



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 02.05.2025
Arkiv: : FA-L12, GBR-7/11
Arkivsaksnr.: 23/2253
Journalpostløpenr.: 25/5981

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Annika Hagen
Stilling: Planrådgiver
Telefon: 454 65 308
E-post: Annika.Hagen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
025/25	Planteknisk utvalg	20.05.2025

Detaljregulering for fritidsbebyggelse BF40, Leidland gnr. 7 bnr. 11 mfl. - Førstegangsbehandling

Sammendrag:

Norgeshus AS har sendt inn forslag til detaljregulering for fritidsbebyggelse BF40, Leidland, som blir en utvidelse av nylig vedtatt detaljregulering for hyttefelt Leidland, planID 20220003. Planforslaget kobler seg på eksisterende veg fra naboplanen, men tilrettelegger for egen parkering og interne adkomster. Planen legger opp til 6 nye frittliggende fritidsboliger.

Plankontoret har vært på befaring i området sammen med tiltakshaver, og det har vært god dialog gjennom planprosessen. Tidlig i prosessen og på befaring ble det poengtert at det var særlig en av de foreslåtte fritidsboligene som kunne bli konfliktfull på grunn av plassering og silhuettvirkning. Dette gjelder den nordlige fritidsboligen i FBF2. Tiltakshaver har foreslått ulike grep for å forsøke å minimere landskapspåvirkningen, men det vurderes likevel at denne blir for dominerende i landskapet og derfor i strid med kommuneplanens bestemmelser §7.13. Den østlige tomten i FBF3 er også utfordrende på grunn av silhuettvirkning, men på befaring så en at nærliggende terreng og vegetasjon kunne bidra til å gjøre denne mindre dominerende. Det vurderes derfor at denne likevel kan aksepteres så fremt en sikrer at vegetasjonen ivaretas.

Det vurderes at planen ellers ivaretar nødvendige hensyn i denne typen plansak og følger opp kommuneplanen bestemmelser. Det anbefales derfor at planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn som beskrevet i kommunedirektørens forslag til vedtak.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for fritidsbebyggelse BF40, Leidland, med plankart datert den 08.11.2024, bestemmelser og planbeskrivelse datert den 19.11.2024, legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

1. Plankart
 1. Den nordlige fritidsboligen i FBF2 tas ut.
2. Bestemmelser
 1. Tillegg til §3.1 Overflatevann:
«Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.»
 2. I §4.1.1.e tas setningen «For FBF2 tillates takvinkel 30-38 grader.» ut.

3. Tillegg til §4.3.2 Friområde:
«Det er ikke tillatt å felle trær innenfor friområdene utover normal skjøtsel.»
3. Før planen kan sendes på høring må det innarbeides sol- og skyggediagram for planlagt bebyggelse.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 20.05.2025

PTU - behandling:

Følgende fellesforslag (Øglend(U)+AP+H+FRP+INP+SP+KRF+V) ble foreslått av Morten Øglend (Fremskrittspartiet/Uavhengige representanter)

Forslag til detaljregulering for fritidsbebyggelse BF40, Leidland, med plankart datert den 08.11.2024, bestemmelser og planbeskrivelse datert den 19.11.2024, legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

1. Bestemmelser

1. Tillegg til §3.1 Overflatevann:
«Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.»
2. I §4.1.1.e tas setningen «For FBF2 tillates takvinkel 30-38 grader.» ut.
3. Tillegg til §4.3.2 Friområde:
«Det er ikke tillatt å felle trær innenfor friområdene utover normal skjøtsel.»
4. For FBF2, tomt mot nord, skal topp møne ikke overstige kote 32,6

2. Før planen kan sendes på høring må det innarbeides sol- og skyggediagram for planlagt bebyggelse.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Votering:

Øglends forslag enstemmig vedtatt.

PTU-025/25 vedtak:

Forslag til detaljregulering for fritidsbebyggelse BF40, Leidland, med plankart datert den 08.11.2024, bestemmelser og planbeskrivelse datert den 19.11.2024, legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

1. Bestemmelser

1. Tillegg til §3.1 Overflatevann:
«Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.»
2. I §4.1.1.e tas setningen «For FBF2 tillates takvinkel 30-38 grader.» ut.
3. Tillegg til §4.3.2 Friområde:

«Det er ikke tillatt å felle trær innenfor friområdene utover normal skjøtsel.»

4. For FBF2, tomt mot nord, skal topp møne ikke overstige kote 32,6

2. Før planen kan sendes på høring må det innarbeides sol- og skyggediagram for planlagt bebyggelse.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Vedtaket er enstemmig.

Saksgang:

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

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for fritidsbebyggelse BF40, Leidland, med plankart datert den 08.11.2024, bestemmelser og planbeskrivelse datert den 19.11.2024, legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

1. Plankart
 - 1.
2. Bestemmelser
 - 1.

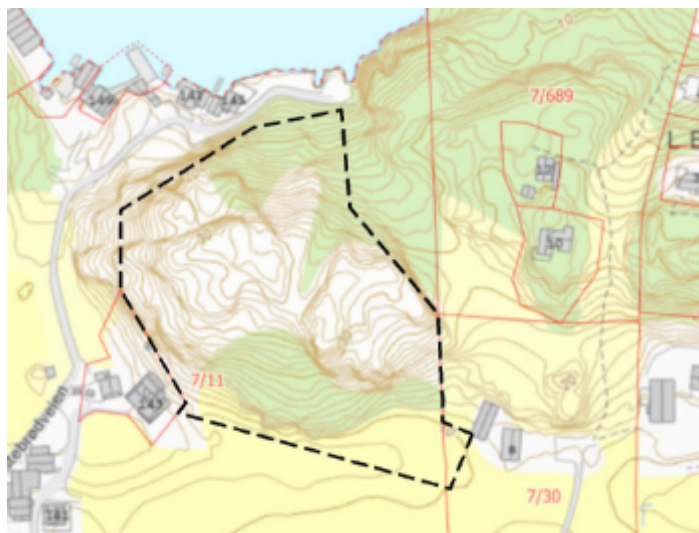
Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Ingen.

1. Detaljregulering for fritidsbebyggelse BF40, Leidland

Vi har mottatt forslag til detaljregulering for fritidsbebyggelse BF40, Leidland, som regulerer 6 nye frittliggende fritidsboliger på Leidland, nord for Ytstebrødveien. Planområdet ligger innenfor den stiplede linjen på kartet under.



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

Planområdet ligger innenfor arealet merket som BF40 i kommuneplanen, og er avsatt til framtidig fritidsbebyggelse med hensynssone landbruk. Innenfor hensynssone med særlig hensyn til landbruk (H510) tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for jordbruks-områdene – tradisjonell landbruksdrift. Hensynssonen omfatter store, sammenhengende jordbruksarealer av høy kvalitet med vekt på matproduksjon og kulturlandskap.

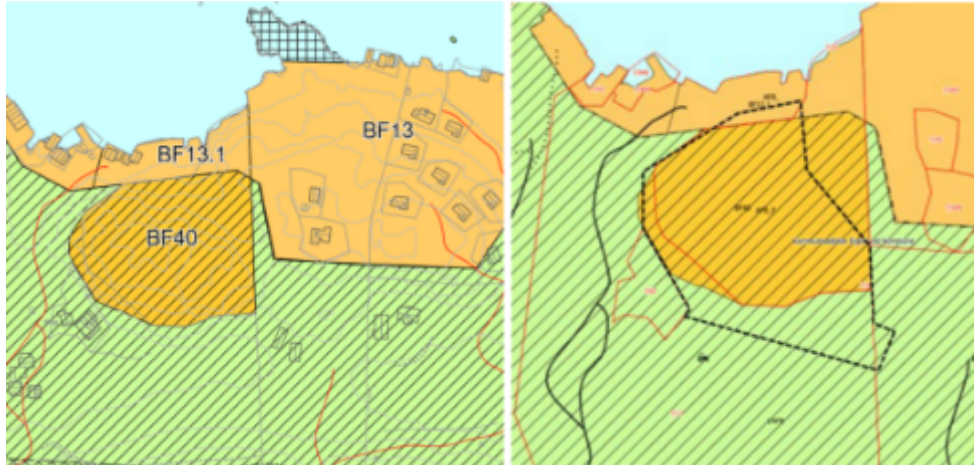
Kommuneplanens fellesbestemmelser for fritidsbebyggelse §7.13 med krav til reguleringsplan er relevant, og særlig disse underpunktene:

- Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet og det skal tas hensyn til bl.a. silhuettvirkning og terrengtilpasning og skal ikke ha fremtredende plassering i landskapet m.m.
- Terrengbearbeiding skal begrenses til et minimum. En skal velge terrengtilpasset bebyggelse.
- Tiltak skal ha god arkitektonisk kvalitet og skal være dempet i landskapet.
- Eksisterende terreng og vegetasjon skal i utgangspunktet bevares. Dette betyr at terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng, høydedrag og vegetasjon.

I tillegg reguleres BF-områdene av §7.13.3 som sier at bebyggelsen skal ha fasadekledning av tre og saltak mellom 36-38 grader som tekkes med teglstein. Disse underpunktene til bestemmelsen er særlig relevant:

- Møneretning og takvinkel skal tilpasses nærliggende bebyggelse og terrenghelling. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting og – utforming, fargebruk m.v. skal være i samsvar med stedlig, tradisjonell byggeskikk.
- Bygningenes BYA skal ikke overstige 70 m². Maksimal mønehøyde settes til 5,5 meter fra ferdig planert terreng.
- Terrasser over terreng er ikke tillat.

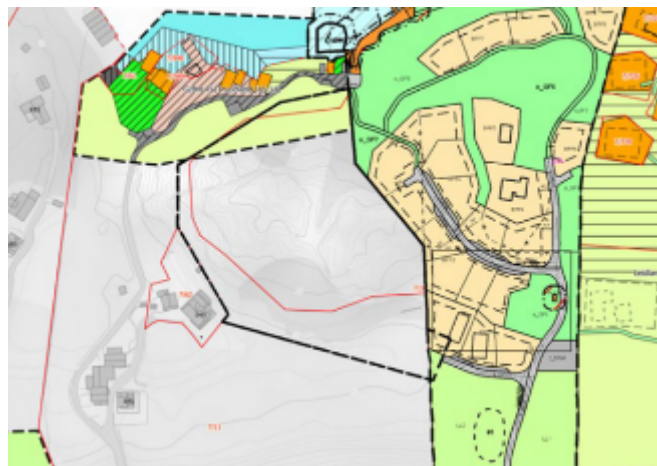
For BF Leidland skal det etableres felles parkering for hyttene. Det skal ikke være vei inn til hyttene og hyttene skal trekkes lenger opp fra sjøen. Vegetasjonen i området skal i størst mulig grad ivaretas.



2.2 Reguleringsplan

Planområdet inngår delvis i gjeldende reguleringsplaner:

- Detaljregulering for hyttefelt Leidland gnr. 7 bnr 689 m.fl. (16-42), planid 2022003
- Reguleringsplan G/Bnr 7/11 Leidland (16-11), planid 20020002



3. Varsel om regulering

Det er sendt ut varsel om oppstart 27.10.2023 til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende mv. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Nr.	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Bane Nor	Ingen merknad.	O
1.	Sametinget	Ingen merknad.	O
1.	Kystverket	Ingen merknad.	O
1.	Statens vegvesen	Merknad.	J

1.	Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap	Generelt innspill.	O
1.	Rogaland fylkeskommune	Merknad.	J/O
1.	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad.	J/O/D
1.	Fiskeridirektoratet	Ingen merknad.	O
1.	NVE	Merknad.	J

INNSENDE MERKNADER

Nr.	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Bane Nor	Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.	O	Tas til orientering.
1.	Sametinget	Såmediggi – Sametinget har ingen merknader til søknaden. Vi viser til egen kulturminneuttalelse fra fylkeskommunen.	O	Tas til orientering.
1.	Kystverket	Planområdet er ikke i berøring med sjøen og det synes ikke som at planlagte tiltak vil ha virkning på de sakfelt Kystverket er satt å ivareta. Kystverket har derfor ingen merknader til saken.	O	Tas til orientering.
1.	Statens vegvesen	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 trafiksikkerhet og gjeldende vegnormaler må legges til grunn.	J	Trafikkforhold er beskrevet i kapittel 4.10 i planbeskrivelsen. Virkninger av planen på trafikkforhold er beskrevet i kapittel 7.9 i planbeskrivelsen.
		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.	J	Tatt til etterretning.
		Planområdet vil få adkomst fra Ystebrødveien (fv. 4286). Forhold som angår fylkesvegen må avklares i dialog med Rogaland fylkeskommune.	J	Tas til etterretning.
		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.	J	Statens vegvesen vil få oversendt planforslaget ved høring.
1.	Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap	DSB har innsigelseskompetanse etter plan- og bygningsloven i plansaker som berører følgende områder: <ul style="list-style-type: none"> · Virksomheter som håndterer farlige stoffer herunder storulykkevirksomheter · Transport av farlig gods 	O	Tas til orientering. Planforslaget berører ikke DSB sine områder.

		<ul style="list-style-type: none"> · Brannsikkerhet herunder tunneller og underjordiske anlegg · Tilfluksrom (sivilforsvarsdistriktene)		
1.	Rogaland fylkeskommune	<p>Fylkesdirektøren legger til grunn at videre planarbeid tar utgangspunkt i føringene som er lagt i bestemmelsene til kommunedelplan for fritidsbebyggelse. Her foreligger mange føringar for plassering og utforming av bebyggelse, og en del særlige bestemmelser om bebyggelse i BF-områder. Med bakgrunn i kupert terreng vil det være særlig viktig å sikre god tilpasning av fritidsboligene. Vi forutsetter at høydedrag og topp av skrenter unngås. Basert på dette er det ganske sannsynlig at 12 fritidsboliger vil være for mye innenfor dette planområdet.</p>	J	Følges opp i kommunedirektørens forslag til vedtak. Planen legger opp til 6 fritidsboliger.
		Fylkesdirektøren forutsetter for øvrig at enighet fra mekling følges opp.	O	Tas til orientering.
		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.	J	Trafikkforhold er beskrevet i kapittel 4.10 i planbeskrivelsen.
		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.	J	Virkninger av planen på trafikkforhold er beskrevet i kapittel 7.9 i planbeskrivelsen. Der fremkommer det at ÅDT for primærveg (fylkesveg Ytstebrødveien) er beregnet til 1300 ÅDT, mens sekundærveg er beregnet til 56 ÅDT. Andelen lange kjøretøy er 10 %. Det er vurdert til å være tilstrekkelig med avkjørsel for denne veien.
		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. Fylkesdirektøren har som sektormyndighet innenfor kulturminnevern vurdert planforslaget med henblikk på forholdet til automatisk fredete kulturminner. Ut fra vår arkeologiske registrering i nabohyttfeltet på Leidland og ut fra iakttagelsene på ovenfor nevnte befaring ser vi det som lite sannsynlig å finne automatisk fredete kulturminner. Vi vurderer derfor at planforslagets innvirkning på automatisk fredete kulturminner, jf. kulturminneloven § 9 (undersøkelsesplikten) er oppfylt.	O	Tas til orientering.

		Rogaland fylkeskommune ønsker at det skal tas med i retningslinjene til planen at «Eventuelle funn ved gjennomføringen av tiltakene, straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert/nærmere dokumentert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd»	J	Lagt inn bestemmelse §3.2.
1.	Statsforvalteren i Rogaland	Planområdet ligger på Leidland, nord på Eigerøy, og er på ca. 12 daa. Hoveddelen av arealet er avsatt til fritidsbebyggelse, men det foreslås omdisponert noe areal fra LNF-formål til kjøreveg for å sikre adkomst til felles parkering for fritidsboligene. I planinitiativet går det fram at forslagsstiller vil vurdere utbyggingsvolum og byggehøyder ut over det som kommunedelplanen legger opp til.	O	Tas til orientering.
		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. 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.	D	Adkomst er lagt i forlengelsen av regulert vei i naboplanen Hyttefelt Leidland, som reduserer behovet for nye inngrep. Fritidsboligene har felles parkering langs veien og skal ha gangadkomst. Ifølge planbeskrivelsens 7.15 er det ca 300 daa dyrket mark som blir berørt. Dette er på grunn av adkomstveg.
		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.	J	Fritidsboliger er trukket vekk fra dyrka mark og sjø. Vurdering av NML §§ 8-12 er gjort i planbeskrivelsens kapittel 7.6.
		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.	D	Fritidsboligene er hovedsakelig plassert innenfor BF40 i kommuneplanen. På grunn av terrengets bratte helning mot sjø kan en ikke se at plasseringen vil forringe allmennhetens adkomst til sjøen.
		Området er del av et regionalt viktig landskap. Størrelse, plassering og byggehøyder for fritidsboligene må	D	I kommunedirektørens forslag til vedtak foreslås det å ta ut den nordlige tomten på FBF2. Dette

		tilpasses terrenget i området, både når det gjelder estetikk og landskapstilpasning, og med tanke på framkommelighet og ferdsel for allmennheten gjennom området.	for å bedre ivareta landskapstilpasning og minimere silhuettvirkning. En anser også fritidsbolig i FBF3 å være utfordrende når det gjelder silhuettvirkning, men på grunn av det nærliggende landskapet anses denne som mindre dominerende.
		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.	J Det er regulert sti gjennom området som kobler seg på naboplanen i øst. I §4.1.1 a. er det beskrevet at utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasse seg de naturlige omgivelsene og eksisterende terreng. Møneretning bør tilpasses eksisterende terreng for å redusere terrenginngrep. Større terrenginngrep tillates ikke. Høyder på støttemurer er maks 1,5 meter. Felles parkering legges til adkomstveg.
		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.	D Landbruk er beskrevet i kapittel 4.9 i planbeskrivelsen. Der fremkommer det at det ble kartlagt naturbeitemark over mesteparten av planområdet, med varierende kvalitet. Planområdet er vurdert som lavt utsatt for beitetrykk. Mot sørøst er det en liten del som er registrert som fylldyrket mark. Jordkvaliteten er svært god for de fulldyrkede områdene. Det er hovedsakelig adkomstvegen som vil komme i konflikt med landbruk på grunn av omdisponering.
		Vi viser til pågående arbeid med detaljregulering for fritidsbebyggelse i nabofeltet BF13, samt oppstartsvarsel for detaljregulering for BF39 som er sendt oss parallelt med oppstartsvarsel for BF40. Vi har fremmet innsigelse til etablering av småbåtanlegg i tilknytning til BF13. Vi har pekt på at annen lokalisering av småbåtanlegget i denne bukta vil være mindre konfliktfylt, og bedt kommunen om å se utviklingen av de tre aktuelle områdene for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg i sammenheng. Vi gjentar denne tilbakemeldingen her, og vil samtidig påpeke at det er positivt at det blir sett på muligheten for felles adkomst til BF40 og nabofeltet BF13.	J Reguleringsplanen for nabofeltet BF13 er vedtatt og innsigelsen ble løst. Det legges ikke opp til småbåtanlegg i denne planen. Adkomsten til BF40 går via allerede etablert adkomst for BF13.
1.	Fiskeridirektoratet	Ettersom sjøområder ikke inngår i planområdet, har ikke Fiskeridirektoratet merknader til planene.	O Tas til orientering.

1.	NVE	En avgrensa del av planområdet ligger under marin grense og arealene kan være utsatt for skade fra overvann eller at utbyggingen kan øke overvannsavrenningen.	J	Overvann er beskrevet i kapittel 5.7.4 i planbeskrivelsen. Der ny kjøreveg krysser flomveger ivaretas avrenning med nye grøfter og stikkrenner, slik at flomveger ivaretas.
		Fare knyttet til skred og overvann må vurderes og avklares som en del av planarbeidet.	J	Ligger utenfor skredfaresoner. Forslagsstiller opplyser at det er grunt til berg, <2 meter.
		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. Sted 1-3 kan utbygger eller kommunen selv utføre og dokumenter vurderinger som gjøres. Fra ortofoto ser vi det er mye fjell i dagen.	J	Forslagsstiller svarer at planlagt bebyggelse ligger utenfor kvikkleiresoner i NVEs temakart Kvikkleire. Planlagt adkomstvei berører aktsomhetsområde. Planområdet har påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), og det vurderes derfor at det ikke er fare for at det vil utløses områdeskred.
		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.	J	Overvann er beskrevet i kapittel 5.7.4 i planbeskrivelsen. Her er også flomveier kartlagt og beskrevet. Legges inn tillegg til bestemmelsene, jf. kommunedirektørens forslag til vedtak.

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen legges ut til offentlig ettersyn som beskrevet i kommunedirektørens forslag til vedtak.

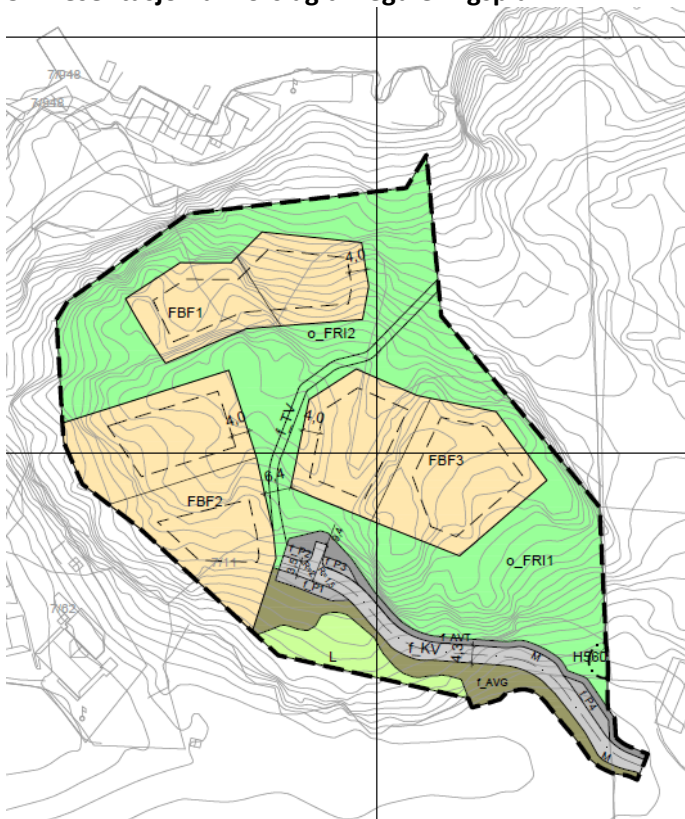
4. Presentasjon av planområdet

Planområdet ligger på Leidland på Eigerøy i Eigersund kommune, og har en størrelse på omtrent 11,3 daa. I øst og sør er planområdet avgrenset ved eiendomsgrensene til gnr/bnr 7/11 og 7/30. Planområdet består av et par koller med bjørketrær og grunnlendt vegetasjon. Det er inngjerdet og benyttes til sauebeite. Det bærer ikke preg av andre tiltak eller bruk. Nærliggende områder er bolig- og gårdsbebyggelse, landbruksarealer, naust og et nylig regulert område til fritidsbebyggelse.



Foto av planområdet. Foto: Norgeshus AS.

5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan



Utsnitt av plankart.

5.1 Bebyggelse og anlegg

Innenfor delfeltene FBF1-3 kan det bygges to fritidsboliger som skal plasseres innenfor byggegrensen. Tillatt BYA er 70 m². Det tillates én bod på inntil 4 m² bygget i tilknytning til hovedbygningen. Fasadekledning skal være tre og takform er saltak med teglstein. Det kan tillates solceller med antirefleks på taket.

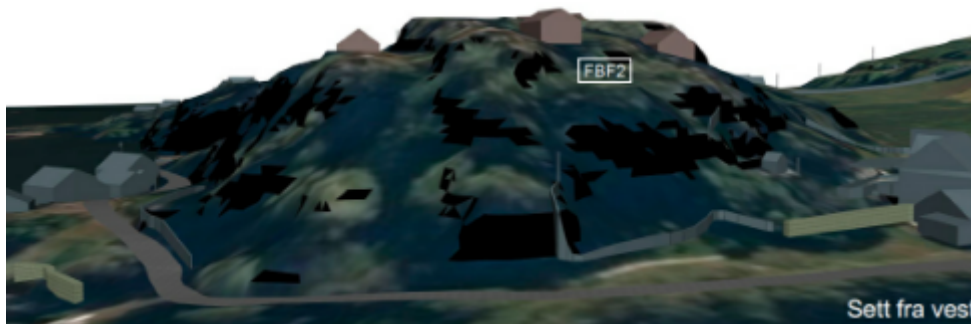
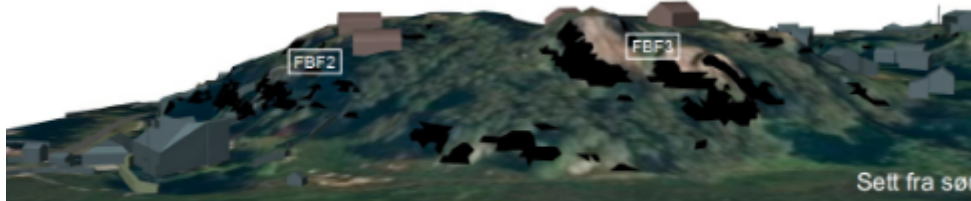


Terrengsnitt. Til venstre ser vi fritidsboligene i FBF3, og til høyre ser vi den nordlige fritidsboligen i FBF2.

En av de foreslåtte fritidsboligene anses konfliktfull på grunn av at den vil fremstå dominerende og skape silhuettvirkning. Dette gjelder den nordlige fritidsboligen i FBF2. Denne vurderes å være for framtrødende i landskapet. På grunn av plasseringen vil den være synlig fra flere vinkler. Denne vurderes derfor å være i strid med kommuneplanens bestemmelser §7.13.

Den østlige tomten i FBF3 er også utfordrende på grunn av plasseringen og silhuettvirkning, men på befaring så en at det var mer nærliggende terreng og vegetasjon som bidrar til å gjøre denne mindre dominerende samlet sett. Det vurderes derfor at denne likevel kan aksepteres så fremt en sikrer at vegetasjonen ivaretas. Kommunedirektøren foreslår derfor at det legges til et punkt under §4.3.2 som gjelder friområde om at det ikke er tillatt å felle trær innenfor friområdene utover normal skjøtsel.

Maksimal mønehøyde er 5,5 meter målt fra ferdig planert terreng. Takvinkel er 36-38 grader, mens tiltakshaver foreslår at FBF2 kan ha 30-38 grader. Tanken bak dette er å kunne redusere silhuettvirkningen av den mest utsatte nordlige fritidsboligen ved å redusere høyden, men så lenge maksimal mønehøyde beholdes på 5,5 meter vil ikke dette ha god nok effekt. Det er også i strid med kommuneplanens bestemmelser for takvinkel. Siden kommunedirektøren foreslår at den nordlige fritidsboligen på FBF2 skal tas ut, bør derfor også denne setningen tas ut.



3D-illustrasjoner av planlagt bebyggelse.

5.2 Samferdsels- og tekniske formål

KV er felles kjørevei for hytteeierne, og skal være åpen for allmenn ferdsel. Det skal være fast dekke. AVT er sideareal til veg. P1-4 er parkeringsplass for FBF1-3.

5.3 Grøntstruktur/Natur- og friluftsmål

TV er turveg til både hytter og allmenn ferdsel. Adkomsten videre inn på denne fra kjørevegen skal stenges fysisk. Turveg skal også ha fast dekke og maksimalt 2 meters bredde. Innenfor friområder FRI1-2 kan det også etableres turveier. L er landbruksformål som kan drives i henhold til formålet.

5.4 Hensynssoner

Hensynssone H560 skal verne om naturmiljø, og er for å bevare eksisterende asketre.

6. Tematisk konsekvensvurdering og risiko og sårbarhetsvurdering

Gjennomgang for å synliggjøre tematiske vurderinger og dermed bedre kunne synliggjøre vurderinger knyttet til sannsynlighet for at en hendelse skal inntreffe og konsekvens av denne hendelsen og/eller av planen. Dette vil på en bedre måte synliggjøre fare / risiko og alvorlighet knyttet til en rekke tema. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang utført av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart mv.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

Sannsynlighet	Konsekvenser			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	x	x	x	x
3 Sannsynlig	x Grønn	x Gul	x Rød	x
2 Mindre sannsynlig	x	x	x	x
1 Lite sannsynlig	x	x	x	x

- Hendelser som kommer i rødt felt: Tiltak er nødvendig eller så er konfliktnivået for høyt til at tiltaket kan anbefales.
- Hendelser som kommer i gult felt: Tiltak vurderes ut fra forventet kostnad i forhold til nytte, eventuelt er ytterligere utredninger påkrevd.
- Hendelser som kommer i grønt felt: Rimelige tiltak gjennomføres, eventuelt at konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller at det ikke er konflikt i særlig grad.

Selv om man i stor grad benytter samme terminologi som i risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS-analyser), er ikke denne gjennomgangen en ROS-analyse i tråd med forskriften.

6.1 TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Parkeringsdekning	x				Grønn	
Adkomst til alle aktuelle deler av planområdet	x				Grønn	
Frisikt	x				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	x				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.1.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Ulykke i av-/påkjørslar		X	1	1	Grønn	
Ulykke med gående/syklende		X	1	1	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		X			Grønn	
Kollektivtilbud		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.1.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vann	X				Grønn	
Avløp	X				Grønn	
Overvannshåndtering	X				Grønn	Sikre avrenning – regulerte grøntarealer

Overvannshåndtering inngår som en del av VAO-rammeplan for planen. Overvann skal vises i situasjonsplan ved søknad om tiltak til byggesak.

6.1.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Fremføring av strøm mv.	X				Grønn	§3.4

Alle kabler som føres inn i området skal føres fram som jordkabler. Tekniske traseer skal, der det er mulig, følge vegtraseer.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

Dalane Miljøverk AS har etablert felles returpunkt renovasjon for fritidsboliger på Eigerøy. DIM vil få oversendt planen på høring.

6.2 Universell utforming:

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

Det er ikke mulig med kjøreadkomst til fritidsboligene. På grunn av terrenget vil det kunne være utfordrende å utforme alle gangstier universelt, men kan være aktuelt for enkelte av fritidsboligene.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?	Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
--------------------	------------	--------------------	--	--------------------	----------------------

	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstillende planer krav i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholdsareal	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4 Sikkerhet og beredskap

6.4.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Elveflom / stormflo / høy vannstand / bølgeslag		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Arealene ligger høyt nok til at stormflo ikke er en utfordring for bebyggelse og anlegg.

6.4.2 Støv og støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Støv og støy	X		1	1	Grønn	Ivarettatt i bestemmelsene.

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.3 Ras

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

Deler av kjøreveg ligger under marin grense. Planområdet har påvist berg i dagen eller grunt til berg (< 2 m), og det vurderes derfor at det ikke er fare for at det vil utløses områdeskred.

6.4.4 Vær og vind

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.5 Radon

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.6 Høyspent, elektromagnetiske felt og elektromagnetisk stråling

Hendelse/Situasjon	Fare til	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/
--------------------	----------	--------------------	--------------------	------------

	stede?				Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens	
Høyspent / elektromagnetisk felt		X	1	1	Grønn
Elektromagnetisk stråling (antenner mv.)		X	1	1	Grønn

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.7 Brann- og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Risikofylt industri mv.		X	1	1	Grønn	
Lager av eksplosjonsfarlig vare		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1	Grønn	
Havn, kaianlegg		X	1	1	Grønn	
Sykehus/-hjem, kirke / brann / politi / Sivilforsvar		X	1	1	Grønn	
Forsyning kraft, vann		X	1	1	Grønn	
Forsvarsområde / Tilfluktsrom		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.4.9 Grunnforhold

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.5 Forurensning

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Industri		X	1	1	Grønn	
Bolig		X	1	1	Grønn	
Landbruk		X	1	1	Grønn	
Akutt forurensning		X	1	1	Grønn	
Forurenset grunn		X	1	1	Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6 Viktige hensyn og arealinteresser

6.6.1 Sjø og vassdrag

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

100 – meters beltet fra sjø/50-m beltet fra sjø og vassdrag	X				Grønn	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Bebyggelsen er trukket bort fra sjøen og det er høydeforskjeller mellom bebyggelsen og sjøen. Arealene mellom bebyggelsen og sjøen er bratt og lite egnet for ferdsel.

6.6.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora	X				Gul	Naturbeitemark vil i stor grad gå tapt.
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistart	X				Gul	Planområdet kan påvirke rødlistarters funksjonsområde
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Det er utarbeidet biologisk notat til planen. Det ble registrert flere rødlistede fugler. Planområdet kan inngå i deres funksjonsområde. Store deler av planområdet er registrert som naturbeitemark. Det ble også registrert tre asketrær innenfor planområdet, men to av disse er felt. Den siste får hensynssone i plankart.

6.6.3 Viltområde

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.4 Kulturminner/kulturmiljø

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.5 Friluftsliv

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

Ikke kjent med at området brukes til friluft og rekreasjon i dag.

6.6.6 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landbruk / kjerneområde for jordbruk / skogbruk	X				Gul	

Omtrent 300 m² dyrket mark blir berørt av planforslaget. Det vurderes ikke å ha alvorlig påvirkning for landbruksdriften i området som helhet, da arealene som omdisponeres er i enden av jordbruksområdet, og i forlengelsen av allerede regulert vei i naboplan.

6.6.7 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Landskapsvern / estetikk	X				Gul	
Vakre landskap		X			Grønn	

Den nordlige fritidsboligen i FBF2 anses konfliktfull for landskapet på grunn av at den vil fremstå dominerende og skape silhuettvirkning. På grunn av plasseringen vil den være synlig fra flere vinkler. Denne bør derfor tas ut, jf. Kommunedirektørens forslag til vedtak. Også den østlige tomten i FBF3 er utfordrende på grunn av silhuettvirkning, men på befaring så en at det var mer nærliggende terreng og vegetasjon som bidrar til å gjøre denne mindre dominerende samlet sett. Det vurderes derfor at denne likevel kan aksepteres så fremt en sikrer at vegetasjonen ivaretas. Kommunedirektøren foreslår derfor at det legges til et punkt under §4.3.2 som gjelder friområde om at det ikke er tillatt å felle trær innenfor friområdene utover normal skjøtsel.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

I §4.1.1 a. er det beskrevet at utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasse seg de naturlige omgivelsene og eksisterende terreng. Møneretning bør tilpasses eksisterende terreng for å redusere terrenginngrep. Større terrenginngrep tillates ikke. Høyder på støttemurer er maks 1,5 meter.

6.6.9 Vegetasjon og markslag

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

Vurderes ivaretatt med kommunedirektørens forslag til vedtak.

6.6.10 Lokalklima

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.11 Miljøkonsekvenser

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.12 Forhold til naboer / tilpasning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer	X				Grønn	
Tilpasning til eksisterende omgivelser	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.13 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge		X			Grønn	Antas å være ivaretatt.

Det er ikke vist sol og skyggediagram. Legges inn i forslag til vedtak.

6.6.14 Sosial infrastruktur

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.6.15 Folkehelse

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

kjent med spesielle forhold.

6.7 Vurdering om planen har vesentlig konsekvens for miljø og samfunn / utbyggingsavtale

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn	

Forslagsstiller har konkludert i planbeskrivelsens kapittel 1.5 at det ikke er krav om konsekvensutredning.

6.8 Naturmangfold

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

Planforslaget er vurdert opp mot NML §§8-12 i planbeskrivelsens kapittel 7.6. Det beskrives at den samlede belastningen for området er vurdert til lav, da området har få rødlistede arter og likhetstrekk med andre naturområder i nærheten. Funksjoner og økologiske verdier kan ivretas i disse andre områdene.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

Ivaretatt i bestemmelsen §2.1.

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

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

For å skape opplevelser og mestring i fellesskapet er det et mål om å legge til rette for økt turisme og fritidsbebyggelse. Planområdet ligger i et sentralt område på Eigerøy med flere fritidsboligområder i nærheten, samtidig som det er relativt nærme Egersund sentrum. Dette gjør det også attraktivt for hyttebrukere å kunne ta i bruk de tilbud og opplevelser som finnes i byen.

7.2 Næringsfaglige vurderinger ([kommuneplanens](#) mål om [økt verdiskapning og flere arbeidsplasser](#)):
Fritidsboligbygging gir muligheter for byggenæringen i området og bidrar til verdiskapning innenfor turisme.

7.3 Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente.

7.4 Klima- og miljøkonsekvenser

Ingen kjente.

7.5 Folkehelse

Ingen kjente.

7.6 Universell utforming

Ingen kjente.

8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Det er likevel noe motstrid med kommuneplanens bestemmelser for fritidsbebyggelse, som er bakgrunnen for kommunedirektørens forslag om å ta ut den ene fritidsboligen.

Det vurderes at planen ellers ivaretar nødvendige hensyn i denne typen plansak og følger opp kommuneplanen bestemmelser. Det anbefales derfor at planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn som beskrevet i kommunedirektørens forslag til vedtak.

Kommunedirektørens vurderinger:

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
1222114	23-0420 Planbestemmelser
1222118	20230004 Plankart-A3-L
1222116	20230004 Planbeskrivelse

1222115	V1 Situasjonsplan, snitt og perspektiver
1222119	20230004 ROS-analyse
1222120	V3 VA-plan og notat
1222122	V4 Biologisk notat
1222121	V5 Kommentarer til innkommende merknader
1222117	V6 Samlet alle merknader
1222123	V7 Rogaland Fylkeskommune_Kulturminner_uttale etter befarig