

PLANINITIATIV

Reguleringsendring NH2 Hovlandsbukta



PLANID | **19950002**
Eigersund kommune

DATO **15.10.2024**
VÅR REF **2/3509**



Plannavn	Reguleringsendring NH2 Hovlandsbukta
Arkivsak ID	-
PlanID	19950002
Oppdragsgiver	Øyvind Bjørløw
Oppdragsgivers kontaktperson	-
Plankonsulent	egðastrek as
Plankonsulents kontaktperson	Ragnhild K. Tamburstuen

1	Formålet med planen	3
2	Redegjørelse for planområdet	3
2.1	Planavgrensning og lokalisering.....	3
2.2	Beskrivelse av planområdet.....	4
3	Plansituasjon og overordna føringer	7
3.1	Overordna føringer for planarbeidet.....	7
3.2	Kommunedelplan for fritidsbebyggelse 2019-2030.....	7
3.3	Gjeldende reguleringsplaner.....	9
4	Kort presentasjon av prosjektet/prosjektidéen	10
4.1	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	10
4.2	Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	10
4.3	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	10
5	Virkninger på omgivelsene	10
6	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	11
7	Samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhet	11
9	Planprosess, medvirkning og samarbeid	13
10	Forskrift om konsekvensutredninger	13

1 Formålet med planen

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav a)

Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for at 2. etasje i eksisterende naust/båthus innenfor felt NH2 Hovlandsbukta, kan benyttes som fritidsbolig. Planområdet strekker seg fra kommunekaien i vest til Hovland båtforening i øst.

Bebyggelse som tillates omdisponert til fritidsbolig gis kombinert arealformål *naust/fritidsbolig*.

2 Redegjørelse for planområdet

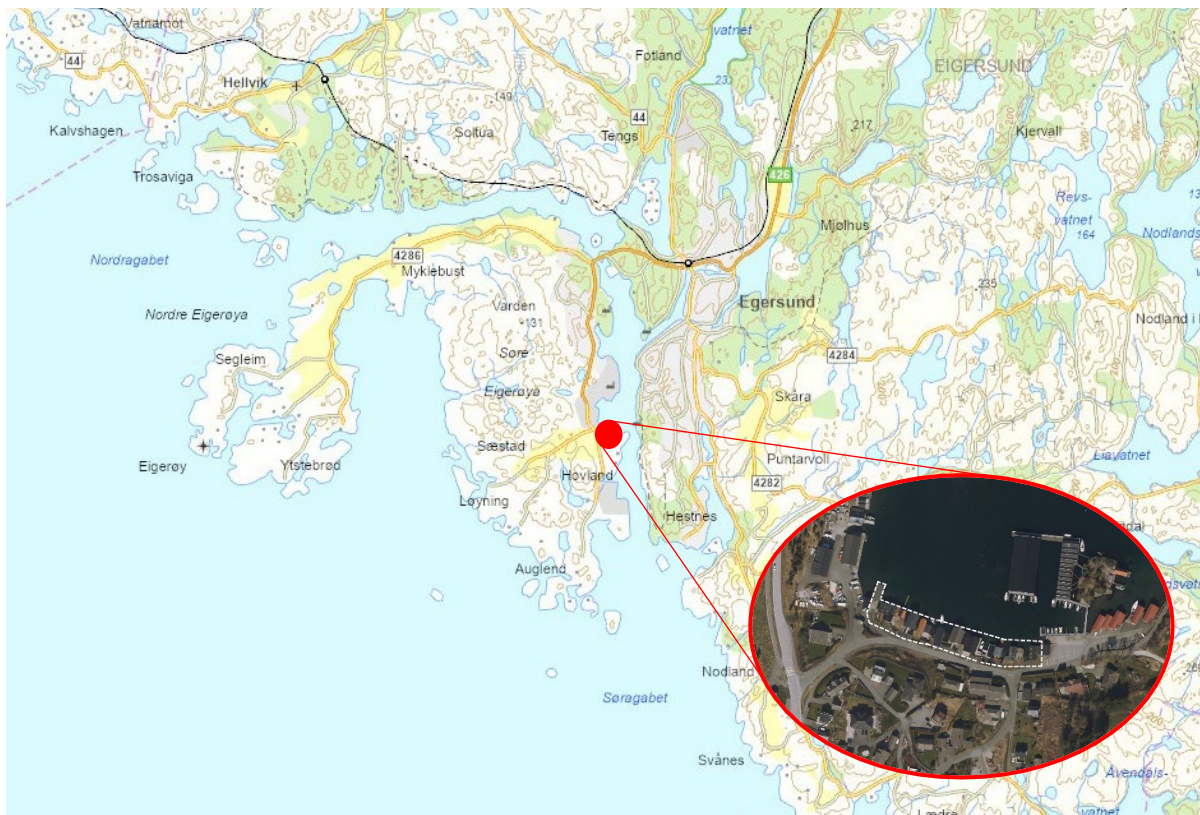
(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav b)

2.1 Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger ved Hovlandsstronda, sør i Hovlandsviga på Sørøya-Eigerøy. Området er avgrenset til å omfatte feltet NH2 Hovlandsbukta i gjeldende kommunedelplan for fritidsbebyggelse. Kommunekaien lengst mot vest er også medtatt i planområdet.

Planområdet inkluderer følgende eiendommer: gnr/bnr. 8/40, 8/434, 8/18, 8/64, 8/840, 8/514, 8/400, 8/401, 8/406, 8/407, 8/231, 8/59, 8/76 og 8/55. Mot sør avgrenses planområdet av eiendomsgrenser for nevnte eiendommer.

Planområdet utgjør et areal på ca. 4,2 daa.



Figur 1: Oversiktskart. Planområdet er innenfor rød sirkel og utsnitt til høyre. Plangrensen er vist i utsnittet med hvit strek. Kilde: www.temakart-rogaland.no

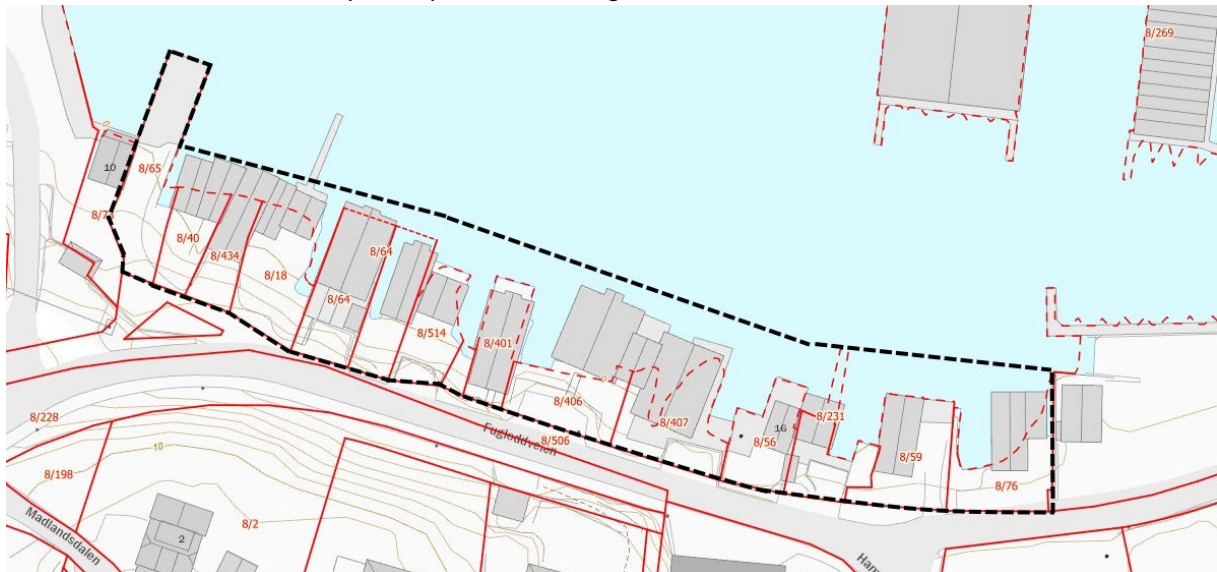
2.2 Beskrivelse av planområdet

Dagens arealbruk

Planområdet er i dag bebyggt med naust/sjøboder med varierende størrelse og byggeår. I tilknytning til bebyggelsen er det også brygger/kai og parkering for noen av naustene. Alle eiendommer unntatt gnr/bnr. 3/400 er i dag bebyggt. Eiendom gnr/bnr. 8/56, Fugloddveien 16, har allerede godkjent bruk som fritidsbolig. Lengst mot vest i planområdet, på eiendom 8/55, er eksisterende kommunekai.

Eiendomsforhold

Eiendommene er eid av privatpersoner. Fugloddveien er kommunal vei.



Figur 2: Eiendomsforhold. Planområdet er vist med svart stiplest strek. Kart: www.temakart-rogaland.no



Figur 3: Foto sett fra Hovlandsveien i vest. Foto: google streetview 2019

Tilstøtende arealbruk

Vest og øst/nord for planområdet er det også naust, kaianlegg og oppbevaring for fritidsbåter. I vest er det også en parkeringsplass i tilknytning til Hovland båtforening.

I øst ligger en båtforhandler, Hovland Båt AS. Sør for området er et boligfelt med eneboliger og flermannsboliger med varierende byggeår.

Stedets karakter og landskap

Området fremstår med et maritimt preg der velholdte rødmalte naust gir en helhetlig fremtoning. Sør for naustene er terrenget stigende der nærmeste bakenforliggende boligbebyggelse ligger på ca. kotehøyde 7 og 11. Fugloddveien ligger på rundt kotehøyde 4 i vest og heller nedover mot øst til ca. kotehøyde 2. Mellom naustene og veien er det en høydeforskjell på ca. 1-3 meter.



Figur 4: Høydeprofil gnr/bnr. 8/56. Plangrensen er vist med svart stiplet strek. Kilde: www.hoydedata.no



Figur 5: Høydeprofil gnr/bnr. 8/401. Plangrensen er vist med svart stiplet strek. Kilde: www.hoydedata.no



Figur 6: Høydeprofil gnr/bnr. 8/434. Plangrensen er vist med svart stiptet strek. Kilde: www.hoydedata.no



Figur 7: Foto sett fra kaien ved Hovland Båt AS. Foto: privat

Bebyggelse

Innenfor planområdet er det 15 naust, der 8 opprinnelig er oppført før 1967. Historisk har naustbebyggelsen tilhørt jordbrukseiendommer på Hovland/Søra Eigerøy. Tre av naustene er noe større enn de andre, mens det også er to mindre bygninger/boder.



Figur 8: Oversiktsbilde fra 1961 som viser naustrekken og omgivelsene. Foto: privat

100-metersbeltet

Planområdet i sin helhet ligger innenfor 100 meters beltet langs sjø.

Vegetasjon

Planområdet er bebyggt med naust/sjøhus med tilhørende brygger og kaianlegg. Det er generelt lite vegetasjon innenfor planområdet. På enkelte av eiendommene er det etablert gress og lav buskvegetasjon mellom bebyggelsen og Fugloddveien.

Kjøreatkomst

Eksisterende bebyggelse i området har kjøreatkomst fra fylkesvei 4288 Hovlandsveien via Fugloddveien som er en kommunal vei. For enkelte av eiendommene er det etablert parkering mellom bebyggelsen og Fugloddveien.

3 Plansituasjon og overordna føringer

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav g)

3.1 Overordna føringer for planarbeidet

Statlige planretningslinjer (SPR) for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen.

Byggeforsbudet i 100-meters beltet langs sjøen jf. §1-8 i pbl. gjelder generelt. Kommunene kan ifølge pkt. 7 i retningslinjene vedta planer som innebærer utbygging til ulike formål innenfor 100-meters beltet. Ved tiltak i 100- meters beltet bør utbygging så langt som mulig lokaliseres til områder som er utbyggt tidligere.

Planområdet i sin helhet ligger innenfor 100 meters beltet langs sjøen. Strandlinjen innenfor planområdet er allerede utbyggt med naust/sjøhus og tilhørende brygge-/kaianlegg.

3.2 Kommunedelplan for fritidsbebyggelse 2019-2030

I gjeldende kommunedelplan for fritidsbebyggelse (KDP) er området avsatt til *omdisponering fra naust til fritidsbebyggelse* med benevnelsen NH2 Hovlandsbukta. Over området ligger det også faresone – flomfare fra sjø. Kommunekaien er vist med arealformålet «andre typer bebyggelse og anlegg». Kommunedelplanen viderefører arealformål og bestemmelser fra kommuneplanen.



Figur 9: Utsnitt fra gjeldende kommuneplan 2019-2030 viser planområdet avsatt til NH2. Foreslått plangrense er vist med svart stiplet strek.

Området ble medtatt i kommunedelplanen etter mekling med Statsforvalteren hvor følgende kommer fram av meklingsprotokollen:

Mekling

NH1 Hovlandsbukta og NH2 Hestnes (SF + FK) Omdisponering fra Naust til Fritidsbebyggelse.

Konklusjon: Fylkeskommunen trekker innsigelsen basert på hva kommunen sier innledningsvis og dersom det blir satt som krav i kommuneplanen at området må reguleres før tiltak kan omsøkes. Statsforvalteren trekker innsigelsen, men kommer med supplerende bestemmelser for å sikre strandsoneverdier og beredskap.

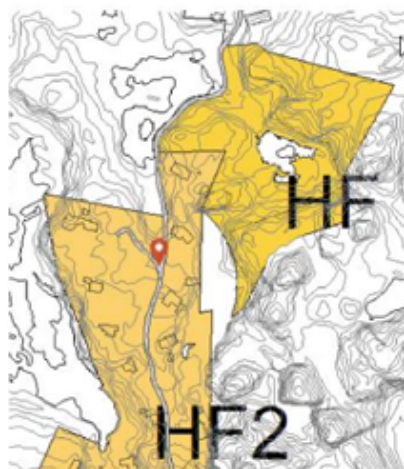
Supplerende bestemmelser fra Statsforvalteren:

- I detaljregulering må det dokumenteres at sikkerhetsklasse 2 kan oppfylles for hele bygget, dersom dette skal reguleres til kombinert formål fritidsbebyggelse/naust
- Risiko knyttet til brannsmitte og tilkomst for brannvesenet skal vurderes i ROS-analysen
- Det tillates ikke nye tiltak i sjø, herunder etablering av nye brygger eller utfyllinger i sjø

I tillegg ønskes det presisert i protokoll at bakgrunnen for at Statsforvalteren trekker innsigelsen i forhold til strandsonevernet er at området allerede er svært utbygd.

Kommunen forteller at forslaget er et resultat av at mange naust ble godkjent brukt til varig opphold for 20 år siden og at man nå ønsker å se på resten. Kommunen ønsker å sette bestemmelser om at kun 2. etasje kan brukes som rom til varig opphold, dette for å sikre at naustene bevares slik de er i dag og ikke bygges om. Videre må det settes vilkår om at området reguleres under ett. Det skal også reguleres inn gangdrag og felles brygge for å sikre allmenn tilgang. Kommunen er klare på at det ikke kan tillates enkeltvis dispensasjoner her, men at plankravet som settes må være absolutt. Videre blir det presisert fra kommunen at det kun er tale om en omregulering av eksisterende naust, og at det ikke skal legges til rette for oppføring av nye naust.

Statsforvalteren presiseres at som hovedregel skal bygg plasseres utenfor faresone stormflo. For eksisterende bygg vil det være utfordrende å gjøre byggene sikre i forhold til å kunne oppfylle kravene i Tek 17. Videre må det stilles krav om ROS- analyse i reguleringsplan. Statsforvalteren kan ikke se at det er vurdert risiko for brann tilstrekkelig. Det mangler en fagkyndig vurdering, eller en begrunnelse på hvorfor en omregulering fra naust til fritidsbolig er samfunnsnyttig. Videre har Statsforvalteren også innsigelse til at det åpnes for fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet mot sjø, jf. plan- og bygningslovens § 1-8.



Kommuneplanen setter følgende føringer for område NH2:

§ 7.13.4 NH – Omgjøring av naust/båthus til fritidsbebyggelse

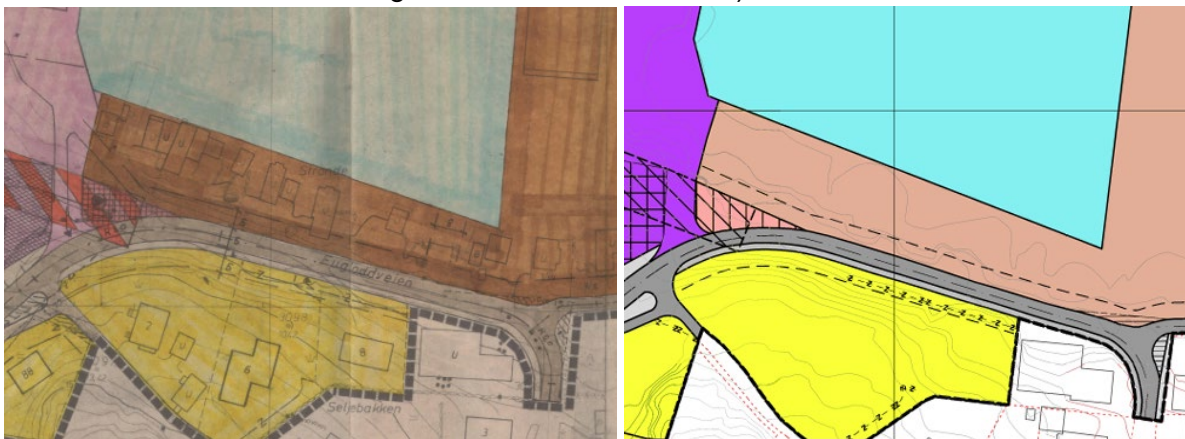
I de to områdene merket som NH der det allerede er fritidsbebyggelse tillates omdisponering av eksisterende naust til fritidsbolig.

- Naustene skal fortsatt ha funksjon som båtplass og redskapsrom i første etasje, og all omdisponering skal kun ta utgangspunkt i de eksisterende bygninger som har andre etasje.
- Det tillates ikke senking av tak i første etasje eller heving av eksisterende bygning.

- *Naustene skal etter omdisponering videreføre den historiske kystkulturen i områdene når det gjelder form, volum og utforming, og skal fremstå som originalt med mulighet for overnatting kun i andre etasje.*
- *Hensyn til nærliggende boliger og næring skal spesielt hensyntas ved vurdering av mulighet for omdisponering.*
- *Det kreves felles reguleringsplan for det enkelte områdene.*
- *Reguleringsplanen skal spesielt ivareta offentlighetens interesser i 100m sonen:*
 - *Det skal vises sti for offentligheten gjennom området i plankart og bestemmelser.*
 - *Det skal ivaretas offentlig tilgjengelig areal til sjø i området (eks. brygge, badeplass, opphold)*
 - *Det tillates ikke skilting og gjerdet som privatiserer området*
- *Bestemmelsene for BF områdene skal gjelde.*
- *I detaljregulering må det dokumenteres at sikkerhetsklasse 2 kan oppfylles for hele bygget, dersom dette skal reguleres til kombinert formål fritidsbebyggelse/naust*
- *Risiko knyttet til brannsmitte og tilkomst for brannvesenet skal vurderes i ROS-analysen - Det tillates ikke nye tiltak i sjø, herunder etablering av nye brygger eller utfyllinger i sjø.*
- *Det er ikke tillatt med oppføring av ny bebyggelse utover det som er etablert.*
- *Naust tilknyttet gardsbruk etter jordloven skal også etter eventuell omdisponering være en del av gardsbruket.*

3.3 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er omfattet av reguleringsplan Raudstø-Hovland Fuglodden, planid 19950002, fra 1995, som regulerer området til *naust/båtstø*.



Figur 10: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan fra 1995. Originalt plankart fra 1995 er vist til venstre og digitalisert utgave til høyre.

Utdrag av relevante bestemmelser som er førende for området:

§5 – Område for naust/båthus

- 5.1 *Bygningene skal ha form og utseende som tradisjonelle naust med takvinkel 35° - 45° og maks. gesimshøyde 3,5 meter, målt i forhold til planert terreng. Nye bygninger skal tilpasses nåværende naust/båthus.*

5.2 Ved ny bebyggelse skal det opparbeides minst en biloppstillingsplass pr. naust/båthus. Ved parkering i felles parkeringsanlegg, på planen merket som P1, er kravet 0,5 parkeringsplass pr. naust/båthus.

Det er ikke kjennskap til at det er annet pågående planarbeid i nærområdet.

4 Kort presentasjon av prosjektet/prosjektidéen

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav c, d og e)

4.1 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Eksisterende bebyggelse videreføres som naust/sjøhus i 1. etasje og søkes omdisponert til fritidsbolig i 2. etasje. Siden Fugloddveien 16 allerede har godkjent bruk som fritidsbolig, videreføres dette.

Planendringen medfører ikke 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 i området.

Følgende reguleringsformål foreslås benyttet (listen er ikke uttømmende):

- Nr. 1 – BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - 1589 – Uthus/naust/badehus
 - 1800 – Kombinert bebyggelse og anleggsformål – Fritidsbolig/naust

4.2 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Alle bygningene innenfor planområdet er bygget i 2 etasjer, men ikke alle har tilstrekkelig høyde og utførelse som tilfredsstillende dagens tekniske krav til varig opphold iht. TEK17. For å kunne godkjennes som bruksenhet må gulv i 2. etasje være over flomsikker byggehøyde. Dette medfører at for enkelte bygninger må byggehøyden økes noe ift. opprinnelig høyde. Det gjøres ingen endringer utover dagens bruk for Fugloddveien 16 som beholdes som fritidsbolig.

4.3 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Med unntak av Fugloddveien 16 skal bebyggelsens 1. etasje forbeholdes maritime formål tilsvarende dagens bruk, så som oppbevaring av båt m.v, og det er kun 2. etasjen som søkes omdisponert til fritidsbolig. Etter omdisponering skal form, volum og utforming på bebyggelsen gjenspeile den historiske kystkulturen i området.

Forhold knyttet til vann og avløp vil håndteres gjennom en VA-rammeplan.

Avfallshåndtering for fritidsboliger leveres på kommunalt renovasjonspunkt for hytterrenovasjon iht. avtale med DIM.

5 Virkninger på omgivelsene

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav b og f)

Omdisponering til fritidsbolig vurderes ikke å få vesentlige virkninger utover planområdet. Siden eksisterende naustbebyggelse ligger vesentlig lavere i terrenget

enn bakenforliggende boliger, vil planlagt omdisponering i begrenset grad påvirke sol- og utsiktsforhold for disse boligene.

Allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen vil i liten grad endres som følge av planlagt omdisponering. Dette begrunnet med at strandsonen allerede er utbygd med naust og fritidsbebyggelse. Bebyggelsen ligger helt ut mot sjøen, og står tett. Det er i dag etablert enkle brygge- og kaianlegg til noen av naustene. Det er ikke mulig for allmennheten å gå på sjøsiden av bebyggelsen i dag. Strandsonen i området fremstår i dag som relativt privatisert. En omdisponering til fritidsbolig i 2. etasje vil kunne privatisere området ytterligere, men siden bebyggelsen allerede ligger nokså tett er det lite trolig at allmennheten vil benytte passasjer på eksisterende brygger for å komme til sjøen. Allmennheten kan komme til sjøen fra kommunal kai helt vest i planområdet, samt via områdene disponert av Hovland Båtforening øst for planområdet.



Figur 11: Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Allmennheten har begrenset tilgang til og langs sjøen i dag. Foto: privat

6 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav h)

Eiendommene i planområdet har vært i privat eie som del av jordbrukseiendommer på Eigerøya, og flere har hatt naust siden tidlig på 1900-tallet. Eksisterende bebyggelse hindrer i dag tilkomsten til sjøen og deler av strandsonen for allmennheten. Verken adkomstforhold eller omkringliggende bebyggelse og næring vil bli påvirket av tiltaket. Foreslått omdisponering er i tråd med overordnet plan, og vurderes dermed å være en forutsigbar situasjon for omgivelsene.

7 Samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhet

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav i)

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse gjennom planarbeidet, som vil belyse utfordringer og løsninger for å forebygge risiko- og sårbarhet. Risiko- og sårbarhetsanalysen utarbeides etter DSBs mal med oppsett som baserer på foreliggende kjent kunnskap og kilder, samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet.

Følgende forhold bør minimum kommenteres:

- **Ras- og flomfare**

Planområdet ligger under marin grense og fare for områdeskred må dermed avklares. Sunnfjord Geo Center har med bakgrunn i dette gjennomført en vurdering av områdestabilitet for planområdet. Rapporten konkluderer med at planområdet ikke ligger i et aktsomhetsområde for områdeskred fra kritiske skråninger. Det er ikke påvist funn av marine avsetninger i planområdet eller i overliggende terreng. Planområdet ligger ikke innenfor mulig løsneområde eller utløpsområde for områdeskred.

Planområdet grenser til sjø og er utsatt for stormflo og bølgepåslag. For planområdet er vannstandnivået ved stormflo med klimapåslag beregnet til 178 cm relatert til NN2000 for bebyggelse omfattet av sikkerhetsklasse F2 (sehavniva.no). Naust omfattes av sikkerhetsklasse F1 og fritidsbebyggelse omfattes av sikkerhetsklasse F2. I bygninger med kombinert bruk, er det den høyeste sikkerhetsklassen som skal legges til grunn.

Havnivåstigning for Eigersund kommune er beregnet til 79 cm i år 2090.

- **Radon**

Utsjekk i radon aktsomhetskart viser at det er usikker aktsomhet for radon innenfor planområdet.

- **Virksomhet med fare for brann og eksplosjonsfare, samt utslipp.**

Det er industriområder både nord og sør for planområdet med virksomheter som driver i ulike bransjer.

- **Trafikksikkerhet**

Utsjekk i vegdatakart viser at det ikke er registrert ulykker innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er etablert gang- og sykkelvei/fortau langs Hovlandsveien og Fugloddveien.

- **Støy**

Utsjekk i Statens vegvesens temakart for støy viser at planområdet ikke er omfattet av gul eller rød støysone fra fylkesveien.

- **Brannsmitte og tilkomst for brannbil**

Området har kun en mulig atkomststrute for brannbil, via Hovlandsveien. Iht. forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen anbefales det at innsatstiden for brannvesen ikke skal overstige 30 minutter utenfor tettsteder. Egersund brannstasjon på Langholmen er i en avstand på ca. 4 km og med en beregnet kjøretid på ca. 6 minutter. Mye trafikk på veiene kan medføre at brannvesen kan bruke noe lenger tid på å nå frem til planområdet. Dette er imidlertid tilfellet for all bebyggelse på Hovland, i Fugloddveien og omegn., og er dermed kjent av kommunen. Planområdet er også tilgjengelig fra sjøen med brannbåt.

Det forutsettes at det er etablert tilstrekkelig med brannkummer i området siden området allerede er bebygd med fritidsboliger og naust. Innenfor planområdet er det ingen byggverk eller sårbare samfunnsfunksjoner. Brannvann kan også pumpes fra sjøen. Iht. TEK17 §11-6 skal avstanden mellom lave byggverk (dvs. gesims/møne inntil 9 meter) være minimum 8 meter. Avstanden kan være mindre, når byggverkene er skilt med branncellebegrensende bygningsdel eller bygningsdel i hvert av byggverkene som til sammen gir samme brannmotstand. Brannsmitte forutsettes ivaretatt gjennom TEK17.

9 Planprosess, medvirkning og samarbeid

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav j og k)

Planarbeidet varsles til alle berørte offentlige og statlige organer, parter, naboer og gjenboere.

Følgende parter vurderes å være naturlig å varsle (listen er ikke uttømmende og vil bli oppdatert iht. kommunens varslingsliste):

- Eigersund kommune
- Statsforvalteren i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune
- ENIDA as
- DIM
- Rogaland brann og redning
- Hovland Båtforening
- Andre fagmyndigheter, lag og organisasjoner (iht. kommunens varslingsliste)
- Grunneiere og rettighetshavere i planområdet, samt naboer og gjenboere

Det legges opp til medvirkning gjennom ordinær planprosess og saksgang. Alle instanser vil ha mulighet til medvirkning knyttet til planvarsel og høring og offentlig ettersyn i form av merknader. Planvarsel og offentlig ettersyn/høring kunngjøres på kommunens hjemmeside, i tillegg til i Dalane Tidende. Berørte instanser og andre interesserte, vil i tillegg varsles spesifikt via epost/Altinn.

Det søkes samarbeid med interessenter, naboer, fagmyndigheter eller andre fagkyndige ved behov.

10 Forskrift om konsekvensutredninger

(jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav l)

Planens formål, størrelse og omfang er mindre enn størrelsesbegrensningen og omfattes ikke formålstyper nevnt i vedlegg I og II til forskriften.

Planens egenskaper, lokalisering og påvirkning på omgivelsene vurderes ikke å gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Med egenskaper menes størrelse og områdeavgrensning, samt utforming herunder byggehøyder og volum.

Planendringen vurderes med dette å ikke utløse krav om konsekvensutredning iht. forskrift om konsekvensutredninger. En komplett og oppdatert vurdering etter forskriften vil følge planforslaget ved første gangs innsendelse.