

Norgeshus AS v/Plangruppa  
Postboks 161  
7223 Melhus



Eigersund kommune  
Postboks 580  
4379 Eigersund  
[veiledningstorg@eigersund.kommune.no](mailto:veiledningstorg@eigersund.kommune.no)

Deres referanse:

Deres brev av:

Vår referanse:

Vår dato:

23-0420 EDH

20.09.2023

## Planinitiativ for privat detaljregulering

<b>Kommune:</b> Eigersund	<b>GNR:</b> 7	<b>BNR:</b> 11 og 30.
<b>Kunde/tiltakshaver:</b> Nh Eiendom Eigersund AS	<b>Telefon:</b> 976 86 110	<b>E-post:</b> <a href="mailto:helge.ase@norgeshus.no">helge.ase@norgeshus.no</a>
<b>Konsulent:</b> Norgeshus AS	<b>Telefon:</b> 815 73 500	<b>E-post:</b> <a href="mailto:resepsjon@norgeshus.no">resepsjon@norgeshus.no</a>

Det anmodes herved om oppstartsmøte for detaljregulering av gnr./bnr. 7/11 og 7/30.

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Plankonsulent i møtet vil være Espen Daaland Holmli. Fra forslagstiller møter Helge Åse.

Vi ønsker å få belyst følgende tema:

- Planavgrensning
- Byggegrense mot strandsone
- Størrelse på fritidsboligene
- Adkomst

Med vennlig hilsen

**NORGESHUS**  
**Espen Daaland Holmli**  
Arealplanlegger

Tlf: 928 39 953 – E-post: [espen.daaland.holmli@norgeshus.no](mailto:espen.daaland.holmli@norgeshus.no)



Per Bortens veg 3, 7223 Melhus  
Sentralbord: 815 73 500  
[www.norgeshus.no](http://www.norgeshus.no)



## Bestilling av oppstartsmøte for planarbeid

### Formelle opplysninger

	Navn	Tlf.	E-post
<b>Forslagsstiller</b>	Nh Eiendom Egersund AS v/Helge Åse	976 86 110	helge.ase@norgeshus.no
<b>Plankonsulent</b>	Norgeshus AS v/Espen Daaland Holmli	928 39 953	espen.daaland.holmli@norgeshus.no

### Plantype

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

### Forslag til plannavn

Detaljregulering Hyttefelt Leidland vest

### Planområdet

### Beliggenhet/størrelse

Planområdet ligger på Leidland i Egersund, og har en størrelse på omtrent 12 daa.



Figur 1: Planområdets lokasjon.



Figur 2: Forslag til plangrense.

### Gårds- og bruksnr. som involveres i planforslaget med hjemmelshavere

GNR/BNR	Hjemmelshaver
7/11	Per Ingve Leidland
7/30	Nh Eiendom Egersund AS

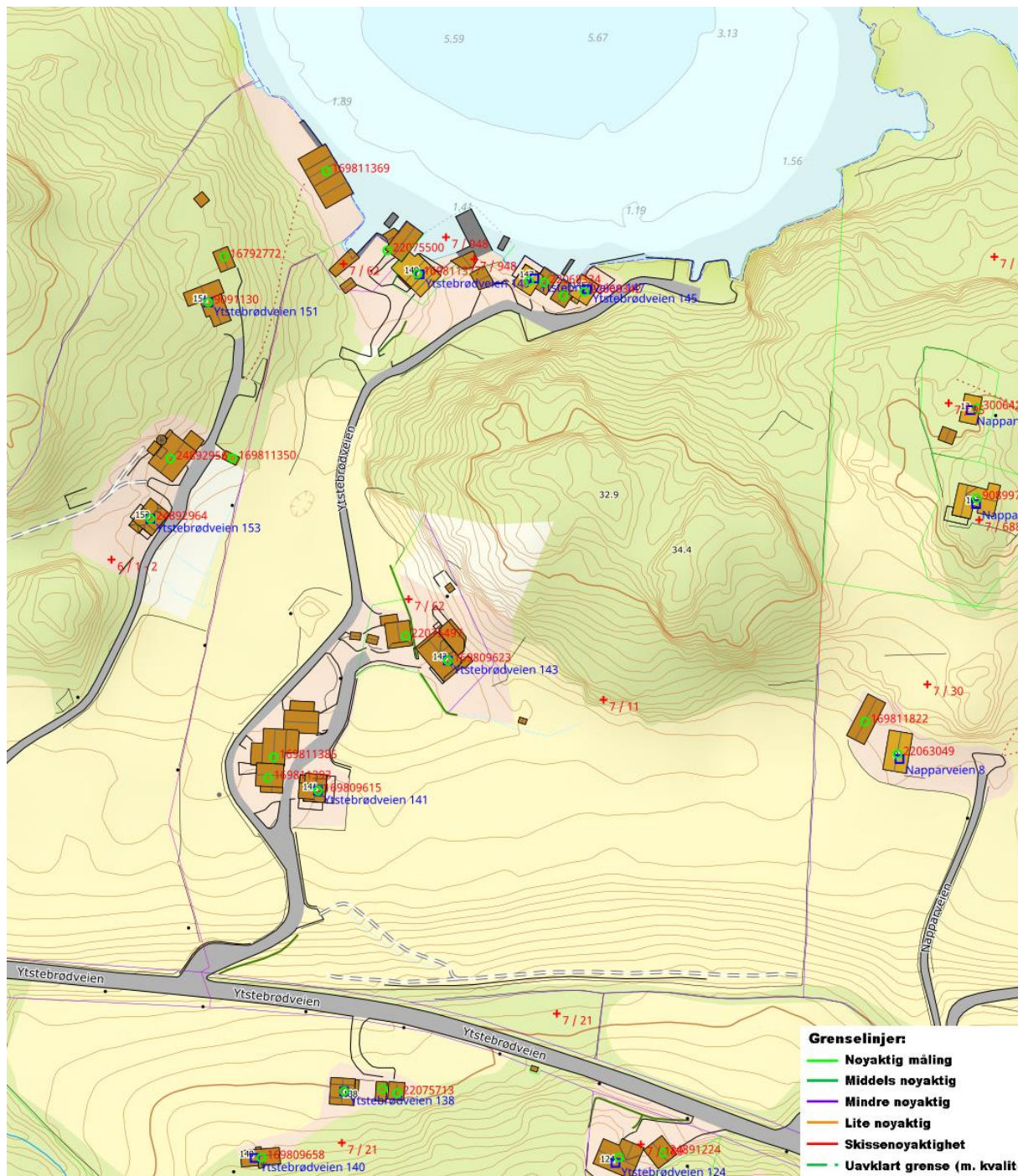
### Opplysninger jf. forskriftens §1 – Krav til planinitiativet

a) Formålet med planen	Formålet med planen er å tilrettelegge for fritidsboliger med tilhørende grønnstruktur.
b) Planområdets virkninger utenfor planområdet	Virkningene utenfor planområder kan bli økt trafikk på omkringliggende veger og fjernvirkninger som følge av ny bebyggelse og infrastruktur.
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det tas utgangspunkt i å planlegge for fritidsboliger. Andre aktuelle reguleringsformål vil være kjøreveg, friområde, grønnstruktur, landbruk, andre typer bebyggelse eller anlegg (renovasjon, trafo) m.m.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Utbyggingsvolumene og byggehøydene vil ses i sammenheng med landskapet. Det kan stedvis foreslås utbyggingsvolum og byggehøyder utover størrelsene fastsatt i gjeldende kommunedelplanen for fritidsboliger. Dette for å få til en hensiktsmessig

	rominndeling som markedet etterspør. Lokal stedstilpasning og fjernvirkninger vil være førende for utforming og høyder.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Det legges opp til gode og funksjonelle fritidsboliger som kan møte ulike segmenter av kjøpere. Hovedmateriale vil være treverk og skifer på tak.
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Plassering og høyder for ny fritidsbebyggelse vil vurderes i planprosessen. Fjernvirkninger og bebyggelsens plassering i terrenget vil vurderes og belyses i planforslaget. Det kan stedvis bli foreslått høyder utover bestemmelsene i gjeldende kommunedelplan for fritidsbebyggelse.
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Foreslått plangrense inkluderer områder satt av til fritidsbebyggelse og LNFR i kommuneplanens arealdel. Planområdet berører så vidt hensynssone for landbruk (H510).  De arealene som ligger innenfor LNFR-formåler og hensynssonen foreslås omdisponert til adkomstveg. Dette for å sikre adkomst til felles parkering for fritidsboligene.
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Fjernvirkninger og trafikk vil kunne berøre naboene i området.
i) Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse gjennom planarbeidene.  Plankonsulent mener at det vil kunne bli økt trafikk på de nærliggende vegene.
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 Renovasjon Brannvesenet 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 er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning. Foreslåtte tiltak er i tråd med gjeldende overordnet plan, i henhold til § 6b. Planinitiativet 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), slik som for hyttefeltet i øst og videre på f\_SKV2 på reguleringsplan for nabofeltet. Internveg sees på ved nærmere vegprosjektering for å gi et

bedre stigningsforhold. Nytt hyttefeltet kan koble seg på ny teknisk infrastruktur fra detaljregulering hyttefelt Leidland, gbnr. 7/689 m.fl. Dette for vann- og avløp og elektrisitet.

### Forventede problemstillinger

Tema	Merknad
Krav om konsekvensutredning	Nei, vurderes ikke å omfattes av forskrift om konsekvensvurdering. Se vurdering på side 4.
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 ikke gjort registreringer av kulturminner inne på planområdet. Nært eiendommene er det registrert flere arkeologiske funn, og etablert sikringssoner.
Trafikk/adkomst	Avkjørsel til planområdet er via hyttefeltet i øst, som videre har avkjørsel fra FV4286 Ytstebrødveien. Fylkesvegen har en ÅDT på 1200.
Naturmangfold	Området det foreslåtte planområdet ligger i er leveområde for rådyr. Denne arten er kategorisert som livskraftig, på listen over norske rødlista arter.
Utnyttelse	Ønsket utnyttelse er 12 enheter.
Byggehøyde	Høydene skal tilpasses terrenget, slik at det tas hensyn til silhuettvirkning. Det er tenkt å bygge hytter med mønehøyde på maksimalt 5,5m.
Parkering	Parkering er foreløpig tenkt løst ved hver enkelt fritidsbolig eller felles parkeringsplass. Det må gjøres en vurdering på synlighet fra sjø og stigningsforhold på adkomstveg.
Byggegrense	Foreløpig byggegrense er satt til 4 meter. Bygge grense mot sjø må avklares i oppstartsmøtet.
Spesielle forhold (historie, politiske vedtak m.m)	Plankonsulent kjenner ikke til noen spesielle forhold på eiendommene.