

Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Strandgaten 32
4400 FLEKKEFJORD

Vår dato: 17.02.2022

Vår ref.: 202202371-2

Deres ref.: 2022 3211

E-post: tba@nve.no

NVEs innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan - Hafsøy gnr. 46 bnr. 6 - Eigersund kommune

Vi viser til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid datert 21.01.2022 fra Kristiansen & Selmer-Olsen AS. Formålet med planarbeidet er å legge til rett for fortetting ved utbygging av boliger med tilhørende fasiliteter på eiendom gnr/bnr 46/6 teignr. 5 på Hafsøy i Eigersund kommune.

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).

NVEs konkrete innspill

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 nedbørfeltets 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.

For de aktuelle arealene er det viktig å kartlegge/ha oversikt over flomveiene, både for det regulerte området og eventuell virkning for ovenforliggende og nedenforliggende areal. I utgangspunktet bør det ikke bygges i flomveiene evt. bør de legges om som fortsatt åpne flomveier.



[Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#) må ligge til grunn for planarbeidet. I følge 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.

Flomveier bør merkes av i plankartet med arealformål, evt. hensynsone og bestemmelser som ivaretar tilstrekkelig sikkerhet mot fare for skade fra overvann.

Generelle råd

For å få en fullstendig oversikt over hvordan dere kan ta hensyn til våre tema i reguleringsplanen anbefaler vi dere å bruke våre [internettsider for arealplanlegging](#). Her er informasjonen og veiledningen lagt opp etter plannivå. Vi vil særlig vise til [Kartbasert veileder for reguleringsplan](#). Veilederen leder dere gjennom alle våre fagområde, og gir dere verktøy og innspill til planarbeidet. Den som utarbeider planen, har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

NVEs oppfølging av planarbeidet

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. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE. Vi ber om at alle plandokument blir sendt elektronisk til NVE.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Øyvind Leirset
seksjonssjef

Turid Bakken Pedersen
senioringeniør

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



Mottakerliste:

Kristiansen & Selmer-Olsen AS

Kopimottakerliste:

EIGERSUND KOMMUNE

STATSFORVALTAREN I ROGALAND



NORRØN HUS PROSJEKT AS
Gamle Sokndalsveien 38
4372 EGRSUND

Kontakt saksbehandler

Marita Skorpe Falnes, 51568894

Uttale til planvarsel - detaljregulering for boliger i Hafsøyveien 47, gnr./bnr. 46/6, Hafsøy Eigersund

Vi viser til brev datert 21.01.2022.

Bakgrunn for saken

Det varsles oppstart av arbeid med detaljregulering for Hafsøyveien 47. Formålet med planen er å legge til rette for fortetting ved utbygging av boliger med tilhørende fasiliteter på eiendommen. Planområdet ligger i et etablert boligområde på Hafsøy, nord for Egersund sentrum. Arealet på planområdet er ca. 2 daa. Planområdet er i hovedsak uregulert i dag, og avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Vår vurdering

Vi forutsetter at planområdet utvikles i tråd med retningslinjer i gjeldende Regionalplan for Dalane og kommuneplan for Eigersund 2018 – 2030 når det gjelder uteoppholdsareal, utnyttelse og parkering.

Ifølge planinitiativet planlegges det for ca. 11 boenheter på eiendommen, noe som vil gi en utnyttelse i tråd med føringer fra Regionalplan for Dalane, som for områder innenfor 750 m fra Eigersund sentrum anbefaler en utnyttelse på 4-8 boliger/daa. En effektiv utnyttelse av et relativt sentrumsnært område som dette er med på å bygge opp under prinsippene i Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og vil være positivt med tanke på mulighetene for å benyttes kollektiv, sykkel og gange som transportform. En høy utnyttelse av arealer nært sentrum vil også bidra til å bygge opp under utviklingen av sentrum. Parkering skal iht. planinitiativet fortrinnsvis løses i felles anlegg. For å bygge opp under mulighetene for bruk av sykkel og gange for områdets beboere, oppfordrer vi til å legge til rette for en restriktiv parkeringsdekning for bil, og gode og tilstrekkelige parkeringsløsninger for sykkel.

Vi minner ellers om viktige føringer i statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning. Overvannshåndtering bør fortrinnsvis løses med naturbaserte løsninger, og det må begrunnes dersom dette velges bort.



Det skal utarbeides ROS-analyse til planen, jf. pbl. § 4-3. Aktuelle tema å belyse kan være overvann, tilkomst for utrykningskjøretøy og trafikksikkerhet og skolevei for barn og unge helt frem til skole og fritidsaktiviteter. Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak må innarbeides i planen.

Med hilsen

Malene Hassel Sørensen
rådgiver

Marita Skorpe Falnes
plankoordinator

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

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

Fra: [Regin Salvesen](#)
Til: [Kristiansen & Selmer-Olsen](#)
Kopi: post@eigersund.kommune.no
Emne: Merknad til oppstartsvarsel: 3211/detaljregulering gnr 46 bnr 6 Hafsøy.
Dato: torsdag 17. februar 2022 19:38:08

Viser til varslet oppstart av detaljregulering og oversender merknad innen fristen [18.2.2022](#).

Til orientering vil vi komme med følgende merknad;

Vi er naboer i [Nyvollsveien 5](#) rett ovenfor gnr. 46, bnr. 6.

Vi blir direkte berørt av de planer som legges for området på fremsiden av vårt hus. Det er derfor behov for å allerede nå å komme med merknader.

Det er svært vanskelig å uttale seg konkret, fordi det har ikke blitt presentert tegninger av størrelse på bygg og hvordan det vil påvirke oss.

Det er uttalt planer om at det kan bli aktuelt med bolig direkte overfor oss. En slik plan vil kunne ta vår utsikt og sol på den eneste siden av huset som brukes som uteområde.

Det har følgelig stor betydning for oss hvilke planer som legges, både i fht livskvalitet mens også verdimessig for vår eiendom.

Det er svært aktuelt med naboprotest hvis bygging påvirker utsikt og solforhold.

Med hilsen

Regin og Morten Salvesen



NORRØN HUS PROSJEKT AS

Gamle Sokndalsveien 38

4372 EGRERSUND

Dato: 17.02.2022

Saksnr.: 2022/9217

Dok.nr.: 3

Saksbehandler:

Knut Thorkildsen

Slettebak

Eigersund kommune - gnr. 46, bnr. 6 - detaljregulering - Hafsøy - varsel om oppstart

Vi viser til varsel om oppstart av detaljregulering for et område på Hafsøy i Eigersund. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting med boliger. Eksisterende løe forutsettes revet, og erstattet med 11 boenheter.

Nyere tids kulturminner

Planområdet grenser til Hafsøy gård som er regulert til bevaring i nordvest. Planens innvirkning på bevaringsområdet Havsøy gård er ikke belyst i varselet eller planinitiativet utover at det er oppgitt som en tilgrensende plan.

Planlagt boligutbygging må ta hensyn til og tilpasses bevaringsområdet Havsøy gård når det gjelder plassering av bebyggelse på tomta, utnyttelse, antall boliger, bygningstyper, byggehøyder, volum, utforming, takform, struktur, fasadeuttrykk, material- og fargebruk. I det videre planarbeidet må det utarbeides visualiseringer som viser hvordan den nye bebyggelsen vil fremstå i omgivelsene og i forhold til bevaringsområdet Havsøy gård.

Eksisterende løebygning som står innenfor planområdet i dag er ikke vernet, men bidrar sammen med bl.a. bevaringsområdet på Havsøy til historisk identitet og miljøverdi i området. Det bør vurderes nærmere om løebygningen kan bli stående og bygges om til boligformål og inngå som del av ny boligutbygging på tomta. Gjenbruk av bygg er også positivt i et klima- og miljøperspektiv.

Planfaglige innspill

Området ligger sentralt, tett på Egersund sentrum, og bør få en høy utnyttelse, i tråd med føringene fra overordnede planer. Rundt planområdet ligger det i dag mye eneboligbebyggelse, og det anbefales derfor at det primært legges til rette for leiligheter.

Vi forutsetter at det sikres god tilgang til leke- og uteoppholdsareal, i tråd med de føringene som ligger i kommune- og regionalplan. Området ligger omgitt av veier. Det vil være viktig å sikre trygge trafikale løsninger for området.

Parkering bør løses slik at det utgjør en minst mulig del av det tilgjengelige arealet, fortrinnsvis under bakken. Den sentrale plasseringen med kort vei til både sentrum og kollektivknutepunkt tilsier at parkering kan settes til et lavt nivå.

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.

Fra: [Annika Hagen](#)
Til: [Ragnhild Tamburstuen](#)
Emne: VS: Merknad til planvarsel - detaljregulering for boligbebyggelse del av gnr. 46 bnr. 6, Hafsøy
Dato: torsdag 24. februar 2022 12:06:25
Vedlegg: [image003.jpg](#)
[image004.jpg](#)

Hei,

Se innspill fra VA til detaljregulering for boligbebyggelse del av gnr. 46 bnr. 6, Hafsøy.

Med vennlig hilsen

Annika Hagen

Planrådgiver
Plankontor, samfunnsutvikling

Telefon: 51 46 83 24 | Mobil: 457 21 564

Veiledningstorg: 51 46 80 00

www.eigersund.no - [Facebook.no/eigersund](https://www.facebook.com/eigersund) - [@EigersundK](https://www.instagram.com/EigersundK)

cid:image003.jpg@01D7D15E.95B83F50



Det er ikke tillatt å bruke e-post til taushetsbelagt informasjon jf. forvaltningslovens § 13 og/eller sensitive personopplysninger jf. personopplysningsloven. All e-post til og fra Eigersund kommune er i utgangspunktet journalpliktig etter arkivloven og vil også kunne være et offentlig saksdokument som andre vil kunne få innsyn i etter offentliglovens regler.

Fra: Espen Hyggen

Sendt: tirsdag 22. februar 2022 14:40

Til: Annika Hagen

Emne: Merknad til planvarsel - detaljregulering for boligbebyggelse del av gnr. 46 bnr. 6

Viser til varsel om oppstart av detaljregulering.

Eigersund kommune, vann og avløp har følgende merknader til varsel om oppstart:

Eiendommen som det varsles regulering av ligger i et område på Hafsøy hvor ledningsnett er delt mellom sanert og ikke er sanert. Nedstrøms for eiendommen er ikke ledningsnett sanert, og består av en vannledning og en fellesledning. Det er store kapasitetsproblemer på fellesledningen, og det kan derfor ikke gis tillatelse til tilkobling av overvann på gjeldene ledning. Det vil likevel være mulighet for tilkobling av spillvann. Alt overvann må derfor håndteres på egen tomt, uten mulighet for påslipp mot offentlig nett. Alternativt må det lages løsninger for å lede overvann mot ledningsnett i krysset med Løeåkeren, da dette er sanert og har egen overvannsledning. Uavhengig av løsning skal overvannet fordrøyes på egen tomt før påslipp for å redusere belastningen mot offentlig ledning.

Hasøyveien ligger inne i hovedplan for VA i Eigersund som planlagt sanering, og er planlagt

gjennomført i 2023-2024. Dette kan imidlertid bli forskjøvet i tid. Etter endt sanering vil det trolig være mulig å ta i mot overløp fra overvannsledningen også nedstrøms for tomten. Men vannet skal likevel fordrøyes på egen eiendom før et eventuelt påslipp.

Med vennlig hilsen

Espen Hyggen

Ingeniør

Tekniske tjenester, vann og avløp

Direkte telefon: 51 46 83 29 – mobiltelefon 926 17 214 – sentralbord: 51 46 80 00

www.eigersund.kommune.no - Facebook.no/eigersund - @EigersundK



Det er ikke tillatt å bruke e-post til taushetsbelagt informasjon jf. forvaltningslovens § 13 og/eller sensitive personopplysninger jf. personopplysningsloven. All e-post til og fra Eigersund kommune er i utgangspunktet journalpliktig etter arkivloven og vil også kunne være et offentlig saksdokument som andre vil kunne få innsyn i etter offentleglovas regler.

Uttalelse til oppstart av reguleringsplanarbeid

Du kan bruke dette skjemaet til å sende inn en uttalelse til arbeidet med reguleringsplanen. Alle uttalelser blir sendt til forslagsstiller/plankonsulent, og er med og danner grunnlag for planforslaget som senere skal behandles av kommunen.

Uttalelsen gjelder

Navn på reguleringsplan: Detaljregulering Hafsøy gnr. 46 bnr. 6
Planident: Ikke tildelt
Kommune: Eigersund

Forslagsstiller er

Navn: Norrøn Hus Prosjekt AS
Organisasjonsnummer: 994199536

Plankonsulent er

Navn: KRISTIANSEN & SELMER-OLSEN AS
Organisasjonsnummer: 968392131
Kontaktperson: Ragnhild Tamburstuen

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid er mottatt av

Navn: EGELAND VIBEKE
Telefonnummer: 99161209
E-post: Vibeg@hotmail.com

Du kan skrive din uttalelse til reguleringsplanarbeidet i tekstboksen under. Du kan også laste opp et vedlegg ved å trykke på 'Oversikt - skjema og vedlegg' øverst til venstre.

Dette skjemaet kan kun sendes inn én gang. Påbegynt skjema lagres automatisk.

Vi gjør oppmerksom på at uttalelsene kan bli offentliggjort som en del av den kommunale saksbehandlingen.

Lurer bare på når arbeidet starter. Kan vel ikke gjøre noe med det. Dét blir sikkert bra. Hvor lenge skal arbeidet holde på?

Signert av

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.