

Vår saksbehandler:  
EDH/HHS

Vår ref:  
23-0420

Deres ref:

Dato:  
08.04.2025

## DETALJREGULERING FOR FRITIDSBEBYGGELSE BF40, LEIDLAND GNR 7 BNR 11 MFL.– PLANKONSULENTS KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER

Under følger en oppsummering av innkomne merknader ved kunngjøring/varsel om oppstart, og plankonsulent sine kommentarer til disse.

<b>Merknadsstiller og vår dato</b>	<b>Plankonsulents kommentar</b>
<b>Bane Nor - 27.10.2023</b>	<b>13.12.2023 - EDH</b>
Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.	Ok
<b>Sametinget – 27.10.2023</b>	<b>13.12.2023 - EDH</b>
Såmediggi – Sametinget har ingen merknader til søknaden. Vi minner om aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven. Skulle det under anleggsarbeidet komme fram spor etter eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Såmediggi – Sametinget omgående, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegget viderefremmes til dem som skal utføre arbeidet.	Ok
Vi viser til egen kulturminneuttalelse fra fylkeskommunen.	Ok
<b>Kystverket – 30.10.2023</b>	<b>13.12.2023 - EDH</b>
Planområdet er ikke i berøring med sjøen og det synes ikke som at planlagte tiltak vil ha virkning på de saksfelt Kystverket er satt å ivareta. Kystverket har derfor ingen merknader til saken.	Ok
<b>Statens vegvesen – 09.11.2023</b>	<b>08.11.2024 - EDH</b>
Virkningene utenfor planområder kan bli økt trafikk på omkringliggende vegnett. Vi forutsetter at økning av trafikkmengde vil bli vurdert i planforslaget. Det må legges vekt på trafikksikkerhet og gjeldende vegnormaler må legges til grunn.	<i>Dette er beregnet i planbeskrivelsen, både dagens og ny situasjon.</i>
Vi forutsetter også at overordnede retningslinjer og føringer, herunder statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og gjeldende regionalplan for Dalane legges til grunn og tas hensyn til.	<i>Regionalplan omtaler ikke direkte fritidsbebyggelse, men planområdet er i nærheten av kollektivholdeplasser og fremtidig gang- og sykkelveg.</i>
Planområdet vil få adkomst fra Ystebrødveien (fv. 4286). Forhold som angår fylkesvegen må avklares i dialog med Rogaland fylkeskommune.	<i>Forhold som angår fylkesvegen vil avklares med Rogaland Fylkeskommune, ved behov.</i>
Statens vegvesen har ingen merknader til varsel om oppstart utover dette, men vil forbeholde oss retten til å uttale oss når planforslaget kommer på høring.	Ok
<b>Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – 14.11.2023</b>	<b>13.12.2023 - EDH</b>
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til plansaken som dere har sendt på høring. DSB har dessverre ikke kapasitet til å gå inn i alle mottatte plansaker og sender derfor automatisk ut dette generelle svaret på slike saker. Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker.	<i>Forhold som angår samfunnssikkerhet og beredskap vil avklares med Statsforvalteren i Rogaland.</i>

Statsforvalteren har også et ansvar for samordning av statlige innsigelser til kommunale planer.	
<b>Rogaland fylkeskommune – 22.11.2023</b>	<b>11.11.2024 - EDH</b>
<b>Veitekniske innspill</b>	
Planen vil føre til økt trafikk på det offentlige veinettet. Planbeskrivelsen må inneholde en vurdering av trafikksituasjonen i området, hvilke konsekvenser planforslaget får for det offentlige veinettet og eventuelle behov for tiltak.	<i>Turproduksjonen fra området, før og etter utbygging, er vurdert i planbeskrivelsen.</i>
Total trafikk fra området mot fv. 4286 må oppgis. Avkjørselen fra fv. 4286 skal være dimensjonert i samsvar med kravene i håndbok N100. Siste utgave var gjeldende fra 06.10.2023.	<i>Dette er vurdert i planbeskrivelsen, kap. 7.9.</i>
<b>Automatisk freda kulturminner</b>	
Etter en vurdering av planområdet finner vi det nødvendig å gjennomføre befaring før vi kan gi endelig uttale til oppstartsvarselet av planen. Dette for å avgjøre om det er konflikt med ikke-registrerte kulturminner.	<i>Ok</i>
Kostnadene som er forbundet med befaringen vil ikke bli belastet tiltakshaver. Vi vil kunne gi endelig uttale til oppstartsvarselet etter befaringen. Vi ber Norgeshus ta kontakt med saksbehandler på kjersti.dahl@rogfk.no. Vi ber dere se denne saken og oppstartsvarselet på BF 39 i sammenheng slik at vi kan foreta befaring av begge samtidig.	<i>Det ble gjennomført befaring med forslagsstiller og representant fra fylkeskommunen. Ingen nye kulturminner ble avdekket innenfor område B39 eller B40. Uttalelsen er vedlagt planforslaget.</i>
<b>Statsforvalteren i Rogaland – 23.11.2023</b>	<b>08.11.2024 - EDH</b>
<b>Planens avgrensning</b>	
Den foreslåtte planavgrensningen omfatter både areal som er avsatt til LNF-formål, og areal som er avsatt til fritidsbebyggelse i nylig vedtatt kommunedelplan for fritidsbebyggelse. Vi viser til vår uttale til dette arealet i forbindelse med høring av kommunedelplanen, hvor vi skrev følgende: <ul style="list-style-type: none"> <li>- vi har faglig råd om å avgrense området av hensyn til landbruket og mulige naturverdier i området. Plassering av området representerer en uheldig plassering av fritidsboliger innenfor kjerneområde for landbruk. Naturverdiene i skogsområdene er ikke kartlagt.</li> </ul> Nye tiltak må ikke komme i konflikt med landbruksdriften i området, jf. vårt faglige råd gjengitt over, og protokoll fra mekling om kommunedelplanen, som bekrefter at Eigersund kommune er åpne for å trekke areal til fritidsbebyggelse bort fra landbruksjord.	<i>Planforslaget legger beslag på et lite areal, for å sikre adkomst til området. Dette er avklart med landbruksavdelingen i kommunen. Naturmangfold ble kartlagt av fagkyndig mai 2024. Dette er redegjort for i egen vedlagt rapport, og vurdert i planbeskrivelsen.</i>
<b>Plassering av fritidsboliger</b>	
Endelig plassering av tiltak i området må ta hensyn til landbruksdriften i området, strandsoneverdiene, landskap og ev. naturverdier i området. Området er ikke kartlagt for naturverdier, og vi minner her om at alle saker som berører natur skal vurderes etter naturmangfoldloven §§ 8-12, § 7, herunder en vurdering av om kunnskapsgrunnlaget i området er godt nok.	<i>Området er kartlagt, og vurdert etter prinsippene i naturmangfoldsloven.</i>
Nye fritidsboliger må plasseres innenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplanen, og så langt unna sjøen som mulig, jf. statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen og resultat fra mekling om kommunedelplan for fritidsbebyggelse. Nye fritidsboliger i området må ikke privatisere den funksjonelle strandsonen i området.	<i>Hensynet til strandsonen er illustrert i vedlagte snitt og perspektiver. Det vurderes til å være godt ivaretatt i planforslaget. Bebyggelsen er holdt lavere enn høyeste punkt, og trukket så langt unna strandsonen som mulig. Det er så stor høydeforskjell mellom strandsonen og fritidsbebyggelsen, at de ikke virker privatiserende for strandsonen.</i>
Området er del av et regionalt viktig landskap. Størrelse, plassering og byggehøyder for fritidsboligene må tilpasses terrenget i området, både når det gjelder estetikk og landskapstilpasning, og med tanke på framkommelighet og ferdsel for allmennheten	<i>Plassering av fritidsboligene vil gjøres på terrengets premisser, med tanke på plassering, form og byggehøyder.</i>

<p>gjennom området. Terrenget er relativt bratt, og det må sikres at ferdsel kan skje forbi fritidsboligene på en trygg måte. Jf. protokoll fra mekling om kommunedelplan for fritidsbebyggelse må vegetasjon i området ivaretas i størst mulig grad, og parkering etableres felles for hyttene. Disse tiltakene vil kunne bidra til å begrense terrenginngrep i området.</p>	<p><i>Fritidsboligene skal ikke bryte landskapssilhuetten fra sjøsiden.</i></p>
<p>Nye fritidsboliger må heller ikke lokaliseres i konflikt med landbruksinteressene. Dette innebærer både direkte konflikt med landbruksarealene, men også potensielle konflikter som følge av nærhet mellom landbruk og fritidsboliger. Vi vil her også vise til ny nasjonal jordvernstrategi og brevet «Ta vare på matjorda» fra landbruks- og matdepartementet og kommunal- og distriktsdepartementet med tydelige forventninger til kommunene om å i større grad sikre jordvern i arealforvaltningen.</p>	<p><i>Landbruksarealene og landbruksinteressene er ivaretatt i planforslaget. Det er mange høydemeter mellom fritidsboligene, og dyrkamarka i dalbunnen. Det er kun adkomstvegen til fritidsboligene som vil gå over et lite landbruksareal (0,3 daa).</i></p>
<p><b>Fiskeridirektoratet – 27.11.2023</b></p>	<p><b>13.12.2023 - EDH</b></p>
<p>Ettersom sjøområder ikke inngår i planområdet, har ikke Fiskeridirektoratet innvendinger eller innspill til planene.</p>	<p>Ok</p>
<p><b>NVE – 22.11.2023</b></p>	<p><b>25.03.2025 - HHS</b></p>
<p><b>NVEs konkrete innspill</b></p>	
<p>En avgrensa del av planområdet ligger under marin grense og arealene kan være utsatt for skade fra overvann eller at utbyggingen kan øke overvannsavrenningen.</p>	<p><i>Se punkt under for overvann.</i></p>
<p><b>Kvikkleire</b></p>	
<p>En begrensa del av planområdet ligger under marin grense. I planen må den reelle faren for skred jf. plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 kapittel 7-3, være vurdert og sikkerheten ivaretatt. NVEs kvikkleireveileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred utdyper veiledningen til TEK17 § 7-3 når det gjelder kvikkleireskredfare, og forutsettes lagt til grunn i planarbeidet. Dersom det avdekkes behov for evt. risikoreduserende tiltak må dette tas inn i planen.</p> <p>Det må gå tydelig frem om fare for områdeskred er avklart, jf. NVEs kvikkleireveileder 1/2019, se spesielt prosedyre for utredning av områdeskredfare i tabell 3.1. Steg 1-3 kan utbygging eller kommunen selv utføre og dokumenter vurderinger som gjøres. Fra ortofoto ser vi det er mye fjell i dagen.</p>	<p><i>Planlagt bebyggelse ligger utenfor kvikkleiresoner i NVEs temakart Kvikkleire. Planlagt adkomstvei berører aktsomhetsområde. Planområdet har påvist berg i dagen eller grunt til berg (&lt; 2 m), og det vurderes derfor at det ikke er fare for at det vil utløses områdeskred.</i></p>
<p><b>Overvann</b></p>	
<p>Det er en planoppgave å sørge for en helhetlig forvaltning av vannets kretsløp og å gjøre tilpasning til forventede klimaendringer, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 3-1, første ledd bokstav i) og g). Helhetlig forvaltning forutsetter at utbygging tar hensyn til og tilpasser seg nedbørfeltet kapasitet til å infiltrere, fordrøye og lede vekk vann. Vannet må få plass og det er viktig å spille på lag med de naturlige forholdene på stedet.</p> <p>For de aktuelle arealene er det viktig å kartlegge og ha oversikt over hvor overvannet renner. Ta vare på areal som naturlig er godt egna til infiltrasjon, fordrøyning og trygg bortledning i størst mulig grad før tiltak etableres. Planen må sette av nok sammenhengende areal til å håndtere vannet samt avklare om utbyggingen vil påvirke avrenningen for nedenforliggende areal. I utgangspunktet bør det ikke bygges i flomveiene, evt. bør de legges om som fortsatt åpne flomveier.</p> <p>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning må ligge til grunn for planarbeidet. Ifølge SPR Klimatilpasning, kap. 4.3 skal det begrunnes dersom naturbaserte løsninger velges bort: «Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.»</p> <p>Flomveier bør merkes av i plankartet med arealformål, evt. hensynsone og tilknyttede bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot fare for flom og skade fra overvann.</p>	<p><i>Det er utført en VAO-rammeplan som tar for seg overvannshåndtering og flomveier innenfor planområde. Denne viser at overvannshåndtering ikke utgjør en relevant problemstilling for området etter utbygging. Det finnes heller ingen vassdrag innenfor planavgrensningen, og selve planområdet ligger ved sjøen, hvor overvann naturlig renner på terreng og direkte ut til resipienten.</i></p> <p><i>Det er satt bestemmelser om at før det gis igangsettingstillatelse for det enkelte tiltak skal det utarbeides en VA-plan som også viser overvannshåndtering. Denne skal godkjennes av Eigersund kommune. Det er også bestemt om at overvannshåndtering innenfor området primært skal baseres på overflatebaserte løsninger.</i></p>