

KRISTIANSEN & SELMER-OLSEN AS

Strandgaten 32

4400 FLEKKEFJORD

Deres referanse:

3166/KLDato: **13.09.2021**Saksnr.: **2021/45677**Dok.nr.: **7**

Saksbehandler:

Knut Thorkildsen

Slettebak

**Eigersund kommune - gnr. 60, bnr. 725 mfl. - Detaljregulering for
Hellvik eneboliger - Varsel om oppstart**

Vi viser til varsel om oppstart av detaljregulering for et område med boligbebyggelse på Hellvik i Eigersund. Hensikten med planarbeidet er å regulere eksisterende boliger, samt legge til rette for en ny tomt som i dag har LNF-formål i kommuneplanen.

Tettheten i området er lav, og selv om utvidelsen er begrenset bør det vurderes om utvidelsen kan danne grunnlag for andre boligtyper enn en enebolig.

Vi forutsetter at sikring av felles uteoppholdsareal og lekeareal vil være en del av planarbeidet, i tråd med kommuneplanens føringer.

Nærhet til tursti og badevann må tas hensyn til ved videre arbeid. Det må sikres at ny bebyggelse ikke gir noen privatiserende effekt som begrenser bruk av friluftsområdet. Adkomst til stinettet i nærområdet bør sikres fra planområdet. Vi minner også om at det er registrert kystlynghei i tilstøtende områder, og at denne ikke må påvirkes negativt.

Samferdselstekniske innspill

Veinormalene skal i henhold til forskrift i veglovens § 13 gjelde for all planlegging og bygging av veier og gater på det offentlige veinettet. Alle tiltak i tilknytning til fv. 4302 skal gis en teknisk utforming iht. krav stilt iblant annet gjeldende håndbøker «N100 Veg- og gateutforming» og «V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».

Byggegrensen langs fv. 4302 skal iht. «Rammeplan for avkøyrsløp og byggjeregninger på riks- og fylkesveg» være 15 meter målt fra fylkesvegens senterlinje. Byggegrensen må målsettes på plankartet. Det må ikke plasseres byggverk eller annen større innretning i strid med byggegrensen.

Alt av veiformål i tilknytning til fv. 4302 skal være dimensjonert iht. gjeldende krav. Behovet for grøfter, skråning og fylling mot sideterreng, arealer til rigg- og anleggssoner samt overvannsledninger/ledningsnett må vurderes som en del av planarbeidet.

Det må reguleres inn annen veigrunn langs fv. 4302. Langs fortau og gang- og sykkelvei skal annen veigrunn ha en bredde på minimum 0,5 meter. Langs vei uten fortau eller gang- og sykkelvei skal bredden være minimum 3 meter. Arealet skal ta

opp eventuelle høydeforskjeller, samtidig som det skal sikres mulighet for drift og vedlikehold og en eventuell fremtidig veiutbedring.

Avkjørsler og kryss mot fv. 4302 skal dimensjoneres iht. til gjeldende krav. Muligheten for å knytte atkomsten fra planområdet til Terneveien bør vurderes. Siktlinjer og hjørneavrunding skal reguleres inn på plankartet og målsettes.

Følgende krav tas inn i bestemmelsene: «I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt innenfor en høyde fra 0,5 meter over tilstøtende veibaner.»

I forbindelse med tiltakene i planforslaget må det utarbeides et tegningsgrunnlag i tråd med håndbok R700. Det må sikres i et eget punkt i reguleringsbestemmelsene at alle planer for tiltak som berører fv. 4302 skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn.

For tiltak som berører veigrunnen langs fylkesveinettet kreves det gjennomføringsavtale med veimyndigheten. Avtale for gjennomføring skal være inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Gjeldende forskrift T1442, Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, må legges til grunn i planarbeidet. Dette må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Vi må ellers ta forbehold om flere merknader når det foreligger et konkret planforslag

Hilsen
Synnøve Hognestad
rådgiver

Knut Thorkildsen Slettebak
seniorrådgiver

Kopi til:
Eigersund kommune
Statsforvalteren i Rogaland

Dette dokumentet er godkjent elektronisk. Oppgi vårt saksnr. når du svarer på brevet.



KRISTIANSEN & SELMER-OLSEN AS
Strandgaten 32
4400 FLEKKEFJORD
Att. Kristin Løland

Kontakt saksbehandler

Marita Skorpe Falnes, 51568894

Uttale til planvarsel plan-ID 2021003 detaljregulering eneboliger 60/725 m.fl. Hellvik, Eigersund

Viser til oversendelse datert 18.08.2021 med varsel om oppstart av planarbeid og tilhørende planinitiativ.

Bakgrunn for saken er at en eiendom, gnr. 60 bnr. 725, ønskes regulert til bolig, slik at den kan bebygges med ny enebolig, garasje og redskapsbod med tilhørende funksjoner. Samtidig reguleres flere andre tomter med eksisterende eneboligbebyggelse til boligformål. Området er fra før uregulert, og i sin helhet satt av til LNF-formål i gjeldende kommuneplan.

I planen bør det legges inn bestemmelser om boligstørrelser, byggehøyder, parkeringsdekning m.m. i tråd med kommuneplanens bestemmelser og føringer i regionalplan for Dalane.

Av hensyn til de nasjonale og vesentlige regionale ansvarsområdene som Statsforvalteren er satt til å ivareta gjennom plan- og bygningsloven, har vi følgende merknader til planvarselet:

Planområdet og eiendommen som ønskes bebygd ligger omtrent 100 meter fra både sjø i nord og vassdrag i sør/sørøst. Innenfor 100-metersbeltet til sjø og vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Selv om tiltaket sannsynligvis vil ha begrenset synlighet fra sjøen og vannet bør god landskapstilpasning vektlegges. Videre ser det ut til å gå en sti langs sørenden av gnr. 60 bnr. 725 som gir adkomst til LNF-områdene og Krotjørna i sør/sørøst. Denne adkomstmuligheten må ivaretas i planarbeidet, slik at allmennhetens tilgang til disse områdene ikke svekkes.

Vi mener i utgangspunktet at det er uheldig å legge til rette for ny bebyggelse øst for dagens veg i området. Denne vegen skaper et naturlig skille mellom utbygd område i vest og LNF-område i øst. Selv om eiendommen allerede er preget av tiltak som parkering, gressplen og et mindre bygg, bør veien etter vår vurdering danne en logisk avgrensning mot byggesonen i området. Dersom gnr. 60 bnr. 725 reguleres til boligformål, kan det også skape forventninger og press om nye fysiske tiltak som kan komme ytterligere i strid med LNF-området. Dette er også forhold som kommunen må ta i betraktning i vurderingen av om det skal åpnes opp for boligformål på østsiden av veien.



Vi vil ellers minne om kravet til utarbeidelse av ROS-analyse iht. pbl § 4-3.

Med hilsen

Trond Olav Fiskå
seniorrådgiver

Marita Skorpe Falnes
plankoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Eigersund kommune Postboks 580 4379 Egersund
Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger



Statens vegvesen

KRISTIANSEN & SELMER-OLSEN AS
Strandgaten 32
4400 FLEKKEFJORD

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Svein Nyback Nilsen / 51911417

Vår referanse:
21/171615-2

Deres referanse:

Vår dato:
31.08.2021

Varsel om oppstart av planarbeid – detaljregulering – Hellvik eneboliger – gnr. 60 bnr. 725 m. fl. – planID 2021003 – Eigersund kommune

Vi viser til sak datert 18.08.2021 vedrørende varsel om oppstart av planarbeid for en ny bolig på gnr. 60 bnr. 725 på Hellvik i Eigersund kommune.

Planområdet er i dag uregulert LNFR område og omfatter 7 eksisterende boliger i området. Hensikten med denne reguleringen er å endre formålet i planområdet til boligbebyggelse med tillegg av denne ene tomten.

Statens vegvesen skal i denne sammenheng først og fremst uttale seg i forhold til vårt sektoransvar for trafiksikkerhet.

Eksisterende fylkesveg er smal og lite egnet som trygg skoleveg uten verken fortau eller annet «rømningsareal» langs vegen. Fylkesvegen har imidlertid vegbelysning og vi antar at hastighetsnivået er lavt pga vegens standard uten forbikjøringsmulighet på strekningen. Vi vil likevel oppfordre kommunen til å foreta en grundig vurdering av trafiksikkerheten knyttet til skoleveg som en oppfølging av rikspolitiske retningslinjer for barn og unges medvirkning i planleggingen. Vi vil på vanlig måte ta forbehold om eventuelle merknader eller kommentarer når det foreligger et konkret planforslag med bestemmelser for planområdet.

Transportforvaltning vest 2
Med hilsen

Bjarte Børtveit
seksjonssjef

Svein Nyback Nilsen
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Bergelandsgata 30
4012 STAVANGER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Strandgaten 32
4400 FLEKKEFJORD

Vår dato: 14.09.2021
Vår ref.: 202113423-2
Arkiv: 323
Deres dato: 18.08.2021
Deres ref.: 3166/KL

Saksbehandler:
Turid Bakken Pedersen
22959767/tba@nve.no

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Reguleringsplan for Hellvik eneboliger gnr. 60 bnr. 725 m. fl. - Planid 2021003 - Eigersund kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 18.08.2021.

Formålet med planen er å legge til rette for fremtidig enebolig.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>.

På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.](#)

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Turid Bakken Pedersen
senioringeniør

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Kopi til:

STATSFORVALTAREN I ROGALAND