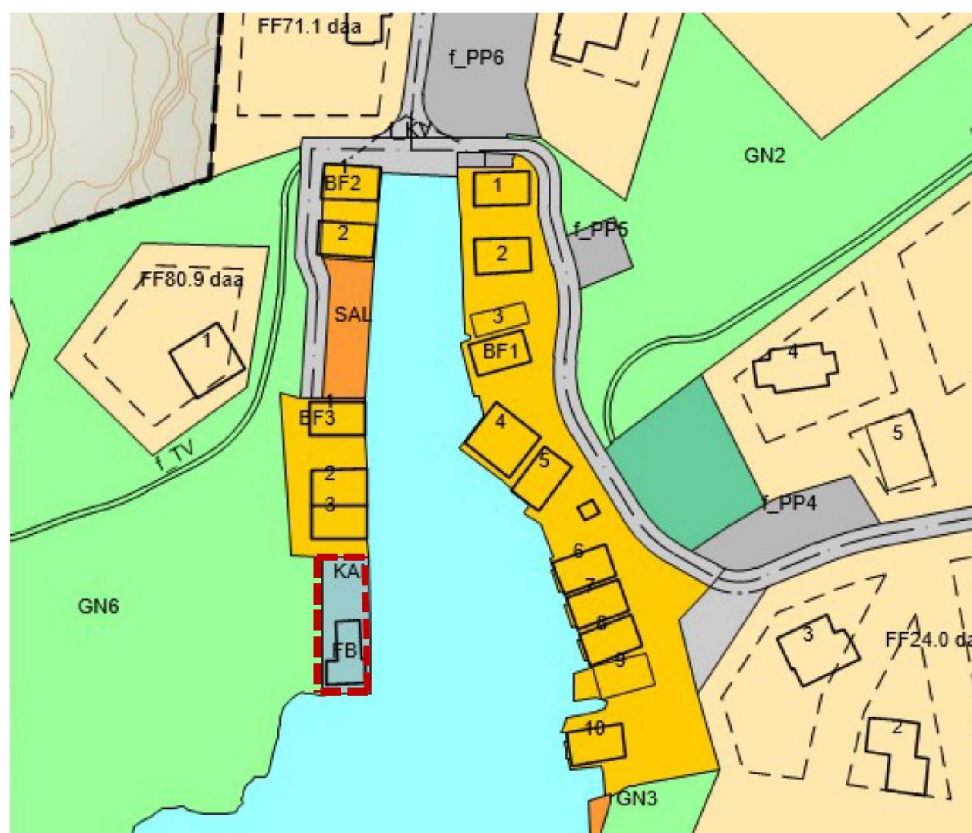
Planområdet er i kommunedelplanen avsatt til fritidsbebyggelse HF13. Planendringen vil samsvare med overordnet plan.



Figur 2: Utsnitt av kommunedelplan for fritidsbebyggelse. Planområdet omfattes av HF13 og er innenfor rød sirkel.

2.2 Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er regulert gjennom reguleringsplan for fritidsbebyggelse, gnr. 2 bnr. 6, 22, 65 mfl. Seksarvik, planID 20120007.



Figur 3: Utklipp av gjeldende reguleringsplan for fritidsbebyggelse - gnr. 2 bnr. 6, 22, 65 mfl. Seksarvik. Planområdet er innenfor rød stiplet strek.

Følgende bestemmelser er vurdert gjeldende for planforslaget:

- § 1 Fellesbestemmelser
- § 3.4 Kai
- § 6.3 Fiskebruk FB

2.3 Tilgrensende reguleringsplaner

- PlanID 19680010-02 - Fritidsbebyggelse gnr. 2 bnr. 133 mf. Seksarvågen
- PlanID 20050006 - Nymark Midbrød

2.4 Temaplaner

Planområdet er ikke omfattet av andre temaplaner.

2.5 Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

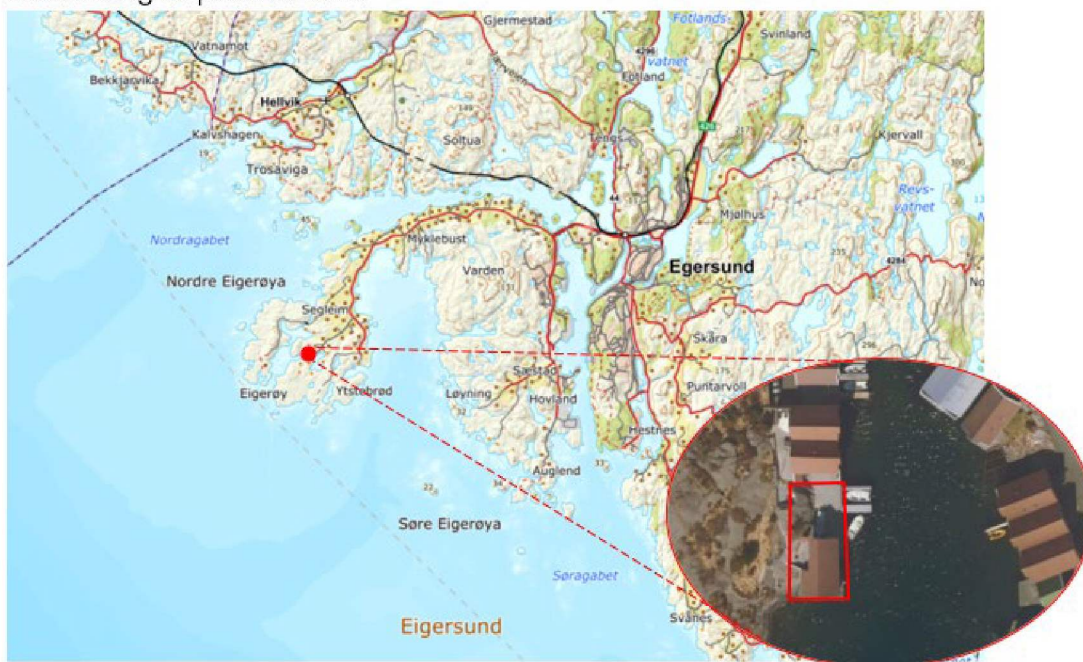
Følgende retningslinjer er vurdert relevant for planarbeidet, ref. oppstartsmøtet:

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

3 Dagens situasjon i planområdet

3.1 Beliggenhet og avgrensning 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. Planområdet er avgrenset av sjøen i øst og sør, eksisterende sjøhusbebyggelse i nord og svaberg i vest. Planområdet utgjør ca. 826,5 m², hvorav eksisterende bebyggelse utgjør ca. 92 m².



Figur 4: Oversiktskart. Planområdet er innenfor rød sirkel og i utsnittet nede til høyre. Plangrensen er vist med rød strek i utsnittet. Kartkilde: Eigersund kommunens kartløsning.

3.2 Stedets karakter og arealbruk

Planområdet ligger på vestsiden av Seksarvik. Vika er tett bebygd med sjøhus og fritidsboliger. Arealene mellom bebyggelsen er i hovedsak knapp, men det er enkelte partier med åpne, store brygger.

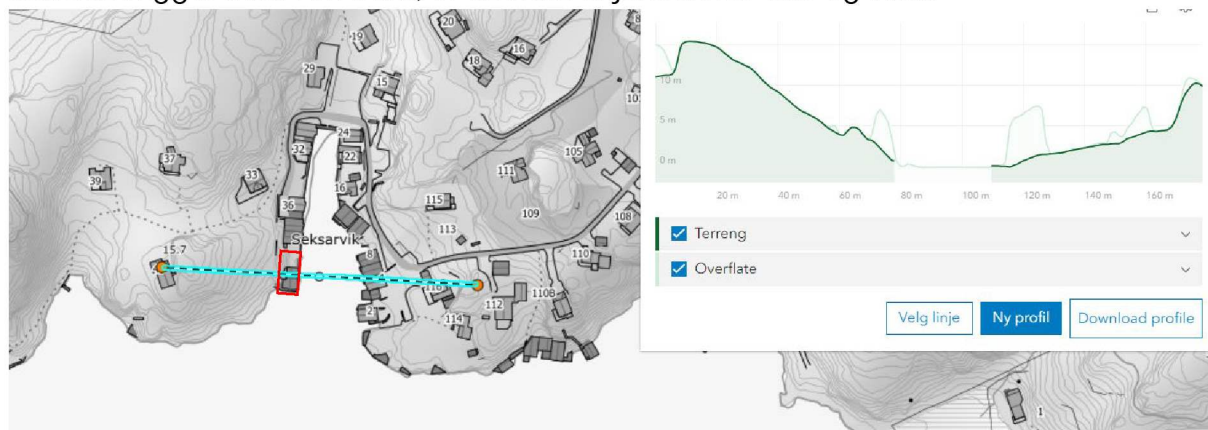
Planområdet er i dag bebygd med en redskapsbod som ligger helt sør i området, og med tilhørende kaianlegg mot nord.



Figur 5: Eksisterende redskapsbod og bryggeanlegg. Foto: Privat

3.3 Landskap

Terrenget i området rundt Seksarvik er småkupert og er hellende ned mot sjøen på begge sider av vika. Omsøkte område er sør-østvendt og har gode solforhold. Siden området ligger inne i en bukt, er det noe skjermet for vær og vind.



Figur 6: Høydedata. Terrenget er hellende på begge sider av Seksarvik. Planområdet er innenfor rød firkant. Kartkilde: www.hoydedata.no

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet jf. riksantikvarens kulturminnedatabase. Rogaland fylkeskommune ved kulturavdelingen ble varslet ved oppstart av planarbeid og kom ikke med noen merknader til planarbeidet.

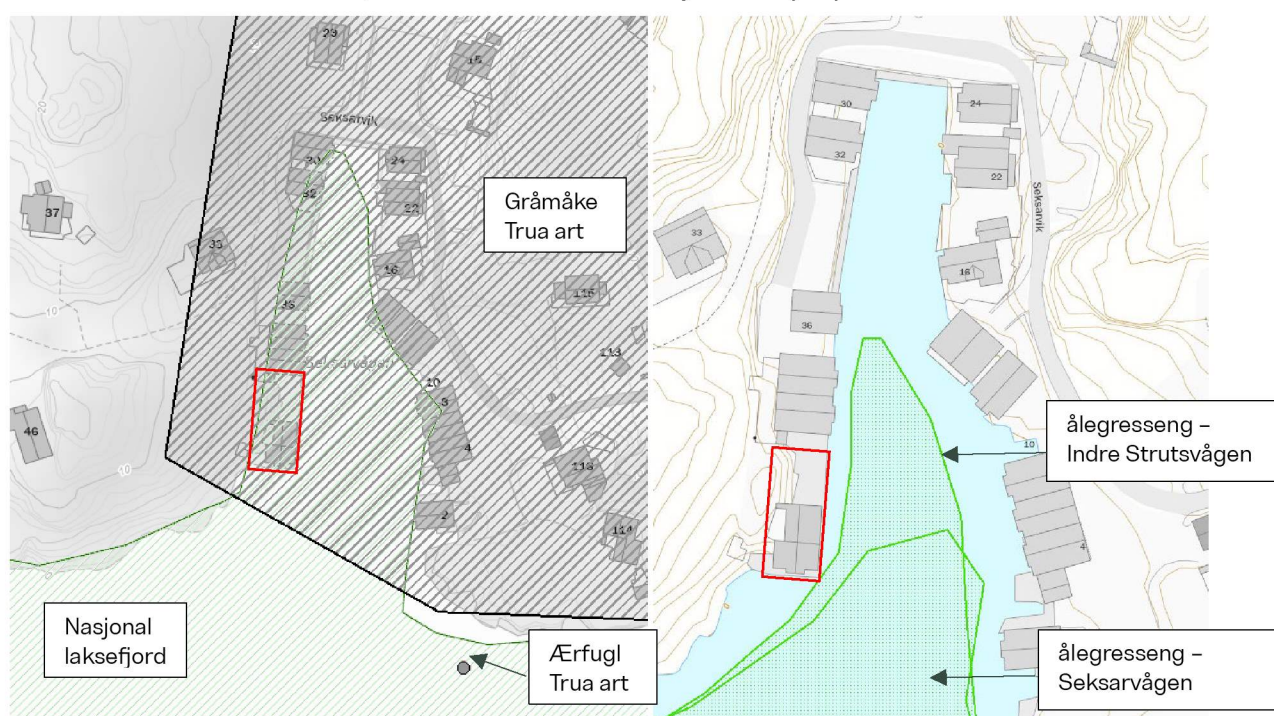
3.5 Naturmangfold

Vest for planområdet er det registrert kystlynghei *Kviasunset Seksarvåg* med høy kvalitet. Karakteristisk for kystlynghei er åpne heipregete områder som er formet gjennom langvarig ekstensiv hevd med lyngbrenning i kombinasjon med beiting store deler av året. Vegetasjonen er dominert av dergbusker, først og fremst arten *røsslyng*.

I sjøområdene tiliggende planområdet er det registrert ålegress samfunnene *Indre Strutsvågen* (BM00104315) og *Seksarvågen* (BM00091538) iht. naturbasen. Ålegressengene har henholdsvis lokalt viktig verdi og viktig verdi.

Seksarvågen er også en del av nasjonale laksefjorder *Kysten Jæren – Dalane*.

Fremmede arter: Det er registrert lokaliteter av sitkagran, blankmispel, bergfuru i området rundt Seksarvik, som alle har svært høy risiko (SE).



Figur 7: Naturtyper og artskart. Planområdet er innenfor rød firkant. Kartkilde: Naturbasen

3.6 Trafikkforhold

Planområdet har adkomst via Midbrødveien som er en kommunal vei. Veien er stedvis smal med veibredde på ca. 3-3,5 meter (målt i kartløsning), og hvor avkjørsler til eiendommer og tun benyttes som møteplasser. Det er ikke etablert fortau langs Midbrødveien og fotgjengere må ferdes i veibanen. Midbrødveien er blindvei som ender i Seksarvik.

3.7 Barns og unges interesser

Planområdet er ikke i nærheten av eksisterende lekeplass, skole, barnehage eller andre områder som er kjent benyttet av barn og unge. Planområdets nærhet til sjøen

og eksisterende kai/brygge muliggjør aktivitet for barn og unge i strandsonen som f.eks. fiske.

3.8 Sosial infrastruktur

Planforslaget utløser ikke behov for sosial infrastruktur.

3.9 Teknisk infrastruktur

3.9.1 Vann og avløp

Bebyggelsen innenfor planområdet er tilknyttet offentlig vann, men ikke avløp. Avløpsledninger er lagt slik at området kan tilknyttes dette anlegget.

3.9.2 Strøm

Bebyggelsen i området er tilknyttet eksisterende strømmett via jordkabel. Det går høyspenttrasé nord for planområdet.

3.9.3 Renovasjon

Renovasjonsordning for fritidsboliger i området er hytterrenovasjon. Nærmeste renovasjonspunkt er ved innkjøringen til i Seksarvik.



Figur 8: Renovasjonspunkt Seksarvika. Fotokilde: Google Maps Streetview

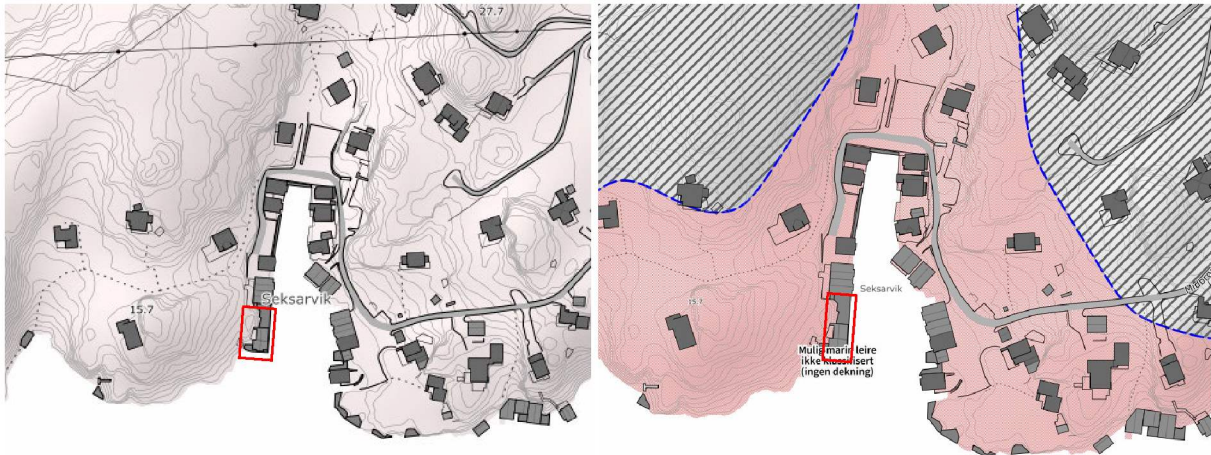
3.9.4 Håndtering av overvann

Overvann har i dag naturlig avrenning til sjø.

3.10 Grunnforhold

Iht. 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.

Planområdet ligger under marin grense, og det er en teoretisk mulighet for kvikkleire i området. Siden store deler av området består av bart fjell, er muligheten for marin leire stort sett fraværende.

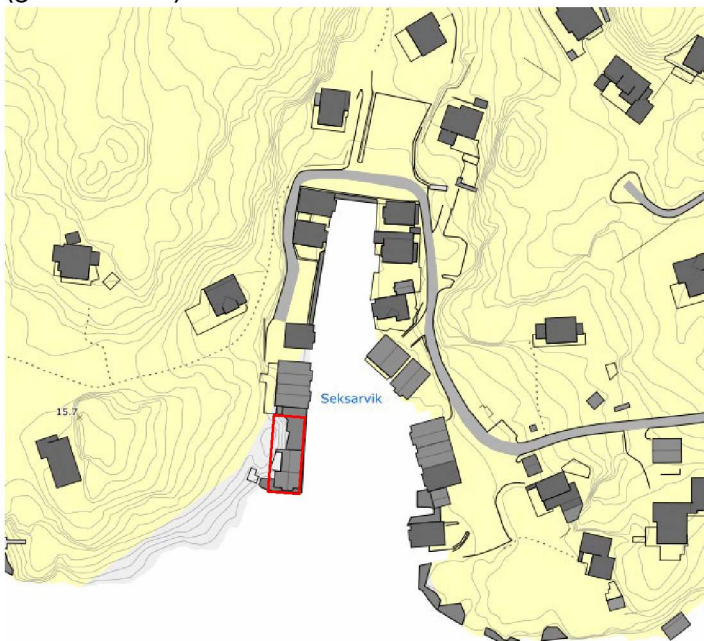


Figur 9: Illustrasjon til venstre viser utklipp av løsmassekart fra NGU som viser at området i og rundt Seksarvik i hovedsak består av bart fjell (rosa farge). Illustrasjonen til høyre viser utklipp av kart over marin grense og mulighet for marin leire. Rosa skravur indikerer områder med mulig marin leire ikke klassifisert (ingen dekning). Blå stiplet strek er marin grense, hvor skråskravur viser områder over marin grense. Planområdet er innenfor rød firkant. Kartkilde: NGU Geologiske kart.

3.11 Forurensning

Det er ikke kjennskap til at grunnen i området er forurenset.

Planområdet er innenfor arealer kategorisert som *usikker aktsomhetsgrad for radon* (grå skravur).



Figur 10: Radon aktsomhetskart viser at planområdet har usikker aktsomhetsgrad for radon (grå skravur). Planområdet er innenfor rødt rektangel. Kartkilde: Geologisk kart fra NGU.

3.12 Støy og luftforurensning

Planområdet ligger ikke innenfor støysoner for veitrafikk. Det foreligger ingen registreringer som tilsier at annen virksomhet vil kunne medføre støybelastninger i planområdet.

Planområdet er ikke utsatt for luftforurensning fra bilder, fabrikker eller lignende.

3.13 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planforslaget som eget vedlegg. Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet har et beskjedent risikobilde. Det er identifisert 2 mulige uønskede hendelser som ble vurdert nærmere gjennom egne analyseskjema for hver enkelt hendelse.

Tabell 2: Identifiserte uønskede hendelser fra ROS-analysen

UØNSKEDE HENDELSER	
1	Stormflo
2	Vind

Gjennom risikoreduserende tiltak kan de uønskede hendelsene minimeres.

3.13.1 Sikkerhet mot naturpåkjenninger

Sikkerhet mot flom og stormflo iht. TEK17 § 7-2

Planområdet er utsatt for stormflo og en økning av denne som følge av klimaendringer og stigende havnivå. Ut fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder Havnivåstigning og stormflo utgitt i 2016, er returnivå stormflo 200 år for Egersund angitt til 107 cm over middel vann. Grunnet økt havnivå skal det tas hensyn til økt havnivå med klimapåslag på 80 cm og justering for endret kartgrunnlag på 8 cm (høydegrunnlag NN2000). Dette gir et stormflonivå på 195 cm fram til år 2100. I tillegg må det legges til høyde i forhold til bølgepåvirkning. Siden planområdet ligger inne i en bukt, er det ikke vesentlig eksponert for bølger. Det anbefales likevel bruk av hardføre og robuste konstruksjoner som tåler å bli utsatt for væreksposering, oversvømmelser og bølgepåslag.



Figur 11: Deler av planområdet er utsatt for stormflo. Planområdet er innenfor rødt rektangel. Kartkilde: NVE Temakart, flomaktsomhet.

TABELL 9. Rogaland

Kommune	Sted	Nærmeste måler	Returnivå stormflo (i cm over middelvann)			Havnivåstigning med klimapåslag (i cm)	NN2000 over middelvann (i cm)
			20 år	200 år	1000 år		
Bokn	Føresvik	Stavanger	101	115	123	80	8
Eigersund	Eigersund (3)	(Stavanger)	84	107	120	80	8
Finnøy	Judaberg	Stavanger	101	115	123	77	8
Forsand	Forsand	Stavanger	102	116	125	78	8
Gjevdal	Frafjord	Stavanger	102	116	125	78	8

Figur 12: Beregnet returnivå stormflo og havnivåstigning med klimapåslag. Det er stor usikkerhet i de beregnede returnivåene grunnet ikke gode nok data. Kilde: Veileder til Havnivåstigning og stormflo, DSB (2016).

Sikkerhet mot skred iht. TEK17 §7-3

Etter utsjekk i NVEs temakart for ras- og skred, er planområdet ikke utsatt for steinsprang, snøskred og eller jord- og flomskred.

Sikkerhet mot kvikkleireskred

Det er ikke registrert kvikkleire i området, men området er under marin grense. Det er mye bart fjell og skrint jordsmonn i området. I vågen er mesteparten av arealet allerede bebyggt. Muligheten for lokale/tynne forekomster av marin leire er vurdert til stort sett fraværende i området.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger til rette for at 2. etasje i eksisterende redskapsbod kan omdisponeres til fritidsbolig. 1. etasjen beholdes som redskapsbod.

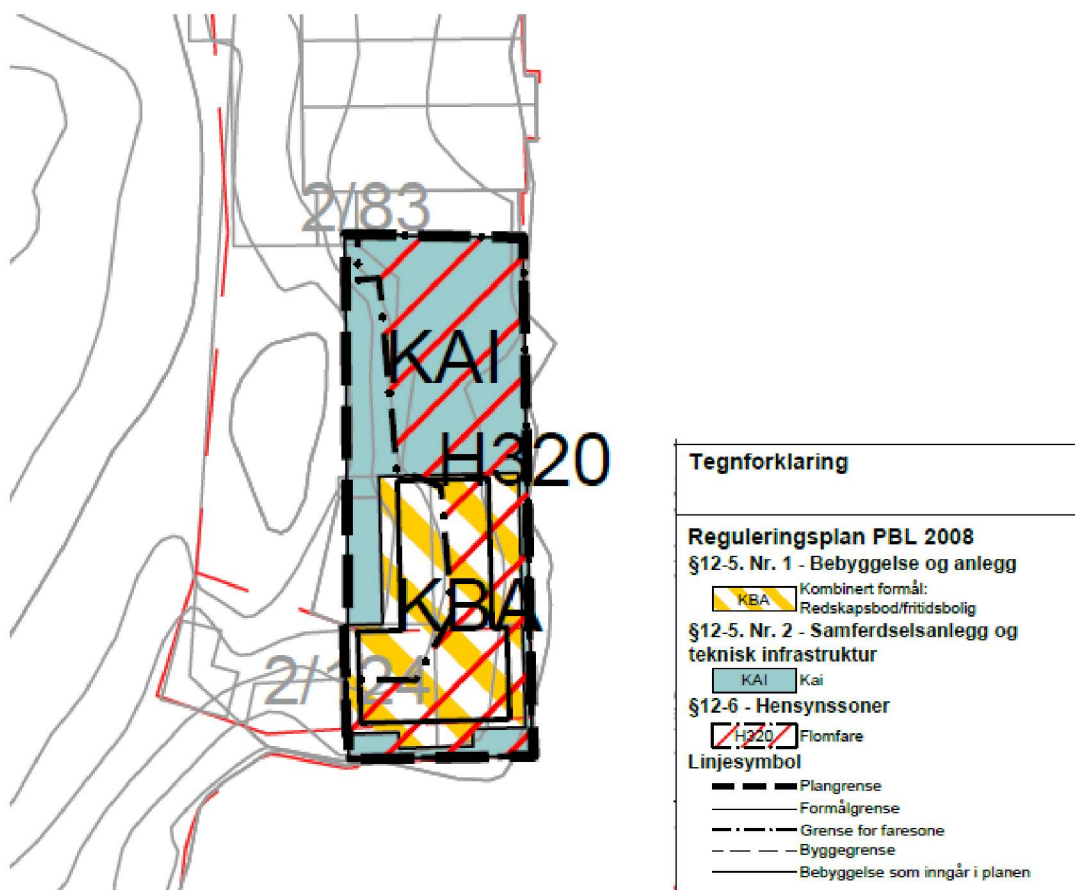
4.2 Reguleringsformål og hensynssone

Tabell 3: Arealtabell for reguleringsformål

Sosi-kode	Formål	Område signatur	Eierform	Areal (m ²)
1800	Kombinert formål: Redskapsbod/fritidsbolig	KBA	Annen	90,4
2041	Kai	KAI	Annen	117,2
Sum planområdet				207,6

Tabell 4: Arealtabell for hensynssoner

Sosi-kode	Hensynssone	Område signatur	Areal (m ²)
320	a.3. faresoner - Flomfare	H320	145,5



Figur 13: Plankart

4.2.1 Beskrivelse av reguleringsformål

Kombinert formål: Redskapsbod/fritidsbolig

Feltnavn:	KBA
Hensynssone:	H320 Flomfare
Tillatt grad av utnytting:	55 m ² BYA
Tillatt byggehøyder:	Maks mønehøyde 6,5 m Maks gesimshøyde 2,5 m

Beskrivelse av felt:

Arealformålet omfatter eksisterende redskapsbod og formålgrensen følger takkant til eksisterende bygg slik det kommer frem i grunnkartet.

Eksisterende redskapsbod beholdes og ombygges til fritidsbolig i 2. etasje. 1 etasjen skal fortsatt benyttes som redskapsbod for fiskerelatert utstyr. Det tillates å rive eksisterende bygning, men den skal da gjenoppbygges tilpasset ny bruk, men innenfor dagens bebygde areal og høyder.

Maks gesimshøyde og takvinkel videreføres iht. gjeldende plan.

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 (omdisponering), skal det dokumenteres at sikkerhetskrav som gjelder stormflo er ivaretatt. Det skal i tillegg fremlegges fagkyndig uttale for sikker byggehøyde ift. vannstand.

Kai

Felt navn: KAI
Hensynssone: H320 Flomfare
Tillatt grad av utnytting: -

Beskrivelse av felt:

Formålet omfatter eksisterende kai/brygge, som er bygget iht. gjeldende plan. Det stilles krav til at kaianlegg og andre konstruksjoner i sjø skal godkjennes av havnevesenet jf. lov om havner og farvann §8.

4.2.2 Beskrivelse av hensynssoner

Flomfare H320

Inntegnet faresone for flom H320 er dimensjonert for 200 års stormflo. Estimert vannstands nivå ved stormflo inkludert havnivåstigning med klimapåslag er 195 cm ved 200 års gjentakintervall (flomsikker høyde).

Bygg og anlegg innenfor faresonen skal prosjekteres og bygges slik at de tåler saltvann- og bølgepåvirkning jf. TEK17. Rom med varig opphold skal plasseres over flomsikker høyde. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at sikkerhetskrav som gjelder stormflo er ivaretatt.

4.3 Bebyggelsens plassering og utforming

4.3.1 Byggegrenser

Byggegrensen sammenfaller med formåls grensen for KBA, og følger takkant til eksisterende bygg slik det kommer frem i grunnkartet.

4.3.2 Utnyttelsesgrad

Bebyggelsens grunnflate skal ikke overstige 55 m². Eksisterende bygg er regulert med juridisk linje *Bebyggelse som inngår i planen*, som samsvarer med oppført bygg og gjeldende plan.

4.3.3 Byggehøyder og takform

Maks mønehøyde er 6,5 meter og maks gesimshøyde er 2,5 meter. Takvinkel skal være mellom 35 og 45 grader. Både krav til byggehøyder og takform/takvinkel viderefører gjeldende plans krav. Redskapsboden er oppført iht. gjeldende plan og gitt godkjenning. Omsøkte bruksendring vil ikke medføre behov for å endre gjeldende byggehøyder eller takform.

4.4 Uteoppholdsareal

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

4.5 Universell utforming

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

4.6 Trafikkløsning

Planforslaget medfører ingen endringer for trafikk og kjøremønster i området. Hjemmelshavere har i dag parkering på egen tomt og på fellesarealer. Krav til parkeringsdekning er iht. gjeldende plan, og skal være 1,5 parkeringsplass pr. fritidsbolig. Parkering skal løses på felles parkeringsplass eller på egen tomt. Omsøkte bruksendring vil ikke medføre behov for flere parkeringsplasser utover det som disponeres i dag, da brukere av fritidsboligen er de samme som bruker eksisterende redskapsbod.

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



Figur 14: Kjøre- og gangmønster i området. Kartkilde: Norge i bilder

4.7 Tilknytning til infrastruktur

4.7.1 Vann- og avløp

Planområdet tilknyttes offentlig vann- og avløp.

4.7.2 Renovasjon

Avfall leveres i felles hytter renovasjon ved innkjøringen til Seksarvik.

4.7.3 El-nett

Det er strømforsyning i området i dag med tilstrekkelig kapasitet.

4.7.4 Brann

Brannvann

Det forutsettes at det er etablert tilstrekkelig med brannkummer i området siden området allerede er etablert med fritidsboliger og sjøhus. Brannvann kan også pumpes fra sjøen. Området har kun en mulig rute for brannbil, via Midbrødveien. Beregnet kjøretid fra Egersund brannstasjon til planområdet er ca. 11 minutter. På grunn av smale veier, kan brannvesenet bruke noe lenger tid på å nå frem til planområdet. Det er også mulig å komme til området fra sjøen med brannbåt.

Brannsmitte

I forhold til brannsmitte stiller TEK17 krav til at det skal være minimum 8 meter avstand mellom byggverk som er lavere enn 9 meter. Avstanden mellom byggene kan være mindre enn 8 meter dersom de er skilt med branncellebegrensende bygningsdel eller bygningsdel i hvert av byggene som til sammen gir samme brannmotstand. Mellom omsøkt bygning og nærmeste bygning er det om lag 13 meter. Sikker avstand i forhold til brannsmitte er med dette iht. krav i TEK17. Krav knyttet til brannsmitte er ivare tatt gjennom planens bestemmelser.

4.8 Støy

Planområdet er ikke utsatt for støy fra biltrafikk. Støy fra båttrafikk vurderes å være av mindre betydning for området.

4.9 Flom og stormflo

Planområdet er utsatt for stormflo som kan medføre oversvømmelser i bygg og på kai/brygge. Aktsomhetssone for stormflo er innarbeidet i plankart med hensynssone H320 med tilhørende bestemmelser med krav til flomsikker byggehøyde. Flomsikker byggehøyde for bebyggelse i sikkerhetsklasse F1/F2 er beregnet til å være 195 cm ved 200 års gjentakintervall inkludert havnivåstigning med klimapåslag. Planområdet er ikke vesentlig eksponert for bølger da det ligger inne i en bukt. Bebyggelsen vil kunne sikres mot bølgepåvirkning, oversvømmelser og væreksposering ved at det brukes hardføre og sterke konstruksjoner. Dette er sikret i planen gjennom bestemmelser.

4.10 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet omfatter ikke dyrka eller dyrkbar jord.

4.11 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredet kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet. Rogaland fylkeskommune ved kulturminneavdelingen har ikke kommet med uttale til varsel om oppstart av planarbeid. Det er tatt med standardbestemmelse som omfatter stans i arbeid og meldeplikt ved evt. funn av kulturminner under utførelsen av tiltak.

4.12 Sosial infrastruktur

Det er ikke planlagt sosial infrastruktur.

4.13 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

Risikoreduserende tiltak som ikke er ivaretatt gjennom andre forskrifter/retningslinjer er innarbeidet i planen.

Tabell 5: Risikoreduserende tiltak fra ROS-analysen

RISIKOREDUSERENDE TILTAK	
Hendelse	Forslag til avbøtende tiltak og oppfølging gjennom planverktøy eller annet
Stormflo	Krav til flomsikker byggehøyde sikres i planens bestemmelser. Flomsone innarbeides i plankartet med tilhørende bestemmelse. Krav om at bygninger skal dimensjoneres til å motstå påregnelige drag og bølgepåslag, samt en eventuell flomsituasjon sikres i planens bestemmelser.
Radon	Ivaretas gjennom krav i TEK17.
Vind	Ivaretas gjennom krav i TEK17.
Plante- og dyreliv	Krav til håndtering av fremmede arter sikres i planens bestemmelser.
Vassdragsområder	Krav til at VA-anlegg bygges iht. gjeldende krav og hensyn til sikkerhet mot forurensning mot vassdrag sikres i planens bestemmelser.
Kulturminner	Evt. funn av kulturminner i forbindelse med tiltak i grunnen ivaretas gjennom kulturminnelovens §8 og sikres i planens bestemmelser.
Brannsmitte	Ivaretas gjennom krav i TEK17.

4.14 Rekkefølgebestemmelser

Det er i planen stilt rekkefølgekrav til at vann- og avløp skal være opparbeidet etter planer godkjent av Eigersund kommune før det kan gis midlertidig brukstillatelse.

Ved omdisponering av bebyggelse for varig opphold som ligger ved sjøen, skal det fremlegges fagkyndig uttalelse for sikker byggehøyde i forhold til vannstand.

5 Virkninger av planen

5.1 Overordnet plan

Planforslaget er utarbeidet i samsvar med gjeldende kommunedelplan for fritidsbebyggelse. Ombygging til fritidsbolig skjer innenfor hovedformen til eksisterende redskapsbod, og underordner seg dermed den opprinnelige byggeskikken i området.

5.2 Stedets karakter

Planområdet ligger i et område med blanding av fritidsbebyggelse og sjøhus. Omsøkt bruksendring vil på denne måten bygge videre på stedets karakter. Det er stilt krav til at ny bebyggelse skal tilpasses omgivelsene og forholde seg til byggeskikken som allerede er i området.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte automatisk fredede kulturminner eller kulturmiljø innenfor området. Standardbestemmelse som omfatter meldeplikt og stans av arbeid ved evt. funn av kulturminner under utførelse av tiltak er innarbeidet i planen. Planforslaget påvirker ingen kjente kulturminner, og har derfor nøytrale virkninger for kulturminner.

5.4 Naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Ut fra tilgjengelig og eksisterende kunnskap kan en ikke se at effekter av omsøkt bruksendring vil påvirke verdifull natur. Planforslaget legger ikke opp til nye tiltak i sjø eller ny utbygging utover eksisterende bebyggelse. Planforslaget vurderes med dette å ikke ha negative virkninger for naturmangfoldet.

5.5 Trafikkforhold

Omsøkt bruksendring vil ikke medføre økt trafikk i området, da redskapsbod og fritidsbolig har samme eier og bruker. Endringen vil heller ikke utløse behov for mer parkering utover dagens behov.

5.6 Barn og unges interesser

Bruksendringen påvirker ikke hensyn til barn og unges interesser i området. Tilgjengelighet til sjøen vil være lik dagens situasjon.

5.7 Sosial infrastruktur

Det er ikke planlagt ny sosial infrastruktur.

5.8 Strandsone og vassdrag

Strandsonen innenfor planområdet er i dag bebygd med bebyggelse og kai/bryggeanlegg. Generelt sett vil en bruksendring fra redskapsbod til fritidsbolig privatisere strandsonen og dermed redusere de allmenne interessene i området. Redskapsboden er å regne som et maritimt bygg hvor allmennheten kan ferdes fritt

helt inntil bygningen. Til en fritidsbolig hører en privat sone som er å regne som innmark uten rett til allmenn ferdsel. Siden planforslaget kun åpner for at bruksendringen til fritidsbolig omfatter byggets 2. etasje, vil det være mulig å opprettholde de allmenne interessene i området tilnærmet lik dagens situasjon. Naturlige uteområder til fritidsboligene vil kunne være på vestsiden av bygget i tilknytning til inngangspartiene. Dette er arealer som i dag ikke er godt tilgjengelige for allmennheten. Eksisterende kai/brygge nord for redskapsboden vil uavhengig av bruksendringen være godt tilgjengelig for allmenheten. Allmenheten tilgjengelighet til strandsonen innenfor planområdet vurderes med dette ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

5.9 Friluftsliv

Området benyttes i hovedsak av de som har eiendommer i området. Allmennheten har god tilgang i området.

5.10 Universell utforming

Det er ikke tatt særskilt hensyn til universell tilgjengelighet da fritidsbolig ikke utløser krav til tilgjengelig boenhet eller universelt utformet tilkomst til byggverk.

5.11 Energibehov og energibruk

Bruksendringen vil medføre en marginal økning i energibehov i forhold til dagens situasjon. Det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende strømmnett.

5.12 Jordressurser og landbruk

Planforslaget medfører ingen virkninger for jordressurser og landbruk i området.

5.13 Teknisk infrastruktur

Eksisterende bygg er i dag tilkoblet strømmnett og offentlig vann. Ved etablering av fritidsbolig skal bygget også tilkobles eksisterende avløpsnett som er i området.

5.14 Risiko og sårbarhet

Avbøtende tiltak er innarbeidet og sikret i planforslaget. Det er tatt hensyn til krav til sikkerhet mot naturpåkjenninger etter TEK17 kapittel 7. Det er ikke avdekket forhold som tilser at området ikke kan bygges ut eller at bruksendringen ikke kan gjennomføres.

5.15 Interesse motsetninger

Endring i et etablert område kan ofte være konfliktfylt. Det er til denne planendringen ikke kommet merknader fra naboer i forbindelse med planvarselet.

5.16 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater

Omsøkt bruksendring vil ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen eller andre offentlige etater.