



Kontakt saksbehandlar

Marita Skorpe Falnes, 51568894

Meklingsprotokoll kommunedelplan fritidsbebyggelse i Eigersund 2020 – 2032

Tid: 28.03.2023, kl. 09:30 – 13:00 og 31.03.2023, kl. 09:00 – 13:00

Sted: Statens hus, Stavanger

Møtedeltakere

Eigersund kommune

Odd Stangeland	ordfører
Arvid Salvesen Røyneberg	kommunalsjef samfunnsutvikling
Dag Kjetil Tonheim	plansjef
Siri Meling	Kommunedirektør

Rogaland fylkeskommune

Arne Bergsvåg	fylkesvaraordfører
Christine Haver	regionalplansjef
Fay Veronika Kristensen	fagleder
Knut Thorkildsen Slettebak	seniorrådgiver

Statsforvalteren i Rogaland

Bent Høie	statsforvalter
Cathrine Stabel Eltervåg	ass. fylkesmiljøvernssjef
Anfinn Rosnes	ass. landbruksdirektør
Marita Skorpe Falnes	plankoordinator
Aurora Skimmeland	rådgiver
Anne Stensland	rådgiver



Mekling

NH1 Hovlandsbukta og NH2 Hestnes (SF + FK) Omdisponering fra Naust til Fritidsbebyggelse.

Konklusjon: Fylkeskommunen trekker innsigelsen basert på hva kommunen sier innledningsvis og dersom det blir satt som krav i kommuneplanen at området må reguleres før tiltak kan omsøkes. Statsforvalteren trekker innsigelsen, men kommer med supplerende bestemmelser for å sikre strandsoneverdier og beredskap.

Supplerende bestemmelser fra Statsforvalteren:

- I detaljregulering må det dokumenteres at sikkerhetsklasse 2 kan oppfylles for hele bygget, dersom dette skal reguleres til kombinert formål fritidsbebyggelse/naust
- Risiko knyttet til brannsmitte og tilkomst for brannvesenet skal vurderes i ROS-analysen
- Det tillates ikke nye tiltak i sjø, herunder etablering av nye brygger eller utfyllinger i sjø

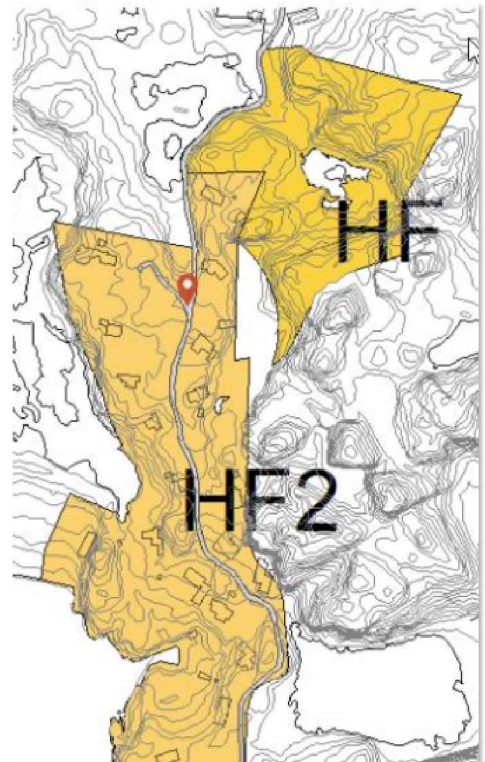
I tillegg ønskes det presisert i protokoll at bakgrunnen for at Statsforvalteren trekker innsigelsen i forhold til strandsonevernet er at området allerede er svært utbyggt.

Kommunen forteller at forslaget er et resultat av at mange naust ble godkjent brukt til varig opphold for 20 år siden og at man nå ønsker å se på resten. Kommunen ønsker å sette bestemmelser om at kun 2. etasje kan brukes som rom til varig opphold, dette for å sikre at naustene bevares slik de er i dag og ikke bygges om. Videre må det settes vilkår om at området reguleres under ett. Det skal også reguleres inn gangdrag og felles brygge for å sikre allmenn tilgang. Kommunen er klare på at det ikke kan tillates enkeltvis dispensasjoner her, men at plankravet som settes må være absolutt. Videre blir det presisert fra kommunen at det kun er tale om en omregulering av eksisterende naust, og at det ikke skal legges til rette for oppføring av nye naust.

Statsforvalteren presiseres at som hovedregel skal bygg plasseres utenfor faresone stormflo. For eksisterende bygg vil det være utfordrende å gjøre byggene sikre i forhold til å kunne oppfylle kravene i Tek 17. Videre må det stilles krav om ROS-analyse i reguleringsplan. Statsforvalteren kan ikke se at det er vurdert risiko for brann tilstrekkelig. Det mangler en fagkyndig vurdering, eller en begrunnelse på hvorfor en omregulering fra naust til fritidsbolig er samfunnsnyttig. Videre har Statsforvalteren også innsigelse til at det åpnes for fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet mot sjø, jf. plan- og bygningslovens § 1-8.

H33 Mastrasanden (SF + FK)

Konklusjon: Fylkeskommunen trekker innsigelsen basert på endring og avgrensning i kart. Området endres til HF. Statsforvalteren aksepterer kommunens forslag til avgrensning av området og ønsker i tillegg at følgende bestemmelser skal inn i planen:



Figur 1 Ny avgrensning H33 Mastrasanden. Området blir HF-område.



- **Det skal ikke etableres bilvei frem til hyttene. Parkering skal skje på felles parkeringsplass.**
- **Resterende areal sikres til LNF-formål ved detalj-regulering.**

Kommunen har kommet med forslag til ny avgrensning, Fylkeskommune kan akseptere denne dersom man tar ut området som er i konflikt med landbruk og miljø. Statsforvalteren peker på at det er et område med kystlynghei og myr. Kommunen viser til at man uansett vil komme i konflikt med kystlynghei her, men at man kan unngå myr. Kommunen kom med forslag til nytt kart. Statsforvalter og Fylkeskommune er positive til endringen, og Statsforvalter ønsker supplerende bestemmelser dersom innsigelsen skal trekkes. Kommunen presiserer at friluftsområdet ikke vil bli berørt, og at de vil stille krav i reguleringsplan om at det reguleres inn en buffersone rundt området.

HR1 Auglend (FK)

Konklusjon: Fylkeskommunen trekker sin innsigelse.

Kommunen peker på at dette er et innspill til et feriesenter og næringskonsept som kommunen synes egner seg godt her og vil være tilpasset terrenget. Det er også et tilbud kommunen mangler. Det har ikke vært jordbruksdrift her siden 2016, og bonden som eier har fått fritak frå driveplikt. Det er også et friluftsområde lengre sør.

Fylkeskommunen påpeker at innsigelsen deres dreier seg om omdisponering av landbruk, videre har de spørsmål til kommunen som gjelder tiltak i sjø, vil ikke dette feriesenteret ha tilgang til sjøen via brygge osv.? Kommunen svarer at det er lite hensiktsmessig med småbåthavn her fordi det er svært værhardt. Videre skal tiltakshaver samarbeide med en aktør som kan hente deltakere på feriesenteret med båt.

H27 Sauatjørna (FK)

Konklusjon: Kommunen trekker sitt arealinnspill mot at Fylkeskommunen trekker sin innsigelse til H28 Nokkåsen.

Kommunen peker på at det her ble vist et stort område som nå er redusert. Kommunen finner ingen store konflikter i området. De synes ikke det er konflikt med friluftsliv her. Stiene går langs tjernet og sørover, men ingen gjennom området. I den grad det er myr så kan dette hensyntas i reguleringsplan. Det er heller ingen landbruksinteresser i området.

Fylkeskommunen ønsker at denne sees i sammenheng med H28 Nokkåsen. Kommunen anfører at de heller ønsker H28 fremfor H27 dersom de må velge en. Fylkeskommunen åpner for å trekke innsigelse på H28 da det er mye konflikter med naturmangfold og friluftinteresser i H27.

H28 Nokkåsen (FK)

Konklusjon: Fylkeskommunen trekker sin innsigelse mot at kommunen tar ut H27 Sauatjørn.

Kommunen peker på at H28 er et stort område med svært få konflikter. Det er ingen stier i eller rundt området, og i forhold til friluft tenker de at det ikke er i konflikt, det er heller ingen landbruksinteresser her. Kommunen mener det er et godt egnet område.



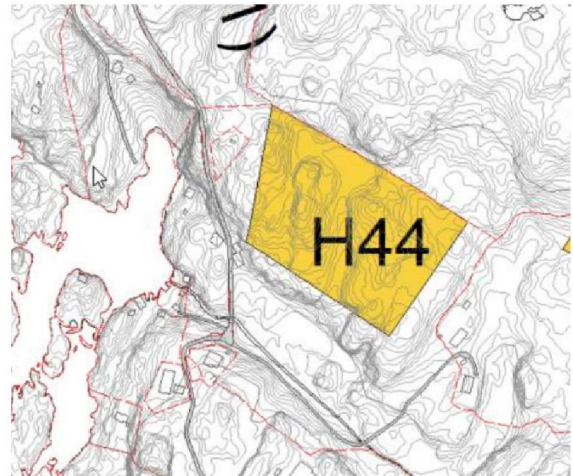
Fylkeskommunen peker på at det er viktig å beholde turstiene, og at disse må ivaretas i reguleringsplan.

H44 Mong (FK)

Konklusjon: Fylkeskommunen trekker innsigelsen ref. nytt kart.

Kommunen peker på at de tenker å avgrense området slik at de unngår dyrka mark. Det var ikke meningen at området skulle inkludere dyrket mark, så dette området skal ivaretas.

Fylkeskommunen er positive til at det foretas en ny planavgrensning langs høydedrag og bort fra landbruket. Løst med nytt kart her.



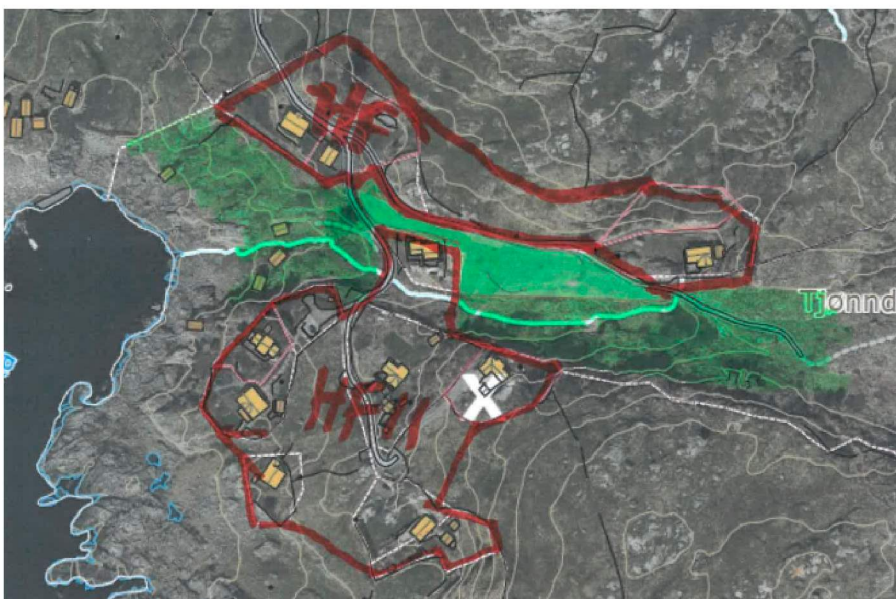
Figur 2 Ny avgrensning H44 Mong.

Bestemmelser HR-områdene (FK)

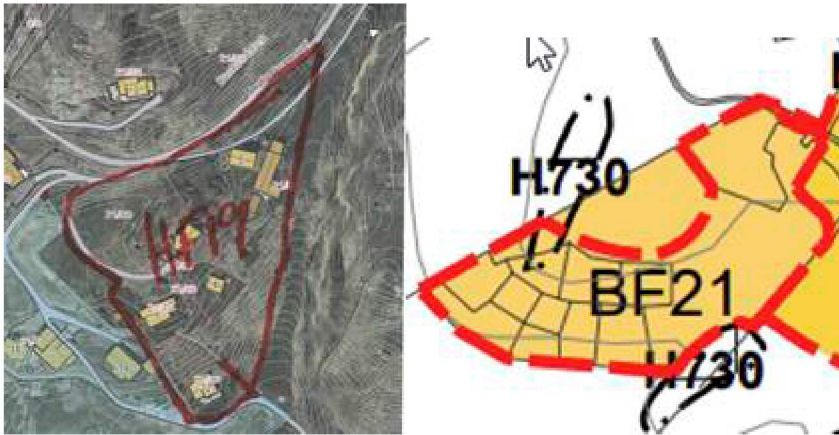
Konklusjon: Fylkeskommunen trekker sin innsigelse på grunnlag av nye bestemmelser som lyder: I HR2-4 kan det etableres fritidsbebyggelse i form av «minihytter» med høy arkitektonisk kvalitet der materialbruk, høyder og volum skal fastsettes etter en konkret vurdering av det enkelte området og skal tilpasses landskapet det ligger i. Maksimal BYA skal være 20m² med maksimal møne- og gesims på 6 meter. Jordloven skal gjelde for alle HR-områdene.

BF21 Svanes, HF19, HF11 Svånes (SF + FK)

Konklusjon: Statsforvalteren og Fylkeskommunen trekker sine innsigelser ref. nye kart.



Figur 3 Ny avgrensning HF11 Svånes.



Figur 4 Ny avgrensning HF19 og BF21 Svanes.

Kommunen peker på at dette er et av planens kjerneområder. Det er mange hytter som allerede er etablert her i dag, men som ikke er omfattet av en plan. Kommunen ønsker en helhetlig regulering av området i tråd med fortetting i kjerneområder.

Fylkeskommunen påpeker at det her er tale om innsigelse som gjelder omdisponering av landbruksareal, men at innsigelsen kan frafalles dersom man unngår fulldyrket jord.

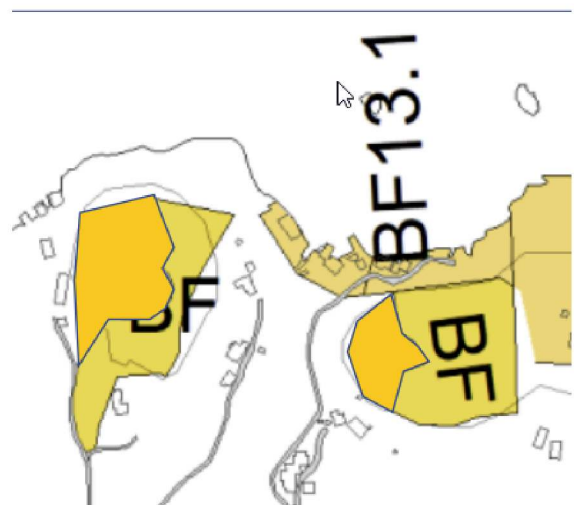
Statsforvalteren peker på at det er en vanskelig landbrukssak da det er positivt at man får en reguleringsplan for eksisterende hytter, men allikevel må jordvern gjelde. Kan akseptere nye avgrensninger for å skjerme fulldyrka jord, og for å sikre tilgang til beiteareal. Viktig at jordloven skal gjelde her. Kommunen bekrefter at jordloven skal gjelde her. Alle er enige om å holde korridorer åpne og at hyttene ikke kan legges på tvers av disse. Korridorene må reguleres som LNF- område.

HF16 Skjelbreid (SF + FK), HF17 Leidland (FK)

Konklusjon: Fylkeskommunen trekker sin innsigelse. Statsforvalteren trekker innsigelsen dersom følgende bestemmelser tas inn:

- Det skal etableres felles parkering for hyttene. Det skal ikke være vei inn til hyttene.
- Hyttene skal trekkes lenger opp fra sjøen.
- Vegetasjonen i området skal i størst mulig grad ivaretas
- Hyttene endres fra HF til BF.

Statsforvalteren ønsket i utgangspunktet å sette en grense på utbygging til 50 m fra sjøen. Kommunen hadde motargumenter ift. Landskaps-tilpasning og kotehøyder i området. Det blir derfor ikke satt en fast grense i bestemmelsene til kommuneplanen, men det blir ivaretatt i detaljregulering.



Figur 5 Nye avgrensninger HF16 og HF17. Områdene blir BF-områder.



Områdene endres fra HF-områder til BF-områder.

Kommunen er åpen for at HF 17 trekkes bort fra landbruksjord, det er heller ikke et problem å trekke det lenger bort fra strandsonen. Området kan også endres til et BF-område. Området skal gjøre at sjøen er tilgjengelig for allmenheten til fots, noe det ikke er i dag.

Fylkeskommunen er positive til den nye avgrensningen, men kritiske til hyttestørrelsen. Videre stiller de spørsmål til om det vil bli behov for et småbåtanlegg her. Kommunen svarer at det ikke er tenkt småbåtanlegg her.

Statsforvalteren peker på at strandsonen er viktig å bevare siden den i dette området allerede er mye utbygd. Videre er ikke HF 16 kartlagt, og det kan se ut som om skogen kan være viktig i forhold til botanikk og fugl. Det at området ikke er kartlagt gjør det vanskelig å avklare en avgrensning.

Kommunen legger frem forslag om at grensen kan legges i underkant av hylle i terrenget markert på kart. Statsforvalteren oppfatter dette positivt og peker på at det må tilpasses landskapet og ta stilling til plassering på detaljnivå. Kotehøyder må vises i kart, og Statsforvalteren ønsker at området har en avstand til sjø på 40-50 meter grunnet viltområde i sjø for fugl.

HF24 Løvågen (SF + FK)

Konklusjon: Kommunen trekker arealinnspillet.

Kommunen peker på at området ligger inntil eksisterende bebyggelse, og at hensikten her er å bygge ut eksisterende bebyggelse. Videre anfører kommunen at området kan avgrensnes og trekkes bort fra sjø.

Statsforvalteren viser til at dette er et viktig og godt område for sensitiv art, hvor denne er svært aktiv. En utbygging av flere hytter vil føre til at funksjonen området har for den sensitive arten vil bli redusert. Videre består området også av kystlynghei, som er i god drift og det ligger godt til rette for videre skjøtsel av denne. Området er presset med utbygging fra begge sider, og nasjonal verdi står på spill.

HF26 Tengsastrande (SF) + HF27 Tengs (SF + FK)

Konklusjon HF26: Statsforvalteren aksepterer etablering av en flytepir nord for eksisterende. Utformingen skal være tilsvarende som eksisterende. Avgrensning av området må legges nedenfor veien. Etablering av boder aksepteres ikke.

Konklusjon HF27: Kommunen trekker arealinnspillet.

HF26:

Kommunen informerer om at det allerede er et eksisterende småbåtanlegg her, men at det ønskes en utvidelse av anlegget med en ekstra flytepir og boder. For kommunen er flytepiren viktigere enn bodene. Statsforvalteren viser til at innsigelsen bunner ut i at det er mye fugl i området, og at det er et bløtbunnsområde i sjø her. Dersom kommunen kan gå med på at det kun etableres en flytepiruten boder, kan Statsforvalteren trekke sin innsigelse her.

**HF 27:**

Kommunen viser til at utbyggingen skal trekkes bort fra eikeskogen, og friluftsinnteressene må sikres. I vedtaket så henvises det til himmelrommet på Oгна, hvor det er bygd på søyler, med minimal tilgang til vei. Grunnen til at kommunen har lagt inn dette området er at det ligger nært Egersund sentrum, med gang og sykkelvei helt frem, samt at det er eksisterende fritidsbebyggelse i området rundt.

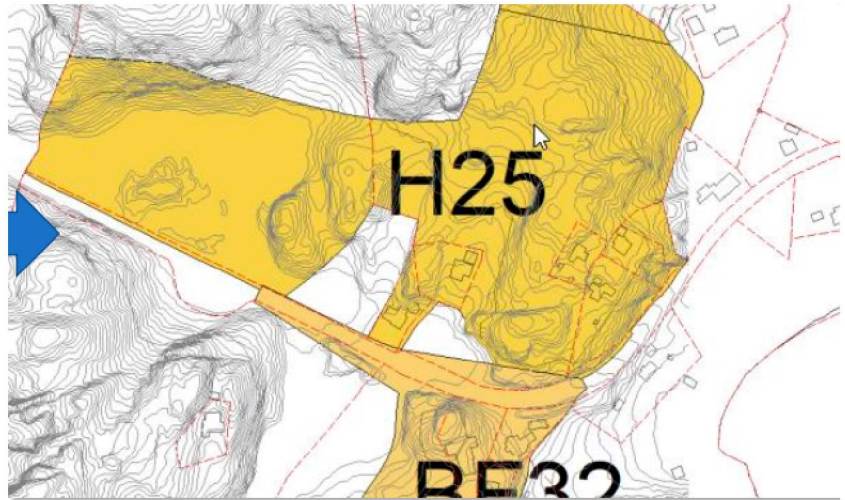
Fylkeskommunen mener at det særskilte landskapet må bevares, og at dette blir vanskelig dersom man tillater utbygging her. Statsforvalteren presiserer at det er dyrket jord i området og at landskapselementet er viktig her. Enten så mister man eiketre eller dyrka mark, begge deler er negativt. Området ble naturtypekartlagt i 2020 og det kom frem at det foreligger verdier med svært høy kvalitet.

H25 Sandarnes (FK)

Konklusjon: Fylkeskommunen trekker innsigelsen basert på nytt kart.

Kommunen viser til at det allerede ligger adkomstvei til området her, og at de kan justere i forhold til landbruket, men tenker at det generelt er et godt egnet område.

Fylkeskommunen synes det er positivt at kommunen tar ut landbruksjorda selv om det gjenstår et beiteområde, og er innstilt på å løse innsigelsen dersom ny grense i planen tegnes inn.



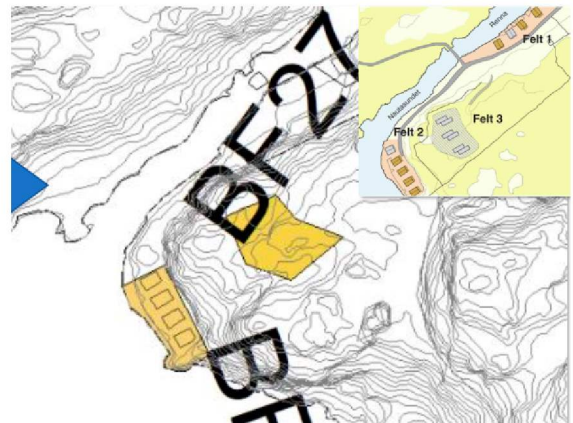
Figur 6 Ny avgrensning H25 Sandarnes.

BF27 Løvågen, BF39 Løvågen, HF14 Løvågen-Seiglem (SF)

Konklusjon: Kommunen trekker arealforslaget til BF39 og HF14, samt justerer BF27. Jordloven skal gjelde. Statsforvalteren aksepterer dette og arealforslaget anses som løst.

Kommunen påpeker at BF27 og BF39 er stedbundet næring for bonden, og jordloven gjelder og skal gjelde. De kan presisere både antall og plassering i området. Skal legges til rette for utleie av hytter og er i tråd med kommunens planprogram.

Statsforvalteren mener det er positivt at det satses på landbruket, men minner om at det tidligere er søkt om fradeling her. Statsforvalteren har dårlig erfaring med



Figur 7 Ny avgrensning BF27.



at festetomter løses ut og at det da ikke lenger er en ressurs for landbruket. Videre er det store verdier i sjø, og en bekymring er at økte tiltak på land vil påvirke verdiene innover.

Kommunen viser til at plankartet kan justeres og begrenses ned mot sjø. Videre tas ny tomt ved sjøen ut og jordloven skal gjelde. Vilkår at dette er en tilleggsnæring på bruket.

H15 Knarraviga

Konklusjon: Kommunen trekker arealforslaget. Tas ut (er vurdert i sammenheng med HF16).

Kommunen viser til at området ikke ligger på fulldyrket mark, beite, eller i 100 meters belte mot sjø.

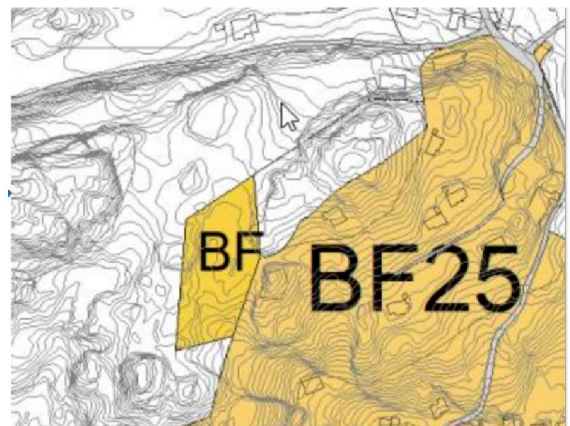
Statsforvalteren peker på at dette er en landskapsinnsigelse. Her tas et område med uberørt natur, og punkterer området som helhet. Det må være områder hvor folk kan ferdes utenfor aktivt landbruk, samtidig er området også i konflikt med landbruksinteresser, ved at du får ferdsel og bygninger i nærheten av et beiteområde. Statsforvalteren peker på at man på Eigerøy må ivareta det landbruket som er og mener at denne saken er viktig fordi at man her vil ha ferdsel/vei gjennom et tun, og området grenser til viktige naturtyper. Det er viktig å ikke punktere dette området med hytter. Videre bryter det med kommunens egne prinsipper om at inngrep skal samles.

HF23 Varden (SF).

Konklusjon: Kommunen tar ut HF22 og justerer arealet for HF23 og endrer dette til et BF-område som gjeldende reguleringsplan for området. Statsforvalteren aksepterer endringen og anser innsigelsen som løst.

Kommunen peker på at området ikke ligger på fulldyrka mark, ikke er et bra beite eller i 100-metersbeltet. Det er lite vegetasjon i området og det er en forlengelse av eksisterende hyttefelt.

Statsforvalteren mener man punkterer et nytt område hvilket er uheldig for landbruket i området. Det er også hekkeområde for sildemåke og vi har gitt faglig råd om å trekke ut dette (HF22).



Figur 8 Ny avgrensning HF23. Området blir BF-område.

H48 Lysevatnet

Konklusjon: Kommunen trekker arealforslaget. Vurdering av Lysevatnet utsettes til rullering av neste kommuneplan.

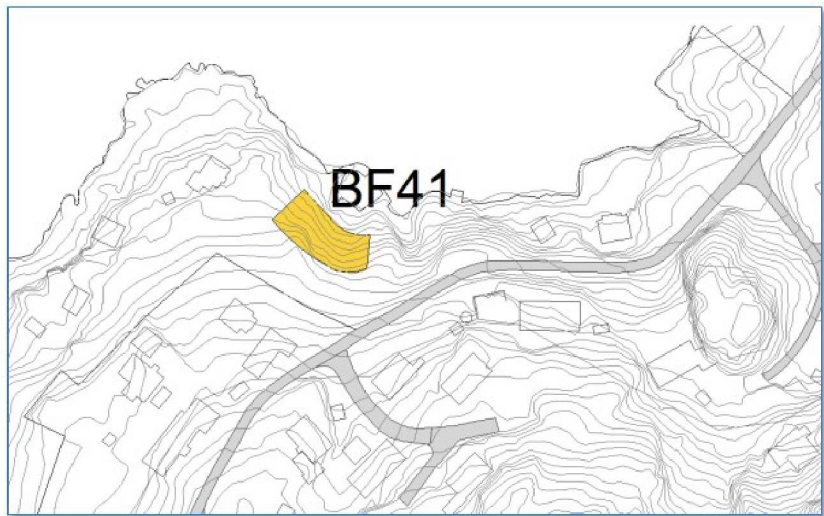
Kommunen mener dette er et godt egnet området, trukket inn i landet og på oppsiden av FV44. Det er viktig for kommunen at området på nedsiden av FV44 holdes uberørt. Videre peker kommunen på at området er valgt pga. god adkomst, og få registrerte konflikter.



Statsforvalteren presiserer at det er få registrerte konflikter fordi området ikke er kartlagt. Det er uheldig å punktere et område med urørt natur. Statsforvalteren har vært på befaring, og under denne ble det observert klokkesøte, og området ble vurdert som kystlynghei eller naturbeitemark. Området er også et jaktområde for sensitive arter. Videre er det flere vann her som ikke er kartlagt, det kan være fisketomme innsjøer med amfibier osv. Og det er et område vi vet lite om, men som potensielt rommer viktig natur. Statsforvalteren mener kunnskapsgrunnlaget er for tynt til at man kan gå videre med dette arealforslaget.

BF41 Dyrnes (SF)

Konklusjon: Statsforvalteren aksepterer kommunens forslag til løsning: avgrense områdets areal, ivareta strandsonen ved å trekke hyttene lenger vekk fra strandsonen (men holdes unna dyrka mark), samt at det kun kan bygges to hytter. Området skal være omfattet av jordloven § 12. Dette må rettes opp i bestemmelsene.



Figur 9 Ny avgrensning BF41.

Kommunen peker på at jordloven skal gjelde her da området henger sammen med et gårdsbruk. Videre peker

kommunen på at man i bestemmelsene kan spesifiseres i antall hytter og plassering av disse. Dette arealinnspillet vil gjøre at man kan åpne et stort sett privat område for allmenn ferdsel. Kommunen er også positive til en avgrensning av området for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren. Grunneier ønsker å tilrettelegge for økt bruk av strandsonen for allmenheten med disse tiltakene. Det skal også merkes gangdrag og stier for å gjøre dette tilgjengelig for alle.

Statsforvalteren peker på at strandsonen generelt er viktig for fugl, og er skeptisk til ytterligere utbygging her. Videre er Statsforvalteren positive til satsing på frukttrær og reiseliv. Men utleiehytters plassering er viktig, og strandsonen skal ikke beslaglegges som en helhet.

H25 Svånes (SF)

Konklusjon: Statsforvalteren aksepterer at området legges inn som hensynssone: Båndlegging for planlegging etter plan- og bygningsloven.

Det må gjennomføres en kartlegging av både naturtyper og arter etter gjeldende metodikk før kommunen kan ta stilling til eventuell mulig utbygging til hytteområde og avgrensning av dette. Statsforvalteren viser til våre uttaler til området i høringen og dialogen i etterkant.

Kommunen innleder med at H25 er i tråd med egen plan om utbygging i kjerneområder, samt at det ligger nær veien.



Statsforvalteren peker på at vi vet at det er sensitiv art i området, men vi vet ikke konkret hvor denne holder til og at det er manglende kunnskapsgrunnlag her. Dette må på plass før en løsning kan vurderes. Det foreslås å sette en hensynssone her i påvente av kartlegging. Da må kommunen få inn kartlegging av naturtyper og arter før en kan enes om en avgrensning for området som er noe stort i planforslaget. Det er også problematisk å punktere et så stort område med sammenhengende natur, derfor må en avgrensning vurderes i neste forslag.

Bestemmelser til BF-områdene (SF)

Konklusjon: Statsforvalteren aksepterer hyttestørrelsen foreslått av kommunen og trekker innsigelsen.

Her ønsker kommunen å se på størrelsen på de små hyttene. Mønehøyde er utfordrende i forhold til TEK17 med tanke på å holde seg under 5 meter. Videre ønsker ikke kommunen mange dispensasjons-søknader for små ting, og mener dette kan skje med for små hytter. Spesielt når VA skal legges inn. Kommunen ønsker å legge til rette for barnefamilier og mener at 70 m² er et bedre alternativ for disse enn 60 m². Det vil fortsatt være små hytter, men man vil kunne få inn flere rom. Kommunen peker videre på at det kun er denne bestemmelsen som er oppe til vurdering, da de ikke ønsker store hytter i Eigersund, men hytter som kan tiltrekke seg alle typer turisme.

Statsforvalteren berømmer kommunen for praksisen de har i området, særlig i eksponerte områder. Det er god landskapstilpasning å ikke ha for store hytter, men Statsforvalteren ser at nye tekniske krav gjør at det blir mindre areal til opphold. Statsforvalteren stiller spørsmål til hva som vil gjelde for eksisterende hytter. Vil alle eldre hytter da få lov til å bygge på for å få større hytter. Dagens bestemmelse er jo 60m² BYA.

Signering for godkjent protokoll

Odd Stangeland
ordfører

Arne Bergsvåg
fylkesvaraordfører

Bent Høie
statsforvalter

Dokumentet er elektronisk godkjent