



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 01.11.2023
Journalpostløpenr.:2023024276

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Annika Hagen
Stilling: Planrådgiver

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
097/23	Planteknisk utvalg	20.11.2023
147/23	Kommunestyret	27.11.2023

Detaljregulering hyttefelt Leidland - 2. gangsbehandling

Sammendrag:

Detaljregulering for hyttefelt Leidland har vært til høring og offentlig ettersyn og fremmes nå for andregangsbehandling. Planen legger til rette for 21 fritidsboliger, herunder 19 nye, med tilhørende småbåtanlegg. Planområdet ligger mellom to eksisterende hytteområder på Leidland og er avsatt til område for fritidsbolig i kommuneplanen og kommunedelplan. I etterkant av høringen ble ny kommunedelplan for fritidsboligbebyggelse vedtatt hvor det blant annet åpnet opp for en økning i størrelser. Planen ble derfor sendt ut på en ny, begrenset høring der en økte maksimalt tillatte BYA fra 60 til 70 m², samt maks mønehøyde ble økt fra 5 til 5,5 meter.

I høringen kom det blant annet innsigelser fra Statsforvalteren og Rogaland fylkeskommune. Innsigelsene er i all hovedsak blitt løst, men en har ikke lyktes å komme til enighet med Statsforvalteren om innsigelsen til småbåtanlegget i området. Bakgrunn for innsigelsen var manglende vurderinger av småbåtanleggets påvirkning på naturverdiene i området, beslaglegging av en urørt del av strandsonen og relativt stort areal i sjø, og manglende overordnet vurdering av egnet plassering av småbåtanlegg i området.

Naturverdiene i sjø er kartlagt og beskrevet i fagkyndig vurdering datert 16.08.2023. I planen er småbåtanlegget flyttet lengre ut slik en unngår at båtene skaper skygge, med en 2 meter bred gangbane ut til selve båt plassene. Det er også gitt begrensninger for båt plassenes størrelse slik at arealet blir så lite som mulig og en unngår større båter. Anlegget er kun festet i land, og det er sikret i bestemmelsene at det ikke tillates med mudring og lignende tiltak i sjø, som er kjent faktor for negativ påvirkning for ålegress. I tillegg er det lagt hensynssone for naturmiljø i plankartet. Småbåtanlegget er tilpasset slik at konsekvensene for ålegress i planforslaget vurderes å være begrenset.

Det er ikke gitt overordnede føringer for plassering av småbåtanlegg i kommunen, men det er i dette tilfellet vurdert som en egnet plassering ut ifra den konkrete situasjonen. Selv om anlegget beslaglegger deler av strandsonen og arealer i sjø, har en vektlagt at dette vil gi bedre adkomst for allmennheten til området, da en også sikrer at anlegget skal ha minimum to gjesteplasser. I tillegg er det regulert tursti videre gjennom området som skal være tilgjengelige for allmennheten. Småbåtanlegget er i planen tilpasset området i skala og volum, og en bruker landskapsrommet som utgangspunkt. Det vurderes å være bedre med mindre anlegg som er stedlig tilpasset, fremfor et større, samlet anlegg. Dette er et småskala landskap som en vurderer at det planlagte småbåtanlegget og bebyggelsen ellers hensyntar. Vurderinger knyttet til småbåtanlegget og hensyn til ålegress er beskrevet nærmere i kapittel 7 i saksframlegget. Basert på disse vurderingene har ikke Statsforvalteren trukket innsigelsen, og en anbefaler derfor at saken går til meklings.

Planen vurderes ellers å være godt gjennomarbeidet og det har vært et svært godt samarbeid mellom kommunen og forslagsstiller for å finne gode løsninger som ivaretar høringsinnspill og de hensyn som er sentrale i denne planen. Da særlig å sikre allmennhetens tilgang og ferdsel i området, sted- og landskapstilpasset bebyggelse, og naturverdier. Etter en samlet gjennomgang vurderer kommunedirektøren at planen bør vedtas som fremlagt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for hyttefelt Leidland med bestemmelser sist revidert 01.11.2023, plankart datert 20.03.2023 og planbeskrivelse datert 27.10.2023 vedtas som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12.

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 20.11.2023

PTU – behandling:

Votering:

Kommunedirektørens forslag med Øglends (FRP) endringer enstemmig vedtatt.

PTU-097/23

vedtak:

Forslag til detaljregulering for hyttefelt Leidland med bestemmelser sist revidert 01.11.2023, plankart datert 20.03.2023 og planbeskrivelse datert 27.10.2023 vedtas som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12.

Planteknisk utvalg anbefaler at saken går til mekling før vedtak i kommunestyret.

Vedtaket er enstemmig.

Møtebehandling fra Kommunestyret 27.11.2023

KS – behandling:

følgende forslag ble foreslått av Morten Øglend (Fremskrittspartiet):

"Forslag til detaljregulering for hyttefelt Leidland med bestemmelser sist revidert 01.11.2023, plankart datert 20.03.2023 og planbeskrivelse datert 27.10.2023, minus den delen av småbåtanlegget f_BSB som det er innsigelse på, vedtas med følgende endringer:

1. *Tilføyelser i bestemmelsene for at innsigelsen fra Rogaland fylkeskommune trekkes:*

- i. *Rekkefølgekrav: Ny §2.2.2 «Adkomst via turveiene f_GT1, f_GT2 og f_GT3 gjennom området til småbåtanlegget og kystsonen skal etableres før eller samtidig med at småbåthavn etableres.»*
- ii. *Ny felles bestemmelse; §3.8 «Felles kjøreveier f_SKV1 og f_SKV3, felles gangstier f_GT1, f_GT2 og f_GT3 og f_BSB skal være åpne for allmennheten til å gå tur samt å benytte regulerte friområdene i planområdet.»*

1. *Den delen av småbåtanlegget i sjø f_BSB som Statsforbalteren har fremmet innsigelse til går til mekling.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12."

- Kommunalsjef Samfunnsutvikling Arvid Salvesen Røyneberg orienterte om nye opplysning fra Rogaland Fylkeskommune som ble mottatt 14.11.2023 og et revidert forslag til vedtak medfører at fylkeskommunen vil trekke sin innsigelse, og han orienterte om følgende forklaring på pkt a i vedtaket:

Vi fikk brev datert 14.11.2023 fra Rogaland fylkeskommune der de stiller vilkår for å trekke innsigelsen er at planen må bedre sikre at adkomst via turveiene gjennom området til småbåtanlegget og kystsonen etableres før eller samtidig med at småbåthavn etableres.

Dette kan enkelt løses med følgende presiseringer:

Rekkefølgekrav: Ny §2.2.2 «Adkomst via turveiene f_GT1, f_GT2 og f_GT3 gjennom området til småbåtanlegget og kystsonen skal etableres før eller samtidig med at småbåthavn etableres.»

Ny felles bestemmelse; §3.8 «Felles kjøreveier f_SKV1 og f_SKV3, felles gangstier f_GT1, f_GT2 og f_GT3 og f_BSB skal være åpne for allmennheten til å gå tur samt å benytte regulerte friområdene i planområdet.»

Dette reviderte forslaget tilfredsstiller kravene:

1. Forslag til detaljregulering for hyttefelt Leidland med bestemmelser sist revidert 01.11.2023, plankart datert 20.03.2023 og planbeskrivelse datert 27.10.2023, minus den delen av småbåtanlegget f_BSB som det er innsigelse på, vedtas med følgende endringer:

a. Tilføyelser i bestemmelsene for at innsigelsen fra Rogaland fylkeskommune trekkes:

i. Rekkefølgekrav: Ny §2.2.2 «Adkomst via turveiene f_GT1, f_GT2 og f_GT3 gjennom området til småbåtanlegget og kystsonen skal etableres før eller samtidig med at småbåthavn etableres.»

ii. Ny felles bestemmelse; §3.8 «Felles kjøreveier f_SKV1 og f_SKV3, felles gangstier f_GT1, f_GT2 og f_GT3 og f_BSB skal være åpne for allmennheten til å gå tur samt å benytte regulerte friområdene i planområdet.»

2. Den delen av småbåtanlegget i sjø f_BSB som Statsforbalteren har fremmet innsigelse til går til mekling.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12. "

Votering:

Øglends forslag enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for innstilling fra planteknisk utvalg.

KS-147/23 vedtak:

Forslag til detaljregulering for hyttefelt Leidland med bestemmelser sist revidert 01.11.2023, plankart datert 20.03.2023 og planbeskrivelse datert 27.10.2023, minus den delen av småbåtanlegget f_BSB som det er innsigelse på, vedtas med følgende endringer:

1. Tilføyelser i bestemmelsene for at innsigelsen fra Rogaland fylkeskommune trekkes:

I. Rekkefølgekrav: Ny §2.2.2 «Adkomst via turveiene f_GT1, f_GT2 og f_GT3 gjennom området til småbåtanlegget og kystsonen skal etableres før eller samtidig med at småbåthavn etableres.»

II. Ny felles bestemmelse; §3.8 «Felles kjøreveier f_SKV1 og f_SKV3, felles gangstier f_GT1, f_GT2 og f_GT3 og f_BSB skal være åpne for allmennheten til å gå tur samt å benytte regulerte friområdene i planområdet.»

2. Den delen av småbåtanlegget i sjø f_BSB som Statsforbalteren har fremmet innsigelse til går til mekling.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12.

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

Saksgang:

Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret som fatter vedtak i saken.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for hyttefelt Leidland med bestemmelser sist revidert 01.11.2023, plankart datert 20.03.2023 og planbeskrivelse datert 27.10.2023 vedtas med følgende endringer:

-

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12.

Eventuell tidligere politisk behandling:

PTU-015/23 vedtak:

Forslag til detaljregulering for hyttefelt Leidland med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert den 28.11.2022 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

- Plankart:

1. Hensynssone stormflo 200 årsflom tegnes inn på plankart

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

Andre opplysninger / fakta i saken:

1. Detaljregulering hyttefelt Leidland – andregangsbehandling

Detaljregulering for hyttefelt Leidland fremmes for andregangsbehandling. Planen regulerer 19 nye fritidsboliger og 2 eksisterende med tilhørende anlegg, samt småbåthavn båtplasser til hyttene.

Planområdet ligger innenfor den stiplede linjen i kartet nedenfor.



2. Planstatus for området

2.1 Kommuneplan / kommunedelplan

Planområdet inngår i fritidsboligområdet BF13 i kommuneplanen. Sørlige del av planområdet er vist som LNFR med hensyn landbruk. Båndleggingssonen H740 i nord dekker Napparen som er båndlagt etter friluftsløven med hensyn til natur- og friluftsliv. Innenfor BF-områder skal maksimum BYA totalt ikke overstige 60 m². I ny kommunedelplan for fritidsboligbebyggelse er maksimalt tillatte BYA satt til 70m² og maks mønehøyde 5,5 m. Da kommunedelplanen ble vedtatt i etterkant av høringen, ble planen sendt på en ny, avgrenset høring slik at en kunne innarbeide disse endringene.

2.2 Reguleringsplan

Planområdet overlapper delvis med reguleringsplan 20020002 - G/Bnr 7/11 Leidland i vest der småbåtanlegget kobler seg på. I sør overlapper planen med 20050011-02 - Leidland G/Bnr. 7/20, 27 M.Fl (16-23) for adkomstvegen til området fra Ytstebrødveien.

Tilgrensende planer:

- 20020002 - G/Bnr 7/11 Leidland (16-11)
- 20050011-02 - Leidland G/Bnr. 7/20, 27 M.Fl (16-23)
- 20120001-02-01 - Fv. 4286 Ytstebrødveien g/s-veg og vegutbedring



Figur: Utsnitt av kommuneplan og reguleringsplanstatus. Planområdet vist med rød linje.

3. Høring og offentlig ettersyn

Det er sendt ut varsel om oppstart 28.06.2022 til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende mv. Planen ble sendt på høring den 24.02.2023 med frist 07.04.2023. Dette ble kunngjort i Dalane tidende og på kommunens hjemmeside. Planen ble sendt på avgrenset høring 04.09.2023 med frist 02.10.2023.

GJENNOMGANG AV UTTALER

Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader		
Kystverket	Ingen merknad	O
NVE	Generell tilbakemelding	O
Statsforvalteren i Rogaland	Innsigelser/faglige råd	J/O/N
Stavanger maritime museum	Anbefaler innsigelse	J
Rogaland fylkeskommune	Innsigelser/faglige råd	J/O/N
Statens vegvesen	Merknad	O
Felles brukerutvalg i Eigersund kommune	Ingen merknad.	O
Private merknader		
Jane Egaas og Asbjørn Mortensen	Merknad	O
Petter E. Seglem	Merknad	

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	J/N/O/D	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
Kystverket	Vi viser til vår uttale av 04.07.2022 til oppstart av planarbeidet. Kystverkets merknader til oppstart av planarbeidet er fulgt opp, og vi har ikke ytterligere merknader til fremlagt forslag til detaljreguleringsplan med planbestemmelser.	O	Tas til orientering.
NVE	Generell tilbakemelding.	J	Tatt til etterretning.

	Anbefaler den kartbaserte veilederen for reguleringsplan om NVEs fagområder. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.		
Statsforvalteren i Rogaland	I denne saken er ivaretagelse av strandsonehensynet i pbl. § 1-8 og viktige landsbruksverdier relevante hensyn å vurdere.	O	Tatt til orientering.
	I rapporten Vakre landskap i Rogaland er området langs Nordra Sundet karakterisert som et regionalt viktig landskap. Plassering av ny bebyggelse i området var tema i vår uttale til oppstartsvarsel, hvor vi pekte på at nye fritidsboliger burde plasseres så langt unna sjøen som mulig. Videre pekte vi på hensynet til landskap og tilpasning til terreng, samt plassering av fritidsbebyggelse, sett opp mot aktiv landbruksdrift i området. Ca. 8 av de nye fritidsboligene i planforslaget er plassert innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Med bakgrunn i motstrid med føringer i SPR-strandsone, og av hensyn til allmennhetens tilgang i strandsonen, har vi innsigelse til at det åpnes for ny fritidsboligbebyggelse så nært sjøen som vist i BFF7.	J	BFF7 er nå blitt BFF8. Dette området er justert og trukket lengre bak slik at den ligger mer på linje med bebyggelsen i BFF7 og hyttene i naboplanen i øst. Det er også gitt god plass mellom BFF7 og BFF8 til tursti og friareal slik at en unngår privatisering. Denne plasseringen er blitt akseptert av Statsforvalteren i drøftingsmøte.
	Det er regulert inn turveg som skal være adkomst til hyttene i BFF6 og BFF7. Vi har faglig råd om at turvegen reguleres inn langs hele BFF6, slik at det blir mulig for allmennheten å ferdes forbi disse fritidsboligene, og videre ned til nabofeltet og sjøen i vest.	J	Tatt til følge.
	Når det gjelder tomtene i BFF2 har vi, av hensyn til landskap, faglig råd om at byggegrense på den nordligste av disse trekkes noe mot sør, slik at framtidig bebyggelse i større grad havner	J	Tatt til følge. Byggelinje er justert som foreslått og byggeområdet er også justert etter dette.

	«bak» terrengformasjonen i området, sett fra sjøen. Se rød linje på illustrasjon på forrige side for omtrentlig plassering av byggegrense.		
	Når det gjelder våre innspill til oppstartsvarsel med hensyn til landbruk, ser vi at disse ikke er tatt hensyn til i planforslaget. Vi har faglig råd om å unngå omdisponering av LNF-formål til fritidsbebyggelse.	N	Planlagte tiltak er i all hovedsak utenfor fulldyrka jord, men deler av SKV går inn på det som er registrert som fulldyrka jord i temakart Rogaland. BFF2-4 ligger innenfor arealer registrert som innmarksbeite ifølge temakart Rogaland.
	I planforslaget er det vist et småbåtanlegg. Planforslaget mangler en vurdering av plassering av småbåtanlegg innenfor planområdet, sett opp mot andre alternativer i nærområdet. Å legge til rette for et nytt småbåtanlegg her, vil potensielt kunne ha en virkning ut over det aktuelle planområdet, da det etablerer en ny praksis i området.		Selv om det ikke er gitt overordnede føringer for plassering av småbåtanlegg i kommunen, er det i dette tilfellet vurdert som en egnet plassering ut ifra den konkrete situasjonen. Dette er basert på de faktiske forholdene i området, og en legger særlig vekt på at småbåtanlegget vil forbedre fremkommeligheten i området både til fots og til sjø. Det vurderes at dette ikke vil gi presedenser for andre planer da disse sakene ikke nødvendigvis vil ha samme forutsetninger, men må vurderes konkret gjennom egen prosess. Småbåtanlegget er i planen tilpasset området i skala og volum, og en bruker landskapsrommet som utgangspunkt. Anlegget er gjort så lite som mulig, og dersom anlegget skulle dekket nærliggende områder for fritidsbebyggelse ville anlegget blitt for stort. Det vurderes å være bedre med mindre anlegg som er stedlig tilpasset. Selv om nærliggende områder kan ha lignende ønsker, er det ulike forutsetninger som ligger til grunn og en må se på løsninger basert på de mulighetene som finnes i et aktuelt området med fokus på stedstilpasning. Det er ellers begrensede muligheter for etablering av småbåtanlegg langs Nordra Sundet på Eigerøy-siden på grunn av landskapet, men også vær, vind og bølgepåvirkning. Det kan derfor ikke bli etablert mange småbåtanlegg langs Nordra Sundet da forutsetningene ikke tillater dette. Området for fritidsbolig BF39 i kommuneplanen har ikke en naturlig adkomst fra BF13, her må det krysses flere eiendommer som er bebygd med

		<p>både fritidsboliger og bolig. Det er også en del usikkerhet rundt BF39 på grunn av den foreslåtte kraftlinjen over området. Når det gjelder området nedenfor BF40, BF13.1, så er det en annen grunneier og her er også strandlinjen utbygd/gitt mulighet for utbygging og det er ikke hensiktsmessig i å ha et småbåtanlegg foran hyttene. BF40 grenser ikke til sjø. I dette området vurderes det at en har en funnet god tilpasning av bebyggelsen og anlegg til det stedlige handlingsrommet i området. En har etter en samlet vurdering ikke funnet at et større, samlet anlegg vil gi en bedre løsning basert på stedets karakter og fysiske begrensninger. Det er et småskala landskap som en vurderer at det planlagte småbåtanlegget og bebyggelsen ellers hensyntar.</p>
	<p>I området er det modellert ålegras, og det er registrert en rekke truede fuglearter i nærområdet, blant annet sjøfugl som sjøorre og ærfugl. Med bakgrunn i manglende vurderinger av småbåtanleggets påvirkning på naturverdiene i området, beslaglegning av relativt stort areal i sjø og en urørt del av strandsonen på en ellers tett utbygd strekning av strandsonen, og manglende overordnet vurdering av egnet plassering av småbåtanlegg i området, fremmer vi innsigelse til forslag om småbåtanlegg i planområdet, jf. pbl. § 5-4.</p>	<p>D Det er gjort en fagkyndig vurdering av sannsynlighet for negativ påvirkning på ålegrasforekomst i forbindelse med etablering av småbåtanlegg ved Leidland, datert 16.08.2023. Kartleggingen av ålegress viser tett sammenhengende forekomst på østlig halvdel av bukten som strakte seg ned til 3 meters dyp. Vurderingen konkluderer med at en etablering av småbåthavn i det aktuelle området vil i utgangspunktet ha en negativ innvirkning på ålegrasforekomsten og naturlivet knyttet til denne. De foreslåtte tiltakene som er redegjort for i saksframlegget under kapittelet «Lokalisering av småbåtanlegg og hensyn til naturmangfold» vil i følge fagkyndig rapport begrense kjente faktorer som vil påvirke ålegrasbestanden direkte og naturlivet som er knyttet til forekomsten. Herunder vil ikke båtene medføre skyggelegging på grunn av tiltakets plassering, og tiltak i sjø/mudring tillates ikke. Det er også lagt på hensynssone naturmangfold som omfatter sjøbunn med ålegress ut til 3 meters dybde.</p>
	<p>Vi har som faglig råd at utbygging drøftes med brannvesenet med tanke på vurdering av tilkomst for brannvesenet for slukking, og eventuelt aktuelle avbøtende</p>	<p>O Tatt til orientering. Brannvesenet har fått tilsendt saken ved høring og offentlig ettersyn.</p>

	tiltak. ROS-analysen bør endres, og eventuelle tiltak tas inn i bestemmelser og arealkart.		
	Det er ikke vist byggegrenser i delfeltene BF6 og BFF7. Dersom det ikke er vist byggegrense mot sjø i gjeldende reguleringsplan eller i kommuneplan, gjelder det generelle byggeforbudet i strandsonen. I plankartet bør det derfor innarbeides byggegrense mot sjø i alle byggeområdene før planen vedtas.	J	Det er nå lagt inn byggegrense i alle byggeområder.
Stavanger maritime museum	Vi ber Rogaland fylkeskommune gå til administrativ innsigelse av detaljreguleringsplan for Leidland hyttefelt på grunn av manglende arkeologiske undersøkelser, jf. §9 i kulturminneloven.	J	Det er gjennomført arkeologisk registrering i vann. Funn og hensynssoner er innarbeidet, dette beskrives nærmere i innspill/gjennomgang av Rogaland fylkeskommune.
Rogaland fylkeskommune	Rogaland fylkeskommune fremmer administrativ innsigelse på grunn av manglende arkeologiske undersøkelser, jf. §9 i kulturminneloven	J	Innsigelsen er løst ved at det er gjennomført arkeologiske registreringer.
	Rogaland fylkeskommune foretok arkeologiske registreringer innenfor landdelen av planområdet i 2022. Det ble påvist to kokegroper som ble undersøkt og dokumentert ved registrering. Kokegropene er C14-datert til henholdsvis førromersk jernalder og romertid, og er automatisk fredet med ID 294535. Rogaland fylkeskommune finner at tiltak i henhold til planforslaget kan iverksettes uten at det stilles krav om ytterligere vitenskapelig undersøkelse av ID 294535. Automatisk fredete kulturminner som søkes frigitt gjennom planvedtak skal vises som bestemmelsesområde og nummereres i reguleringsplankartet.	J	Vist som funnområde #1 med tilhørende bestemmelse §5.2 «Kulturminnet ID 294535 som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologiske undersøkelser.»
	Kommuneplanen har krav om at fritidsbebyggelsen skal bestå av forholdsvis små hytter og dette er fulgt opp i planforslaget. I planforslaget bidrar hyttenes	D	En vurderer at det i dette tilfellet er hensiktsmessig med en kombinasjon av parkering på felles parkeringsplass og parkering langs vei. Dette gir en god tilpasning til landskapet. Bevaring

	<p>størrelse og plassering i terrenget til at landskapseffekten blir liten. Planforslaget har også sikret at veier vender inn mot Eigerøy, ikke ut mot sundet. Fylkesdirektøren fremmer likevel faglig råd om at all parkering samles i et felles anlegg, og at det bare etableres gangveier fram til hyttene. Det bør også gis føringer for at skogen i planområdet i hovedsak skal bevares.</p>		<p>av skogen vurderes å være ivaretatt gjennom justert bestemmelse §3.7: «Stedegen vegetasjon skal beholdes, og da særlig trær og kantvegetasjon mot sjø. Ved reetablering og tilplantning skal det sikres stedegen vegetasjon.»</p>
	<p>Norda sundet er et attraktivt utfartsområde for de som ferdes på sjøen. Med bakgrunn i den store andelen av strandsonen som allerede er bebygd bør framtidig utbygging være restriktiv. Den foreslåtte bryggen vil bidra til privatisering av neset like øst for bryggen, hvor ilandstigning i dag er mulig for små fartøy.</p>	N	<p>Neset øst for bryggen, Napparen, er et viktig naturområde som er regulert som friluftsområde åpent for allmennheten. Vi vurderer at ved å samle båter i området i et eget anlegg som er tilrettelagt for på- og avstigning er mer hensiktsmessig og vil gjøre det mindre attraktivt å gå i land på selve Napparen, der det også er steinete og grunt. Bebyggelsen er ellers trukket opp fra sjøkanten, og etablering av stier og brygge bidrar til bedret adkomst og ferdsel for allmennheten. Dette er også sikret i planbestemmelsene.</p>
	<p>Strandsonen, inkludert holmer like utenfor planområdet, kan antas å være viktige områder for fugler. Det er ikke å være gjort grundige utredninger av om etablering av småbåtanlegg kan ha negative virkninger for fugleliv.</p>	O	<p>Tas til orientering. Hele Norda-Sundet er leveområde for sjøfugl.</p>
	<p>Småbåthavna som foreslås synes å være en flytebrygge med båtplasser til hyttene som inngår i planforslaget. Det finnes ingen småbåtanlegg av denne typen i området langs Norda sundet fra før. Det er imidlertid flere ubebygde hyttefelt, og i ny kommunedelplan er det foreslått ytterligere to områder for fritidsbebyggelse like vest for dette planområdet. En tillatelse til småbåthavn i dette området vil øke presset om å få etablere småbåtanlegg i tilknytning til andre hytteområder hvor det heller</p>	N	<p>Selv om det ikke er gitt overordnede føringer for plassering av småbåtanlegg i kommunen, er det i dette tilfellet vurdert som en egnet plassering ut ifra den konkrete situasjonen. Dette er basert på de faktiske forholdene i området, og en legger særlig vekt på at småbåtanlegget vil forbedre fremkommeligheten i området både til fots og til sjø. Det vurderes at dette ikke vil gi presedens for andre planer da disse sakene ikke nødvendigvis vil ha samme forutsetninger, men må vurderes konkret gjennom egen prosess. Småbåtanlegget er i planen tilpasset området i skala og volum, og en</p>

	<p>ikke er avklart gjennom behandling av kommune(del)plan. Det vil kunne dannes en uheldig presedens for at det skal legges til rette for småbåtanlegg i tilknytning til hytteområder selv om det ikke er avklart i kommuneplan.</p>	<p>bruker landskapsrommet som utgangspunkt. Anlegget er gjort så lite som mulig, og dersom anlegget skulle dekket nærliggende områder for fritidsbebyggelse ville anlegget blitt for stort. Det vurderes å være bedre med mindre anlegg som er stedlig tilpasset. Selv om nærliggende områder kan ha lignende ønsker, er det ulike forutsetninger som ligger til grunn og en må se på løsninger basert på de mulighetene som finnes i et aktuelt området med fokus på stedstilpasning. Det er ellers begrensede muligheter for etablering av småbåtanlegg langs Norda-sundet på Eigerøy-siden på grunn av landskapet, men også vær, vind og bølgepåvirkning. Det kan derfor ikke bli etablert mange småbåtanlegg langs Norda-sundet da forutsetningene ikke tillater dette. Området for fritidsbolig BF39 i kommuneplanen har ikke en naturlig adkomst fra BF13, her må det krysses flere eiendommer som er bebygd med både fritidsboliger og bolig. Det er også en del usikkerhet rundt BF39 på grunn den foreslåtte kraftlinjen over området. Når det gjelder området nedenfor BF40, BF13.1, så er det en annen grunneier og her er også strandlinjen utbygd/gitt mulighet for utbygging og det er ikke hensiktsmessig i å ha et småbåtanlegg foran hyttene. BF40 grenser ikke til sjø. I dette området vurderes det at en har en funnet god tilpasning av bebyggelsen og anlegg til det stedlige handlingsrommet i området. En har etter en samlet vurdering ikke funnet at et større, samlet anlegg vil gi en bedre løsning basert på stedets karakter og fysiske begrensninger. Det er et småskala landskap som en vurderer at det planlagte småbåtanlegget og bebyggelsen ellers hensyntar.</p>
	<p>Plankartet viser ikke hvordan adkomst til småbåthavna skal løses. Kommunen har muntlig orientert om at det vil være mulig å sikre at brygge langs strandlinja vest i planområdet kan gjøres offentlig tilgjengelig, og at det kan opparbeides sti fra BFF2</p>	<p>J Det er nå sikret gangadkomst til småbåthavnen i plankartet, både fra øst og vest.</p>

	ned til havna.		
	<p>Fylkesutvalgets behandling av sak 90/2023 i møte den 18.04.2023:</p> <p>Rogaland fylkeskommune fremmer innsigelse til småbåtanlegg med bakgrunn i konflikt med natur- og friluftslivsinteresser i strandsonen, og manglende utredninger av konsekvenser for naturverdier. Innsigelsen kan frafalles om bryggeområdet blir offentlig tilgjengelig både for ferdsel til fots og fra sjø, og at dette bidrar til en helhetlig løsning for hele området. Det må tilrettelegges med offentlig tilgjengelige besøksplasser for småbåter ved kai.</p>	J	<p>Innsigelsen ble løst ved at en sikret allmennhetens tilgang i området gjennom bestemmelsene, jf. §4.1.4: «Landfestet brygge skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel både til fots og til sjø. Det skal tilrettelegges for minimum 2 fortøyningsplasser langs bryggen som skal være tilgjengelig for allmenheten. Fortøyningsplassene skal skiltes.» Småbåtanleggets påvirkning på naturverdiene er også utredet i eget notat.</p>
	<p>Planforslaget medfører nedbygging av et landbruksareal på om lag 1 dekar. I tillegg foreslås flere av fritidsboligene nær et aktivt landbruksareal. Dette medfører ofte konflikter knyttet til landbruksdriften. Fylkesdirektøren fremmer faglig råd om at de sørligste fritidsboligene (BFF1), samt de tre fritidsboligene som plasseres på eller nært landbruksareal (BFF2), tas ut av planen.</p>	N	<p>Ikke tatt til følge. Det vurderes å være mer hensiktsmessig å ha disse områdene også som fritidsboliger, da en sammenblanding av fritidsbolig og aktivt gårdsbruk kan medføre konflikt. Landbruksareal av verdi er i all hovedsak regulert som det er i dag.</p>
	<p>Bestemmelse 4.1.2.a avsnitt to (BFF1) tar i alt for liten grad hensyn til muntlig omforent løsning på befaringsområde om at løen bevares og restaureres, jfr. også brev datert 26.09.2022. Fylkesdirektøren fraråder at løen rives. Fylkesdirektøren har ikke motforestillinger mot at våningshuset rives, dersom grunnmur beholdes og ytre dimensjoner blir like som i dag. Utbygger Norgeshus nevnte selv at det var ønskelig å beholde eplehagen. Planlagt eiendomsgrense må legges øst for denne for å kunne beholde den. Det bør gis krav til utbygging av den siste tomten innenfor BFF1 for å sikre at</p>	D	<p>Tillegg til bestemmelsene §4.1.2a for BFF1:</p> <p>«Alle fritidsboligene innenfor BFF1 skal ha utforming som samsvarer med tradisjonell gårdsbebyggelse og den stilarten som historisk har vært i området. Eksisterende bygningselementer for låvebygningen og våningshuset skal søkes bevart og restaurert, eventuelt gjenbrukt i de nye bygningene, for eksempel grunnmur, reisverk, vinduer, og lignende.</p> <p>Fritidsboligen som skal oppføres som erstatning for eksisterende løe må oppføres i samme stilart som eksisterende bygning, herunder utforming, materialvalg, farge, og takform.</p> <p>Fritidsboligen på den østligste tomten skal underordne seg de andre</p>

	denne underordner seg det bevaringsverdige tunet.		bygningene. Det tillates ytre dimensjoner på 6x12 meter. Eplehagen innenfor BFF1 skal søkes bevart, eventuelt gjenoppføres.»
	Planlagt vei og parkering foran tunet er svært uheldig. Som det også ble nevnt på befaring er bevaringsverdien for byggene større når de står som en helhet med tunet mellom seg. Kontakten mellom tunet og landbruksarealene bør ikke brytes av veiformål og parkering.	O	Tas til orientering. En har forståelse for synspunktet, men en har ikke lyktes med å finne en bedre løsning med tanke adkomst og parkering for BFF1.
Statens vegvesen	Til denne saken uttaler vi oss med bakgrunn i vårt sektoransvar innenfor trafiksikkerhet og vegtransport. Planområdet vil få adkomst fra Napparveien og videre til fv. 4286. Vi forutsetter at eventuelle forhold som angår fylkesvegen avklares i dialog med Rogaland fylkeskommune.	O	Tas til orientering.
	Vi forutsetter at gjeldende vegnormaler er lagt til grunn for vegutformingen i planen. Planområdet ligger i et område med stedvis bratt terreng, og vi forutsetter derfor at t tilpasning til terrenget og behov for skjæringer og fyllinger er vurdert. Vi vil anbefale å regulere til annen veggrunn der dette er hensiktsmessig. Det er også nødvendig å sikre gode siktforhold på steder med høydeforskjeller, eventuelle støttemurer o.l.	O	Tas til orientering.
Felles brukerutvalg i Eigersund kommune	Felles brukerutvalg tar saken til orientering.	O	Tas til orientering.
Private uttaler			
Jane Egaas og Asbjørn Mortensen	Det anføres at det skal utarbeides en VA- plan før det gis igangsettingstillatelse. Det vil være en fordel ved regulering av grenser for mulige hyttetomter at lokasjoner for pumpekummer for kloakk blir anført allerede på dette plankartet, siden flere tomter ligger svært nær sjøen med risiko for utslipp av kloakk ved feil og tilstoppet pumpe.	N	VA-planen skal beskrive valgte løsninger som skal godkjenner av kommunen. Private VA-anlegg skal normalt ikke ha overløp til sjø.
	Det er mye overflatevann som	O	BFF7 er nå blitt BFF8. Innspillet tas til

	<p>er grunnvann og antagelig kommer fra høyereliggende områder på Eigerøya, og som renner ut i grensen mellom BFF7 og fritidsboligen Napparveien 50. Når vannet når tomten til BFF7, kommer det ut av grunnen som en liten bekk som renner ut i sjøen nedenfor BFF7. Siden fritidsboligen BFF7 ligger svært nær sjøen, så vil en pumpekum for kloakk fra BFF7 og de øvrige hytter nevnt over måtte ligge midt i denne sumpen/ bekken. Slike pumper er utsatt for feil ved at de neddykkede pumpene i kloakktanken kan kjøre seg fast når fremmedobjekter skylles ned i hyttene sine toaletter. Kummen vil da kunne renne over, og kloakk vil nå sjøen etter kort tid. Dette problemet er størst om sommeren, når det er tung bruk av hyttene. Området BUN1 er regulering til naust og badeformål, og det bades også fra brygge tilhørende Napparveien 50. Det er ikke akseptabelt med mulige utslipp av kloakk i sjøen fra en pumpekum typisk 5meter fra sjøen.</p>	<p>orientering. VA-planen skal også ta hensyn til overvannshåndtering.</p>
	<p>Vi foreslår at fritidsbolig BFF7 tas ut av reguleringsplanen på grunn av den ligger for nær sjø i forhold til topografi med bekk i grunnen, og at den sperrer for en mer fornuftig plassering av pumpekum høyere opp og lenger fra sjøen.</p>	<p>N BFF7 er nå blitt BFF8. BFF8 beholdes i plan.</p>
	<p>Det vises til at det innenfor planområdet skal legges til rette for maksimalt 1,5 biloppstillingsplass pr. fritidsbolig. Foreslår at parkeringsplassen SPA1 legger til rette for ytterligere 5-10 gjesteparkeringer, for å unngå at mangel på parkeringsplasser for allmennheten fører med seg fremmedparkering og blokkering av parkeringsplassen til hytteområdet i øst.</p>	<p>N 1,5 parkeringsplasser er vurdert å være tilstrekkelig parkeringsdekning for området.</p>

	<p>Det refereres til stedegen vegetasjon i området, og at særlig trær og kantvegetasjon mot sjø skal beholdes. Vegetasjonen har endret seg slik at ferdsel ut til friområdet på Ytre Napparen har blitt forvansket. Den stedegne vegetasjonen har opprinnelig vært preget av gress og åpne knauser, siden området har vært brukt til husdyrhold i generasjoner. Kantvegetasjonen mot sjø er til hinder for ferdsel langs med sjøen. Vi foreslår derfor at kap. 3.7 endres slik at kommentar om trær og kantvegetasjon mot sjø tas bort. Den stedegne vegetasjonen er åpent lende stort sett fritt for trær.</p>	N	<p>I kommuneplanens bestemmelser er det for BF-område Leidland gitt at vegetasjonen i området i størst mulig grad skal ivaretas. Dette ivaretar også innspill fra Statsforvalteren og fylkeskommunen om at skogveksten i området må søkes bevart. Bestemmelsen beholdes derfor slik den er. Regulerte turstier skal være tilgjengelig for allmennheten og vil bidra til bedret ferdsel i området og ned til sjø. Det er flere fordeler med å bevare vegetasjon i området med tanke på landskap, lokalklima, innsyn og utsyn, og naturmangfold.</p>
	<p>Det er ikke mulig å gå i terrenget fra område BFF2 ned til sjøen og småbåtanlegget BSB, på grunn av at terrenget går over i et stup ned mot sjøen. De tre hyttene BFF6 ligger på den hyllen som man idag kan gå på for å komme ned til sjøen fra området BFF2. Dersom det ikke legges til rette for atkomst gjennom tomteområdet BFF6 fra øvrige fritidsboliger spesielt område BFF2, så må all atkomst til sjøen gå via turveg f_GT. Det foreslås at man reduserer antall fritidseiendommer i området BFF1 og BFF2, for å skape mindre trykk fra hytteboere til den lille strandsonen som finnes mot sjøen. Det foreslås også at man fjerner BFF7 fra plankartet, for å skape bedre tilkomst til sjøen fra de øvrige hyttene, og for allmennheten.</p>	N	<p>BFF6 er nå blitt BFF7. Det er sikret tursti gjennom området som skal være åpen for allmennheten. Antall fritidsboliger i området er ikke redusert.</p>
	<p>Man bør kreve at kjøreveien SKV4 skal kunne oppgraderes til samme kvalitet som SKV1 til bredde min. 3.5m og fast dekke, på begge sider av krysset med SKV1. Det foreslås derfor at kap. 4.2.1 tar med et avsnitt om at grunneier og utvikler av planområdet må påkoste utvidelse av SKV4 fra krysset</p>	D	<p>SKV4 er oppdimensjonert i plankartet sammenlignet med eksisterende situasjon for å bedre fremkommelighet. Det er ikke satt krav om utbedring av SKV4, men det kan bli nødvendig.</p>

	med SKV1 sørover og opp til riksveien med bredde min. 3.5m og fast dekke. Dette vil forhindre vanskelige kjøresituasjoner når det nå blir større trafikk og flere møtesituasjoner i krysset SKV1 og SKV4.		
	Det foreslås også at kravet i kap. 4.2.1 til stigningsforhold på kjøreveien SKV1 oppdateres til at stigningen skal være max 2,5% de første 5m fra veikant/kryss med SKV4. Stigningen videre bør ikke overstige 12,5%.	N	Ikke tatt til følge.
	Det foreslås at man legger til et kapittel om sikring av stup innenfor det regulerte området. Bryggeområdet BSB med badeområde BUN2 ligger under et stup som bør sikres mot fall fra oversiden ned til småbåtanlegget, og sikres mot at mindreårige kan klatre i stupet.	N	Ikke tatt til følge. Dette ligger i regulert friluftsområde.
	Det foreslås at reguleringsplanen krever at det skal anlegges en trappestruktur langs med nabogrensen i vest og ned til småbåtanlegget BSB, for å få mindre press langs med strandsonen i nord for hyttebeboere som skal til båthavnen BUN2.	D	Det er lagt inn tursti gjennom vestsiden av planområdet ned til småbåthavnen.
Petter E. Seglem	Ønsker å sikre adkomst til fremtidig hyttetomt utenfor planområdet på gnr. 7 bnr. 678. Som adkomst til denne tomten synes fornuftig med en forlengelse av snuhammeren i planen.	N	Dette bør heller ses på som en helhet og ikke bare delvis tilrettelegge i denne planen.

3.1 Avgrenset høring

Detaljregulering for hyttefelt Leidland ble sendt ut på en avgrenset høring i etterkant av høring og offentlig ettersyn. Endringene er nærmere beskrevet i vedlegg, men dreide seg i all hovedsak om:

- Plankart
 1. Justeringer av byggeområdene for fritidsbolig samt veg og tursti
 2. BFF3 får 5 tomter i stedet for 4.
 3. Plangrensen ble justert blant annet for å få med kulturminnefunn i sjø med hensynssoner.
- Bestemmelsene:
 4. Størrelsen på hyttene vil følge nylig vedtatt kommunedelplan for fritidsbebyggelse og det kan tillates inntil 70 m² med 5,5 m mønehøyde.

Gjennomgang av uttaler til avgrenset høring

Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader		
NVE	Ingen merknader	O
Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	J
Rogaland fylkeskommune	Merknad	D
Fiskeridirektoratet	Merknad	J

INNSENDTE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	J/N/O/D	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
NVE	Ingen merknader til den avgrensede høringen.	O	Tas til orientering.
Statsforvalteren i Rogaland	Vi minner om at vi hadde innsigelse til BFF8 av hensyn til allmennhetens ferdsel i strandsonen da vi uttalte oss til offentlig ettersyn av planforslaget. Vi har gjennom dialog med kommunen signalisert at vi kunne akseptere en løsning der denne tomten ble trukket lengre fra sjøen. Ved å utvide avgrensning av byggeområde og byggegrense i retning turveg f_GT3 er vår oppfatning at det ikke tas særlige hensyn til allmennhetens ferdsel, jf. pbl. § 1-8 og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. På denne bakgrunn opprettholder vi innsigelsen til delfelt BFF8. Vi ber kommunen justere avgrensningen av BFF8 for å unngå privatisering av turveg f_GT3.	J	BFF8 er siden blitt justert ytterligere og det er nå gitt mer plass mellom BFF8 og BFF7 til tursti slik at en unngår privatisering.
	Når det gjelder avgrensning av BFF2 er vi enige med kommunen i at det er et godt grep å holde kollen utenfor byggeområdene. Vi vil anbefale at byggegrense ikke settes i formåls grensen mot kollen. Vi minner om at terrenginngrep for å etablere framtidig fritidsbebyggelse bør skje innenfor bygge- områdene. Når byggegrense legges i formåls grensen, er vår erfaring at det ofte vil medføre inngrep utenfor byggeområdene, og det	J	Byggegrense er ikke lenger satt i formåls grense og tilpasset det naturlige terrenget.

	bør derfor ikke aksepteres tiltak helt inn til formålsgrense mot en eksisterende terrengformasjon som ønskes ivaretatt.		
	Vi har ingen merknader til justeringer av adkomstveg f_SKV3 og tilliggende tomter, flere tomter i BFF3, justering av plangrense og endringer i bestemmelsene.	O	Tas til orientering.
Rogaland fylkeskommune	Fylkeskommunen hadde ved offentlig ettersyn av planen innsigelse til småbåtanlegget, jfr. brev av 19.04.2023. Endringer i planen for å løse denne innsigelsen er ikke en del av den begrensede høringen. Fylkesdirektøren registrer at det er gjort endringer i planen med bakgrunn i å løse denne innsigelsen. Vi savner en formell forespørsel om trekking av denne innsigelsen.	J	I etterkant av høring er det sendt forespørsel til Fylkeskommunen med anmodning om å trekke innsigelsen.
	Det foreslås flere mindre endringer i planen som ble behandlet i fylkesutvalget i april. Fylkesdirektøren har ingen vesentlige merknader knyttet til endringene i den begrensede høringen, men vurderer det som positivt at det er gjort noen mindre tilpasninger til landskapet.	O	Tas til orientering.
	Vi viser til vårt notat, datert 26.09.2022, som beskriver hvordan planen skal forholde seg til de to verneverdige byggene innenfor planområdet.	O	Tatt til orientering. Det er gjort ytterligere justeringer i planen for å ivareta innspill.
	Stavanger maritime Museum (SMM) foretok arkeologiske registreringer av planområdet i 2023 etter at de hadde fremmet administrativ innsigelse for manglende § 9. Totalt ble det registrert 2 funnområder. Byggeformål for naust BUN2 er i konflikt med et av funnområdene.	J	Sikret i bestemmelsene.
	Id 299436 består av 1 flintavslag med knusespor i begge ender (slått bipolar), 1 skår av grovmagra leirkar, et spinnehjul av kleberstein og flere dyrebein funnet i to prøvestikk. Vår vurdering er at	O	Tas til orientering.

	<p>et avgrensa mindre inngrep i sikringssonen kan tillates uten vilkår om dispensasjonsundersøkelse. Vi vil likevel tilrå at det settes krav om fysisk merking av ytterkant av området i sjø som inngår i BUN 2, samt sikringssonen til id 299436 under anleggsperioden. Entreprenøren må informeres om at ytterligere inngrep i vernesonen ikke er tillatt.</p>		
	<p>Videre må det gå klarere frem av planens bestemmelser at det ikke er tillatt med inngrep i sjøbunn i friluftsområde i sjø, og at det heller ikke er tillatt med mudring innenfor planområdet.</p>	J	Tatt til følge, jf. §4.5.1
	<p>En dispensasjon fra den automatiske fredningen gjennom planvedtaket forutsetter at den delen av kulturminnet ID 299436 som har arealformål BUN2 skal vises som bestemmelseområde i reguleringsplankartet, og at bestemmelsen «Tiltak innenfor BUN2 kan igangsettes uten ytterligere undersøkelser. Delen av H730_2 som grenser til BUN2 skal merkes med blåser/stikker e.l. under anleggsarbeidet»</p>	J	Medtatt i bestemmelsene, jf. §5.3.
	<p>I tillegg bad vi om at det måtte det legges inn en bestemmelse til hensynssone H 730_1 og_2. Rogaland fylkeskommune har følgende forslag til ordlyd: <i>«H730_1 og H730_2 er automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven §4, med en sikringssone på 5 meter rundt kulturminnets ytterkant jf. kulturminneloven §6. Inngrep i grunnen som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor hensynssonen er det ikke tillat å sette i gang tiltak i form av</i></p>	J	Medtatt i bestemmelsene, jf. §5.1.5.

	<i>dumping av masser, mudring, utplassering av tyngder/fester for flytebrygger, eller etableres andre former for tiltak».</i>		
	For å bevare lokaliteten ID 299436 og hindre utgliding av masser må det legges en hensynssone H 570 rundt H 730_2 med tilhørende bestemmelse. Rogaland fylkeskommune har følgende forslag til ordlyd i bestemmelsen: «Det er ikke tillatt med mudring innenfor den avsatte hensynssonen, for å hindre utglidning fra H730_2. Dersom det gjøres inngrep i sjøarealene skal det tas kontakt med Rogaland fylkeskommune».	J	Medtatt i bestemmelsene, jf. §5.1.4.
	Dispensasjon fra den automatiske fredningen gjennom planvedtaket forutsetter at bestemmelser og kart ettersendt til Rogaland fylkeskommune 27.09.23 er de som blir vedtatt av kommunen.	J	Tatt til etterretning.
Fiskeridirektoratet	Det er positivt for marint miljø og marine ressurser med planbestemmelsenes pkt. 3.2 om at det ikke tillates oljetømming, bunnskraping, bunnsmøring, rengjøring/vedlikehold av båter o.l. innenfor planområdet. Dette vil bidra til å unngå utslipp, forurensning, farlig avfall/skadelige stoffer, plast til sjø mv., og det er viktig at der det åpnes for slike tiltak, må man tilrettelegge for miljøvennlige løsninger.	O	Tas til orientering.
	Fiskeridirektoratet er for øvrig pålagt å bidra med nærmere avklaring ved søknader om tiltak i, eller med virkning til, sjø, slik som arealbeslag, bygging, utfylling, mudring, sprenging o.l. - f.eks. om dispensasjon etter pbl., og etter forurensningsloven og havne- og farvannsloven. Fiskeridirektoratet vil da være	O	Tas til orientering. Fiskeridirektoratet vil få tilsendt kopi av planvedtak.

	opptatt av å unngå eller avbøte negative konsekvenser for fiskerienes bruks- og ressursområder, marint biologisk mangfold, vannkvalitet, mv. Vi ber om kopi av planvedtak.	
--	--	--

Kommunedirektøren vil etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknadene innstille på at planen vedtas som fremlagt.

4. Presentasjon av planområdet

Planområdet ligger på Leidland på Eigerøy, og har en størrelse på omtrent 42,8 daa. Adkomstveien i sør går inn til gårdsbebyggelsen på planområdet, som består av et våningshus og driftsbygning med tilhørende jordbruksareal sør på tomten. Videre fra gårdsbebyggelsen går det stier som fører videre til to fritidsboliger omtrent midt på planområdet. Tilhørende gårdsbebyggelsen og den ene fritidsboligen finnes to naust/båthus ved sjøen. Ellers består området av vegetert og ulent terreng, og ut ifra strandkanten finnes Napparen.



5. Presentasjon av forslag til reguleringsplan

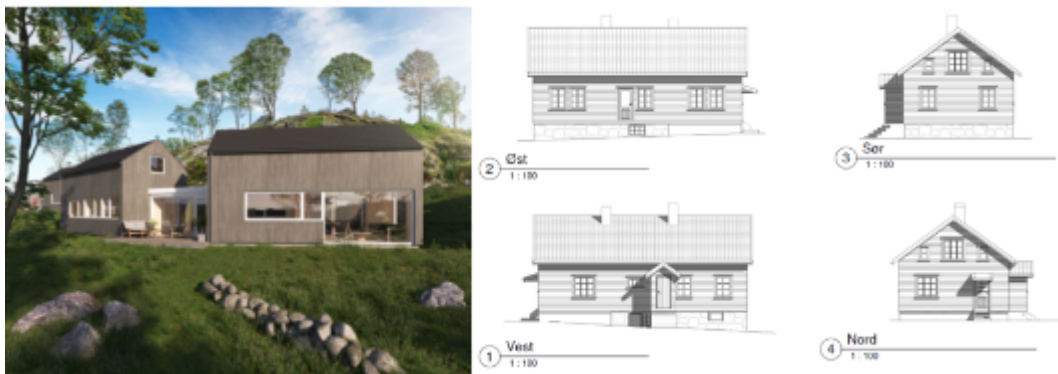


5.1 Fritidsboligbebyggelse

BFF3-4 omfatter eksisterende fritidsboliger innenfor området og inngår i plan. Innenfor BFF1 kan det oppføres 3 fritidsboliger i samme form og volum som eksisterende våningshus og driftsbygning. I BFF2 kan det bygges 10 nye fritidsboliger. Innenfor BFF6 og BFF8 tillates én ny fritidsbolig, og innenfor BFF7 tillates 3 nye fritidsboliger. Nye fritidsboliger kan være maksimalt 70 m² BYA. Det tillates tilhørende bod på 4 m² som skal være tilknyttet hovedbygningen.

Maks mønehøyde for fritidsboligene er 5,5 m, mens for BFF1 er det 7 m. Fritidsboligene skal ha saltak med teglstein. Det tillates solceller på taket. Bygninger og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

Alle fritidsboligene innenfor BFF1 skal ha utforming som samsvarer med tradisjonell gårdsbebyggelse og den stilarten som historisk har vært i området. Eksisterende bygningselementer for låvebygningen og våningshuset skal søkes bevart og restaurert, eventuelt gjenbrukt i de nye bygningene, for eksempel grunnmur, reisverk, vinduer, og lignende.



Til venstre: illustrasjon av planlagt bebyggelse. Til høyre: fasadetegninger av våningshus, BFF1.

5.2 Småbåtanlegg og naust

I området BSB tillates installert landfestet brygge, med flytefortøyning til småbåtanlegg. Småbåtanlegget er felles for fritidsboligene innenfor planområdet, hvor det tillates 1 båtplass per fritidsbolig. Landfestet brygge skal sikre allmenn ferdsel langs sjø. Det skal tilrettelegges for minimum 2 fortøyningsplasser langs bryggen som skal være tilgjengelig for allmennheten. Det tillates ikke stengsler eller liknende som fører til privatisering av strandsonen.

Det tillates 6 båtplasser innenfor BUN1. BUN1 skal være felles for fritidsboligene innenfor BFF3, BFF4 og BFF7. Innenfor BUN2 kan det oppføres båthus med en grunnflate på inntil 30 m² BYA.



Småbåtanlegg, sett fra vest.

5.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveger f_SKV1-3 skal opparbeides med fast dekke og en bredde på minimum 3,5 meter. F_SPA1 er felles parkeringsplass for BFF4, BFF6 og BFF7. F_SPA2 er parkeringsareal for fritidsboligene innenfor arealformmål BFF1. F_SPA3-6 er parkeringsareal for fritidsboligene innenfor BFF2. For BFF4 og BFF6 tillates det å parkere på egen grunn.



Planområdet sett fra sør.

5.4 Grønnstruktur, landbruks-, natur- og friluftsmål

Turveg f_GT er felles adkomstveg til fritidsboligene innenfor BFF4-BFF7, og som del av felles adkomstvei til sjøen. Turvegen skal legges mest mulig naturlig i terrenget, for å unngå overdrevne skjæringer og fyllinger. Turvegen skal etableres med fast dekke, og ha en minimumsbredde på 2m.

Friområde GF1-7 skal være allment tilgjengelige, og det kan oppføres stier med fast dekke som skal ha en naturlig plassering i terrenget.

Innenfor landbruksområde LL1-3 tillates det ikke oppført ny bebyggelse. Landbruksdrift i henhold til formålet er tillatt.

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-/påkjørsler		X	1	1	Grønn	
Ulykke med gående/syklende	X		2	3	Gul	RFK skal bygge gang- og sykkelveg langs fylkesvegen.
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	

Området skal koples til godkjent vann og avløpsløsning.

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	

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.2 Universell utforming:

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstillende planer 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		2	1	Grønn	

Planlagte fritidsboliger er lagt over arealer utsatt for stormflo. Småbåtanlegg og naust skal være dimensjonert for å tåle påkjenning fra en evt. stormfløssituasjon. Det åpnes ikke opp for varig opphold i bebyggelse i flomsone.

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	

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	3	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	

Flomras		X	1	1	Grønn	
---------	--	---	---	---	-------	--

Deler av planområdet ligger under marin grense som kan ha mulighet for marin leire. Planbeskrivelsens kap. 6.11 beskriver eksisterende situasjon for grunnforhold og vurdert til å være lav sannsynlighet for marin leire og skred som følge av leire. Det er mye fjell i dagen i planområdet som ligger på en fjellknaus.

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 stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Høyspent / elektromagnetisk felt		X	1	1	Grønn	
Elektromagnetisk stråling (antennar 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	

Planlagte fritidsboliger kommer i konflikt med 100-meters beltet. Fritidsboliger nærmest sjø er lagt på en slik måte i terrenget at de ligger på en «hylle» over det som er den tilgjengelige og attraktive delen av strandsonen nedenfor. Planområdet ligger mellom to eksisterende hyttefelt, og det vurderes at den planlagte utbygging ikke vil skape store konflikter for allmennhetens tilgang til sjøen sammenlignet med dagens situasjon.

6.6.2 Naturverdier og rødlistert

Hendelse/Situasjon	I konflikt med?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sårbar flora		X			Grønn	
Sårbar fauna / fisk / leveområde for rødlistert	X		2	2	Gul	Småbåtanlegg er delvis i konflikt med ålgress
Inngrepssvone		X			Grønn	

Naturverdiene i sjø er kartlagt og beskrevet i fagkyndig vurdering datert 16.08.2023. For å hensynta ålgresset er småbåtanlegget flyttet lengre ut slik en unngår at båtene skaper skygge, med en 2 meter bred gangbane ut til selve båtplassene. Det er også gitt begrensninger for båtplassenes størrelse slik at arealet blir så lite som mulig og en unngår større båter. Anlegget er kun festet i land, og det er sikret i bestemmelsene at det ikke tillates med mudring og lignende tiltak i sjø, som er kjent faktor for negativ påvirkning for ålgress. Konsekvensene for ålgress som følge av småbåtanlegg vurderes derfor til å være små.

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	

Sør i planområdet ligger to eldre gårdsbygninger som er i forfallende tilstand. Disse bygningene foreslås gjenoppbygget i samme form og volum, men nå som fritidsboliger. Bygningene er SEFRAK-C registrerte, og det anses derfor positivt at en henter opp det historiske uttrykket.

Rogaland fylkeskommune har gjennomført arkeologiske undersøkelser i planområdet og funnet nye lokaliteter. Disse er innarbeidet i planen.

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 spesielle forhold, utover strandsone.

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			Grønn	

Planlagte tiltak er i all hovedsak utenfor fulldyrka jord, men deler av SKV2 går inn på det som er registrert som fulldyrka jord i temakart Rogaland. BFF2-4 ligger innenfor arealer registrert som innmarksbeite ifølge temakart Rogaland.

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			Grønn	
Vakre landskap		X			Grønn	

Det ligger i et landskapsområde som er klassifisert som «Regionalt viktig landskap» og en har ivarettatt forvaltningsanbefalingene bl.a. i forbindelse med plassering av ny bebyggelse.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Lagt inn bestemmelser som sikrer terrengtilpasning av planlagte tiltak.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	Ivare-tatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Folkehelse	X				Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold.

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

Hendelse/Situasjon	I konflikt	Grov vurdering av:	Risiko/alvorlighet	Kommentar/
--------------------	------------	--------------------	--------------------	------------

	med?				Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens	
Vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn		X			Grønn

Ikke kjent med spesielle forhold.

6.8 Naturmangfold

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

Det planlagte tiltaket er vurdert i planbeskrivelsens 7.8 til å ikke være i vesentlig konflikt med intensjonene i Naturmangfoldlovens §§8-12.

6.9 REKKEFØLGEKRAV I PLANEN

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

- Før det gis igangsettelsestillatelse skal situasjonsplan være godkjent av Eigersund kommune. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av bygg, opparbeidelse av tomt, stier og parkering.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal det utarbeides en VA-plan som også viser overvannshåndtering. Denne skal godkjennes av Eigersund kommune.
- Støy fra anleggsvirksomhet skal ikke overstige anbefalte støygrenser angitt i statlige retningslinjer i T-1442/2021. Naboer skal varsles iht. T -1442/2021 og godkjent dokumentasjon skal vedlegges søknad innen det gis igangsettingstillatelse: Det skal foreligge godkjent plan for bygg- og anleggsperioden gjeldende støy og støytiltak for å sikre naboer under utbygging. Planen skal inneholde planlagt byggestart og ferdigstilling, planlagte tider for når anleggsvirksomhet vil foregå, ansvarlige kontaktpersoner samt kontaktinformasjon under utbygging. Planen skal godkjennes av kommunen ved kommunelegen.
Ved evt. spesifikke avtaler mellom tiltakshaver og naboer gjeldende behov for stillhet skal disse dokumenteres og legges ved søknad om tiltak.
- Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, parkering, vann, avløp, elektrisitet m.m.) er etablert.

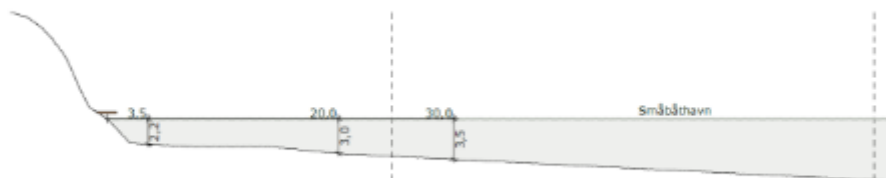
7. Lokalisering av småbåtanlegg og hensyn til naturmangfold

Statsforvalteren i Rogaland fremmet innsigelse til småbåtanlegget i planen med bakgrunn i manglende vurderinger av småbåtanleggets påvirkning på naturverdiene i området, beslaglegging av en urørt del av strandsonen og relativt stort areal i sjø, og manglende overordnet vurdering av egnet plassering av småbåtanlegg i området. Rogaland fylkeskommune fremmet en lignende innsigelse, med bakgrunn i at planen ble vurdert til å være i konflikt med natur- og friluftslivsinteresser i strandsonen, og manglende utredninger av konsekvenser for naturverdier. Det ble gitt en forutsetning om at innsigelsen kunne frafalles om bryggeområdet blir offentlig tilgjengelig både for

ferdsel til fots og fra sjø, og at det tilrettelegges med offentlig tilgjengelige besøksplasser for småbåter ved kai.

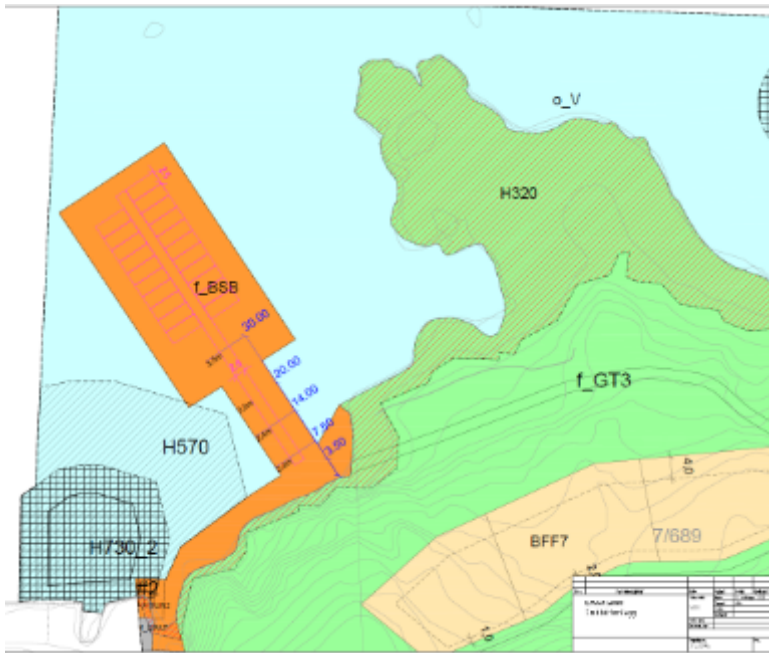
7.1 Naturmangfold

Naturverdiene i sjø er kartlagt og beskrevet i fagkyndig vurdering datert 16.08.2023. Kartleggingen av ålegress viser tett sammenhengende forekomst på østlig halvdel av bukten som strakte seg ned til 3 meters dyp, som det fremkommer av notat datert 16.08.2023 på side 4. Småbåtanlegget er tenkt utformet med en flytende gangbrygge ut til selve båt plassene. Dybden under båt plassene er derfor mer enn 3 meter, og eventuell skyggelegging fra båtene på ålegresset vil derfor være minimalt. En av de største negative påvirkningene for ålegress er mudring. Bryggen skal kun festes i land slik at en unngår å måtte gjøre inngrep i havbunnen. Det er også sikret i bestemmelsene at mudring/tiltak i sjøbunn tillates ikke, og dermed unngår man en kjent negativ faktor for ålegresset. For å unngå skyggelegging, er båt plassene lagt utenfor der det er ålegress dvs. med dybde over 3 meter. Båt plassene er også gjort smalere, bredde 2.5 meter (center/center uttrigger), som også begrenser mulig størrelse på båt og motor.



Snitt tatt fra sør til nord, fra småbåtanleggets landdel til nordlige ende med dybde under.

Som konklusjon vurderes det at den foreslåtte løsningen for småbåthavnen i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til naturmangfold, herunder ålegress. Dette i tråd med anbefalinger i fagrapport for å redusere kjente påvirkningsfaktorer slik at planen reduserer skyggelegging ved i all hovedsak å trekke båt plassene ut og vekk fra ålegressområdet, samt legge begrensninger for mulige båt størrelser. I tillegg sikrer planen at det unngås mudring og inngrep i sjø. Det er også lagt på hensynssone for bevaring av naturmiljø i plankartet, som synliggjør ålegresset i området.



Utsnitt av plankart som viser småbåtanleggets plassering med påsatte kotehøyder. Selve utformingen av småbåtanlegget er også vist som underlag.

7.2 Strandsonehensyn og overordnet vurdering av plassering

Selv om småbåtanlegget beslaglegger deler av strandsonen og arealer i sjø, har en vektlagt at dette vil gi bedre adkomst for allmennheten til området, da en også sikrer at anlegget skal ha minimum to gjesteplasser. I tillegg er det regulert tursti videre gjennom området som skal være tilgjengelige for allmennheten. En viktig del av strandsonen i dette området, Napparen, er regulert til friluftsområde. Det er en fordel å samle båtene på en avgrenset plass i stedet for å risikere at hyttefolket legger båter opp rundt Napparen, som er et viktig naturområde å skjerme. Den delen av strandsonen som småbåtanlegget beslaglegger, er ikke i dag tilgjengelig for allmennheten.

Det er ikke er gitt overordnede føringer for plassering av småbåtanlegg i kommunen, men det er i dette tilfellet vurdert som en egnet plassering ut ifra den konkrete situasjonen. Det vurderes at dette ikke uten videre vil gi presedens for andre planer da disse sakene ikke nødvendigvis vil ha samme forutsetninger, men må vurderes konkret gjennom egen prosess. Småbåtanlegget er i planen tilpasset området i skala og volum, og en bruker landskapsrommet som utgangspunkt. Anlegget er gjort så lite som mulig, og dersom anlegget også skulle dekket nærliggende områder for fritidsbebyggelse ville anlegget blitt for stort og dårlig tilpasset. Det vurderes å være bedre med mindre anlegg som er stedlig tilpasset.

Selv om nærliggende områder kan ha lignende ønsker, er det ulike forutsetninger som ligger til grunn og en må se på løsninger basert på de mulighetene som finnes i et aktuelt området med fokus på stedstilpasning. Det er ellers begrensede muligheter for etablering av småbåtanlegg langs Nordasundet på Eigerøy-siden på grunn av landskapet, men også vær, vind og bølgepåvirkning. Det kan derfor ikke bli etablert mange småbåtanlegg langs Nordra Sundet da forutsetningene ikke tillater dette. Området for fritidsbolig BF39 i kommuneplanen har ikke en naturlig adkomst fra BF13, her må det krysses flere eiendommer som er bebygd med både fritidsboliger og bolig. Det er også en del usikkerhet rundt BF39 på grunn av den foreslåtte kraftlinjen over området. Når det gjelder området nedenfor BF40, BF13.1, så er det en annen grunneier og her er også strandlinjen utbygd/gitt mulighet for utbygging og det er ikke hensiktsmessig i å ha et småbåtanlegg foran hyttene. BF40 grenser ikke til sjø.

I dette området vurderes det at en har en funnet god tilpasning av bebyggelsen og anlegg til det stedlige handlingsrommet i området. En har etter en samlet vurdering ikke funnet at et større, samlet anlegg vil gi en bedre løsning basert på stedets karakter og fysiske begrensninger. Det er et småskala landskap som en vurderer at det planlagte småbåtanlegget og bebyggelsen ellers hensyntar.

7.3 Resultat av drøfting

Statsforvalterens tilbakemelding etter siste drøftingsmøte, i epost datert 27.10.2023:

«Vi har vurdert saken på nytt, og kommet fram til at vi må holde fast på innsigelsen til småbåtanlegget.

Som påpekt i møtet er det gjort gode tiltak for å forsøke å ta best mulig hensyn til ålegraset dersom småbåtanlegget faktisk skal anlegges med foreslått plassering. Notatet som er utarbeidet av STIM viser at det er i den østre delen av bukta at forekomsten av ålegras er tettest. Det er også her strandsonen fortsatt fremstår med naturlig strandlinje, og det er grunne sjøområder og areal på land som kan være attraktive for sjøfugl. Et småbåtanlegg i denne enden av bukta vil i større grad virke forstyrrende på fuglelivet. I den vestlige delen av bukta er strandsonen allerede utbygd, og det er kun spredte forekomster av ålegras.

Innsigelsen vår gikk også på plassering av tiltaket sett i en større sammenheng. Vi etterspurte en helhetlig vurdering av hvor det kunne eller skulle plasseres småbåtanlegg langs Nordra Sundet, gitt at det ikke er etablert mange slike anlegg fra før i dette området, til tross for at det er relativt tett utbygd med boliger og fritidsboliger på denne delen av Eigerøy. Dere har i møter muntlig redegjort for at mange av boligene og fritidsboligene allerede har private båtplasser i naust og brygger. Videre at etablering av et småbåtanlegg her ikke nødvendigvis skal føre til presedens for framtidige saker i området. Likevel: det er også hevdet at båtplass er nødvendig for å få solgt nye hytter i området, da det er et naturlig ønske fra nye hytteeiere om båtplass når hytta ligger til sjø.

Gjennom mekling om kommunedelplan for fritidsbebyggelse fikk Eigersund kommune lagt inn to nye områder for fritidsbebyggelse i umiddelbar nærhet til det aktuelle området på Leidland (BF39 og BF40). Ved framtidig utvikling av disse områdene, er det sannsynlig at det vil komme nye ønsker om båtplasser og tiltak i strandsonen i området.

Ut fra føringer i statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen bør tiltak i strandsonen konsentreres til allerede etablerte byggeområder. Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfoldet, og alternative plasseringsmuligheter skal vurderes. Ut fra disse føringene vil vi kunne akseptere et småbåtanlegg som plasseres lengre vest i bukta. Vi mener at det bør være gode muligheter for at det gjennom dialog med grunneiere for de nye nabofeltene som nå er lagt inn i kommunedelplan for fritidsbebyggelse kan finnes gode felles løsninger som kan dekke behovet for flere områder, og som kan plasseres på areal som har lavere verdi og betydning for naturmangfoldet i området.

På denne bakgrunn opprettholder vi innsigelsen til småbåtanlegget.»

Basert på de presenterte løsningene og utredningene gjort i forbindelse med småbåtanlegget anbefales det at saken går til mekling med Statsforvalteren. Rogaland fylkeskommune har gitt skriftlig tilbakemelding på at de presenterte løsningene vurderes å være tilstrekkelige for at innsigelsen kan trekkes.

8. Oppfølging av kommuneplanen

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.

Næringsfaglige vurderinger (kommuneplanens mål om økt verdiskapning og flere arbeidsplasser):

Fritidsboligbygging gir muligheter for byggenæringen i området og bidrar til verdiskapning innenfor turisme.

9. Oppsummering og konklusjon

Etter en samlet gjennomgang vurderes det at planforslaget ivaretar sentrale tema som landskaps- og terrengtilpasning, oppfølging av kommuneplanens bestemmelser, og tilpasninger for å minimere konflikten med naturmangfold og 100-metersbeltet mot sjø gjennom plassering og utforming. Planen åpner opp for inntil 19 nye fritidsboliger samt regulerer inn eksisterende bebyggelse. Samlet sett vil planen legge til rette for attraktive fritidsboliger med god adkomst til sjø og båtplasser, samtidig som allmennhetens tilgang og ferdsel i området styrkes. Basert på de presenterte løsningene og utredningene gjort i forbindelse med småbåtanlegget anbefales det at saken går til mekling med Statsforvalteren.

Det er kommet frem til en tilfredsstillende avveining av planforslagets virkninger, og kommunedirektøren anbefaler at planen vedtas som fremlagt.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter – i saken:

1102778	Hyttfelt Leidland Planbestemmelser_revE
1102777	21-0294 Plankart_revisjonL
1102779	21-0294 Planbeskrivelse_revD_271023
1102780	21-0294 ROS-analyse_271023
1102782	STIM Notat 8-2023 v2_Vurdering av påvirkning på ålegrasforekomst ved småbåthavn Leidland
1102783	Detaljregulering hyttfelt Leidland - Endringer begrenset høring
1102784	rapport Leidland.pdf
1102785	Vedlegg 4 - Befaringsnotat seksjon for kulturarv
1102786	Samlede høringsinnspill
1102787	Samlede innspill til avgrenset høring
1102789	Statsforvalteren opprettholder innsigelsen

Parter i saken:

N	NH EIENDOM EGERSUND AS	Gamle Sokndalsveien 53	4372	EGERSUND
N	LEIDLAND SVEIN T GUNNES	LANGAARDS GATE 5	4370	EGERSUND

Parter i saken:				
N	NH EIENDOM EGERSUND AS	Gamle Sokndalsveien 53	4372	EGERSUND
N	LEIDLAND PER INGVE	YTSTEBRØDVEIEN 143	4374	EGERSUND
N	MORTENSEN JANE EGAAS	VÅGEDALSSTUBBEN 5	4020	STAVANGER
N	TEIGEN FRODE	ØVRE PRESTEGÅRDS VEI 27	4371	EGERSUND
N	SÆVELAND KAI PREBEN	ÅSEMYRA 6	4055	SOLA
N	SÆVELAND VESLEMØY S	ÅSEMYRA 6	4055	SOLA
N	HOVLAND HILDE HØYLAND	NAPPARVEIEN 32	4374	EGERSUND
N	HOVLAND MORTEN	NAPPARVEIEN 32	4374	EGERSUND
N	HOVLAND HILDE HØYLAND	NAPPARVEIEN 32	4374	EGERSUND
N	HOVLAND MORTEN	NAPPARVEIEN 32	4374	EGERSUND
N	LEIDLAND SEVERIN	YTSTEBRØDVEIEN 120	4374	EGERSUND
N	ROGALAND FYLKESKOMMU NE	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER