

**DETALJREGULERINGSPLAN**

**FOR**

**HYTTEFELT**

**MARITSBAKKEN - KLUBBEN**

**GNR. 12, BNR. 2**

**PlanID: 11122019002**

**PLANBESKRIVELSE**



**Kjellesvik Prosjektering AS**

Moi, 20.05.2020

## 1. FORORD

På vegne av grunneier Mariann Eike fremmes forslag til detaljreguleringsplan for hyttefelt på deler av gnr. 12, bnr. 2, nærmere bestemt i Maritsbakken og på Klubben. I tillegg inngår mindre deler av gnr. 13, bnr. 3 og 4, tilhørende Knut Jone Tjellesvik og Bjørn Harry Røyland, i planområdet. Planområdet ligger på begge sider av fylkesveg 4254, og grenser i nord til 13/3 og 13/4 og i vest til 13/3. I gjeldende kommunedelplan er området avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse med tilhørende småbåtanlegg.

Planforslaget legger opp til 8 nye hyttetomter på Klubben, på østsiden av fylkesveien, og 22 hyttetomter i Maritsbakken på vestsiden av fylkesveien. Alle hyttetomtene i hvert av de to delfeltene vil få felles adkomst fra fylkesveien. Delfeltet på østsiden vil få adkomst via adkomstveg til eksisterende hytter, mens delfeltet på vestsiden vil få adkomst via en eksisterende skogsbilveg. Skogsbilvegen har avkjørsel og ligger delvis på naboeiendommen, gnr. 13, bnr. 4, og er en felles veg for 12/2 og 13/4.

Etter ønske fra eier av gnr. 13, bnr. 3 er en mindre del av tilliggende reguleringsplan for Igleitjørn kolonihager, plan-ID 11122018001, endret og medtatt i planområdet.

I tilknytning til byggeområdene er det i planen vist småbåthavn i Lundevannet. Småbåthavnen er forbeholdt tomteeiere innen planområdet.

Moi, 20.05.2020

Kurt Kjellesvik  
Siv.ing.

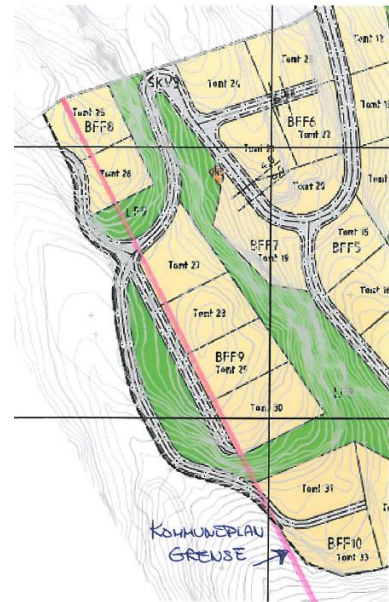
## 2. INNLEDNING

Mariann Eike fremmer forslag til detaljreguleringsplan for hyttefelt på Eike i Lund kommune. Området ligger på begge sider av fylkesveien og grenser til nabogården, Kjellesvik i nord. På østsiden av fylkesvegen grenser hyttefeltet til gnr. 13, bnr. 3 og på vestsiden til gnr. 13, bnr. 3 og 4. Mindre deler av de nevnte bruk er medtatt i planområdet.

Den foreslåtte bruk av området er i hovedsak i tråd med kommuneplanens disponeringer av arealene. Områder som divergerer er adkomstveg over gnr. 13, bnr. 4, som i kommuneplanen er disponert som LNFR-område, samt adkomstveger og mindre byggearealer på gnr. 13, bnr. 3, i vestre del av planområdet. Også dette arealet er LNFR-område i kommuneplanen.

Planområdet består av to adskilte hyttefelt med hver sin avkjørsel fra fylkesvegen. Feltet på østsiden ligger på Klubbodden mens feltet på vestsiden ligger i østhellingen opp fra fylkesvegen.

I tillegg til 3 eksisterende hyttetomter, legger planforslaget opp til 8 nye tomter i delfeltet på østsiden. I delfeltet på vestsiden er det planlagt 22 hyttetomter. I småbåtanlegget nedenfor er det avsatt båt plass til hver hytte. Båtplassene er forbeholdt hytteeiere i feltet, og det er derfor ikke avsatt ekstra parkeringsareal. Parkering vil foregå ved hyttene.



## 3. PLANPROSESS

### Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt på Lund rådhus den 26.04.2019. Referat fra oppstartsmøte ligger vedlagt planforslaget.

### Varsel om oppstart planarbeid

Planarbeidet ble varslet oppstartet iht. plan- og bygningslovens §12-8, med brev til berørte grunneiere, naboer og offentlige myndigheter, samt med annonse i avisen Agder den 19.08.2019. Det vedlegges kopi av annonsetekst i avisen Agder, samt kopi av oppstartsvarsel datert 12.07.2019.

Følgende myndigheter/parter ble varslet:

Statens vegvesen, Region vest, Askedalen 4, 6863 LEIKANGER  
Fylkesmannen i Rogaland, Postboks 59, 4001 STAVANGER  
Rogaland fylkeskommune, Etat for regionalutvikling, Postboks 130, 4000 STAVANGER  
Lund kommune, PNM-etaten, Moiveien 9, 4460 MOI  
NVE, Region sør, Postboks 2124, 3103 TØNSBERG  
Bjørn Harry Røyland, Strannen 379, 4460 MOI  
Knut Jone Tjellesvik, Øyevollveien 24A, 4460 MOI

Torbjørn Eike, Strannen 481, 4460 MOI  
Karoline Tjellesvik Sandsmark, Myrbekken 7D, 4460 MOI  
Knut Jørn Pollestad, Spovevegen 21B, 4353 KLEPP STASJON  
John Martin og Ingebjørg Odny Egeland, Sørbøbakken 4A, 4323 SANDNES  
Merethe Eike, Tante Ulrikkes vei 45, 0984 OSLO  
Arvid Braut, Motlandsveien 7A, 4563 NÆRBØ

### **Innspill til nabovarsel**

Innen tidsfristens utløp, 16.08.2019, har det kommet 5 innspill til oppstartsvarselet. Kopi av samtlige innspill følger vedlagt planbeskrivelsen. Nedenfor er det medtatt et resyme av innspillene, med etterfølgende kommentarer til hvordan innspillene er hensyntatt i planforslaget.

- Fylkesmannen i Rogaland, (01.08.2019)  
Fylkesmannen påpeker at planområdet ligger i 100-metersbeltet mot Lundevannet og at det derfor må tas spesielt hensyn til natur, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i området. Området er registrert som viltområde og har kvaliteter for fiske og bading. Det er viktig at bebyggelsen blir trukket lengst mulig tilbake fra strandsonen og at hyttene får en størrelse og tilpassing til landskapet, som fremdeles innbyr allmenheten til opphold i sonen mellom bebyggelsen og vannet. Det vil være vanskelig å ivareta disse interessene dersom planen åpner opp for bygging av hytter med størrelse som de største hyttene i området i dag.

#### *Kommentar:*

*Med unntak av viken innenfor småbåtanlegget består strandsonen rundt Klubbodden av steilt fjell direkte ned i Lundevannet. Strandsonen er derfor ikke tilgjengelig, og det er kun et mindre kontaktpunkt ned til vannet. Dette kontaktpunktet er opprettholdt med gangpassasje ned til en eksisterende brygge.*

*Av denne grunn er byggegrensen mot Lundevannet lagt litt inntrukket i forhold til toppen av fjellskrenten.*

*Området innerst i Klubbvika kan tilrettelegges for bading og friluftsliv. Dette området er avsatt til uteoppholdsareal.*

*For å oppnå en bedre landskapstilpassning er maksimal tillatt hyttestørrelse på Klubbodden begrenset til 100 m<sup>2</sup> T-BYA. Innen planområdet for øvrig følger hyttestørrelse kommuneplanens maksimalbegrensning på 130 m<sup>2</sup> T-BYA.*

- Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, (08.08.2019)  
Kulturavdelingen, som regional kulturminnemyndighet, har vurdert oppstartsvarselet med hensyn til automatisk freda kulturminner. De skriver at de først må befare området før de kan gi sin uttalelse.
- Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, (13.09.2019)  
Kulturavdelingen har befart området og skriver at de planlagte tiltakene ikke vil komme i konflikt med automatisk freda kulturminner, hverken på land eller i vannet.

- Statens vegvesen, Region vest (16.08.2019)

Statens vegvesen gjør oppmerksom på at deler av fv. 4254 går gjennom området og at det i reguleringsbestemmelsene må sikres et punkt om at alle tiltak som berører fylkesvegnettet skal oversendes vegmyndigheten for gjennomsyn.

Reguleringsbestemmelsene bør også ivareta bruken av området i anleggsfasen.

*Kommentar:*

*Innspillet er ivaretatt i planforslaget.*

- NVE, Region sør (22.08.2019)

NVE er nasjonal sektormyndighet innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, samt anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE viser til sine veiledere for planlegging innenfor sine ansvarsområder, og vil ha planforslaget tilsendt ved offentlig ettersyn dersom deres saksområder berøres.

*Kommentar:*

*Den eneste interessekonflikten som potensielt kan berøre NVS sine ansvarsområder er at deler av hytteområdet på vestsiden av fylkesveien ligger i utløpsområde for snøskred, iht. Skreddatabasen. Hele planområdet er imidlertid så lavtliggende, - lavere enn kt. 100, at det er uaktuelt med så store snømengder at snøskred kan være aktuelt. Skreddatabasen er en generell database generert på bakgrunn av topografiske forhold, der snømengder ikke er et vurderingskriterium.*

- Strannen Eiendom AS, (15.08.2019)

Strannen Eiendom er utbygger av kolonihyttefeltet på gnr. 13, bnr. 3, som grenser til planområdet. Som en del av avtale med eier av gnr. 12, bnr. 2, foreslås det at et vegløst område av 12/2 som grenser til 13/3 reguleres til byggeområde. Det er vedlagt en kartskisse.

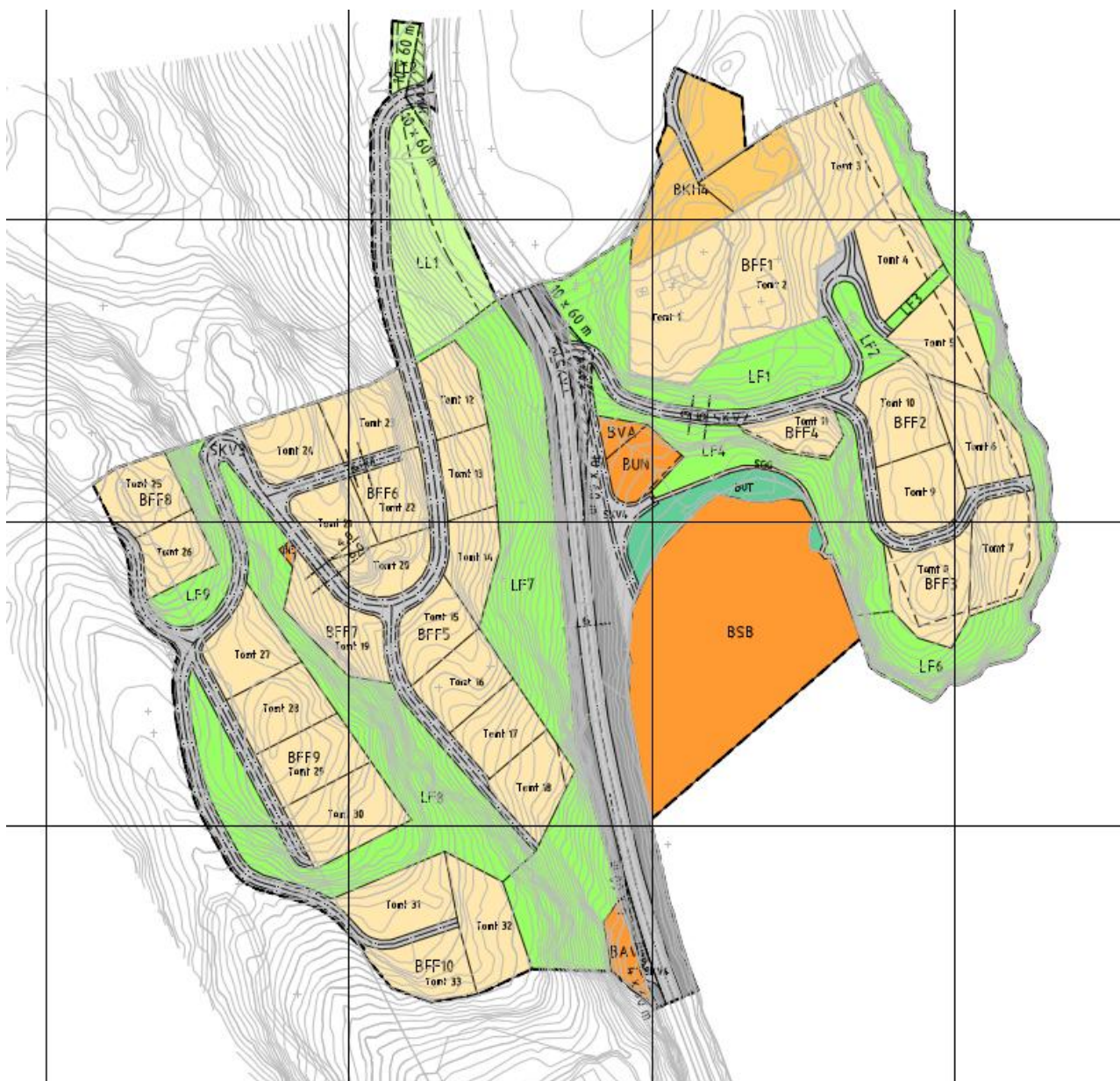
*Kommentar:*

*Strannen Eiendoms ønske tas inn i planforslaget. For å etablere adkomst til området fra 13/3 tas en mindre del av tiliggende reguleringsplan for Igletjørn kolonihytter inn i planområdet med endret plangeometri.*

## 4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

### 4.1 Beliggenhet

Planområdet er vist på vedlagt plankart med plangrense, og grenser i nord til gnr. 13, bnr. 3 og 4, i øst til Lundevannet, i sør til gnr. 12, bnr. 2 og i vest til gnr. 13, bnr. 3. I forhold til varslet planområde er det lagt til to mindre områder for å etablere nødvendige adkomster til byggeområder. En mindre del av gnr. 13, bnr. 3 som er regulert i reguleringsplan for Igletjørn kolonihytter, er lagt til i nordre del av planområdet. I tillegg er en mindre uregulert del av gnr. 13, bnr. 3 lagt til i planområdets vestre del. Også denne utvidelsen er avtalt med grunneier og berører ingen andre parter.



## 4.2 Forhold til andre planer

Planområdet er uregulert og i det vesentligst i tråd med gjeldene kommuneplan. Planområdet består to separate hyttefelt, ett på hver side av fylkesveg 4254. Feltet på østsiden ligger på Klubbodden og har i kommuneplanen vært disponert til hytteområde siden 2007. Feltet på vestsiden av fylkesvegen ble inntatt i kommuneplanen ved siste revisjon i 2015. I tillegg er det avsatt et småbåtanlegg i Klubbvika sør i planområdet. Også småbåtanlegget ble tatt inn i kommuneplanen ved siste revisjon.

I nord grenser planområdet til to andre reguleringsplaner på gnr. 13, bnr. 3, - reguleringsplan for Tripperåsen hyttefelt og reguleringsplan for Igletjørn kolonihager. En mindre del av planen for Igletjørn kolonihager er inntatt i planområdet etter grunneiers ønske med endret situasjon.



## 4.3 Beliggenhet, grunnforhold, vegetasjon

Begge hyttefeltene ligger i tilknytning til allerede utbygde felt og felt under utbygging på naboeiendommen. Feltene ligger fritt og solrikt til med utsikt over Lundevannet, - velegnet for fritidsbebyggelse.



Grunnforholdene består hovedsakelig av løsmasser med varierende mektighet og bonitet, men også fjell i dagen. Sidearealene til eksisterende skogsbilveg viser skrinne løsmasselag i noen områder. Grunnen ansees som stabil og egnet som byggegrunn.

Vegetasjonen i området består av blandet lauvskog og barskog.

## 4.4 Bebyggelse

Innenfor planområdet er det i dag to eksisterende hytter og en ubebygde hyttetomt, samt et eldre ungdomshus. De bebygde hyttetomtene er nummerert tomt nr. 1 og 2, mens den ubebygde tomten er nummerert tomt nr. 3. Hytten på tomt nr. 1 er en eldre hytte med saltak, mens hytten på tomt nr. 2 er forholdsvis nyoppført i funkis stil.

## 4.4 Rasfare

I NVE's skreddatabase, SKREDNETT, er en mindre del av planområdet på vestsiden av fylkesvegen registrert for utløpsområde for snøskred. Skreddatabasen er utarbeidet på grunnlag av topografiske forhold, uten hensyntaken til lokale forhold. Planområdet er kystnært og er så lavtliggende at snøskred er helt uaktuelt. Av denne grunn vektlegges ikke rasfaren videre i planarbeidet.

## 5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAG

### 5.1 Reguleringsformål

Følgende reguleringsformål inngår i planforslaget:

#### ***Bebyggelse og anlegg***

- Områder for frittliggende fritidsbebyggelse, områdene BFF1 – BFF10
- Område for energianlegg - nettstasjon, området BE
- Område for avløpsanlegg, området BAV
- Område for vann- og avløpsanlegg, området BVA
- Område for kolonihage, området BKH4
- Område for småbåtanlegg i sjø/vassdrag med tilhørende strandsone, området BSB
- Område for uthus/naust/lager, området BUN
- Område for uteopphold, området BUT

#### ***Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur***

- Område for offentlig kjøreveg, området o\_SKV1
- Områder for private kjøreveger, områdene SKV2 – SKV4
- Områder for annen veggrunn – tekniske anlegg
- Område for gangveg, området SGG

#### ***Landbruks-, natur- og friluftsområder***

- Områder for friluftformål, områdene LF1 – LF9
- Områder for landbruksformål, området LL1 og LL2

#### ***Sikringssone***

- Soner for frisikt, områdene H140\_1 og H140\_2

### 5.2 Bruk av området

Hovedformålet med reguleringsplanen er å legge til rette for hyttebygging med tilhørende aktiviteter og arealbruk. Denne bruken er i tråd med kommuneplanens disponering av området.

I planforslaget er det vist i alt 33 hyttetomter, - 11 tomter i delfeltet på østsiden av fylkesvegen og 22 tomter i delfeltet på vestsiden. Hyttetomtene er fordelt på 10 byggeområder, - 4 på østsiden og 6 på vestsiden. Størrelsen på de nye tomtene varierer fra ca. 450 m<sup>2</sup> til ca. 800 m<sup>2</sup>.

På tomtene på vestsiden tillates det bygget fritidsboliger med samlet areal 130 m<sup>2</sup> T-BYA. Dette er i tråd med kommuneplanens generelle arealkrav. Tomtene på østsiden ligger mer eksponert og i tillegg innenfor 100 m sonen langs vannet. For å oppnå en bedre landskapstilpasning og underordning i forhold til terrenget, er maksimal hyttestørrelse redusert til 100 m<sup>2</sup> T-BYA innen byggeområdene BFF1 – BFF4. Angitt maksimalt totalareal er inklusiv utvendig bod på inntil 20 m<sup>2</sup>. Det skal tilrettelegges for 2 biloppstillingsplasser pr. tomt. Disse medregnes ikke i T-BYA



Områdene BFF2 og BFF3 er bevest med fullvoksne furutrær, som gir området kvalitet. Det er viktig at flest mulig av disse trærne blir bevart, og det er derfor gitt bestemmelser om at ingen trær innenfor byggeområdene BFF2, BFF3 og friluftsområdet LF6 tillates felt uten etter avtale med eier av gnr. 12, bnr. 2. Trær som kommer i konflikt med hytteplassering kan felles, men da etter avtale.

Områdene som ikke er avsatt til byggeområder eller samferdselsområder på gnr. 12, bnr. 2 er disponert til friluftsområder. De store og gode friluftsområder innen planområdet er en kvalitet for hyttefeltet, og kan benyttes til fri lek og rekreasjon for alle aldersgrupper.

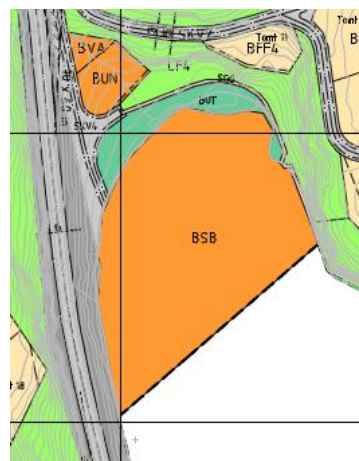


Midt gjennom planområdet går fv. 4254, tidligere fv. 2. Fylkesvegen har fartsgrense 50 km/t. Fylkesvegen er regulert til offentlig kjøreveg og sidearealene som er i fylkeskommunal eie er regulert til annen veggrunn, teknisk anlegg. Fylkesvegen er regulert med 6,0 m kjøreareal inkl. skulder. Dette er samme vegstandard som tilliggende planer er regulert. Det er gitt bestemmelser og at alle tiltak som berører

fylkesvegen skal forelegges vegmyndigheten for godkjenning.

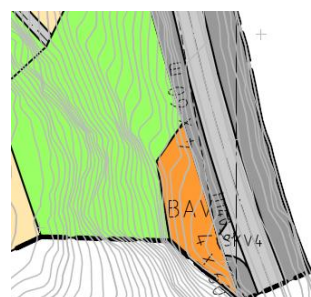
Adkomstvegene fra fylkesvegen og frem til hyttene er regulert som private vegger. I tillegg til kjørearealet er det lagt inn et sideareal til grøfter/skråninger på 1,0 m på hver side.

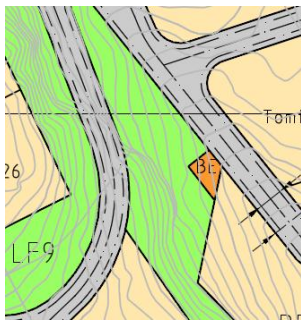
I Klubbvika sør i planområdet er det planlagt småbåtanlegg, BSB, for hyttene i feltet. Båtplassene kan etableres ved flytebrygger. Det er avsatt en båtplass til hver hytteeiendom. Da båtplassene er forbeholdt nærliggende hytter er det ikke avsatt parkeringsplass for båthavna. Parkering skal foregå ved hyttene.



I tilknytning til båthavna er det avsatt et byggeområde, BUN, til uthus/naust/lager. Dette området skal benyttes til lagring av utstyr i tilknytning til båthavna, samt vinterlagring av båter. For å hindre forurensning tillates det ikke utført båtvedlikehold i båthavna eller på lagerområdet.

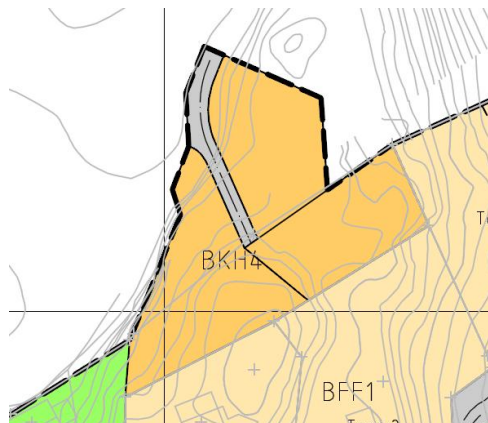
Nord for nevnte lagerområde er det avsatt areal til vann- og avløpsanlegg, området BVA. Området kan benyttes til felles vannforsyningsanlegg og/eller renseanlegg for feltet. Lengst sør i planområdet er det avsatt areal til renseanlegg for delfeltet på vestsiden av fylkesveien. Området er benevnt BAV og har egen avkjørsel fra fylkesveg 4254.





Øverst i vestre del av planområdet er det avsatt areal til energianlegg. Dette er beregnet for plassering av nettstasjon sentralt i vestre delfelt. Østre delfelt vil bli forsynt med strøm fra Igletjørn kolonihage som ligger like nord for planområdet.

En mindre del av reguleringsplanen for Igletjørn Kolonihager er etter grunneiers ønske tatt inn i planområdet for å gi adkomst til et vegløst område på gnr. 12, bnr. 2. Dette området er regulert til kolonihager/parselhager med likelydende bestemmelser som gjeldende kolonihageplan. Det er vist adkomstveg fra kolonihagens interne vegsystem og frem til eiendomsgrensen mot gnr. 12, bnr. 2.



Som adkomst til vestre delfelt benyttes eksisterende skogsbilveg som er anlagt i fellesskap mellom gnr. 12, bnr. 2 og gnr. 13, bnr. 4. Vegen skal benyttes som adkomstveg i kombinasjon med nåværende bruk som skogsbilveg. Områdene på begge sider av adkomstvegen, på gnr. 13, bnr. 4 er regulert til landbruksområder med bruk som i dag.

Tilknytningene av adkomstvegene til fylkesvegen er definert som kryss, med sikringssoner for frisikt på 10 x 60 m. Til renseanlegget, området BAV, er det regulert avkjørsel med frisiktsoner 4 x 60 m. Innenfor frisiktsonene er det gitt bestemmelser om fri sikt iht. vegnormalene.



*Eksisterende skogsbilveg*

## 6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

### 6.1 Landskapstilpasning

Vestre delfelt ligger i østhellingen opp fra fylkesveien, med stigende terreng ovenfor byggeområdene. Den foreslåtte plassering av tomtene vil sikre en god landskapstilpasning, der tomtene terrasseres inn i terrenget.

Delfeltet på østsiden av fylkesveien ligger mer eksponert til og ligger i tillegg i 100 m sonen langs Lundevannet. Det er derfor lagt stor vekt på god landskapstilpasning ved lokalisering av hyttebebyggelsen. For at det ikke skal oppføres store og ruvende hytter er det maksimalt bebygde arealet redusert til 100 m<sup>2</sup> T-BYA i byggeområde BBF2 og BBF3. I de øvrige byggeområdene innen planområdet gjelder kommuneplanens bestemmelse om maksimalt 130 m<sup>2</sup> T-BYA.

Byggeområde BBF2 og BBF3 er bevokst med store, fullvoksne furutrær som gir områdene en spesiell naturkvalitet. Dette er hensyntatt i planforslaget ved at det er gitt bestemmelser om at furutrærne ikke tillates felt uten etter spesiell avtale med eier av gnr. 12, bnr. 2, - hvert tre separat.

Strandsonen på Klubbodden, mot øst og sør er steilt fjell ned i vannet, og helt utilgjengelig både fra land og fra vann. Av denne grunn ansees ikke strandsonen å ha verdi for allmennheten. Formåls grensen for byggeområdene og er lagt med varierende avstand fra vannkant etter en konkret vurdering, og trukket litt innenfor topp fjellskrent.

### 6.2 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

### 6.3 Naturkvaliteter, forhold til naturmangfoldsloven.

#### 6.3.1 Planens virkning, jmf. NML §§ 8 og 9

Innenfor planområdet eller i nærområdet er det ikke dokumentasjon på viktige naturtyper eller rødlistearter. Som nevnt ovenfor finnes det områder med fullvoksen, flott furuskog. Denne skogen er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene, både for byggeområdene og friluftsområdet LF6.

Kunnskapsnivået om verdien på området vurderes som godt nok, og det ansees ikke behov for nærmere undersøkelser av planområdet. Føre-var-prinsippet ansees derfor som ivaretatt. Det vil være liten endring av fare for forurensing i vannet, samt påvirkning av naturmiljøet som følge av planlagte tiltak.

#### 6.3.2 Samlet belastning, jmf. NML § 10

Planens virkninger på naturmangfoldet vurderes som små, selv om området utbygges. Tiltakshaver mener derfor at vurderinger i forhold til samlet belastning, jmf. NML § 10, ikke skal tillegges vekt fordi verdiene som finnes i området i dag vurderes som små.

### **6.3.3 Miljøoppfølging og driftsmetoder, jmf. NML § 11 og 12**

Planen innebærer ikke nevneverdig risiko for skade på naturmangfoldet, og det er følgelig ikke aktuelt med tiltak for å begrense skade på naturmangfoldet. Det er heller ikke aktuelt med spesielle driftsmetoder for å begrense skade på naturmangfoldet.

### **6.3.4 Alternativ lokalisering, jmf. NML § 12**

Det er ikke ansett å bli negative virkninger på naturmangfoldet med foreslått lokalisering av byggetiltakene. Det ansees følgelig ikke relevant å vurdere virkninger av alternativ lokalisering av foreslåtte tiltak.

## **6.4 Forurensing og utslipp**

Planområdet vil ikke bli påvirket av forurensning fra luft eller av støy. Lundevannet vil være resipient for det felles avløpsanlegget som skal betjene hele bebyggelsen innen området. Renset avløpsvann vil holde badevannskvalitet og forutsettes å ikke påvirke bruken av Lundevannet. Utslippspunktet vil ligge på ca. 20 m dyp og under vannets sprangsjikt.

## **6.5 Universell utforming**

Samtlige hyttetomter vil ha kjørbare vegger frem til tomtegrensen, med universelt utformet adkomst.

## **6.6 Barn og unges interesser**

Barn og unges interesser er godt ivaretatt i planforslaget. Både internt i planområdet og utenfor dette er det store og varierte fri- og friluftsområder som innbyr til variert og allsidig aktivitet for alle aldersgrupper. Både til lands og til vanns.

## **6.7 Grønnstruktur**

Som nevnt er byggeområdene omgitt av store friluftsområder. Friområdene bryter opp feltet og trekker naturen inn mot byggeområdene.

I Klubbvika er det avsatt friområde som er lett tilgjengelig ned til strandsonen. Dette vil være det naturlige tilgangsområdet til vannet for den planlagte bebyggelsen. I tillegg er det et tilgjengelig mindre strandområde i friområdet ved eksisterende brygge øst for tomt nr. 4 og 5

## **6.8 Estetikk, tiltaket samt omgivelsene**

Ved opparbeidelse av infrastruktur og tomter vil det bli lagt stor vekt på estetikk og landskapstilpasning. Store og ruvende skråninger skal om mulig unngås, og det er i bestemmelsene sikret rask revegetering av berørte arealer med stedegne arter.

## **7. ROS-vurdering**

Det er utarbeidet en ROS-vurdering som følger vedlagt planbeskrivelsen. ROS-vurderingen er utarbeidet etter forenklet skjema som følger vedlagt planbeskrivelsen. Som det framgår av ROS-analysen er det ingen spesielt sårbare eller potensielt utsatte risikoforhold knyttet til planområdet.

## 8. VEDLEGG

Følgende dokumenter er vedlagt planforslaget:

Referat fra oppstartsmøte: datert 26.04.2019	vedlegg 1
Annonsetekst oppstartsvarsel: datert: 15.07.2019	vedlegg 2
Oppstartvarselbrev til myndigheter og berørte parter: datert 12.07.2019	vedlegg 3
Innspill fra Fylkesmannen i Rogaland, datert 01.08.2019	vedlegg 4
Innspill fra Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, datert 08.08.2019	vedlegg 5
Innspill fra Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, datert 13.09.2019	vedlegg 6
Innspill fra Statens vegvesen, region vest, datert 16.08.2019	vedlegg 7
Generelt innspill fra NVE, datert 22.08.2019	vedlegg 8
Innspill fra Strannen Eiendom AS, datert 15.08.2019	vedlegg 9
Reguleringsbestemmelser, datert 16.05.2020	vedlegg 10
ROS-analyse skjema, datert 26.05.2020	vedlegg 11