Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 11.05.2026
Arkiv: : FA-L12, GBR-7/20, GBR-7/27
Arkivsaksnr.: 24/593
Journalpostløpenr.: 26/21892

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Karoline Laupstad
Stilling: Planrådgiver
Telefon: 51 46 80 00
E-post: Karoline Laupstad

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
044/26	Planteknisk utvalg	10.06.2026
053/26	Kommunestyret	15.06.2026

Endring av detaljregulering for Leidland - båthus m.m - gnr. 7 bnr. 20,27 mfl. - 2 gangsbehandling

Sammendrag:

Eigersund kommune fremmer med dette forslag til endring av detaljregulering for Leidland – båthus m.m – gnr. 7 bnr. 20, 27 mfl. til andregangsbehandling. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en fortetting av eksisterende hyttefelt og båthus med henholdsvis tre fritidsboliger og tre båthus.

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensyn som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Det er kommet frem til en hensiktsmessig løsning hvor kommuneplanens føringer i hovedsak blir fulgt opp. FBF9 og FBF10 ligger delvis innenfor fritidsbebyggelse formålet satt i kommunedelplanen. I forbindelse med førstegangsbehandlingen ble arealet avsatt til fritidsboligformål redusert. Justeringen innebærer at mer av den eksisterende vegetasjonen kan bevares, noe som gir en bedre landskapstilpasning ved å dempe fritidsboligenes silhuettvirkning. For FBF8 vises det til kommunedirektørens vurdering ved førstegangsbehandling. PTU fattet vedtak om å beholde FBF8. Dette vedtaket legges til grunn for videre behandling.

Båthusene innenfor UNB2 er redusert til 45 m2 etter innsigelse fra Statsforvalteren. Fortettingen av båthusene er nå i hovedsak løst innenfor eksisterende båthusrekke fremfor utvidelse sørover. Dette begrenser inngrep i strandsonen og ivaretar siktlinjer og friluftsverdier.

Slik planen nå er fremstilt er den ryddet for innsigelser og kommunen kan da egengodkjenne den som fremlagt. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen blir vedtatt som fremlagt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:
Forslag til endring av detaljregulering for Leidland – båthus m.m – gnr. 7 bnr. 20, 27 mfl. med bestemmelser datert 05.05.2026, plankart datert 02.03.2026 og planbeskrivelse datert 11.03.2026 vedtas som fremlagt.

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

Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 10.06.2026

PTU - behandling:
Votering:
Kommunedirektørens forslag enstemmig vedtatt.

PTU-044/26 vedtak:

> *Forslag til endring av detaljregulering for Leidland – båthus m.m – gnr. 7 bnr. 20, 27 mfl. med bestemmelser datert 05.05.2026, plankart datert 02.03.2026 og planbeskrivelse datert 11.03.2026 vedtas som fremlagt.*
>
> *Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningsloven §12-12*

Vedtaket er enstemmig.

Saksgang:
Planteknisk utvalg innstiller til kommunestyret som fatter endelig vedtak i saken.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslag til endring av detaljregulering for Leidland – båthus m.m – gnr. 7 bnr. 20, 27 mfl. med bestemmelser datert 05.05.2026, plankart datert 02.03.2026 og planbeskrivelse datert 11.03.2026 vedtas med følgende endringer i:

Plankart
1.

Bestemmelser
1.

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

Eventuell tidligere politisk behandling:
Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 22.09.2025
PTU-051/25 vedtak:
Forslag til endring av detaljregulering for Leidland – båthus m.m – gnr. 7 bnr. 20, 27 mfl. med bestemmelser, plankart og planbeskrivelse datert 23.06.2025 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring med følgende endringer i:

Plankart

1.
2. *Fritidsbebyggelsesformålet og byggegrenser for FBF9 og FBF10 reduseres i størrelse jf. skisse vist i punkt 8 i foreliggende dokument.*
3. *f_KV4 endres til formålet turveg og blir en del av f_TV10 jf. gjeldende plan.*
4. *Benevnelsen TV8 endres til benevnelse for felles kjøreveg jf. gjeldende plan.*
5. *Avkjørselspil innarbeides i plankartet for å sikre adkomst til Napparveien 32 via f_P jf. bestemmelser datert 23.06.2025.*
6. *Hensynssone H320, 200 års stormflo innarbeides i plankartet.*

Bestemmelser:

1. *§6.1, punkt 5 justeres til følgende: «6.1.5 – «Bygninger skal ha fasadekledning av tre. Villmarkspanel tillates ikke. Vindusløsninger skal ha gjennomgående sprosser. Bygninger skal ha **saltak mellom 36-38 grader som tekkes med** teglstein».*
2. *«samt felles parkering» fjernes fra bestemmelsene §7, punkt 3: «Innenfor UNB2 kan det oppføres 6 båthus med grunnflate på 40-64 m2 BYA/BRA, totalt 327 m2 BYA/BRA, 2 redskapshus med grunnflate 25 m2 BYA/BRA, totalt 50 m2 BYA/BRA».*
3. *§15, punkt 1 justeres til følgende: «Innenfor hensynssone **H730** H730_1 og H730_3 er det ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene jfr. lov om kulturminner §§3 og 8. **Fortrinnsvis skal slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring**.»*
   jf. gjeldende plan.
4. *§15, punkt 2 justeres til følgende: «Innenfor hensynssone **H730_1** H730_2 er tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen forbudt. Herunder mudring og etablering av moringer».*
   jf. plankart datert 23.06.2025
5. *Hensynssone H320 innarbeides i bestemmelsene med foreslått ordlyd:*

   «H320 omfatter faresone for 200-års stormflo. Ved etablering av nye tiltak i flomsonen, skal flomfare og avbøtende tiltak dokumenteres i henhold til tiltakets sikkerhetsklasse».

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

Før reguleringsplanen fremmes for andregangs behandling bes tiltakshaver om at det ses på utfordringer omkring parkering og at det legges ved en omforent plan for hvordan dette kan løses på

en best mulig måte for alle grunneiere innenfor planen.

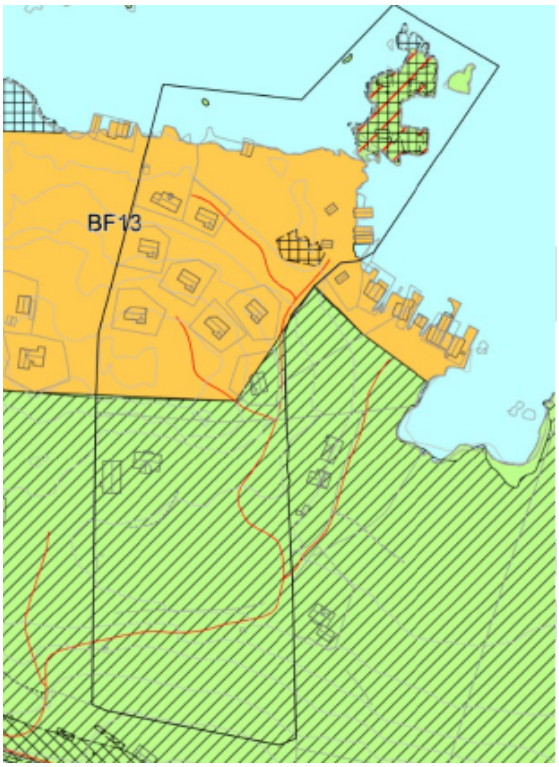
Votering:
Kommunedirektørens forslag til punkt 1 falt med 6 mot 5 stemmer for (U+FRP+H+INP+SP)
Kommunedirektørens forslag til punkt 2 ble vedtatt med 8 mot 3 stemmer for (U+FRP+SP)
Øglends forslag til tilleggstekst enstemmig vedtatt
Kommunedirektørens forslag til punkt 3-11 enstemmig vedtatt.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Endring av detaljregulering for Leidland – båthus m.m – gnr. 7 bnr. 20,27 mfl.
Eigersund kommune fremmer med dette forslag til endring av detaljregulering for Leidland – båthus m.m – gnr. 7 bnr. 20,27 mfl. til andregangsbehandling.

Hensikten med planen er å legge til rette for en fortetting av eksisterende hyttefelt og båthus med henholdsvis tre fritidsboliger og tre båthus.

2. Planstatus for området
2.1 kommuneplan/kommunedelplan
I kommuneplanen for Eigersund 2018-2030 er området vist som fritidsbebyggelse (BF13), LNFR-formål med hensynssone for landbruk, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Et mindre område er avsatt til båndlegging etter lov om kulturminner og båndlegging etter andre lover.



I forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplanen for fritidsbebyggelse ble det sendt inn et innspill om å fortette gjeldende reguleringsplan med to fritidsboliger (FBF9 og FBF10) og to båthus (i forlengelse nord for UNB2). Det ble i kommunedelplanen frarådet ytterligere fortetting, årsaken var bl.a. tidligere innsigelser til plassering av FBF9 og FBF10 på høydedrag, hensynet til strandsonen, 100-m beltet og at det er et sikret friluftsformål. Til tross for den faglige anbefalingen valgte utvalg for samfunnsutvikling 24.02.2022 i sak 010/22 å åpne opp for fortetting i området.

2.3 Gjeldende reguleringsplanedelplan
Planområdet omfattes av gjeldende plan, PlanID 20050011-02 - Leidland G/Bnr. 7/20, 27 m.fl og er regulert til fritidsbebyggelse, småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, privat veg, parkeringsplasser, friområde, landbruksformål, frilufts formål og friluftsområde i sjø. To mindre områder er avsatt til hensynssone H730 båndlegging etter lov om kulturminner, H730 – Forminne.

3. Høring og offentlig ettersyn
Planforslaget ble sendt ut til høring og offentlig ettersyn 11.11.2025 til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter, lagt ut på kommunens hjemmesider 11.11.2025 og ved annonse i Dalane Tidende 14.11.2025. Dette er så langt en kan se gjort i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Offentlige merknader

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
1.	Dalane Miljøverk	Merknad	N
2.	NVE	Merknad	O/J
3.	Rogaland Fylkeskommune	Merknad	O
4.	Statens Vegvesen	Merknad	J/N
5.	Statsforvalteren	Merknad	O/J/N
6.	Statsforvalteren – trekking av innsigelse	Merknad	O

Private merknader

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
1.	Petter E. Seglem på vegne av Frode Teigen	Merknad	O/N

2.	Familien Leidland	Merknad	O

Innsendte merknader
Offentlige uttaler

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandler
1.	Dalane Miljøverk	Det er ikke satt av plass til renovasjon i plankartet. I en slik reguleringsplan som gjelder utvidelse av fritidsbebyggelse må det settes av arealer for offentlig renovasjon. Dalane Miljøverk har behov for å få tilgang til områder for å videreutvikle den eksisterende løsningen for hytterenovasjon. Det er derfor viktig at det settes av arealer i reguleringsplaner for fritidsbebyggelse i offentlige planer.	N	Tiltakshavers vurdering: Det legges opp til å benytte felles avfallsanlegg ved Eigerøy bru (som skal dekke hele Eigerøy). Planen legger opp til en mindre fortetting og en minimal økning i avfallsproduksjon. Det skal derfor være unødvendig å anlegge et eget renovasjonsanlegg på Leidland. Vi viser også til at dette ikke var et krav i tilgrensende plan som var betydelig mer omfattende. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. Det fremgår av planbeskrivelsen kapittel 6.10 at fritidsboligene innenfor planområdet i dag benytter det offentlige felles renovasjonsanlegget ved Eigerøy bro, og at det er ønskelig å videreføre denne løsningen. Fortettingen skjer innenfor et eksisterende hyttefelt, hvor tilgjengelig areal for etablering av et nytt renovasjonsanlegg er begrenset.
2.	NVE	De tre planlagte fritidsboligene er planlagt utenfor NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred, mens de tre båthusene er planlagte innenfor NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred.	O	Tas til orientering.
		Planendringen berører tiltak i strandsonen. I kapittel 2.8 i	J	Tiltakshavers vurdering: Tas til følge –

		NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred er aktsomhet i strandsonene spesielt omtalt. NVE har et faglig råd om at ROS-analysen har en tilleggsvurdering som omfatter tiltak i strandsonen. Det må fremgå om det er fjell i strandsonen eller ukjente grunnforhold. Dersom tiltakene planlegges på fjell, vil det ikke være kvikkleireskredfare. Dersom tiltakene planlegges på ukjente grunnforhold, må kommunen ta stilling til tiltakskategori, jf. NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred tabell 3.2.		tilleggsvurdering som omfatter tiltak i strandsonen er utarbeidet. Saksbehandler er enig med tiltakshavers vurdering. Notat for vurdering av kvikkleire etter NVEs veileder 1/2019 er justert og oppdatert med en tilleggsvurdering som omfatter tiltak i strandsonen.
		Fra oversendelsen er tiltaket beskrevet slik at NVE legger til grunn at det er et K0-tiltak jf. NVE veileder 1/2019. Båthusene med tilhørende anlegg skal ikke tilrettelegge for permanent personopphold. Fremgangsmåten beskrevet i vedlegg 2 i NVEs veileder 1/2019 kan da legges til grunn for gjennomføring av tiltaket. Det må avklares at tiltakene ikke vil forverre stabiliteten ved at det for eksempel ikke gjøres gravearbeider i skråningsfot eller utfylling i sjø. I detaljreguleringsplan for boliger og naust Raudstøbakken, Hovland har Eigersund kommune behandla en tilsvarende plansak med sjøbuer i strandsonen.	J	Tiltakshavers vurdering: Vi er enige i at tiltaket er i tiltakskategori K0, og legger det til grunn. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. Notat for vurdering av kvikkleire etter NVEs veileder 1/2019 er justert og oppdatert med tiltakskategori K0 og en vurdering av stabiliteten.
		Der det er dokumentert at det ikke er kvikkleireskredfare, kan innmeldingsløsningene som det vises til i avsnittet under, brukes til å melde inn dokumentasjonen. NVE vil da gjøre denne dokumentasjonen tilgjengelig og fjerne området	O	Tas til orientering.

		fra aktsomhetskartet for kvikkleire.		
		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, uttalelse, eller innsigelse til saken.	O	Tas til orientering.
3.	Rogaland Fylkeskommune	Fylkesdirektøren vurderer at innspill gitt til varsel av oppstart er fulgt opp i høringsforslaget og har ikke flere merknader til planendringen.	O	Tas til orientering
4.	Statens Vegvesen	Vi viser til Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vedtatt 24.01.2025. Vi har faglig råd om at det vurderes hvordan planforslaget støtter opp de relevante kapitlene i planretningslinjene.	J	Tiltakshavers vurdering: Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet er omtalt og det er redegjort for hvordan planforslaget støtter opp under relevante kapitler. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.
		Vi har faglig råd om at det reguleres frisikt på plankart i avkjørslene f_KV3 og f_KV2. Plandokumentene kan tolkes slik at det også vil være mulig å kjøre nærmere hytter sør for regulert vegbom. Vi har derfor faglig råd om at det også reguler sikt mellom f_KV1 og f_TV1 1 og f_KV1 og f_TV10.	J	Tiltakshavers vurdering: Frisikt er regulert inn. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.
		Ifølge planbeskrivelsens kapittel 6.1 3 universell utforming er der allmenn tilkomst til sjø via kjørbar veg til strandlinjen. Samtidig er det regulert en bom som stenger kjørevegen: «Fra parkeringsplassen og videre nordover til området for fritidsbebyggelse, naust og friluftsområder, er trafikken	J	Tiltakshavers vurdering: 2 p-plasser dimensjoneres som HC-parkering. Det innebærer en liten utvidelse av parkeringsplassen. Det er mulig å åpne bommen ved behov. Vegen kan også utvides med gangfelt utenfor bommen slik at rullestolbrukere og andre

		begrenset av en bom. Hytteeiere og eier av naust har mulighet til å kjøre nærmere hyttene ved behov, men parkering skjer i hovedsak på felles parkeringsplass.» Vi stiller spørsmål til om planen faktisk sikrer en universell utformet allmenn tilkomst til sjøen.		kan passere. Det er regulert areal til det innenfor AVG_3. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.
		Vi stiller spørsmål til avfallshåndtering. Det er i planbeskrivelsen vist til kommunedelplan for fritidsbebyggelse som stiller krav til nedgravd avfallsanlegg for nye planer, men det er ikke regulert et formål til dette eller beskrevet hvordan henting av avfall skal skje. Vi har faglig råd om at det tilrettelegges for en trafikksikker henting av avfall.	N	Planendringen er en fortetting av et eksisterende hyttefelt, hvor tilgjengelig areal for etablering av et nytt renovasjonsanlegg er begrenset. Det fremgår av planbeskrivelsen kapittel 6.10 at fritidsboligene innenfor planområdet i dag benytter det offentlige felles renovasjonsanlegget ved Eigerøy bro, og at det er ønskelig å videreføre denne løsningen.
		Vi har faglig råd om at det i bestemmelsene sikres HC-parkering i felles parkeringsplass f_P.	J	Tiltakshavers vurdering: 2 p-plasser dimensjoneres som HC-parkering. Det innebærer en liten utvidelse av parkeringsplassen. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. 2 HC parkeringer er sikret i plankart og bestemmelser.
5.	Statsforvalteren	Kommuneplanen har bestemmelser om størrelse på naust. § 7.13.5 sier at «I byggeområder må enkeltnaust for enkelteiendommer ikke overstige 45m² BYA med gesimshøyde inntil 4 m og mønehøyde inntil 6 m over topp fundamentering (peler/ringmur)». Planforslaget åpner for båthus med en størrelse inntil 64 m2. Dette er vesentlig større enn	J	Tiltakshavers vurdering: Naustene er justert slik at størrelser samsvarer med krav i kommuneplanens arealdel. Naustene vil fortsatt harmonere godt med eksisterende bebyggelse og er godt tilpasset landskapet. Innsigelsen anses dermed som løst. Saksbehandler er enig i

		kommuneplanens bestemmelser åpner for. Planområdet inngår i et regionalt viktig landskap, Nordavågen – Skadberg – Holmane,1 hvor landskapsmessig tilpasning av ny fritidsbebyggelse er trukket fram som en viktig problemstilling. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmer vi innsigelse til at planforslaget åpner for båthus med størrelse i strid med kommuneplanens bestemmelser.		tiltakshavers vurdering. Størrelsene på naustene er redusert til 45 m2 i tråd med kommuneplanens føringer. Forslaget er oversendt til Statsforvalter og innsigelsen er trukket.
		Det sørligste båthuset tar i liten grad hensyn til strandsonen i området. Strandsonen langs Nordra Sundet er allerede tett utbygd, og det er derfor viktig å ta vare på de rommene som finnes mellom eksisterende byggeområder, både for å sikre allmennheten tilgang til sjøen, og for å bevare sikt til sjøen fra bakenforliggende områder. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen sier at *«Det bør legges stor vekt på å opprettholde og forbedre tilgjengeligheten til strandsonen fra landsiden og sjøsiden samt mulighetene for å ferdes og å oppholde seg langs sjøen.* *Disse hensynene skal vektlegges sterkt når kommunen vurderer å godkjenne videre utvikling av eksisterende bolig- og fritidseiendommer.*» Vi har ***faglig råd*** om at båthusrekken ikke utvides mot sør.	O	Tas til orientering. Etter at en justerte størrelsene på båthusene ligger de nå i hovedsak innenfor området som i dag er bebygd.
		Planområdet inngår som nevnt	J	Tiltakshavers vurdering:

		i et regionalt viktig landskap. Kommuneplanens bestemmelse § 7.13 sier blant annet at eksisterende terreng og vegetasjon i utgangspunktet skal bevares, og at fritids- boliger ikke skal plasseres på høydedrag eller i silhuett. Med grunnlag i disse føringene var vi ved oppstart av planarbeidet noe skeptisk til de tre nye fritidsboligene. Disse er foreslått plassert på en høyde sør i planområdet. Vi ba om at landskapsvirkningen ble synliggjort godt i det videre plan- arbeidet og at konsekvensene for landskapet ble vurdert. Det er laget en 3d-modell av planområdet, og i planbeskrivelsen er det vist flere illustrasjoner hentet fra modellen. De fleste viser fugleperspektiv, og vi savner flere illustrasjoner som viser virkningen fra sjø, sett fra synsvinkelen til de som oppholder seg på sjøen, i strandsonen eller på motsatt side av Nordra Sundet. I illustrasjonene mangler også markterrasser, som bestemmelsene åpner for. Det er også utarbeidet terrengsnitt med ny bebyggelse, og disse viser at de nye hyttene i all hovedsak vil ligge i bakkant av eksisterende bebyggelse, og sannsynligvis være lite synlig sett fra sjø. Det er gitt bestemmelser om ivaretakelse av vegetasjon i friluftsområdene mellom hyttetomtene, som vil begrense synligheten av nye hytter i landskapet. Vi har ***faglig råd*** om at det		Flere illustrasjoner er lagt inn i planbeskrivelsen. Det vurderes ikke som hensiktsmessig å illustrere virkninger av ev. markterrasser ettersom hyttene ikke er prosjektert. Slike detaljer bør vurderes i en ev. byggesøknad. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. Det er utarbeidet flere 3D illustrasjoner som viser landskapsvirkningen sett fra bakkeplan.

		inkluderes flere illustrasjoner av landskapsvirkning sett fra bakkeplan.		
		Kommuneplanens bestemmelser setter ingen avgrensning av antallet fritidsboliger i området, og vi legger til grunn at dette må avklares gjennom endring av reguleringsendringen som her foreslås. Vi støtter likevel kommunedirektørens vurdering av at fritidsbolig FBF8 bør tas ut av planforslaget. Denne ligger nært opp mot det høyeste punktet i planområdet, og mønehøyden vil sannsynligvis overskride planområdets høyeste punkt. Vi har faglig råd om at FBF8 tas ut av planforslaget.	N	Tiltakshavers vurdering: Vår vurdering er at FBF8 ligger fint og skjermet i landskapet, og tas derfor ikke ut av planforslaget. Saksbehandler har valgt å beholde FBF8 på bakgrunn av Planteknisk Utvalg sitt vedtak i forbindelse med 1 gangsbehandling.
		I punkt 9 i § 5 i bestemmelsene (fellesbestemmelser) står det at det ikke er tillatt med utfylling i sjø, ut over det som er vist i planen. Plankartet og opplysningene i notatet fra Ecofact er ikke entydige på hva som skal og kan gjøres av utfylling i området. Formålet UNB (uthus, naust, badehus) er i utgangspunktet et byggeformål. Dette går lengre ut i sjø enn dagens bebyggelse og kailinje, og ny byggegrense vist i plankartet. Samtidig sier notatet til Ecofact at det skal bygge tradisjonelle båthus på peler i området. Vi minner om at ev. tiltak i sjø krever en avklaring etter forurensingsloven, og at Statsforvalteren i Rogaland er myndighet i slike saker. Dersom det kun er aktuelt med mindre tiltak i sjø, som peling, ta gjerne kontakt for å avklare om det er nødvendig med en egen søknad. Hvis det	O	Tiltakshavers vurdering: Tas til orientering. Vi mener at tiltak i sjø er redegjort for i tilstrekkelig grad i planmaterialet. Tiltak i sjø vil bli omsøkt i neste fase iht. gjeldende regelverk og dokumentasjonskrav. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering og tar innspillet til orientering. Hensynssonen for kulturminnet setter et forbud for inngrep i sjø, foruten ved peling.

		planlegges for større tiltak/utfyllinger i området kan søknad kreve ytterligere undersøkelser og dokumentasjon.		
6.	Statsforvalteren – trekking av innsigelse	Tillatt BYA for båthusene er redusert, slik at størrelsen blir i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Under forutsetning av at reguleringsplanen blir vedtatt slik foreslått i oversending datert 26.03.2026 *er innsigelsen dermed å anse som løst*.	O	Tas til orientering.
		Vi hadde faglig råd om at båthusrekken ikke ble utvidet mot sør. På grunn av redusert størrelse på hvert enkelt båthus, er også byggegrense i sør trukket nordover slik at vårt faglige råd er å anse som imøtekommet. Videre er planbeskrivelsen supplert med flere illustrasjoner som viser foreslåtte tiltak sett fra bakkeplan/sjø. Vi har ingen ytterligere merknader til planforslaget.	O	Tas til orientering.

Private uttaler

	Fra	**Innhold/tema**		**Saksbehandler**
7.	Petter E. Seglem på vegne av Frode Teigen	På befaringen som PTU hadde den 22.september ble det antydet fra naboen som har sin adkomst gjennom parkeringsplassen, at ved fint vær og mye besøk, parkeres det litt på «krysse og tvers» slik at det kan vær problematisk å komme frem til deres eiendom. Dette har vi nå tatt opp med denne nabo, og for å ordne i dette problem, har vi bekreftet at parkeringsplassen vil bli oppmerket med 22 plasser, noe som bør føre til mer kontrollert parkering.	O	Tas til orientering. Det er i plankartet opptegnet 22 parkeringsplasser, hvorav to av parkeringsplassene er dimensjoner som HC-parkering.
		Området ved båthusene ble også befart, der det er naturlig	N	Det åpnes ikke for parkering i strandsonen.

		å parker for de som bruker båthusene. Vi ønsker at det tillates, og at det medtas i reguleringsbestemmelsene.		Kommuneplanens bestemmelser for BFområder § 7.13.3 understøtter dette ved å fastsette at parkering skal etableres som felles parkering, at det ikke skal etableres vei inn til hyttene, at bebyggelsen skal trekkes lenger opp fra sjøen, og at vegetasjon i området i størst mulig grad skal ivaretas. Tiltaket er tilsvarende annen etablert naustbebyggelse. En endring i denne vurderingen om benyttelse av felles parkering vil kunne etablere presedens og reise spørsmål om likebehandling i senere naustsaker. Problemstillingen er også tatt opp i dialog med Statsforvalteren, som heller ikke støtter en løsning med parkering i strandsonen eller ved de enkelte naustene. Statsforvalteren viser til hensynet til 100metersbeltet langs sjø, strandsoneinteressene, og understreker viktigheten av felles parkeringsløsninger for å begrense arealinngrep og privatisering av strandsonen. Statsforvalterens vurdering samsvarer således med kommunens vurdering og understøtter at det ikke åpnes for parkering ved naustene innenfor planområdet.

		Det ble også på befaringen kommentert at det ikke var mulig å komme seg ut til Napperen fra båthusene grunnet noen lødde steiner/ vegetasjon. Adkomst til Napperen er ikke tenkt her, men som plankartet viser, på en sti vestenfor båthusene.	O	Tas til orientering.
		Det nevnes til slutt, at man heller vil ha parkering ved båthusene, og om nødvendig gi avkall på FBF 8.	N	FBF 8 videreføres i tråd med planteknisk sitt vedtak ved førstegangsbehandling. Det anbefales ikke å åpne opp for parkering ved de enkelte naustene. Gjeldende plan bygger på prinsippet om felles parkering for både naust og fritidsboliger, i tråd med etablert praksis langs kysten av Eigerøy og hensynet til 100metersbeltet langs sjø. En individuell parkeringsløsning ved naustene vil kunne medføre ytterligere privatisering av strandsonen og skape uheldig presedens. Av hensyn til likebehandling, forutsigbar arealforvaltning og planens formål vurderes ønsket om parkering ved naustene derfor ikke å kunne imøtekommes. Problemstillingen er også tatt opp i dialog med Statsforvalteren, som heller ikke støtter en løsning med parkering i strandsonen eller ved de enkelte naustene. Statsforvalteren viser til hensynet til 100metersbeltet langs sjø, strandsoneinteressene, og understreker viktigheten av felles parkeringsløsninger for å

				begrense arealinngrep og privatisering av strandsonen. Statsforvalterens vurdering samsvarer således med kommunens vurdering og understøtter at det ikke åpnes for parkering ved naustene innenfor planområdet.
8.	Familien Leidland	Det bes om en tydelig avklaring av om planforslaget innebærer at areal som i dag er regulert gjennom Reguleringsplan for Støabukta gnr. 7 bnr. 21 m . (plan-ID 20020007) helt eller delvis inngår i ny plan. Dersom dette er tilfelle, reises det spørsmål ved om dette kan skje uten at Reguleringsplan for Støabukta gnr. 7 bnr. 21 m . (plan-I D 20020007) formelt endres og legges ut på egen høring.	O	Tiltakshavers vurdering: Planavgrensningen følger avgrensningen til opprinnelig plan, men det er gjort en mindre justering like ved gbnr. 7/877, slik at hele gbnr. 7/678 blir liggende innenfor samme planområde. Gbnr. 7/877 (som vi oppfatter at spørsmålet er knyttet til) ligger fortsatt innenfor plan 1101_20020007 – Støbukte (16-14). Justeringen er tydelig beskrevet i planbeskrivelsens kap. 7.2. Det skal ikke være noe i veien for å gjøre denne typen justeringer ifm. en planendring. Planendringen har også nettopp vært på høring (offentlig medvirkning). Saksbehander er enig i tiltakshavers vurdering. Plangrensen er utvidet på sørsiden av UNB2, og følger nå eiendomsgrensen til gnr. 7 bnr. 678 og eksisterende etablert brygge. Berørte tilgrensende eiendommer er varslet om planendringen. Varslingen vurderes å være gjennomført i henhold til gjeldende krav.
		Videre bes det om avklaring av om en eventuell innlemmelse	O	Bryggeanlegget tilhørende gnr. 7 bnr. 877 er ikke

		av bryggeanlegget tilhørende gnr. 7 bnr. 877 i nytt formål (UNB2) kan skape presedens for bryggeanlegget som deles med gnr. 7 bnr.840. Det er i dag etablert trebrygge i området, og ut fra tegningene oppfattes det som om bryggen foreslås delt, der den ene delen heves i forhold til eksisterende nivå. Videre fremstår det som om deler av bryggen planlegges endret fra dagens utførelse i tre til løsninger med stein, skifer eller naturstein, eventuelt støpt topplate med ilagte natursteinsheller. Dersom slike endringer er planlagt, vil dette kunne få betydelige konsekvenser for det eksisterende miljøet i strandsonen, både visuelt og landskapsmessig. Eier av gnr. 7 bnr. 840 er ikke informert om hvordan disse tiltakene er planlagt utført, eller hvilke konsekvenser de kan få for tilstøtende eiendom og felles bryggeanlegg.		innlemmet som en del av denne planen, den tilhører fortsatt tilgrenset plan med planID 20020007 – Støbukte.
		Det stilles også spørsmål ved at bryggeanlegget tilhørende gnr. 7 bnr. 877 tilsynelatende tas ut av Støabukta-planen og legges inn under nytt formål (UNB2), uten at dette er tydelig begrunnet eller behandlet gjennom egen planendring.	O	Viser til tidligere svar. Gnr. 7 bnr. 877 er ikke tatt ut av planen for Støbukte.
		Avslutningsvis bemerkes det at de fremlagte bildene også ser ut til å vise at tiltaket griper inn på gnr. 7 bnr. 840. Dette bes nærmere avklart, herunder om det foreligger feil i tegningsgrunnlaget, eller om det faktisk er planlagt tiltak som berører tilstøtende eiendom.	O	Viser til tidligere svar. Gnr. 7 bnr. 877 som grenser til gnr. 7 bnr. 840 er ikke tatt ut av planen for Støbukte. Det vil ikke være noe tiltak som skal gripe inn på gnr. 7 bnr. 840.
		Det påpekes nok en gang	O	Tiltakshavers vurdering:

		utfordringer knyttet til båtfeste og innkjørsel til nøst, herunder risiko for konflikt med adkomst og manøvrering. Dette gjelder nøst 1. Nøst 1 er ikke vist på de fremlagte illustrasjonsbildene. Det er nettopp dette nøstet som vurderes å kunne komme i konflikt med festeordningen i sjø tilhørende gnr. 7 bnr. 840, særlig når båter skal kjøres inn og ut av nøstet. Det stilles videre spørsmål ved om utelatelsen av nøst 1 i illustrasjonsmaterialet bidrar til å underkommunisere hvordan tiltaket vil påvirke terreng, siktlinjer og landskapsvirkning, herunder sikt fra gangsti og ut mot sjøen. På denne bakgrunn bes det om at det foreligger et oppdatert og fullstendig illustrasjonsgrunnlag før planforslaget behandles videre. Et slikt illustrasjonsmateriale bør inkludere nøst 1 og vise tiltaket i sin helhet, herunder konsekvenser for terreng, siktlinjer, adkomst, manøvrering og bruk av sjøareal.		Nøst 1 er ikke utelatt fra illustrasjonsmaterialet, men vises ikke da det innerste naustet ikke blir synlig sett fra denne vinkelen (fra nordvest). På bakgrunn av mottatte uttalelser og merknader er naustene redusert i størrelse og trukket lenger inn fra sør. Det sørligste nøstet er også trukket noe lengre vest. Dvs. at avstanden til bebyggelsen i sør blir tilnærmet uendret ift. dagens situasjon. Det vises til oppdatert illustrasjon i planbeskrivelsen. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. Båthusene har nå tilnærmet lik plassering som eksisterende båthus, det vurderes derfor til at adkomst til båthusene ikke vil komme i konflikt med festeanordningen i sjø tilhørende gnr. 7 bnr. 840.
		Det vises til at det foreligger tinglyst parkeringsrett for gnr. 7 bnr. 840 (1,5 biloppstillingsplasser), og at denne rettigheten må hensyntas når det i planforslaget refereres til felles parkeringsplass. For å unngå fremtidige interessekonflikter er det viktig at denne informasjonen fremgår tydelig og entydig av planens tekst og bestemmelser.	O	Tiltakshavers vurdering: Reguleringsplanen vil ikke tilsidesette privatrettslige avtaler. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.
		I høringsmaterialet er det uttalt at planen legger opp til å	O	Tiltakshavers vurdering: Endring foreslås i

		benytte eksisterende veg og infrastruktur, og at Napparveien nå er regulert som felles kjøreveg med bredde 4 meter, og ikke som privat veg slik det fremgikk av opprinnelig plan. På denne bakgrunn bes det om en nærmere redegjørelse for hvilket planvedtak eller hvilken reguleringsplan det vises til når Napparveien omtales som felles kjøreveg, samt at dette dokumenteres tydelig i planmaterialet. Inntil dette er avklart, legges det til grunn at Napparveien fortsatt har den status som følger av gjeldende og opprinnelig regulering.		foreliggende reguleringsendring. Ved å regulere vegen til felles veg vil normalt kostnader til drift og vedlikehold fordeles på dem vegen er felles for. Reguleringsplanen vil ikke erstatte privatrettslige avtaler knyttet til vegrett. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering. Felles veg viser til en privat veg som er felles kjøreveg for flere eiendommer. Bruken av betegnelsen felles kjøreveg er ment å beskrive bruksforholdet, og ikke en endring i vegens rettslige status.
		Adkomst til planinitiativet fra FV 4286, Ytstebrødveien er en privat vei. Det er ikke avtalt bruk av privat vei som fremkomst til nye hytter og båthus med gnr. 7 bnr. 14.	O	Tas til orientering.
		Tiltaksområdet har stor økologisk verdi og fungerer som et viktig leve- og beiteområde for en lokal sjø ørretstamme gjennom hele året. Tiltakshaver har tidligere forsøkt å få tillatelse til sprenging av en større stein øst for naustrekken. Det ble ved et tidligere tidspunkt foretatt konkrete forberedelser og tilrettelegging for sprenging, men tiltaket ble da stanset og ikke gjennomført. På denne bakgrunn anses det som særlig viktig at reguleringsplanen gir en tydelig, bindende og varig avklaring av forholdet til	O	Tiltakshavers vurdering: Informasjonen tas til orientering. Steinen det vises til ligger utenfor plangrensen, og det legges ikke opp til tiltak i dette området. Etter justeringer som nå er gjort blir avstanden til bebyggelsen i sør tilnærmet uendret ift. dagens situasjon. Dette forholdet påvirkes dermed ikke av planendringen. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.

		denne steinen. Det bes derfor om at planen uttrykkelig fastsetter at sprenging, fjerning eller annen fysisk endring av steinen ikke skal tillates, verken i forbindelse med gjennomføring av planen eller ved senere tiltak. Steinen har betydelig verdi som leveområde for dyreliv både over og under vann.		
9.	Familien Leidland	Gnr. 7 bnr. 840 har tinglyst veirett for adkomst til gnr. 7 bnr. 21 og 22, som gir nødvendig og etablert adkomst til bruksrettsområde ved sjø. Det bemerkes at veiretten i dag følger en trasé som i planforslaget fremgår som endret fra tidligere vegformål til TV12 – turveg. Dersom denne traséen reguleres til annet formål, må det likevel sikres – både rettslig og faktisk – at kjøreadkomst opprettholdes frem til bruksrettsområdet ved sjø som gnr. 7 bnr. 840 har på gnr. 7 bnr. 21 og 22	O	TV12 er nå i planen omregulert til landbruksveg, og forutsettes brukt som kjøreveg av grunneier og øvrige rettighetshavere. Spørsmål knyttet til tinglyste bruks- og adkomstrettigheter faller innenfor privatrettslige forhold og behandles ikke gjennom reguleringsplanprosessen.

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, Eigerøy, ca. 4,3 km fra Egersund sentrum. Planområdet er på 48,4 daa.

Bebyggelsen innenfor planområdet består i dag av følgende eksisterende bebyggelse: ett bolighus, åtte hytter og 4 båthus med tilhørende redskapsbus og småbåtanlegg. Planområdet har også eksisterende infrastruktur med felles parkering og opparbeidet veg og stier.

5.1 Fritidsbebyggelse

Fritidsformålet omfattes av FBF1 – FBF11, hvorav FBF1-FBF7, samt FBF11, er eksisterende fritidsboliger og FBF8-FBF10 er nye fritidsboliger.

FBF1-3, FBF6-FBF7, samt FBF11
Gjeldende bestemmelser for mønehøyde, gesimshøyde og terrasser videreføres. En har økt BYA i tråd med bestemmelsen for BF områder i kommuneplanen fra 60 m2 til 70 m2.

FBF4-FBF5
Gjeldende bestemmelser for mønehøyde, gesimshøyde og terrasser videreføres. BYA er økt i tråd med bestemmelsene for BF områder i kommuneplanen fra 60 m2 til 70 m2. BRA er økt for å samsvare med BYA.

FBF8-FBF10
En har lagt kommuneplanens bestemmelse for BF områder til grunn. Det kan oppføres en hytte på hver av de angitte feltene. BYA kan være maks 70 m2, med BRA=70 m2. Mønehøyde er satt til maks 5,5 meter og gesimshøyde maks 4,5 meter over ferdig planert terreng. Fritidsboligene skal ha saltak med takvinkel 36-38 grader. Møneretning og takvinkel skal tilpasses nærliggende bebyggelse og terrenghelling. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting og -utforming, samt fargebruk skal være i samsvar med stedlig tradisjonell byggeskikk.
Terrasser kan oppføres på inntil 25 m2 pr. hytte, hvorav maks 12 m2 kan ha åpent takoverbygg. Terrasser over terreng er ikke tillatt.

UNB2
Formålet UNB2 utvides for å innlemme to redskaps hus som i gjeldende plan er oppført delvis innenfor formålet fritidsbebyggelse og delvis innenfor formål friluftsområde.

Innenfor UNB2 legges det opp til en fortetting med 3 nye båthus. De nye båthusene vil bli lagt imellom og ved siden av eksisterende båthus. Eksisterende båthus vil bli ombygget og økt i størrelse for å møte dagens behov. Båthusene bygges med variasjon i mønehøyde og størrelse, samt bygges i rekke med ulik utstrekning utover strandlinjen for å tilpasses områdets bygningsmiljø og tradisjonell byggeskikk.

Det kan innenfor formålet oppføres 6 båthus med grunnflate på inntil 45 m2 BYA/BRA, 2 redskaps hus med grunnflate 25 m2 BYA/BRA.

Båthusene skal ha møneretning som følger dagens naust og mønehøyde skal være maks 6 meter over topp fundamenter. Høyde topp fundament for naustene skal fastsettes med sikker høydemargin i forhold til storflomvannstand.

Båthusene innenfor UNB2 skal ha saltak tekket med tegl og ellers ha form og utseende tilpasset distriktets tradisjonelle naust og sjøbumiljø. Naustene skal ha enkel kledning og skal ikke isoleres.

Det er sikret i bestemmelsene at byggene ikke kan benyttestil fritidsbolig, varig opphold er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med oljetømming, bunnskraping, bunnsmøring eller annen rengjøring og vedlikehold av båtskrog innenfor formålet.

Båthusene skal plasseres forskjøvet i forhold til hverandre og gis varierte høyder for å sikre en god visuell tilpasning til det tradisjonelle sjøbumiljøet.

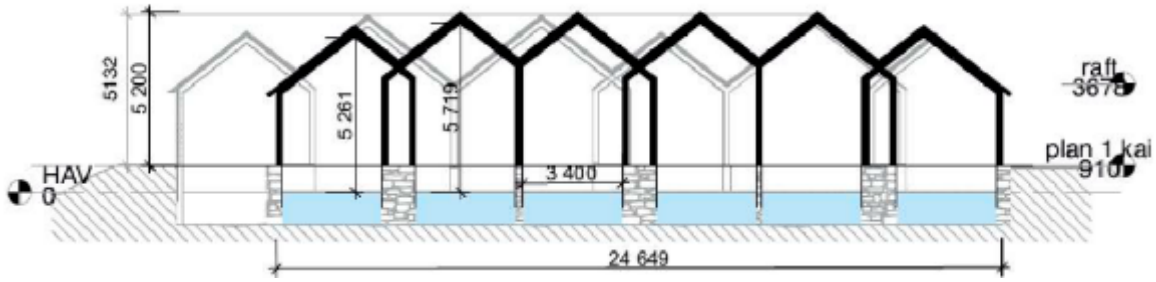


Figure 1: Grått viser opprinnelig forslag, svart viser revidert forslag etter høring.

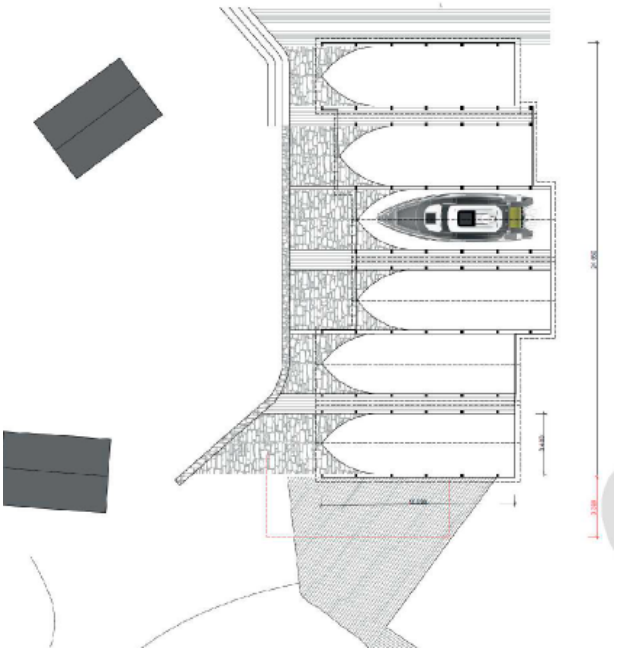


Figure 2: Revidert plassering etter høring - rød markering viser utstrekning av opprinnelig forslag

Da planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn og høring, var det foreslått naust med varierende høyder og størrelser. Naustenes utforming, herunder høyder og størrelser, var sikret gjennom

reguleringsbestemmelsene.
Som følge av innsigelse fra Statsforvalteren til størrelsen på naustene, da disse oversteg det som er tillatt i kommuneplanen, er naustene nå justert og redusert i omfang. Endringene er gjort for å imøtekomme innsigelsen, slik at denne kunne trekkes.
Reduksjonen i størrelse har medført at naustbebyggelsen på sørsiden er trukket noe inn sammenlignet med tidligere forslag. Foreslått naustbebyggelse vil nå ikke bli bredere enn dagens eksisterende naustbebyggelse i området.

5.2 Uteoppholdsareal
Det er lagt opp til privat uteoppholdsareal på de enkelte hyttene. En kan oppføre terrasser på inntil 25 m2 pr. hytte. Det er også mulig å benytte seg av friluftsområdene i området.

5.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur
Adkomst til planområdet videreføres og skjer via FV4286 Ytstebrødveien. Innenfor planområdet videreføres eksisterende stier, vegnett og parkeringsplass.
Nye hytter vil koble seg til eksisterende vann- og avløpsnett, og benytte offentlig løsning for renovasjon. Økning i antall hytter og naust vurderes i planbeskrivelsen til å gi en minimal trafikkøkning som ikke utløser behov for tiltak knyttet til trafikale løsninger i forbindelse med planendringen.

5.4 Hensynssoner
Sikringssone frisikt (H140)
I frisiktsone H140 skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

Båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730)
Kulturminnet på land, H730_2, videreføres med tilhørende bestemmelse. Hensynssone H730_3 er et eldre båtstø fra 1800/1900 tallet. I sjø er det gjennomført arkeologiske registreringer. Kulturminne sjø er justert i henhold til registreringene og tegnet opp som hensynssone H730_1.

Følgende bestemmelse er satt for hensynssone H730_2 og H730_3:
Innenfor hensynssone H730_2 og H730_3 er det ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis skal slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring.

Følgende bestemmelse er satt for hensynssone H730_1:
Innenfor hensynssone H730_1 er tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen forbudt. Herunder mudring og etablering av moringer. Det tillates likevel peling ifm. oppføring av naust innenfor felt UNB2. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8.

Faresone stormflo, H320
H320 omfatter faresone for 200-års stormflo. Ved etablering av nye tiltak i flomsonen, skal flomfare og avbøtende tiltak dokumenteres i henhold til tiltakets sikkerhetsklasse.

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	-				Grønn	
Kryssutforming i samsvar med normaler	X				Grønn	

Kravet til parkeringsdekning er i planforslaget justert fra kommuneplanens norm på 1,5 parkeringsplasser per fritidsbolig til minimum 1 parkeringsplass per fritidsbolig. Samtidig er det lagt til rette for totalt 22 parkeringsplasser i plankart og bestemmelser, som skal dekke parkeringsbehovet knyttet til de 11 fritidsboligene, samtidig som det gir tilstrekkelig kapasitet for allmennhetens bruk av området. Det er også satt av areal til to HC-parkeringsplasser. På denne bakgrunn vurderes parkeringsdekningen i planforslaget som tilfredsstillende.
Parkeringsplassen er merket av i plankartet og ivaretatt i planbestemmelsene §6.1.6 og §10.

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	3	Grønn	
Ulykke med gående/syklende	X		1	3	Grønn	
Andre ulykkespunkter		X	1	1	Grønn	
Byggelinje mot veg		X			Grønn	
Kollektivtilbud		X			Grønn	

Det er blitt opparbeidet fortau langs fylkesvegen, dette reduserer sjansen for ulykker med gående og syklende langs FV betraktelig. FV4286 Ytstebrødveien har en fartsgrense på 50 km/t og det er god sikt i begge retninger. En vurderer derfor ulykke i forbindelse med av-/påkjørsel til å være lite sannsynlig.
Fartsgrensen langs Napparveien er også 50 km/t. Veien benyttes som adkomstvei til fritidsbebyggelse og noen

få bolighus, det er derfor en lavt trafikkert vei. Trafikksikkerheten vurderes derfor som ivaretatt.

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	

Planområdet består av eksisterende fritidsboliger og en enebolig. Offentlige VA-ledninger går langs fylkesvegen, mens det er private ledninger fra fylkesvegen og inn til bolig og fritidsboligene. Det er lagt opp til at ny bebyggelse skal koble seg på eksisterende infrastruktur for vann og avløp.

Overvannshåndteringen er vurdert i ROS-analysen. En har vurdert det til at det innenfor planområdet ikke planlegges tiltak som vil øke antallet impermeable overflater som gjør at overvannshåndteringen vil forringes. Deler av planområdet har avrenning direkte til sjø, mens resterende bygningsmasser i planområdet opprettholder tilstrekkelig avstand med naturlige permeable flater.

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	

De nye fritidsboligene er planlagt tilkoblet det eksisterende strømnettet.

6.1.5 Avfallshåndtering

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

De nye fritidsboligene vil benytte seg av hytterenovasjonspunkt for kildesortert avfall. I dette tilfellet vil det være hytterenovasjonspunktet på fastlandssiden av Eigerøy bro som vil være det nærmeste returpunktet.

6.2 Universell utforming:

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

Ikke relevant for fritidsbebyggelse. Det er allmenn tilkomst til sjø via kjørbar veg frem til strandlinjen.

6.3. Barn og unge / ute- og oppholdsareal

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Tilfredsstiller planen krav i forbindelse med barn og unge – lek mv.	X				Grønn	
Område for ute- og oppholds-areal	X				Grønn	

Planområdet har god allmenn tilgjengelighet til friluftsområder og strandsone. Eksisterende brygge/kai muliggjør aktiviteter for barn og unge i strandsonen som f.eks. bading og fiske.

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	1	1	Grønn	

Tema-kart Rogaland viser at deler av planområdet er utsatt for 200-års stormflo. Det er lagt til egne bestemmelser som sikrer at en i strandsonen benytter seg av hardføre robuste konstruksjoner som tåler å bli utsatt for væreksponering, oversvømmelse og bølgepåslag.
Flomsone H320 med tilhørende bestemmelser er lagt til bestemmelsene og plankartet.

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	1	Grønn	
Snø-/isras		X	1	1	Grønn	
Flomras		X	1	1	Grønn	

Deler av planområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetssone for kvikkleire. Det er i forbindelse med utarbeidelse av ROS-analysen laget et eget notat hvor en vurderer områdeskredfaren ut fra NVEs veileder nr. 1/2019. Notatet ligger som vedlegg i ROS-analysen. I notatet vurderer en det til at med grunnlag i områdets topografi og grunnforhold vil det ikke være en reell fare for områdeskred innenfor planområdet.

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.

Tema-kart Rogaland viser radon aktsomhet som usikkert. Forutsettes at tiltak som gir sikkerhet mot inntrenging av radon utføres iht. TEK17.

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 (antenner 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	

Ifølge NGUs løsmassekart består planområdet av bart fjell og områder med morenemateriale.

Deler av planområdet ligger under marin grense og innenfor aktsomhetssone for kvikkleire. Det er i forbindelse med utarbeidelse av ROS-analysen laget et eget notat hvor en vurderer områdeskredfaren ut fra NVEs veileder nr. 1/2019. Notatet ligger som vedlegg i ROS-analysen. I notatet vurderer en det til at med grunnlag i områdets topografi og grunnforhold vil det ikke være en reell fare for områdeskred innenfor planområdet.

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				Gul	
Vassdragsområder inkl. drikkevannskilder / restriksjonsområder		X			Grønn	

Eksisterende bebyggelse ligger innenfor 100-metersbeltet fra sjø, disse er en del av gjeldende reguleringsplan. De tre fritidsboligene en ønsker å fortette planområdet med ligger I bakkant av eksisterende hytter, utenfor 100-metersbeltet fra sjø.

Planforslaget gjelder også fortetting i et etablert naustområde, med tre nye naust/båthus. Området er allerede preget av tilsvarende struktur og bruk og vil derfor ikke redusere allmennhetens tilgang til strandsonen eller påvirke viktige naturverdier. Det er avsatt store arealer til friluftsområde for å ivareta allmenhetens interesser I strandsonen.

Fortetting av båthus vil finne sted mellom og i forlengelse av eksisterende båthusbebyggelse. Det fremgår av planbeskrivelsen at fortettingen vil bli gjennomført på steder hvor det allerede er etablerte private båtplasser. Vedtatt og godkjent plassering i kommunedelplanen var to båthus i forlengelse av UNB2. En vurderer det derfor til at foreslått fortetting mellom eksisterende bebyggelse vil medføre mindre konflikt med allmenhetens interesser i strandsonen enn opprinnelig foreslått plassering i kommunedelplanen for fritidsbebyggelse.

En har etter høring og offentlig ettersyn redusert størrelsene på båthusene slik de i hovedsak ligger innenfor samme areal som eksisterende båthusbebyggelse dette medfører at siktlinjer fra friluftsområdet opprettholdes og at arealets funksjon som friluftsområde langs strandsonen i hovedsak opprettholdes.

6.6.2 Naturverdier og rødlistart

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 rødlistart		X			Grønn	
Inngrepsfrie områder		X			Grønn	

Ikke kjent med spesielle forhold. Tema-kart Rogaland oppgir at det kan være ålegress forekomst i området. Ecofact har utført en marinbiologisk kartlegging innenfor planområdet og gjort en faglig vurdering på om det finnes ålegras eller andre marinbiologiske verdier i området – Rapporten ligger vedlagt og har oppsummert med følgende:

«*Det ble ikke funnet ålegras eller andre marine naturtyper i undersøkelsesområdet. Sjøbunnen i det undersøkte området består for det meste av mudderbunn med noen større steiner vegetert med brunalger, samt noen områder med tang av dårlig tilstand grunnet nedslamming og dårlig gjennomstrømming. Under feltarbeidet ble det også observert store mengder døde skjell, en del snegler, eremittkreps og martaum.*

Det vurderes at belastningen på økosystemet i Leidland vil være lokal og kun i nærheten av naustrekken under bygging. I tillegg vil det være en liten lokal økning i den totale belastningen på økosystemet grunnet økt båtbruk i området. Ettersom det ikke ble funnet marine naturtyper i undersøkelsesområdet vil økt båtbruk trolig ikke gi uakseptabel belastning på økosystemet i vannforekomsten. De overstående vurderingene forutsetter at videre utbygging og båtbruk blir gjort på en miljøvennlig og forsvarlig måte».

6.6.3 Viltområde

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

	med?					Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Viltområde		X			Grønn	

Planområdet ligger innenfor Søre-Eigerøy viltområde.

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	

Det er tre kulturminner innenfor planområdet – Id 95297, Id 328246, Id 328445. Hensynssonene er ivaretatt i plankartet.

Det ble gjennomført undersøkelser av Stavanger maritime museum 5-7 februar 2025 der det ble gjort funn av en enkelt lokalitet, som er lagt inn i kulturminnedatabasen Askeladden (id 328246).

Det er lagt inn følgende bestemmelse til Hensynssone på land, H730_2 (95297) og H730_3 (328445)
«*Innenfor hensynssone H730_2 og H730_3 er det ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis skal slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring*».

Følgende bestemmelse er lagt til hensynssone i sjø, H730_1:
«Innenfor hensynssone H730_1 er tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen forbudt. Herunder mudring og etablering av moringer. Det tillates likevel peling ifm. oppføring av naust innenfor felt UNB2. Eventuelle tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8».

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				Gul	

Planen har store arealer avsatt til friluftsliv. Det er sikret I bestemmelsene at eksisterende terreng, vegetasjon og skog skal ivaretas I disse områdene.

FBF8 er ikke i tråd med kommunedelplanen for fritidsbebyggelse og strider med gjeldende plans formål friluftsformål.

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	

Ikke kjent med spesielle forhold. FBF10 ligger innenfor hensynssone landbruk i kommuneplanenes arealdel, FBF9 ligger delvis innenfor hensynssonen. Området benyttes ikke i dag til landbruksformål og består verken av dyrkbar mark eller beiteområde. Fritidsbolig FBF10 og FBF9 er vurdert og godkjent i kommuneplanen for fritidsbebyggelse og vurderes derfor å være i tråd med overordnet plan.

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				Rød	
Vakre landskap	X				Rød	

Planområdet inngår Nordavågen – Skadberg – Holmane, viktige landskap i Rogaland.

Den nye fritidsbebyggelsen vil kunne få en uheldig landskapstilpasning. Dersom ikke en ivaretar dette gjennom en nøye lokalisering og avgrensing av plassering og høyde og volum. En vurderer det til at de to sørligste hyttene vil kunne få en akseptabel plassering dersom en sikrer i planen et tilstrekkelig friluftsområde i bakkant av hyttene der vegetasjon skal bevares.

FBF8 vurderes å få en uheldig landskapstilpasning, da tomten er beliggende på en markant fjellhylle. På denne bakgrunn vurderes det at området heller burde vært videreført som friluftsområde, i tråd med dagens regulerte formål og hensynet til landskaps- og friluftsinteresser.

6.6.8 Terreng og terrengtilpasning

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

Den nye fritidsbebyggelsen vil kunne få en uheldig landskapstilpasning. Dersom ikke en ivaretar dette gjennom en nøye lokalisering og avgrensing av plassering og høyde og volum. En vurderer det til at de to sørligste hyttene vil kunne få en akseptabel plassering dersom en sikrer i planen et tilstrekkelig friluftsområde i bakkant av hyttene der vegetasjon skal bevares.

FBF8 vurderes å få en uheldig landskapstilpasning, da tomten er beliggende på en markant fjellhylle. På denne bakgrunn vurderes det at området heller burde vært videreført som friluftsområde, i tråd med dagens regulerte formål og hensynet til landskaps- og friluftsinteresser.

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	

Det er lagt inn en felles bestemmelse 6.1.8 for fritidsbebyggelse innenfor FBF1-FBF11:
"Terrengbearbeiding skal begrenses til det absolutt nødvendige for tilpasning til eksisterende terreng, høydedrag og vegetasjon".

Bestemmelsen sikrer at en ivaretar vegetasjonen i størst mulig grad i forbindelse med eksisterende fritidsbebyggelse og etablering av nye fritidshytter.

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	

Naustene er plassert innenfor dagens bryggekant for at en skal ivareta det private småbåtanlegget i øst.

De nye fritidsboligene ligger i bakkant av eksisterende fritidsbebyggelse og vil derfor ikke ta utsikt mot sjøen fra eksisterende bebyggelse. Hyttene vil få tilsvarende utforming som eksisterende hytter mtp takform, etasjetall og byggehøyde.

6.6.13 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivare-tatt?		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	

Det er avsatt områder til formålet friluftsområde. Disse områdene kan være med å bidra positivt til folkehelsen ved å være et område for rekreasjon og lek.

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

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

Ikke kjent med spesielle forhold.

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	

Følgende rekkefølgekrav er lagt inn i reguleringsbestemmelsene:

§ 4 Rekkefølgebestemmelser (jf. pbl § 12-7, 1. ledd, nr. 10)

1. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være ferdigstilt før byggetillatelse til nye fritidsboliger kan gis.

7. Oppfølging av kommuneplanen m.m.

Hvordan bidrar denne saken til å realisere vedtatte mål i kommuneplanen:

Det ble høsten 2023 vedtatt en kommunedelplan for fritidsbebyggelse som bygger opp under samfunnsdelens mål «sammen om det gode liv» om å «Legge til rette for økt turisme og fritidsbebyggelse». Fritidsboligene som ønskes å etableres er vurdert og godkjent i forbindelse med utarbeidelsen til kommunedelplanen og ligger (i hovedsak) innenfor BF13. Hytteliv er en positiv ressurs, både i et folkehelseperspektiv og i et større samfunnsøkonomisk perspektiv. Fritidsboligene gir positive ringvirkninger og aktivitet i næringslivet og bidrar til et aktivt sentrum.

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

Planen bidrar til økt byggeaktivitet og dermed til å sikre arbeidsplasser.

8. Oppsummering og konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den fremlagte reguleringsplanen i hovedsak ivaretar de hensyn som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Det er kommet frem til en hensiktsmessig løsning der kommuneplanens føringer i hovedsak blir fulgt opp om. FBF9 og FBF10 ligger delvis innenfor fritidsbebyggelse formålet satt i kommunedelplanen. I forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplanen for fritidsbebyggelse ble det sendt inn et innspill om å fortette gjeldende reguleringsplan med to fritidsboliger (FBF9 og FBF10) og to båthus (I forlengelse nord for UNB2). Det ble i kommunedelplanen frarådet ytterligere fortetting, årsaken var bl.a. tidligere innsigelser til plassering av FBF9 og FBF10 på høydedrag, hensynet til strandsonen, 100-m beltet og at det er et sikret friluftsformål. Til tross for den faglige anbefalingen valgte utvalg for samfunnsutvikling 24.02.2022 i sak 010/22 å åpne opp for fortetting i området.

Fortettingen av den nye fritidsbebyggelsen ville kunne fått en uheldig landskapstilpasning, dersom dette ikke ble ivaretatt gjennom en nøye lokalisering og avgrensning av plassering, høyde og volum. Kommunedirektøren vurderte i forbindelse med førstegangsbehandling at de to sørligste hyttene, FBF9 og FBF10, ville kunne få en akseptabel plassering dersom en sikret i planen et tilstrekkelig friluftsområde i bakkant av hyttene der vegetasjon ble bevart. Hyttene er i plankartet plassert på et høydedrag, og slik fritidsbebyggelsesformålet og byggelinjene fremgikk av plankartet, ville hyttene bli liggende i silhuett. Dette strider mot kommuneplanens bestemmelser. Planteknisk utvalg valgte å vedta kommunedirektørens forslag til endringer i plankartet for FBF9 og FBF10 som sikrer ivaretakelse av eksisterende vegetasjon og friluftsformål for å sørge for at de ikke blir liggende i silhuett. Kommunedirektøren vurderer på denne bakgrunn at justert fritidsbolig formål av FBF9 og

FBF10 gir en god landskapstilpasning og en tilfredsstillende løsning.

Det vises til kommunedirektørens vurdering av FBF8 ved førstegangsbehandling. PTU fattet vedtak om å beholde FBF8. Dette vedtaket legges til grunn for videre behandling.

Det er i planforslaget foreslått visse avbøtende tiltak for å begrense inngrepene i strandsonen i forbindelse med fortetting av båthusrekken. Istedenfor å legge båthusene i forlengelse av UNB2, slik som opprinnelig innspill forelå i kommunedelplanen, har en valgt å fortette mellom eksisterende båthusrekke innenfor UNB2 på arealer som i dag benyttes til private båtplasser. Dette medfører at arealets funksjon som friluftsområde langs strandsonen i hovedsak opprettholdes, til tross for foreslått fortetting innenfor UNB2. Kommunedirektøren var før høringen noe i tvil om det sørligste båthuset, da det blir en tett rekke med bebyggelse langs strandsonen og mulige siktlinjer fra friluftsområde vil kunne forsvinne. I forbindelse med høringen fremmet Statsforvalteren innsigelse til foreslått størrelse på båthusene, ettersom disse var i strid med kommunedelplanens bestemmelser for naust. Som oppfølging av innsigelsen er arealet på båthusene redusert til 45 m². Etter revisjonen vil tiltaket i hovedsak holde seg innenfor eksisterende bebygd område. Endringen medfører at landskapsvirkningene begrenses, og at siktlinjer fra tilgrensende friluftsområde i sør opprettholdes i samsvar med dagens situasjon. En vurderer at bebyggelsen har fått en samlet akseptabel utforming med akseptabel høyde. Båthusene er plassert forskjøvet i forhold til hverandre, noe som gir en variert og tilpasset bygningsstruktur langs strandlinjen.

I forbindelse med befaring ved førstegangsbehandling, samt gjennom ett av de innkomne innspillene, ble det fremmet ønske om etablering av parkering ved naustene innenfor UNB2. Det ble samtidig uttrykt bekymring fra naboer knyttet til kapasitet og overfylt parkering, særlig i sommerhalvåret. På denne bakgrunn ba Planteknisk utvalg om at parkeringssituasjonen ble nærmere vurdert før andregangsbehandling, og at det ble avklart en helhetlig løsning for planområdet.
I reguleringsbestemmelsene er det sikret totalt 22 parkeringsplasser, herunder to offentlige HCplasser. Parkeringsarealene er innarbeidet i plankartet. Det er fastsatt krav om minimum én parkeringsplass per fritidsbolig, sammenlignet med kommuneplanens krav på 1,5 plasser per fritidsbolig. Med 11 fritidsboliger i planområdet vil en avsetning på 20 parkeringsplasser gi en parkeringsdekning som også er tilfredsstillende i henhold til kommuneplanens bestemmelser.
Det anbefales ikke å åpne for parkering ved de enkelte naustene. Gjeldende plan bygger på prinsippet om felles parkering for både naust og fritidsboliger, i tråd med etablert praksis langs kysten av Eigerøy og hensynet til 100metersbeltet langs sjø. En individuell parkeringsløsning ved naustene vil kunne medføre økt arealinngrep i strandsonen og skape uheldig presedens. Av hensyn til likebehandling, forutsigbar arealforvaltning og planens formål vurderes ønsket om parkering ved naustene derfor ikke å kunne imøtekommes.

Kommunedirektøren vurderer at en i planen har funnet en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper, der utbyggingen ivaretar hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte om en innarbeider kommunedirektørens foreslåtte justeringer i planen.

Slik planen nå er fremstilt er den ryddet for innsigelser og kommunen kan da egengodkjenne den som fremlagt. Kommunedirektøren anbefaler derfor at planen vedtas som fremlagt.

Dokumenter vedlagt utsendelsen:

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

Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
1301284	UTKAST Planbestemmelser Leidland 2026.05.05
1301288	Reguleringplan
1301287	Planbeskrivelse Leidland 2026.03.11
1301291	ROS-analyse med vedlegg
1301286	Notat Kvikkleire Leidland 2025.06.23 rev.01
1301289	Snitt
1301290	Merknads- og endringsskjema - offentlig ettersyn 2026.03.13
1301285	Landskapsplan
1301292	Vedlegg 7 - Notat marinbiologisk kartlegging
1301293	Vedlegg 8 - Landskapsplan
1301294	Merknader - høring og offentlig ettersyn