

Norgeshus AS v/Plangruppa
Postboks 161
7223 Melhus



Eigersund kommune
Postboks 580
4379 Eigersund
veiledningstorg@eigersund.kommune.no

Deres referanse:

Deres brev av:

Vår referanse:

Vår dato:

21-0294 NHA

09.05.2022

Planinitiativ for privat detaljregulering

Kommune: Eigersund	GNR: 7	BNR: 689 m. fl.
Kunde/tiltakhaver: Norgeshus Eigersund AS	Telefon: 976 86 110	E-post: helge.ase@epost.no
Konsulent: Norgeshus AS	Telefon: 815 73 500	E-post: resepsjon@norgeshus.no

Det anmodes herved om oppstartsmøte for detaljregulering av gnr./bnr. 7/689, 7/688 , 7/30 og 7/95.

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Plankonsulent i møtet vil være Nina Helene Ask, som stiller sammen med arkitekt Marianne Lona Moa. Fra forslagstiller møter Helge Åse.

Vi ønsker å få belyst følgende tema:

- Planavgrensning
- Byggegrense mot strandsone
- Tilkobling av vann- og avløpsnett
- Krav om KU
- Løsning for renovasjon

Med vennlig hilsen for
NORGESHUS AS

Nina H. Ask

Nina Helene Ask
Arealplanlegger

Mobil 47 87 37 16

E-post nina.ask@norgeshus.no



Per Bortens vei 3, 7223 Melhus
Sentralbord: 815 73 500
www.norgeshus.no

Bestilling av oppstartsmøte for planarbeid

Formelle opplysninger

	Navn	Tlf.	E-post
Forslagsstiller	Norgeshus Egersund AS v/Helge Åse	976 86 110	Helge.ase@norgeshus.no
Plankonsulent	Norgeshus AS v/Nina Helene Ask	47 87 37 16	Nina.ask@norgeshus.no

Plantype

	Områdeplan	x	Detaljplan		Mindre endring
--	------------	---	------------	--	----------------

Forslag til plannavn

Detaljregulering Hyttefelt Leidland

Planområdet

Beliggenhet/størrelse

Planområdet ligger på Leidland i Egersund, og har en størrelse på omtrent 30,5 daa.



Figur 1: Planområdets lokasjon.



Figur 2: Forslag til plangrense.

Gårds- og bruksnr. som involveres i planforslaget med hjemmelshavere

GNR/BNR	Hjemmelshaver
7/689	Per dags dato: <ul style="list-style-type: none"> - Geir Tore Fjetland - Magne Fjetland - Rune Fjetland - Nina Turid Ølberg Fra 1. juni: <ul style="list-style-type: none"> - Nh Eiendom Egersund AS
7/688	Per dags dato: <ul style="list-style-type: none"> - Geir Tore Fjetland - Magne Fjetland - Rune Fjetland - Nina Turid Ølberg Fra 1. juni: <ul style="list-style-type: none"> - Nh Eiendom Egersund AS

7/30	Per dags dato: <ul style="list-style-type: none">- Geir Tore Fjetland- Magne Fjetland- Rune Fjetland- Nina Turid Ølberg Fra 1. juni: <ul style="list-style-type: none">- Nh Eiendom Egersund AS
7/95	Svein T. Gunnes Leidland

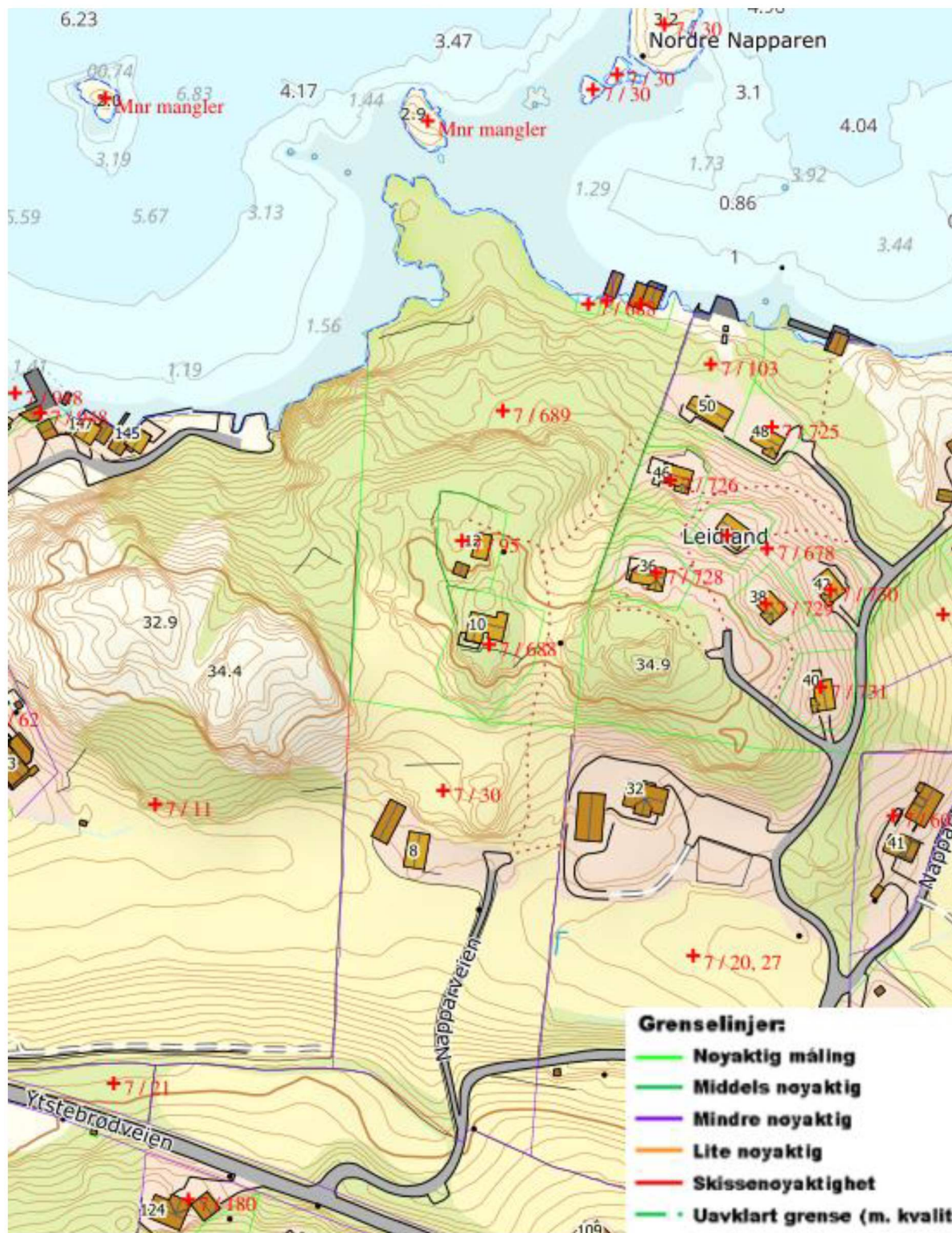
Opplysninger jf. forskriftens §1 – Krav til planinitiativet

a) Formålet med planen	Formålet med planen er å tilrettelegge for fritidsboliger, samt regulere inn et mindre areal til boligformål. Resterende areal skal settes av til landbruksformål.
b) Planområdets virkninger utenfor planområdet	Virkningene utenfor planområder kan bli økt trafikk på omkringliggende veier.
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det tas utgangspunkt i å planlegge for fritidsboliger. Andre aktuelle reguleringsformål vil være frittliggende småhusbebyggelse felles/offentlig kjøreveg, friområde, grønstruktur, naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, landbruk, andre typer bebyggelse eller anlegg (renovasjon, trafo) m.m.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Det legges opp til frittliggende fritidsboliger på den nordlige delen av foreslått planområde. Sentrert i planområder hvor det er vestvendt terreng, vil det tilrettelegges for litt mindre fritidsboliger. Det antas å bli inntil 2 etasjer. Videre prosjektering vil vise høyder mer detaljert. Innenfor boligformålet vil det legges opp til bebyggelse på inntil 2 etasjer.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Det legges opp til gode og funksjonelle fritidsboliger som kan møte ulike segmenter av kjøpere. Ønsket omdisponert areal til boligbebyggelse er på 610m ² , og vil kunne være mer hensiktsmessig å utnytte til boligformål enn LNFR, da den er separert fra annet jordbruk på eiendommen.
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Byggehøyde og etasjer vil ikke overskride maksimum satt i reguleringsbestemmelsene.
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Foreslått plangrense inkluderer områder satt av til fritidsbebyggelse, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone og LNFR i kommuneplanens arealdel. Båndlegging etter andre lover og hensynssone for landbruk inngår også i foreslått planområde.
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Naboer vil bli berørt av planforslaget.

i) Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil utarbeides egen risiko- og sårbarhetsanalyse gjennom planarbeidene. Plankonsulent mener at det vil kunne bli økt trafikk på de nærliggende veiene. I tillegg vil deler av planområdet kunne bli rammet av stormflo.
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Statsforvalteren i Rogaland Rogaland fylkeskommune States vegvesen NVE Dalane miljøverk AS Enida Naboer Kommunen bes om å komme med øvrige forslag til høringsparter.
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Berørte parter vil få anledning til å uttale seg i høringsperiodene.
l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Planinitiativet vurderes til å kunne falle inn under §6 bokstav b og §8 bokstav a i Forskrift om konsekvensutredning. Dette vurderes nærmere nedenfor. Etter §6 bokstav b, vedlegg nr. 25, skal nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan, konsekvensutredes med planprogram eller melding. Største del av planområdet er i samsvar med overordnet plan, men et område på om omtrent 6 daa er i strid med avsatt arealformål i kommuneplanens arealdel. Videre presiserer KU veileder av 2020, at dette kravet kun gjelder utvidelser av avsatte formål av en viss størrelse. Det utredes videre i veilederen at «areal av en viss størrelse» regnes å være større enn 15 daa. Planinitiativet vurderes ikke til å ha vesentlig konsekvens for miljø og samfunn, etter §8 jf. kriteriene i §10. Planinitiativet vurderes derfor ikke til å falle inn under §6 eller §8, og vurderes derfor ikke til å utløse krav om konsekvensutredning.

Status eiendomsgrenser

Av Norgeskart går det frem at eiendomsgrensene er nøyaktige (lys grønn), mindre nøyaktige (lilla) og skissenøyaktighet (rød). Videre oppmåling er nødvendig der grensene fremstår som mindre nøyaktig, det vil si en unøyaktighet på mellom 30cm-200cm, samt eiendomsgrensene som er skissenøyaktige.



Figur 3: Nøyaktighet i eiendomsgrenser, hentet fra Norgeskart mai 2022.

Forholdet til teknisk infrastruktur og utbyggingsavtale

Adkomst vil være fra eksisterende avkjørsel (Napparveien). Omlegging av vei sees på ved nærmere veiprosjektering for å gi et bedre stigningsforhold. Plankonsulent kjenn er ikke til tilknytningsmuligheten og kapasitet på vann- og avløpsledninger i området.

Forventede problemstillinger

Tema	Merknad
Krav om konsekvensutredning	Nei, vurderes ikke å omfattes av forskrift om konsekvensvurdering. Se vurdering på side 4 og 5.
Grunnforhold	Kart fra NGU viser at eiendommene består delvis av morenemateriale og bart fjell. Radonaktsomhets kartet levert fra NGU viser at det er moderat til lav mengde med radon på tomta. Deler av tomta er usikker.
Støy	Ut fra kjente opplysninger for plankonsulent inngår ikke planområdet i noen støysone.
Kulturminner	Det er registrert to SEFRAK-bygg som ikke er omfattet av Kulturminneloven innenfor foreslått plangrense. Nært eiendommene er det registrert flere arkeologiske funn, og etablert sikringssoner.
Trafikk/adkomst	Avkjørselen til planområder er fra Napparveien, som er en avkjørsel fra FV4286 Ytstebrødveien. Fylkesveien har en ÅDT på 1200. Like ved avkjørselen på Ytstebrødveien er det registret to ulykkespunkter, i 1989 og 1993.
Naturmangfold	Området det foreslåtte planområdet ligger i er leveområde for rådyr. Denne arten er kategorisert som livskraftig, på listen over norske rødlista arter.
Utnyttelse	Utnyttelse vil ikke overgå foreslått kommunedelplan for fritidsbebyggelse, eller gjeldende kommuneplan.
Byggehøyde	Høydene skal tilpasses terrenget, slik at det tas hensyn til silhuettvirkning. Det er tenkt å bygge hytter på 1-2 etasjer. Det samme vil gjelde for boligen.
Parkering	Parkering er ment å takles som fellesparkering og legges innenfor eiendom gnr/bnr 7/30, i nordlig ende. For boligen vil dette skje på egen grunn.
Byggegrense	Foreløpig byggegrense er satt til 4 meter. Byggegrense mot sjø må avklares i oppstartsmøtet.
Spesielle forhold (historie, politiske vedtak m.m)	Plankonsulent kjenner ikke til noen spesielle forhold på eiendommene.