Merknadsskjema – Offentlig ettersyn

Plannavn	Endring av detaljregulering for Leidland – båthus m.m. – gnr. 7 bnr. 20, 27 mfl.		
Arealplan-ID	20050011-03		
Saksnummer	24/593		
Utarbeidet / revidert av	Anne Lise Sæterdal		
Sist revidert	13.03.2026		

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Kommunens kommentar
Private merknader				
1	Kjell Ove Leidland og Severin Leidland Gbnr. 7/840 og 7/14	Det bes om avklaring av planavgrensningen, da fremlagte tegninger kan indikere at arealer regulert gjennom Reguleringsplan for Støabukta gnr. 7 bnr. 21 m. (plan-ID 20020007) helt eller delvis inngår i ny plan. Dersom dette er tilfelle, stilles det spørsmål ved om dette kan skje uten formell planendring og egen høring. Endringer som berører planavgrensning, arealformål, bryggeanlegg, materialbruk og høyder anses å kreve egen planprosess med offentlig medvirkning. Det bes videre om avklaring av om bryggeanlegget tilhørende gnr. 7 bnr. 877 foreslås innlemmet i nytt formål (UNB2), og om dette kan skape presedens for felles brygge med gnr. 7 bnr. 840. Det stilles spørsmål ved foreslåtte endringer i bryggen, herunder deling, høydeheving og overgang fra tre til stein-/natursteinsløsninger, som kan gi betydelige visuelle og landskapsmessige konsekvenser. Eier av gnr. 7 bnr. 840 er ikke informert om	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). Se kommentar over ang. gbnr. 7/877.	

		utførelse eller konsekvenser for felles brygge og tilstøtende eiendom. Det bes også avklart om tiltaket griper inn på gnr. 7 bnr. 840, eventuelt om dette skyldes feil i tegningsgrunnlaget.		
		Det påpekes at nøst 1, som ligger nærmest gnr. 7 bnr. 840, ikke er vist i illustrasjonsmaterialet. Dette nøstet vurderes å kunne komme i konflikt med eksisterende båtfeste og manøvrering i sjø. Manglende illustrasjon gjør det vanskelig å vurdere konsekvenser for adkomst, bruk av sjøareal, siktlinjer og landskapsvirkning. Det bes om et oppdatert og fullstendig illustrasjonsgrunnlag som inkluderer nøst 1 før videre behandling.	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.	
		Det vises til tinglyst parkeringsrett for gnr. 7 bnr. 840 (1,5 plasser), og det bes om at denne rettigheten tydelig fremgår av planbestemmelser for å unngå fremtidige konflikter.	Reguleringsplanen vil ikke tilsidesette privatrettslige avtaler.	
		Når det gjelder Napparveien, bes det dokumentert hvilket planvedtak som ligger til grunn for at veien omtales som felles kjøreveg med bredde 4 meter. Eier av gnr. 7 bnr. 14 har ikke kjennskap til reguleringsendring som endrer veiens status fra privat vei. Inntil dette er avklart, legges det til grunn at veien har status som privat. Det presiseres også at adkomst via privat vei fra FV 4286 ikke er avtalt.	Endring foreslås i 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.	
		Tiltaksområdet beskrives som økologisk svært viktig, med funksjon som leve-, beite- og oppvekstområde for lokal sjøørretstamme og lakseyngel. Det bes om at en stor stein øst for naustrekken sikres mot sprenging, fjerning eller endring gjennom bindende bestemmelser i planen. Steinen har stor	Informasjonen tas til orientering. Steinen det vises til ligger utenfor plangrensen, og det legges ikke opp til tiltak i dette området.	

		verdi som leveområde for fugl, sel og fisk, og anses som et sårbart element i økosystemet. Det bes om at føre-var-prinsippet og hensynet til naturmangfold tillegges avgjørende vekt.	Etter justeringer som nå er gjort blir avstanden til bebyggelsen i sør tilnærmet uendret ift. dagens situasjon. Dette forholdet påvirkes dermed ikke av planendringen.	
2	Petter E. Seglem for Frode Teigen Mottatt 11.11.2025	a) Under befaring 22. september ble det påpekt at parkering tidvis skjer uordnet, noe som kan vanskeliggjøre adkomst for nabo. Dette er tatt opp med naboen, og det er bekreftet at parkeringsplassen oppmerkes med 22 plasser for mer kontrollert parkering. b) Området ved båthusene brukes naturlig til parkering for brukerne. Det ønskes at dette tillates og innarbeides i reguleringsbestemmelsene. c) Det ble kommentert at adkomst til Napperen fra båthusene er vanskelig grunnet stein/vegetasjon. Adkomst er imidlertid planlagt via sti vest for båthusene, slik plankartet viser. Dersom parkering tillates ved båthusene, vil stien bli opparbeidet/gruset som vist i kartet. d) Avslutningsvis foretrekkes parkering ved båthusene, eventuelt med nødvendige justeringer av FBF 8.	Parkeringsplassen markeres med 22 plasser og 2 av plassene dimensjoneres som HC-parkering. Tas til orientering. Tas til orientering. Tas til orientering.	
Høringsinstanser				
1	Dalane Miljøverk AS v/Arild Refsland Mottatt 11.11.2025	Det fremgår at offentlig renovasjonsløsning skal benyttes, men det er ikke avsatt areal til renovasjon i plankartet. Ved regulering for utvidelse av fritidsbebyggelse må det settes av arealer til offentlig renovasjon. Dalane Miljøverk AS har behov for tilgang til områder for videreutvikling av eksisterende hytterenovasjon. Det er derfor viktig at slike arealer avsettes i reguleringsplaner for fritidsbebyggelse,	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.	

		jf. pbl. §§ 11-9, 12-7, 28-1 og 29-6 samt TEK17 og krav til universell utforming.		
2	NVE NVE-referanse 202408291-5. Datert 08.12.2025	Deler av planområdet ligger under marin grense og innenfor NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. De tre planlagte fritidsboligene er planlagt utenfor NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred, mens de tre båthusene er planlagte innenfor NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Oversendte ROS-analyse datert 12.12.2024 og revidert 23.06.2025 viser en vurdering av sikkerhet mot kvikkleireskred. Her er NVE Veileder 1/2019: Sikkerhet mot kvikkleireskred, og prosedyre for utredning av områdeskredfare i tabell 3.1, lagt til grunn. I ROS-analysen er steg 1-3 utført og det er utarbeida en dokumentasjon som ligger ved i vedlegg 9. Forslagsstiller har dokumentert berg i dagen. Planendringen berører tiltak i strandsonen. I kapittel 2.8 i 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. 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	Tas til orientering. Tas til følge – tilleggsvurdering som omfatter tiltak i strandsonen er utarbeidet. Vi er enige i at tiltaket er i tiltakskategori K0, og legger det til grunn.	

		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. Der det er dokumentert at det ikke er kvikkleireskredfare, kan innmeldingsløsningen som det vises til i avsnitt under, brukes til å melde inn dokumentasjonen. NVE vil da gjøre denne dokumentasjonen tilgjengelig og fjerne området fra aktsomhetskartet for kvikkleire.		
3	Rogaland fylkeskommune Referanse: 2024/593. Datert 31.12.2025	Fylkesdirektøren vurderer at innspill gitt til varsel av oppstart er fulgt opp i høringsforslaget og har ikke flere merknader til planendringen.	Tas til orientering.	
	Statens vegvesen Datert 07.01.2026	Det vises til statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (24.01.2025), og det gis faglige råd om å vurdere hvordan planforslaget støtter opp under relevante kapitler i retningslinjene. Det gis faglige råd om å regulere frisikt i avkjørsler f_KV3 og f_KV2, samt mellom f_KV1–f_TV11 og f_KV1–f_TV10. Det stilles spørsmål ved om planen sikrer universelt utformet allmenn tilkomst til sjøen, gitt regulert vegbom. Videre gis det faglige råd om å tilrettelegge for trafikksikker henting av avfall, da dette ikke er tilstrekkelig avklart i planen. Det gis også faglige råd om å sikre HC-parkering på felles parkeringsplass f_P.	Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet er omtalt og det vil er redegjort for hvordan planforslaget støtter opp under relevante kapitler. Frisikt er regulert inn. 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 kan passere. Det er regulert areal til det innenfor AVG_3.	

		Konklusjonen er at det gis **faglige råd** om å vurdere planforslaget opp mot statlige planretningslinjer, med særlig vekt på frisikt, trafikksikker avfallshåndtering og HC-parkering, samt spørsmål om universelt utformet allmenn tilkomst til sjøen.		
4	Statsforvalteren i Rogaland Datert 08.01.2026	**Strandsone og båthus (UNB2)** Planforslaget åpner for inntil seks nye båthus med samlet areal inntil 327 m² BYA/BRA og mønehøyde opptil 6 m. Dette er en vesentlig økning sammenlignet med gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens bestemmelser, som tillater mindre bygg. Planområdet ligger i et regionalt viktig landskap, der landskapstilpasning er et sentralt hensyn. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 5-4 fremmes det **innsigelse** mot at planforslaget åpner for båthus i strid med kommuneplanens bestemmelser om størrelse. Videre har Statsforvalteren **faglige råd** om at båthusrekken ikke utvides mot sør, av hensyn til strandsonen, allmenn tilgang og sikt til sjøen. **Landskap og nye fritidsboliger** Planområdet inngår i et regionalt viktig landskap. Statsforvalteren var ved oppstart skeptisk til tre nye fritidsboliger plassert på høydedrag i sør, og ba om tydeligere vurdering av landskapsvirkninger. Det er utarbeidet 3D-modell og terrengsnitt som viser at bebyggelsen i hovedsak vil ligge bak eksisterende hytter og være lite synlig fra sjø. Samtidig savnes flere illustrasjoner fra bakkeplan og fra sjø, samt visning av markterrasser. Det gis **faglige råd** om å inkludere flere illustrasjoner av landskapsvirkninger	Naustene er justeret slik at størrelser samsvarer med krav i kommuneplanens arealdel. Naustene vil fortsatt harmonere godt med eksisterende bebyggelse og er godt tilpasset landskapet. Naustene er justert slik at størrelser samsvarer med krav i kommuneplanens arealdel. Innsigelsen anses dermed som løst. 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.	

		sett fra bakkeplan. Videre støttes kommunedirektørens vurdering om at fritidsbolig FBF8 bør tas ut, da den ligger høyt i terrenget og kan bli dominerende i landskapet. Det gis **faglige råd** om at FBF8 tas ut av planforslaget. **Tiltak og naturverdier i sjø** Marinbiologisk kartlegging viser ingen registrerte marine naturtyper i området. Belastningen på økosystemet vurderes som lokal og begrenset, forutsatt miljøvennlig og forsvarlig gjennomføring. Det er imidlertid uklarhet i planmaterialet om omfanget av tiltak i sjø. Statsforvalteren minner om at tiltak i sjø kan kreve avklaring etter forurensningsloven, og ber om dialog ved behov for avklaring av søknadsplikt.	Vår vurdering er at FBF8 ligger fint og skjermet i landskapet, og tas derfor ikke ut av planforslaget. 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.	

Endringsskjema: Oppsummering av endringer ved innsending av komplett planforslag

Plankart	**Reguleringsbestemmelser**	**Planbeskrivelse**
Forslag til endringer: 1. Frisikt reguleres inn, iht. faglig råd fra SVV 2. Byggegrense på UNB2 justeres, jf. faglig råd fra Statsforvalteren.	Forslag til endringer: 1. Bestemmelse knyttet til utforming av naust justeres, jf. innsigelse fra Statsforvalteren. 2. Bestemmelse knyttet til frisikt er lagt inn. 3. Det legges inn bestemmelse om at to av parkeringsplassene på f_P skal utformes som HC-parkering, iht. faglig råd fra SVV.	Forslag til endringer: 1. Flere illustrasjoner legges inn, iht. faglig råd fra Statsforvalteren. 2. ROS-analyse oppdateres med tilleggsvurdering knyttet til tiltak i strandsonen, iht. faglig råd fra NVE. 3. Det redegjøres for Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, vedtatt 24.01.2025, iht. faglig råd fra SVV.