



---

**Fra:** Helge Åse <helge.ase@norgeshus.no>  
**Sendt:** torsdag 7. mars 2019 09:47  
**Til:** Post Eigersund kommune  
**Emne:** Høringsuttale kommuneplan  
**Vedlegg:** Høringsuttale kommuneplan Seglem-Åse og Norrøn Bolig.pdf

Hei.

Oversender høringsuttale til kommuneplan.

**NORGESHUS SEGLEM & ÅSE**

Helge Åse  
Daglig leder

Tlf.: 976 86 110 - E-post: [helge.ase@norgeshus.no](mailto:helge.ase@norgeshus.no)

---



Gamle Sokendalsveien 53,  
4372 Egersund  
97686110  
[www.norgeshus.no](http://www.norgeshus.no)

Great  
Place  
To  
Work.

Norges Beste  
Arbeidsplasser™  
NORWAY 2018

05.03.2019

## Innspill til kommuneplan.

Utforming av hytter generelt.

Under flere avsnitt i § 7.13 står følgende: «*fritidsboliger fastsettes etter en vurdering av landskapstilpasning og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse*».

Under § 7.13.3 står det også: «*Møneretning og takvinkel skal tilpasses nærliggende bebyggelse og terrenghelling. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting og – utforming, fargebruk m.v. skal være i samsvar med stedlig, tradisjonell byggeskikk.*»

Vi mener at det kan ikke være slik at vi for all fremtid skal låse oss fast til en enkel byggeskikk. Det burde åpnes opp for mer individuell tilpassing med spennende arkitektur som tilpasses terreng og topografi. Om fritidsboligen da får et moderne uttrykk med store vindusflater og moderne takform så burde planen åpne opp for det. At vi låser oss opp i kun en form og et uttrykk vil på sikt gjøre boligmassen kjedelig og forutsigbar. Dette er forhold som bør avklares på reguleringsnivå og ikke ha for detaljerte føringer i en kommuneplan. Begrensingen i planen bidrar i mange tilfeller til et dårligere sluttprodukt for alle parter og det er vel ikke hensikten til planen.

Under arealdelen foreslår kommunen selv (side 43) å satse på en urban utbygging av moderne leiligheter i sentrum. Hvorfor skal vi kunne bygge moderne leiligheter i sentrum som har sin unike trehusbebyggelse, mens vi på hytteområder skal forholde oss til en låst byggeskikk definert av tidligere tider.

Helge Åse



Daglig leder Norgeshus Seglem & Åse

Tor-Inge Larsen



Daglig leder Norrøn Bolig

2

**Fra:** Pete Seglem <pete.seglem@gmail.com>  
**Sendt:** fredag 15. mars 2019 12:31  
**Til:** Post Eigersund kommune  
**Kopi:** Odd Stangeland; Leif Erik Egaas  
**Emne:** Høringsuttale kommuneplan  
**Vedlegg:** DSC\_0080.jpg; Innspill kommuneplan - Leidland 30.05.17.jpg; Innspill lommuneplan - Leidland kart 30.05.17.jpg

Mine synspunkter i forbindelse med rullering av kommuneplanen 2019.  
Fremmer i den forbindelse følgende:

**Planbeskrivelse:**

1. Velger å begynne med bilde på side 5. Når først men skal ha et bilde av et kystfyrtårn, hvorfor ikke bruke vår egen, altså Eigerøy fyrtårn.
2. Ser det fremdeles begrepet «hytter». Synes dette bør endres til «fritidsbebyggelse».
3. Til 1.11 – 3. strekpunkt sies at det må avsettes areal i reguleringsplaner til nærmiljøanlegg, noe som synes meget bra, og som bør erstatte dagens krav om lekeplasser.
4. Til 1.13 – Man bør være varsom med krav om konsekvensutredninger. Slike kostnader kan resultere i at ingen tørr å sette i gang med noe som helst.
5. Andre avsnitt under bilde på side 14 etterlyser kvinner med høyere utdanning. Bør vi ikke etterlyse allslags folk, også menn med høyere utdanning?
6. Øverst på side 15 nevnes begrepet «foodtrucks». Vi bør kunne skrive norsk.
7. På side 18 vises det til at Pelagia skal flyttes til Kaupanes. Hvem vet det? I tilfellet de flytter dit, så blir det til Grønehaugen, der hvor dagens Silfas er i dag.
8. Side 29 omhandler bl.a. befolkningsvekst. Hva om her medtas et nytt punkt om hva som gjør Eigersund et attraktivt sted å bosette seg i, nemlig et svært variert idrettstilbud. Eigersund er fantastisk godt dekket med idrettsanlegg. Eneste som mangler er et luftsportsanlegg. For øvrig meget bra at denne er inkludert i pkt. 5.7.
9. Bør ikke 5.10.2 også innbefatte fritidsbebyggelse?

**Til saksfremlegget bemerkes følgende:**

1. Bilde under pkt. 3 bør være Eigerøy fyr.

**Til Bestemmelser og forutsigbarhetsvedtak:**

§ 2.1 Unntak for Plankrav bør også gjelde frittliggende bolig/ fritidsbebyggelse i NLF områder.

§ 2.2 Forhold som skal avklares i en reguleringsplan bør begrenses, dette for å redusere dispensasjoner. Krav til bebyggelse i et boligfelt bør begrenses til husets volum, høyde. Om garasje skal være frittstående eller som en del av huset, hvilke type tak osv. bør det ikke stille krav til.

- bokstav C bør utgå i sin helhet
- bokstav D bør utgå i sin helhet
- bokstav G bør reduseres i tekst, for eksempel «miljøhemmende» hva betyr det?
- bokstav H bør endres fra «skal utredes! til «skal ivaretas»
- bokstav J siste ord bør endres fra «utredes2 til «ivaretas»
- bokstav L bør utgå i sin helhet
- bokstav P bør omformuleres for at disse krav ikke skal praktiseres for strengt
- bokstav Q bør utgå i sin helhet

§ 3 Rekkefølgebestemmelsene bør begrenses til det minimum. Her står det bl.a. at kollektivtransportanlegg må være på plass før man kan få brukstillatelse. Hva betyr det?

4. avsnitt bør fjernes.

§ 4 Siste avsnitt viser til at lekeplass/ parkanlegg skal følge normen til Rogaland. Eigersund må ta mål av seg å ha sine egne retningslinjer. «Gammeldags» lekeplasser bør utgå, og heller avsette arealer som velforeningen kan opparbeide utfra det enkelte feltets behov, et sted for både barn og voksne, en samlingsplass.

§ 6.2 Dette var bra, jfr. punktet over.

§ 6.12 Det foreslås at det må utarbeides reguleringsplan for massedeponi med volum over 10.000 m<sup>3</sup>. Krav om plan og mengde bør utgå, og heller kreve en fornuftig utfyllingsplan.

§ 6.14 Her sies det at Eigersund kommune skal overta lekeplasser. Siden kommunens nåværende politikk er det motsatte, bør derfor dette avklares og evt. omskrives.

§ 7.2.3 bokstav a – her bør ordet «regulering» bli erstattet med «områderegulering».

§ 7.6 Det må være krav til reguleringsplan for masseuttak, med dette bør ikke være nødvendig for massedeponi, Dette skal stor sett bare bli til dyrket mark.

§ 9.2 Det må etter søknad tillates spredt boligbebyggelse, dette nødvendigvis om det ikke er vist på noen kart.

§ 10.1 100 meters belt mot sjø er greit, men avstand mot mindre innenlands vann/ bekker osv. må kunne diskuteres.

***Til innspill med saksbehandlers kommentarer:***

Synes det litt beklagelig at innspillene ikke er nummeret slik at det enklere å vise til.

1. Synes beklagelig at innspillet fra et samlet grunneierlag for Skjelbreid og Leidland om et område for fritidsbebyggelse på fastlandssiden, ikke er inntatt i planen. Administrasjonen argumenterer for at det finnes mange nok hyttetomter i kommunen, og at det ikke behov for flere. Når folk skal investere store penger i en fritidsbolig, da vil de selvsagt bygge i et så attraktivt område som mulig,

Av et areal på 2.400 dekar bør det kunne finnes et eget område mellom RV 44 og sundet for fritidsbebyggelse, og aller helst i nærheten av Fossvannet. Vi mener dette ikke vil være synlig fra verken vei eller sjø. Ber at dette vurderes innlagt i arealdelen.

*Meget bra at dette ved førstegangsbehandling ble enstemmig inntatt av kommune-planutvalget.*

2. Innspillet om kolonihage på Leidland (gnr. 7 bnr. 3) har saksbehandler dessverre ikke sans for. Han viser til at dette bør heller ligge i «Sletthei, Veshovda, Nevland og eller ved Gjermestad. Enkelt å vise til disse steder da ingen søknad om kolonihage har kommet herfra. Det er her på Leidland det er søkt om, nærhet til byen/ tettbefolkede områder. Vi må tenke miljø. Her kan folke om ønskelig gå/ sykle, altså uten bruk av bil.

3. Meget bra at luftsportanlegget på Egeveien er inntatt. Dette blir en stor forrikelse for kommunen ikke bare som idrettsanlegg, men like mye næringsutvikling.

Pete Seglem



Eigersund kommune  
Postboks 580  
4379 Eigersund

## **INNSPILL RULLERING AREALDI**

Det fremmes herved følgende innspill til

At deler av gnr. 7 bnr. 3 på Leidland til  
seg bra til formålet, dette ved nærhet til  
solforhold. og ikke minst. alle parsellen





# SITUA

Eiendom:

Gnr: 0

Adresse:

Hj.haver/Fester:

**EIGERSUND  
KOMMUNE**

Dato: 28/5-2017 Sign:





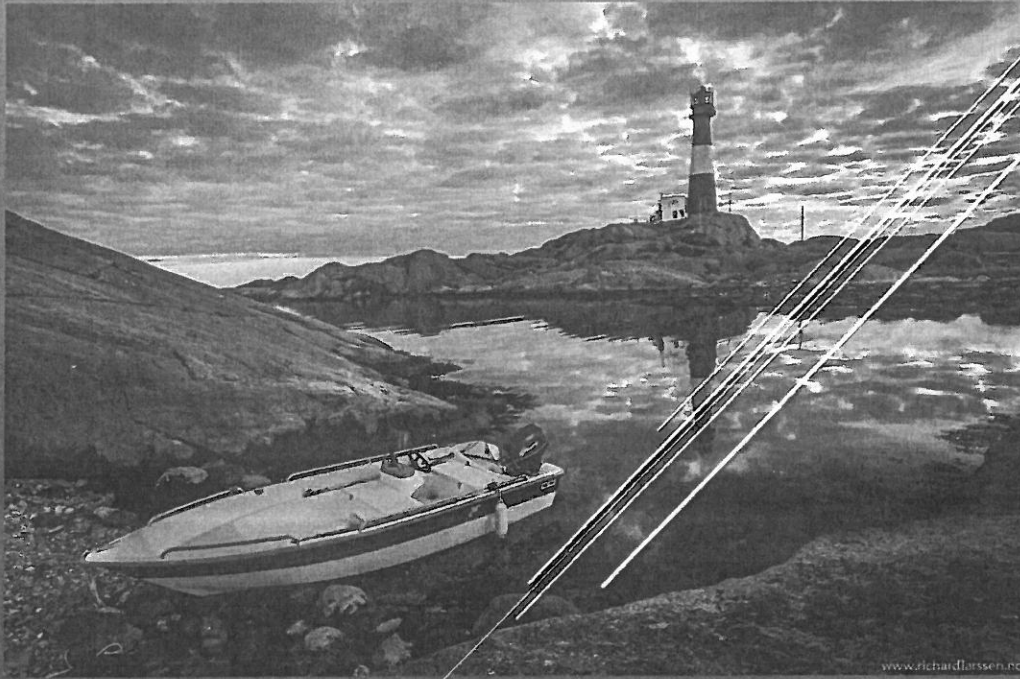
---

**Fra:** GEIR JONE FOSSE <gjo-foss@online.no>  
**Sendt:** tirsdag 19. mars 2019 07:14  
**Til:** Post Eigersund kommune  
**Kopi:** johnmong58@gmail.com  
**Emne:** Høringsuttalelse kommuneplan  
**Vedlegg:** Kommuneplan..odt

Til kommuneplanutvalg

Sender våre merknader til kommuneplan som vedlegg.

Mvh Gerd Karin og Geir Jone Fosse



## SPECTACULAR EIGERØY

Hyttefelt Skjelbreid

# Eigersund, dets potensial og behovet for et signalprosjekt som kan bidra til at kommunen, næringslivet, befolkningen og naturen blir sett

Foreliggende notat kan anses som et innspill til kommuneplanen som er lagt ut til høring. Vi mener dette er det perfekte tidspunktet for å åpne for en omregulering av området som er beskrevet i det følgende. Årsaken er at Eigersund kommune har et enormt uforløst potensial med hensyn til turisme, hyttebygging og bedre bruk av naturområdene i vårt nærområde.

Det handler om å få til et prosjekt som synliggjør alle de naturgitte fordelene vi har, det fantastiske håndverket våre innbyggere kan utføre og måten vi kan få bebyggelse til å smelte sammen med terrenget på.

Samtidig som vi disponerer et område på en ny måte ved å regulere det til fritidsbebyggelse ønsker vi å vise hvordan dette faktisk kan resultere i at et område som per i dag ikke brukes til verken landbruk eller fritid ved en fornuftig utbygging faktisk kan bidra til økt bruk av området for hele befolkningen. Vi tør faktisk påstå at vi med vårt forslag kan styrke allemannsretten.

I tillegg mener vi kommunen vår trenger et signalprosjekt som være med på å sette kommunen vår, naturen vår og oss på kartet ovenfor resten av landet, og særlig Vestlandet og Sørlandet.

Vi mener å ha en ide OG evnen til å få gjennomført et prosjekt som kan bidra til å få forløst dette potensialet som ligger synlig rett under overflaten i vårt eget lokalsamfunn.

## Kommunen

Eigersund kommune er en fantastisk kommune. Vi har en engasjert og kompetent befolkning med pågangsmot og kreativitet. Vi har dyktige politikere og næringsliv, som alle ser potensialet, og mange er enige at det foreligger noe uforløst her hos oss.

Per 1.1.18 hadde Eigersund kommune nesten 15 000 innbyggere. Prognosene for de neste 15 årene spenner fra 15 700 til nærmere 17 000 innbyggere. Med det innbyggertallet, våre skapende innbyggere og vår natur er mye rigget både for å håndtere langt flere turister, og forhåpentligvis nye innbyggere.

Eigersund er allerede gode på turisme, selv om vi mener potensialet er langt større en det som er tilfelle i dag. Slik vi ser det handler det om å skape et prosjekt som fanger blikk, som skaper minner, som former assosiasjoner og som er en del av maleriet Eigersund. Hva tenker og føler turister fra Stavanger når de tenker på Mandal eller Lindesnes? Hva føler folk når de er på vei dit? Hva vil vi at folk skal tenke og føle når de tenker på og reiser mot Eigersund?

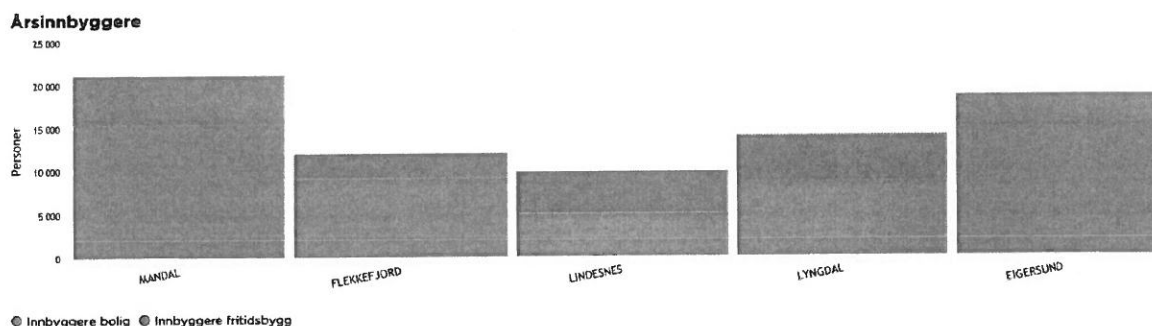
Vi vet allerede litt om det, for det er jo et faktum at vi har lyktes med å skape denne typen assosiasjoner og følelser allerede. Julebyen er et godt eksempel på dette. Folk i hele regionen kjenner til den, besøker oss og føler julestemningen synke inn. Men kan vi forme flere prosjekter som kan bli symboler på hva Eigersund har å by på?

Vi mener vi har et godt grunnlag for det. Vi har fjell, fjord og hav. Og vi kan knytte landskapet og folk sammen til sjøen gjennom byggeri, både boliger og særlig med fritidsboliger. Vi ønsker å planlegge, prosjektere, selge og bygge flotte, praktiske og særegne hytter som setter eiere og innbyggere nærmere til naturen rundt seg.

Samtidig ønsker vi å skape et hytteområde som fremstår som en helhet, som «smelter» sammen med landskapet og som åpner for en allmenn bruk av et i dag utilgjengelig område. Det er flere aktuelle områder som kan egne seg for dette, men få så godt egnet som det området vi ser for oss å utvikle i ovenfornevnte hensikt.

## Potensialet

Sammenlign med Flekkefjord, Lindesnes, Flekkefjord, Lyngdal og Mandal mener vi potensialet i Eigersund er stort. Andelsvis ligger de fleste av disse kommunene langt foran oss i Eigersund.



	MANDAL	FLEKKEFJORD	LINDESNES	LYNGDAL	EIGERSUND
Antall årsinnbyggere	21 123	11 985	9 789	13 910	18 514
innbyggere fritidsbygg	5 594	2 889	4 846	5 413	3 572
innbyggere bolig	15 529	9 096	4 943	8 497	14 942

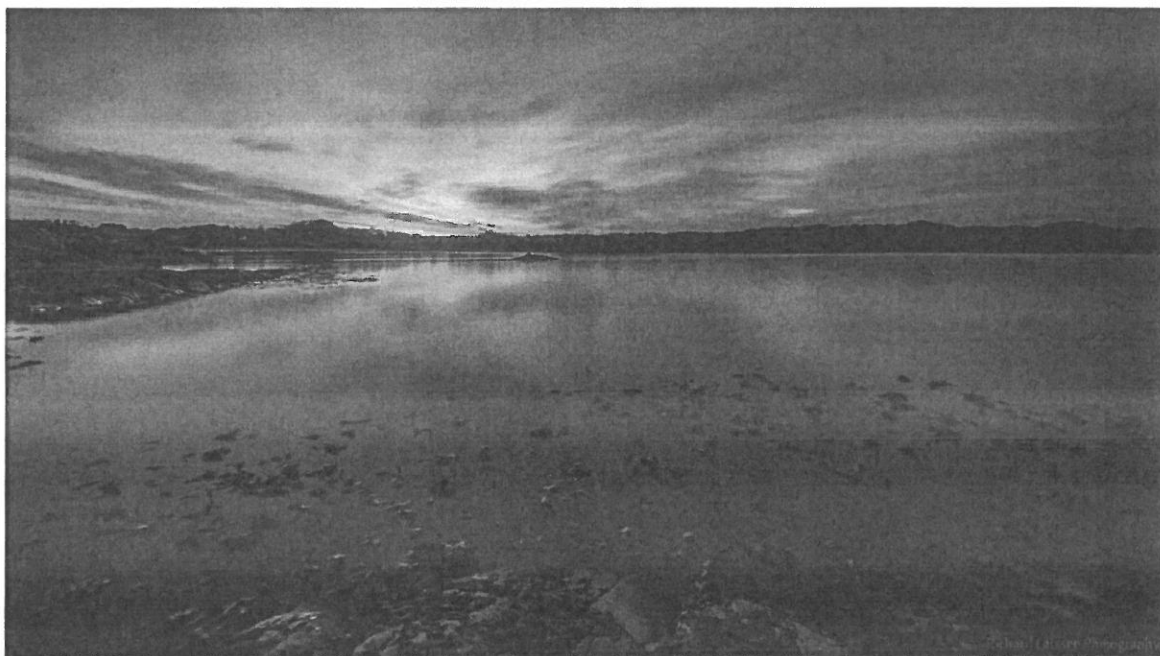
I tillegg er det slik at mange eiere av fritidsboliger i disse kommunene kommer fra Rogaland, og her har vi en stor fordel, nemlig en mye kortere reisevei. I tillegg kan man si at vi klimatisk sett ikke ligger langt unna sørlandssommeren, selv om sesongen er noe kortere. Med en knapp time fra Stavanger kan man innvende at vi i større grad kan tilby helårshytter.

Så er det slik at turister generer arbeidsplasser. Bygging av hytter, innkjøp av dagligvarer, kjøp knyttet til friluftsliv, bruk av serveringssteder og mye mer. I tillegg kan man ved å tillate og stimulere til hytteprosjekter med stor symbolverdi og fokus på estetikk og brukskvaliteter

bidra til å bygge hele kommunens omdømme. Som vi skal se under kan også denne type prosjekter bidra til at flere ønsker å bo sammen med oss her i Eigersund.

***Satt litt på spissen så mener vi at Eigersund trenger noe mer enn Trollpikken for å oppnå dette, selv om trollpikken unektelig har bidratt til at flere mennesker går enkelte turruter nå enn før, og at en del faktisk vet at den ligger i Eigersund.***

Vårt prosjekt skal frontes med den visuelle kvaliteten bildene i det følgende har, og de planlagte hyttene skal ha et moderne, men naturlig preg og være plassert i terrenget som om de er en del av det.



Bilde 1; Skadbergsanden, Richard Larssen Photography

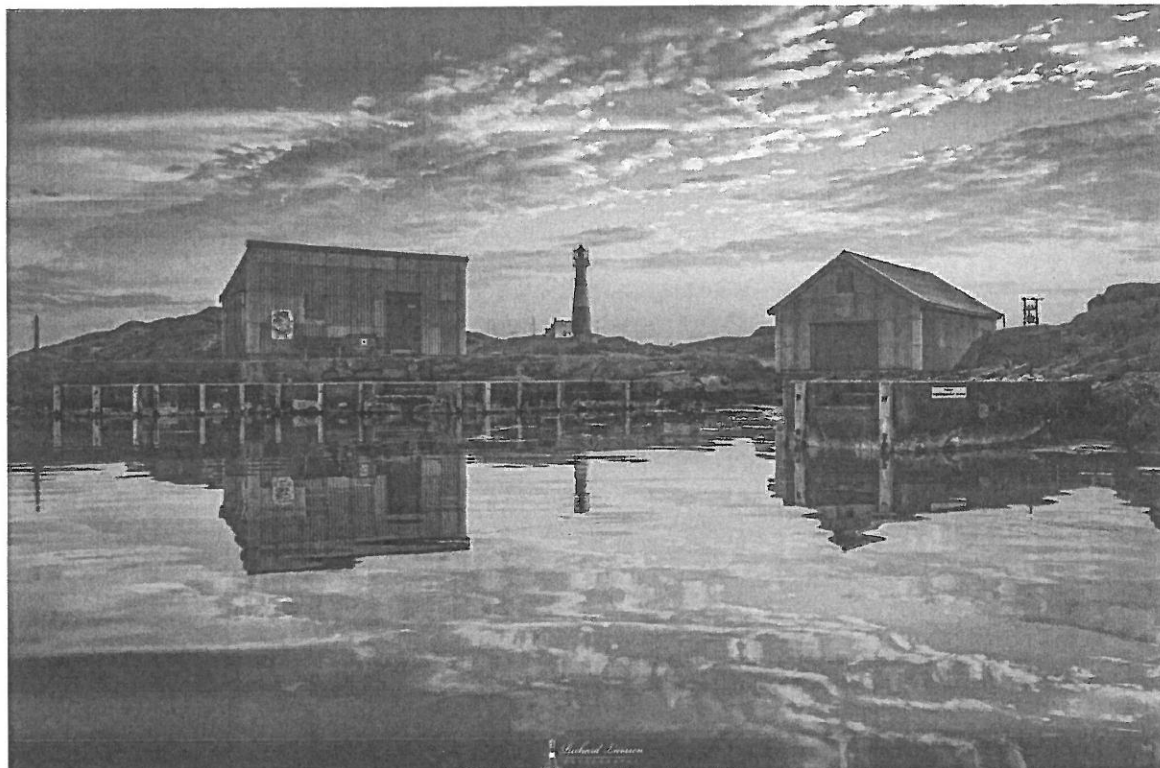
## Signalprosjekter i andre kommuner

Flere andre steder i landet har satset på denne typen prosjekter, der man jobber samtidig i flere sektorer og næringer samtidig. Man skaper prosjekter basert på et idegrunnlag som berører sysselsetting, turisme, reiseliv, bolig, hyttebygging, mat og matkultur og geografisk merkevarebygging samtidig.

Poenget er da å skape synergieffekter knyttet til å etablere en destinasjon med høy markedsføringsverdi. Et meget godt eksempel på dette er Bygda 2.0 i Åfjord kommune. Se senere i innspillet.

I Lysefjorden planlegges nå prosjektet Trollhåla, som består av en spektakulær restaurant og tilknyttede utleiehytter tilpasset Lysefjordens røffe landskap og natur.

Under ser dere et bilde tatt ved Eigerøy Fyr. Hva kan vi bygge her for å smelte menneskers liv sammen med naturen vår?



Bilde 2; Eigerøy Fyr, Richard Larssen Photography

## Eigerøy

Som område er Eigerøy og Norda Sundet et unikt område som kommunen bør markedsføre i enda større grad. De muligheten som ligger i hytter og turisme er store. I denne sammenheng er avstanden til de folkerike områdene på Nord-Jæren perfekt. Ikke for lang for en helgetur, men lang nok til at man føler at man er på ferie. Det er en av våre store fordeler kontra kommunene lengre nedover kysten.

Med sin fine skjærgård og varierende natur mener vi at Eigerøy kan trekke til seg enda flere turister. Her har du alt fra små koselige strender og rolig skjærgård til barske svaberg mot Nordsjøen. Vi Egersundere ser nok ikke alltid det fantastiske i vår lokale natur men spør en tilreisende så vil du få beskrivelse med mange positive adjektiv.



*Bildene er tatt fra sjøen og viser området for det aktuelle prosjektet.*

## Området for vårt planlagte signalprosjekt

Bildene over viser området fra sjøsiden. Det kan være flere områder som kan egne seg for et slikt prosjekt som vi ser for oss, men i våre øyne er det få områder som egner seg like bra som området vi har sett for oss. Området vi ønsker at kommunen skal vurdere omregulert i forbindelse med kommuneplanen er 6/3 i Eigersund Kommune.

Området har en meget attraktiv plassering i Nordre Sund (Nora Sunde). Det ligger på Eigerøy siden med kort avstand til Eigersund sentrum og resten av verden. Området egner seg for hyttebebyggelse, men det er avgjørende at man utformer området med et distinkt særpreg om det skal bli en av byggesteinene i et prosjekt som skal være med å løfte kommunen vår.





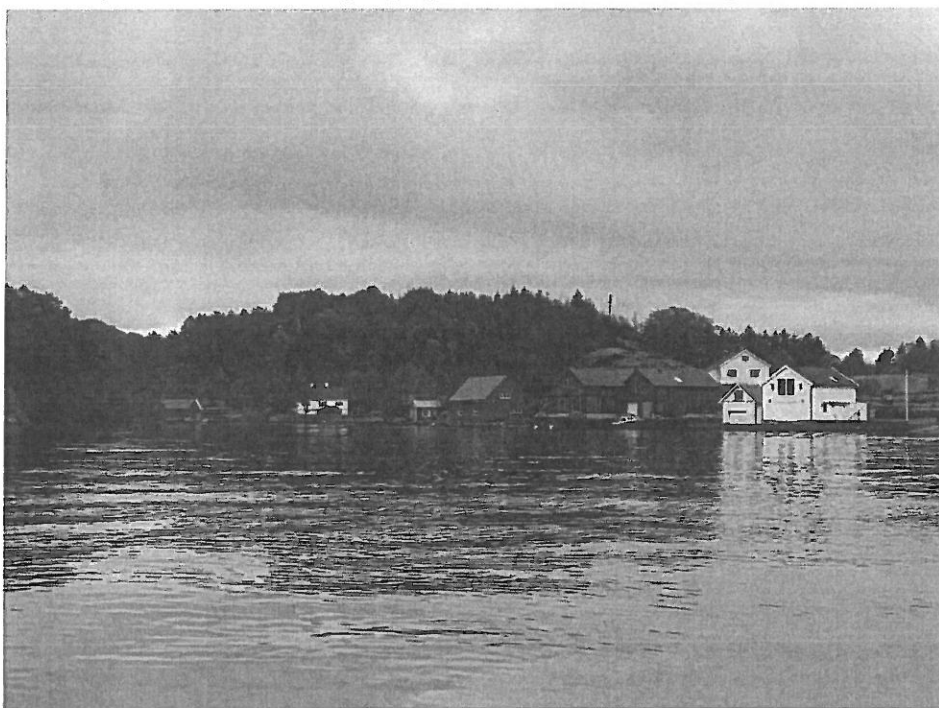
Det aktuelle området er merket med gul ring rundt. I forslaget til ny kommuneplan er det avsatt til LNF. Mesteparten av området kommer inn i 100 metersbeltet med de restriksjoner dette er pålagt fra sentrale myndigheter. Vi mener det er fullt mulig å utforme dette området som et hytteområde som samtidig ivaretar de hensyn som ligger bak begrunnelsene for 100 meters sonen, som allemannsretten og behovet for soner for rekreasjon og friluftsliv.

Vi tror til og med at man med de rette grepene kan bidra til at området faktisk blir brukt av lokalbefolkningen i mye større grad enn i dag. Denne haugen eller bergknausen på odden har en ekstremt god beliggenhet som gir gode solforhold og utsikt både øst og vestover langs den nordre innseilingen til Egersund. Her er det et yrende liv med småbåter på sommeren.

Området er i dag skogkledd, men under dekke av tett skog så skjuler det seg et variert landskap med små kløfter, hyller og naturlige formasjoner som dyktige arkitekter kan utnytte på en fantastisk måte. Med de rette arkitektene så vil dette bli utstillingsvindu i nasjonal målestokk. Og vi skal med rett grep sikre at området endelig kan brukes som et turområde.

Vi som kommune og næringsaktører må sammen ta ansvar for å få synliggjort at dette er en unik mulighet til å vise resten av Norge hvordan man på en skånsom men stilig måte kan bygge i strandsonen uten å at man ødelegger landskapet med stor inngrep og forandrer dets karakter. Her må arkitekturen spille på lag med og berike disse viktige perspektivene.

Det å kunne bygge arkitektonisk unike og høyverdige hytter vil også være til stor fordel for lokalt næringsliv i byggebransjen. Det vi skape arbeid og et godt omdømme som leverandører av produkter med særpreg og kvalitet. Markedsføringsverdien vil være enorm.



*Bilde viser aktuelle høyden med dagens bebyggelse i forkant. Tatt fra Norda Sundet.*

## Hva sier forslaget til kommuneplan som nå ligger ute på høring?

### Fra planbeskrivelsen

På side 10 står dette om Arealpolitiske føringer fra Rogaland fylkeskommune:

- *Fritidsbebyggelse skal lokaliseres og utformes med vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk.*
- *Strandsonen skal bevares som et natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle.*

Begge disse føringer mener vi at ikke strider mot, heller tvert imot. Allmenheten vil faktisk få økt tilgjengelighet gjennom våre planer og slik vi har tenkt å bruke arkitektur tilpasset landskapet, sammen med miljøvennlige og bærekraftige materialer så vil dette fremstå som et unikt prosjekt i nasjonal sammenheng som vil tilføre kommunen mye positiv omtale.

Under kapittel 4.8 Blågrønn struktur og friluftsområder står følgende:

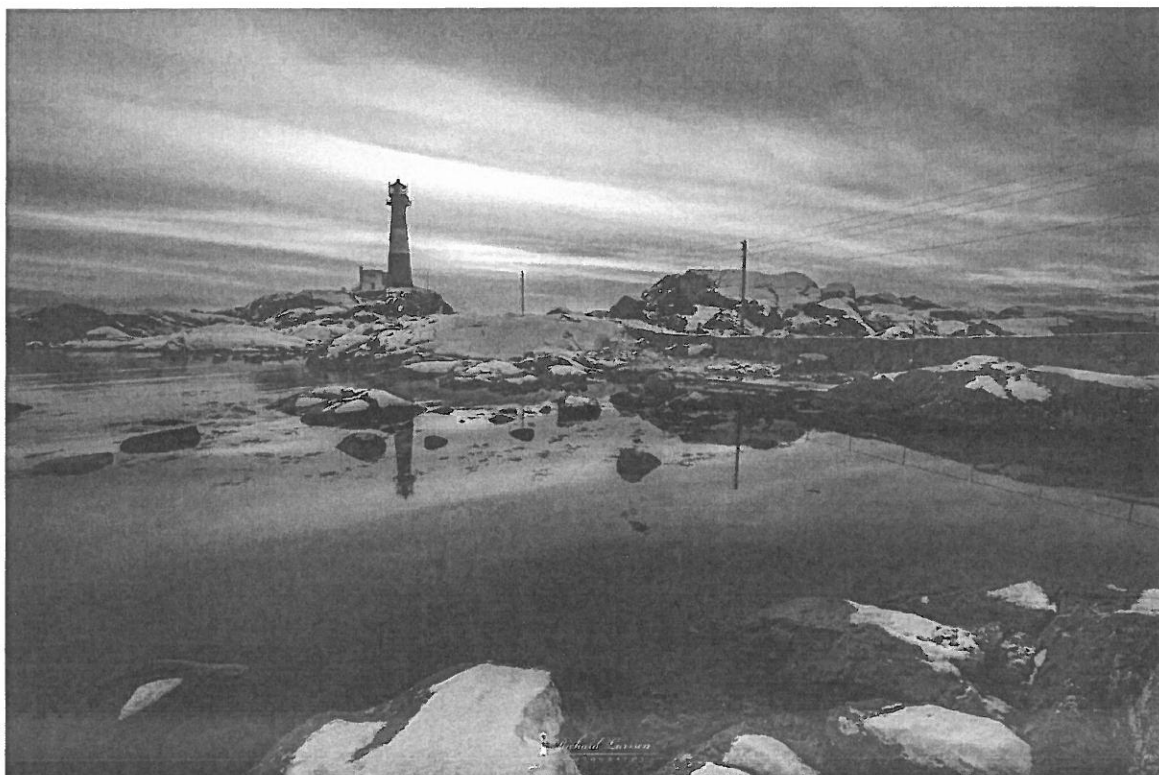
- *Strandsonen er viktig som rekreasjonsområde for allmenheten i Eigersund. Det er som hovedregel byggegrense på 100 m langs sjøen (pbl §1-8). Flere store arealer i strandsonen i Eigersund er sikret for allmenheten gjennom statlig eller kommunalt oppkjøp. Disse områdene er et viktig tilbud i skjærgården og bedrer tilgjengeligheten for fritidsbåter m.m. Det er brukt både statlige og kommunale midler for å tilrettelegge for allmenheten i disse områdene.*

Det mener vi muliggjør å omdisponere vårt areal til fritidsboliger. Kommuneplanen sier jo selv at det er store arealer tilgjengelig for allmenheten så dermed vil ikke vårt begrensede tiltak føre til en nedbygging av allmenhetens muligheter for gode friområder. Vårt område har av naturlige årsaker ikke vært brukt av allmenheten og dette prosjektet vil derfor ikke medføre noen reduksjon i tilgjengelig areal for allmenheten. Allmenheten vil faktisk få økt tilgjengelighet som følge av dette tiltaket.

Under kapittel 5.3 Fritidsbebyggelse beskriver kommunen hvilke kriterier de har vurdert innspill knyttet til hyttebygging. Noe av disse kriteriene er:

- *god landskapstilpasning, ikke for bratt, på høydedrag m.m.*
- *ikke i konflikt med jordvern hensyn*
- *arealøkonomisering dvs. små kompakte, ikke store og arealkrevende*
- *prioritere områder som har eksisterende infrastruktur (strøm, avkjørsel, veg, vann og kloakk)*

Alle disse kriteriene imøtekommer dette området på en særdeles god måte slik vi vurderer det. Her er det gode muligheter for måloppnåelse.



Bilde 3; Eigerøy Fyr, Richard Larssen Photography

- Videre er det differensiert med 90 m<sup>2</sup> BYA størrelse innenfor 100-m beltet og 130 m<sup>2</sup> BYA utenfor 100m beltet.
- BF-områdene som i hovedsak er byggeområder som ble lagt inn i forbindelse med kommunedelplanen for Norda Sundet videreføres med 60 m<sup>2</sup> BYA jfr. at kommunen forpliktet seg til dette for å få godkjent disse byggeområder i 100-m beltet. Dette kravet gjøres fremdeles gjeldende og bestemmelsen fra kommunedelplanen videreførtes uten endring.

Her åpner kommunen opp for å øke arealet på fritidsboliger innenfor 100-metersbeltet til 90m<sup>2</sup> BYA, men i Norda Sundet har de beholdt størrelsen på 60 m<sup>2</sup> BYA. Med en slik begrensning blir hyttene så små at det blir vanskelig å tilfredsstill den moderne hyttekjøpers krav og ønsker.

Da vil vi i fremtiden se kreative (men ikke alltid like heldige) løsninger med å utvide hyttene i både omfang og høyde. Da er det bedre å la en dyktig arkitekt bruke terreng til å utforme en hytte som er tilpasset sin omgivelser. Det er må da være bedre å bygge en terrengtilpasset hytte på 90 m<sup>2</sup> med små naturinngrep enn en hytte på 60 m<sup>2</sup> på et utsprengt og planert nivå.

**«La terrenget bestemme størrelsen, ikke paragrafene!»**

*Helge Åse, daglig leder*

*Seglem og Åse AS*

#### Fra Bestemmelser og forutsigbarhetsvedtak

- *Under flere avsnitt i § 7.13 står følgende: «fritidsboliger fastsettes etter en vurdering av landskapstilpasning og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse».*
- *Under § 7.13.3 står det også: «Møneretning og takvinkel skal tilpasses nærliggende bebyggelse og terrenghelling. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetning og – utforming, fargebruk m.v. skal være i samsvar med stedlig, tradisjonell byggeskikk.»*

En slik byggeskikk på dette feltet kommer til å bli svært lite gunstig og fremstå som et arkitektonisk havari. Her må vi benytte moderne arkitektur tilpasset den unike terrengutformingen som dette området har.

Under arealdelen foreslår kommunen selv (side 43) å satse på en urban utbygging av moderne leiligheter i sentrum. Hvorfor skal vi kunne bygge moderne leiligheter i sentrum som har sin unike trehusbebyggelse, mens vi på hytteområder skal forholde oss til en låst byggeskikk definert av tidligere tider.

Her har vi muligheten til å vise det beste fra moderne arkitektur basert på naturlige og miljøvennlige materialer. Vår visjon er at dette skal bli et unikt felt i nasjonal målestokk og da kan vi ikke ha slike begrensinger som dette.



Bilde 4; Seglem, Richard Larssen Photography

Området er så spesielt i sin oppbygging og terrengstruktur at vi vil på det sterkeste anbefale en befaring på området slik at de som skal vurdere dette innspillet kan se denne unike muligheten som ligger i vår kommune.

## Andre effekter fra et symbolprosjekt

Vi mener det er viktig å synliggjøre behovet og mulighetene for gode og rimelige boliger med en høy estetisk standard også til fastboende, og at vårt prosjekt vil kunne bidra til dette. Økt etterspørsel vil også bidra til en økt pris på tomter. Det gir kjøpekraft og investeringsmuligheter for våre grunneiere.

Unge og unge i etableringsfasen er også opptatt av utvikling, moderne uttrykk, miljø og natur. Vi ønsker å forme et prosjekt som stimulerer til denne interessen, og kanskje kan det også prege den fremtidige bebyggelsen i kommunen.

Kan vi med gode løsninger på fritidsområdet bidra til gode løsninger i arbeidet med boliger for eldre og seniorer? Ja det tror vi, og vi ønsker å bidra til nye løsninger slik at behovet for offentlige investering reduseres ved at det bygges slik at man legger til rette for at folk bor hjemme så lenge som mulig.

Vi er tre initiativtagere bak dette prosjektet som har flere uttalte mål. Alle har tilhørighet i Rogaland og to av oss er Egersundere. Bakgrunnen for vårt initiativ er sammensatt, men det dreier seg om å skape verdier både for bedrifter og lokalsamfunn.

### Initiativtagerne til prosjektet er:

- Helge Åse                      Norgeshus Seglem & Åse
- Bjørnar Stapnes            Grunneier
- Eigir Moberg                Regionsjef vest og sør Norgeshus

## Hovedtrekk i vårt prosjekt

### Om området kan omreguleres til fritidsbebyggelse vil vi i første omgang:

- Utarbeide en mulighetsstudie som hensyntar ovenfornevnte
- Be om en forhåndskonferanse og ha løpende og god dialog med Eigersund kommune
  - Vi vil tilpasse oss, men kanskje også utfordre litt
- Utarbeide en reguleringsplan med tilpassede hytter satt sammen som en helhet tilpasset naturen og landskapet, samtidig som vi sørger for at området åpnes opp slik at allmenheten kan og ønsker å bruke «strandsonen» og bergene

- Situasjonsplan med fotavtrykk og visuell fremstilling av hytter og dere plassering i terreng, samt adkomst og parkering i randsone til hyttene
- Lys- og solstudier inkludert god fremstilling av området fra luften
- Synliggjøring av turmuligheter og turstier, inkludert utsynspunkte
- Utvikle og prosjektere et symbolsterkt prosjekt som setter oss som kommune på kartet
- Markedsføre og selge fantastisk flotte, praktiske og tilpassede fritidsboliger, med høy vektlegging av det visuelle
- Bygge og skape et fantastisk hytteområde alle benytter, og som menneskene som bruker det markedsfører gjennom måten de formidler opplevelsen til sin familie, sine venner og sine kolleger

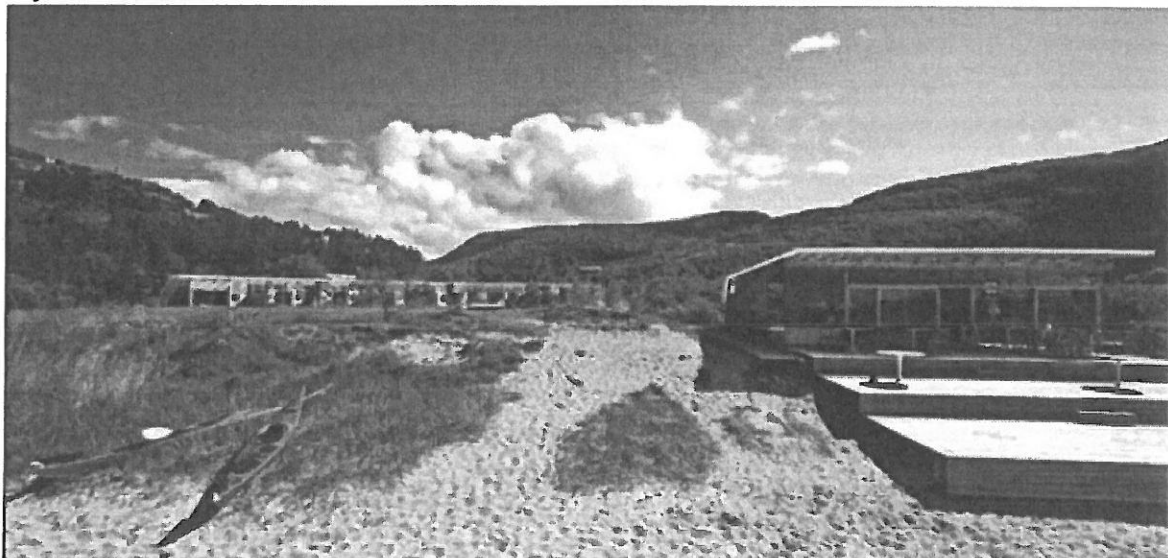
## Samarbeidspartnere i en utvidet prosjektgruppe

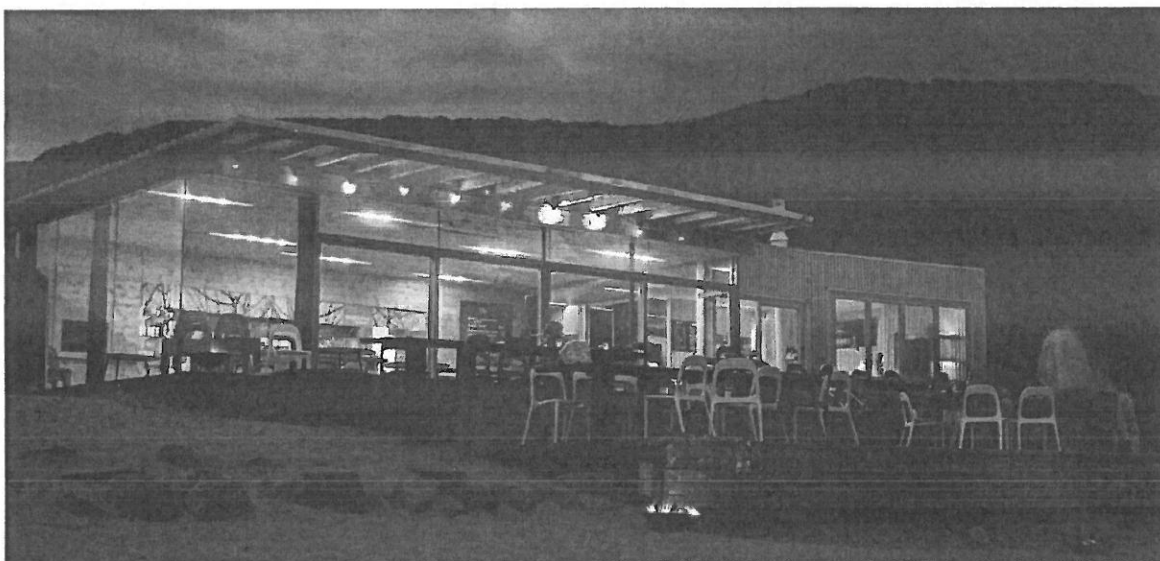
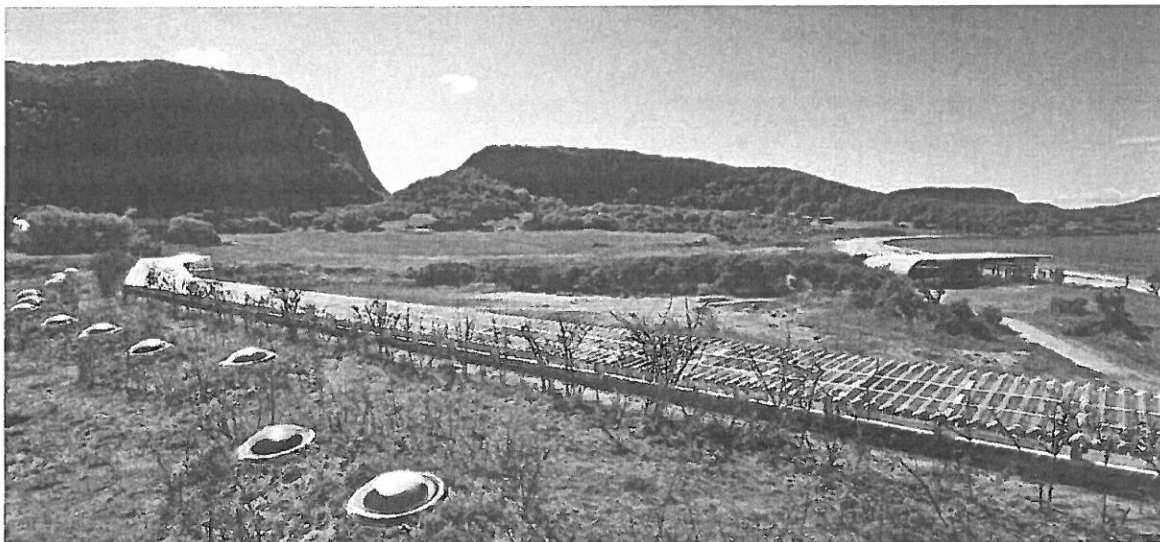
Vi vil allerede før mulighetsstudien forsøke å etablere en utvidet prosjektgruppe bestående av flere fag- og kompetansemiljø. Noen aktuelle deltagere kan være:

- Kommunen
- BIBK, byggeskikk
- Turistnæringen
- Distriktsutviklingsaktører og grunneiere
- Næringsforeningen og sentrale næringsaktører

## Et eksempel til inspirasjon - Åfjord og Bygda 2.0

Bygda 2.0 startet egentlig som et turist- eller reiselivsprosjekt for godt over 10 år siden. Man etablerte den velkjente Strandbaren og det helt unike hotellet på stranden på Stokkøya i Åfjord kommune.





Initiativtagerne bak dette var og er ildsjelene Roar Svenning og Ingrid Landklopp. Fra etableringen av Strandbaren, via økt hyttebygging og mye stilige og terrengetilpassede hytter, har de nå startet med etableringen av boliger og arbeidsfellesskap i fjord- og havgapet.

Dette er definitivt et prosjekt med appell, og det de har skapt har hele tiden fått oppmerksomhet både nasjonalt og internasjonalt. Dette prosjektet har blitt omtalt i en rekke turist og reiselivstidsskifter, samtidig som det har gitt flere hytteturister, økt tilflytting og arbeidsplasser.



Bygda 2.0 er utvikling av en bærekraftig, oppgradert, urban og attraktiv liten landsby, – en «microcity». I mektig natur, og med fokus på arkitektur, møteplasser, mat, kunst og kultur, arbeider vi for et unikt, fortettet bo- og arbeidsmiljø. Det handler om etablering av sosiale strukturer, moderne boformer, bruk av fornybar energi, matkultur og naturopplevelser. Alt dette sammen med et fremtidsrettet miljø for næringsliv og forskning – et levende laboratorium.

En av de viktigste verdiene prosjektet har generert er likevel kanskje den lokale stoltheten og markedsverdien knyttet til Stokkøya og Åfjord kommune. Nettsidene til Bygda 2.0 finner dere her: <http://www.bygda20.no/>

#### **Vibeke Stjern AP, ordfører i Åfjord**

*Vi har noen folk i kommunen vår som for noen år siden hadde noen ville ideer. Og så viser det seg nå de siste årene at de får det til. Ikke bare har disse menneskene fått det til, Roar og ... har satt en hel kommune på kartet. Prosjektet med strandbaren, Bygda 2.0 og alt av positive effekter i kjølvannet av de disse engasjerte menneskene har fått til har faktisk gjort noe med oss alle. De har snudd hodene våre. Det går faktisk an å få det til, og på helt nye måter. Kommunen kan for det første legge til rette ved å reflektere over hvilke formuleringer man bruker i planverket. Ord som glød, glede og utvikling er gode eksempler. Disse innbyggerne våre tok tak i dette og de har nå lagt føringer for det som står. Og kommunen må heie på dem. De som klarer å heie før suksess er en realitet er de som vil lykkes. Dette har vært en trinnsvis utvikling. Det er altså fostret frem galningen som tenker nytt, og når er suksessen er en realitet vil alle være en del av denne historien. Fra et kommunalt perspektiv er det med en viss anger at vi erkjenner at vi skulle vært med mer enn bare heing på disse menneskene med kompetanse og engasjement mye tidligere. Bygda 2.0 og folkene bak dette har gitt hele vår kommune en voldsom omtale. Åfjord hadde ikke vært det samme uten Stokkøya og disse ildsjelene. Min anbefaling er å være med mye tidligere, og tro på de med engasjement kunnskap og kompetanse. Gå inn med penger, faglig støtte i tillegg til heingen. Legg til rette i plan- og reguleringsarbeid, bistå i arbeidet mot andre offentlige institusjoner, fremsnakk prosjektene og putt penger i det. Alle Trøndere, utrolig mange nordmenn og mange mennesker ute i den store, lille verden kjenner nå den vakre og attraktive kommunen vår, som folk nå vil flytte til. Til slutt kan jeg legge til at Roar og ... faktisk har endret synet på hva bygde-, tettsteds- og byutvikling faktisk er og kan være. Gamle tradisjonelle tankemønstre om boligpreferanser, bostedspreferanser og livsstil er brutt.*



## **Trender til inspirasjon**

Andre trender vi vil hente inspirasjon fra i et eventuelt prosjektutviklingsarbeid i forbindelse med en omregulering av området er:



- Trend med små, praktiske og billige hytter
- Design og estetikk knyttet til natur og tilpassing til omgivelser
- Easy living treder som oppstår som motvekt til urbaniseringstendenser
- Mat, drikke og kulinariske opplevelser
- Kortreist mat og kortreiste produkter
- Sjømat og havet som ressurs

Vi håper og tror et slikt prosjekt kan stimulere mange flere til å løfte perspektivet i den videre utviklingen av kommunen vår, gjerne med verdiene trukket frem i dette dokumentet som viktige bærebjelker.

## Fremdrift

Hovedtrekkene i prosjektet vårt er beskrevet kort over, men i en oppstartsfasen ønsker vi å starte med en prosjekt Kick-off med en studietur til Åfjord sammen med kommunen og aktører fra lokalt næringsliv. Alt dette fordrer et vedtak i kommuneplan om omdisponering av dette området fra LNF til hyttebygging. Det tror vi kommunen gjør lurt i.

tirsdag 19. mars 2019



Helge Åse



4

---

**Fra:** Dag Kjetil Tonheim  
**Sendt:** fredag 22. mars 2019 13:07  
**Til:** Post Eigersund kommune  
**Emne:** Høringsuttale kommuneplan bolig - Rausvågen  
**Vedlegg:** SKM\_C654e16092809410.pdf

**Fra:** Einar Østebrød [<mailto:eo@egersundgroup.no>]  
**Sendt:** 22. mars 2019 11:23  
**Til:** Dag Kjetil Tonheim  
**Emne:** VS: Bolig - Rausvågen

Med vennlig hilsen / With regards

---

Einar Østebrød  
Purchase/Project Coordinator  
E-mail: [eo@egersundgroup.no](mailto:eo@egersundgroup.no)



Eigersund Group AS, Svanavågveien 30, 4374 Eigersund  
Tel.: +47 51 46 29 64 Mob.: +47 913 12 170  
[www.egersundgroup.no](http://www.egersundgroup.no)

---

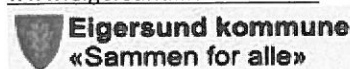
**Fra:** Dag Kjetil Tonheim <[dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no](mailto:dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no)>  
**Sendt:** onsdag 28. september 2016 09.39  
**Til:** Einar Østebrød <[eo@egersundgroup.no](mailto:eo@egersundgroup.no)>  
**Emne:** Bolig - Rausvågen

Hei!



Jeg har hatt møt med Fylkesmannen i forhold til din forespørsel om bolig og de aksepterer de to plasseringene som er vist på vedlagte kart. Dette må fremmes som reguleringsendring. Dersom dette blir aktuelt, kan en kontakte meg for å avtale oppstartsmøte. Endringene er ikke sjekket opp imot andre myndigheter, kun Fylkesmannen.

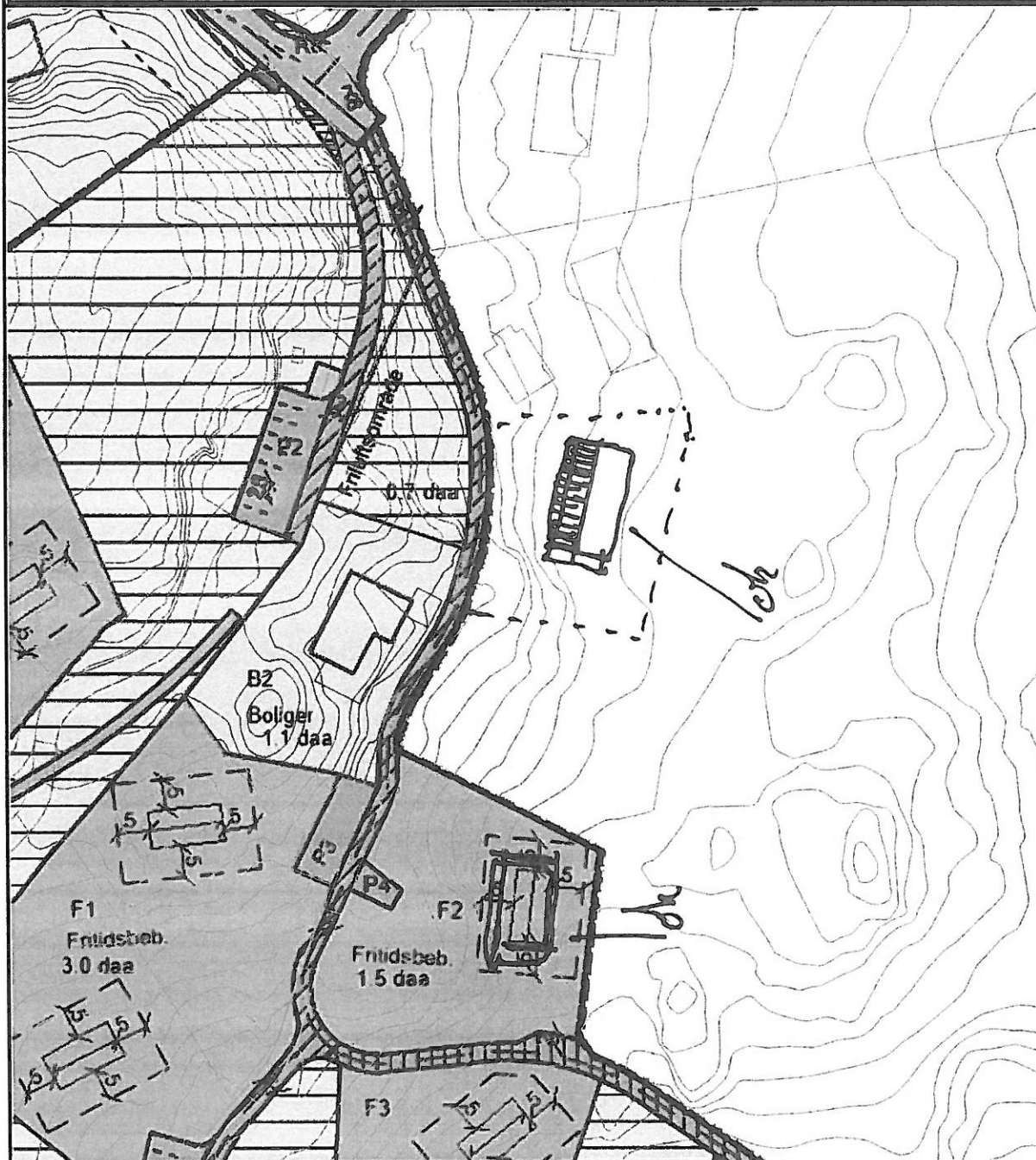
Med vennlig hilsen

Dag Kjetil Tonheim, plansjef  
Plankontoret  
Direkte telefon: 51 46 83 21 – mobiltelefon: 95 88 49 76 - sentralbord: 51 46 80 00  
[www.eigersund.kommune.no](http://www.eigersund.kommune.no) - Facebook.no/eigersund - @EigersundK



*Det er ikke tillatt å bruke e-post til taushetsbelagt informasjon jf. forvaltningslovens § 13 og/eller sensitive personopplysninger jf. personopplysningsloven. All e-post til og fra Eigersund kommune er i utgangspunktet journalpliktig etter arkivloven og vil også kunne være et offentlig saksdokument som andre vil kunne få innsyn i etter offentleglovas regler.*

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:					
Hj.haver/Fester:						
<b>EIGERSUND KOMMUNE</b>	Dato: 28/9-2016	Sign:			Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Eigersund kommune

26 MAR 2019

ArkivsakID: 16/2548

Innspill til kommuneplan.

På Gnr 4/1 og Gnr 4/9 Skadberg.

Tilbakemeldingene på vårt ønske til bygging i dette området er enda de samme som vi fikk for 10-15 år siden.

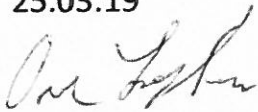
Dette området er søkt om i tidligere reguleringsplaner, det har blitt bygget mange boliger siden første gang vi søkte. Samme argument blir brukt hver gang, - det er nok ledige tomter i kommunen og på Eigerøy.

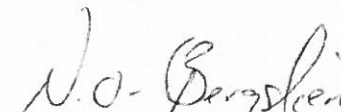
Det har i den senere tid kommet vann/kloakk som ligger i det aktuelle området, gang og sykkelsti er under planlegging /bygging, adkomst fra hovedvei er å utbedre eksisterende vei som ligger på Gnr 4/1.

Området består av fjell og knauser som ikke egner seg til landbruksformål. Bare en del av området ligger innenfor 100 metersbelte.

Stiller spørsmål om hvorfor det skal være så vanskelig å få til noe her på Skadberg. Husene her blir ofte solgt til fritidsboliger å gjør det vanskelig for de unge som tross alt er vokst opp her ute, og ikke ønsker å bo i byggefelt.

25.03.19

  
Ove Seglem

  
Nils Otto Bergslien

6

Eigersund kommune planavdelingen  
Postboks 580  
4379 Eigersund

Eigersund kommune

27 MAR 2019

ArkivsakID: 16/2548

## Innspill til kommuneplanens arealdel

Gjeldene område Gnr 5, Bnr 79



Vi ønsker avmerkede områder vedlagt i kart medtatt inn i den nye kommuneplanen.

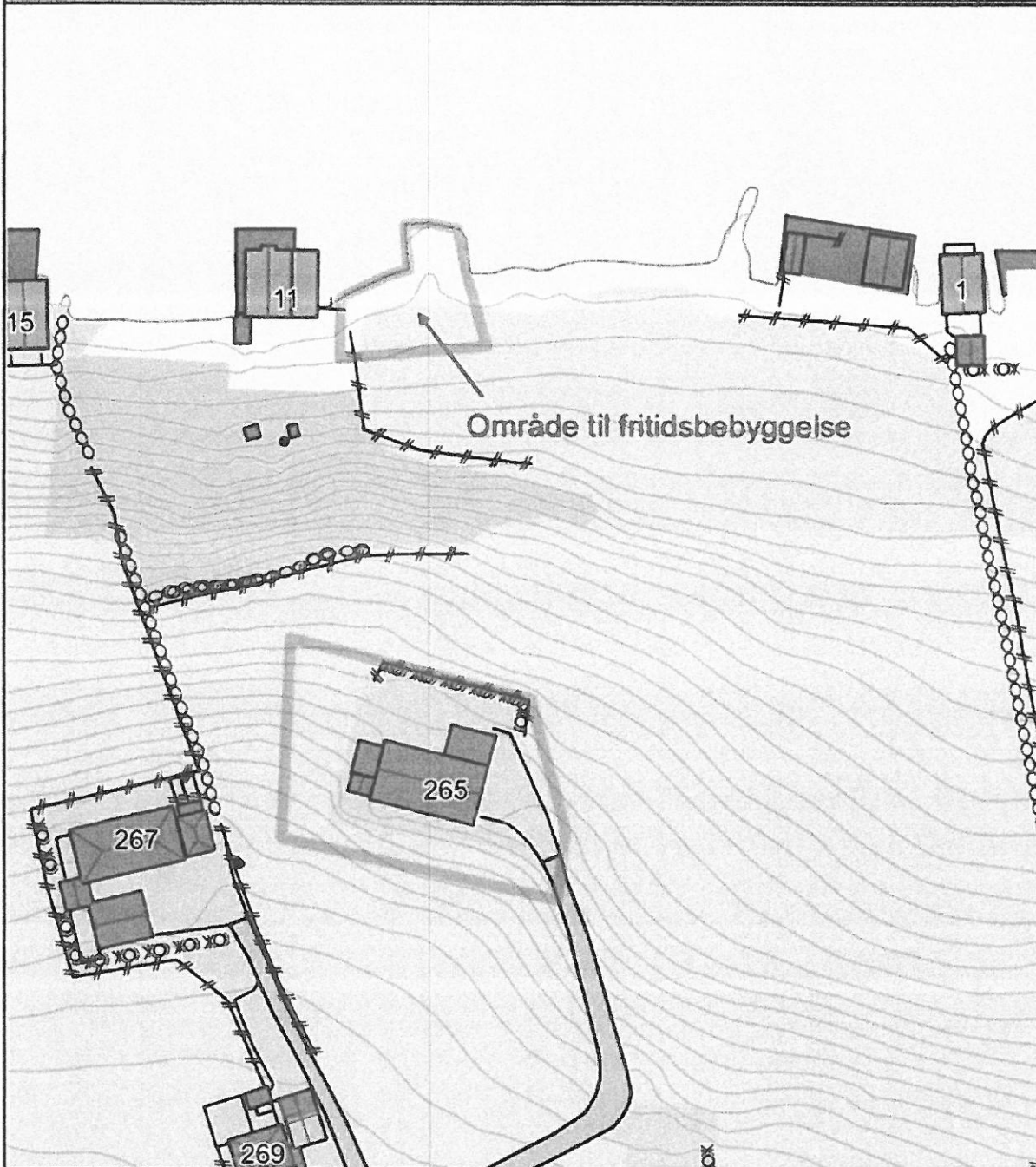
Tomter for fritidsbebyggelse

- Kommunalt vann og avløp er opparbeidet i området
- Parkering på egen tomt

Mvh Hanne Østlid

Hanne Østlid

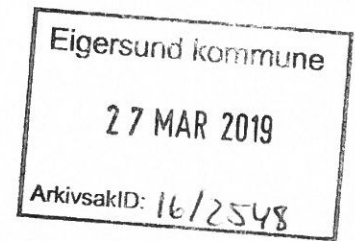
	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 79	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Ytstebrødveien 265, 4374 EGRSUND				
Hj.haver/Fester:						
<b>EIGERSUND KOMMUNE</b>	Dato: 5/3-2019 Sign:				Målestokk 1:1000	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Eigersund kommune planavdelingen  
Postboks 580  
4379 Eigersund



## Innspill til kommuneplanens arealdel

Gjeldene område Gnr 5, Bnr 30.

Vi ønsker avmerkede områder vedlagt i kart medtatt inn i den nye kommuneplanen.

### 1: Tomter for boligformål- skille fra 3-5 boligtomter



- Kommunalt vann og avløp er opparbeidet i området
- Mulighet for å fjerne opp til 2 avkjørsler til Fylkesvei 65 med dårlig sikt/farlig utkjøring

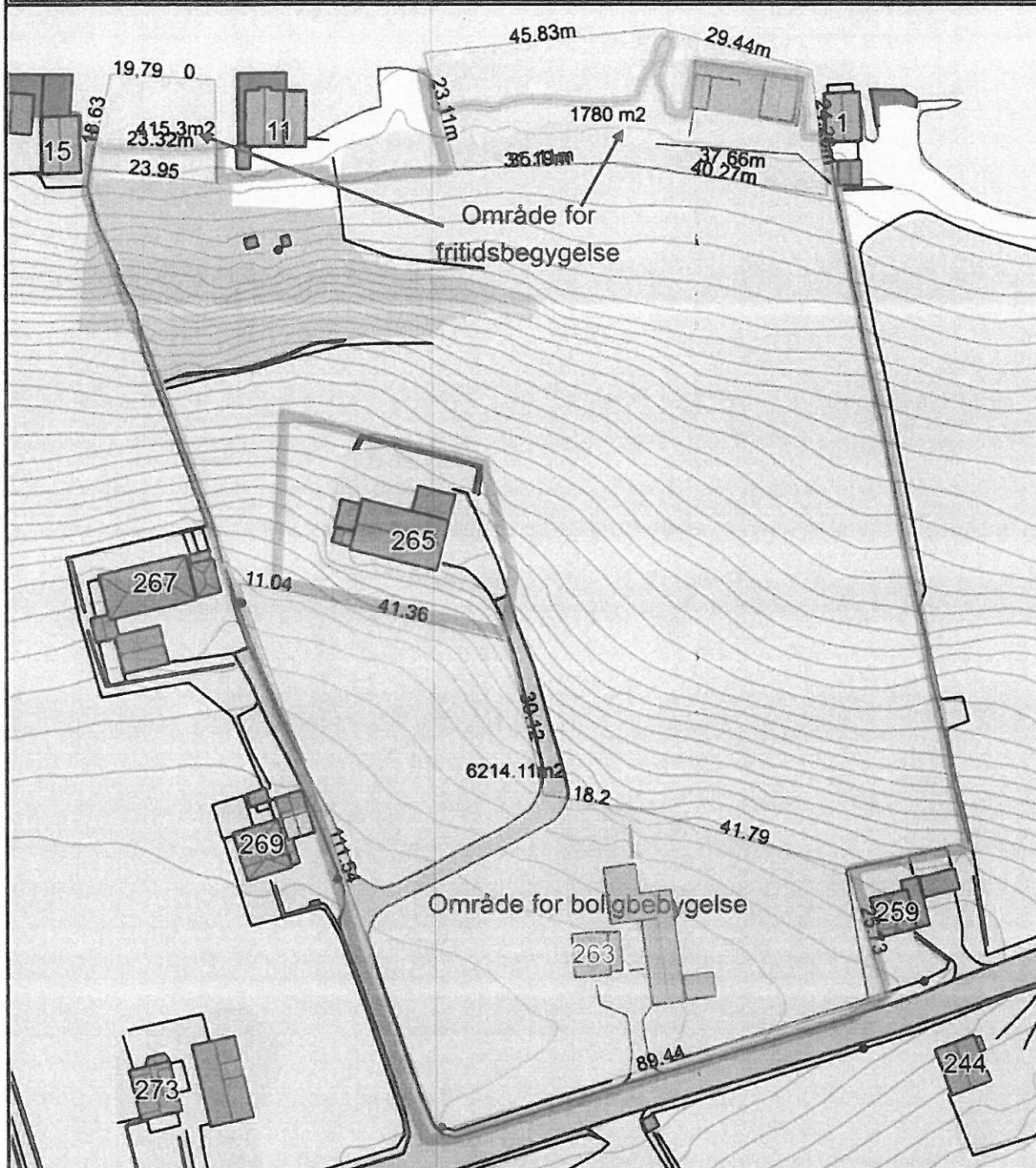
### 2: Tomter for fritidsbebyggelse

- Omregulering av eksisterende bebyggelse med tittel: Naust/sjøbu til fritidsbebyggelse
- Skille ifra opp til 6 nye tomter til fritidsbebyggelse
- Kommunalt vann og avløp er opparbeidet i området
- Mulighet for etablering av parkering innenfor område nevnt til tomter for boligformål

Mvh Inger Karin Wilhelmsen

Inger Karin Wilhelmsen

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 5	Bnr: 30	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Ytstebrødveien 263, 4374 EGRSUND				
Hj.haver/Fester:						
<b>EIGERSUND KOMMUNE</b>	Dato: 5/3-2019		Sign:		Målestokk 1:1200	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

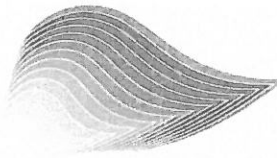




Eigersund kommune

Postboks 580

4379 EGERSUND



**BOSTON AS**

Eigersund kommune
GRADERE
MOTTATT: 05 OKT 2015
ARKIVSAKID: 14/650

Kopervik den 30. september 2015

## **INNSPILL TIL REVISJON AV KOMMUNEPLANEN – ANMODNING OM AVSETTING AV OMRÅDER FOR FREMTIDIG UTVINNING AV SKJELLSAND**

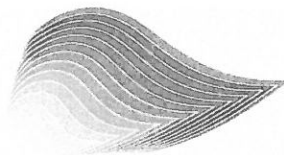
Boston AS er et selskap med hovedkontor på Karmøy. Vår virksomhet har siden 1996 i hovedsak dreid seg om utvinning av og omsetning av skjellsand. Noe av virksomheten relaterer seg også til mudring og tildekking av forurenset havbunn der oppdragsgiverne ofte er offentlige myndigheter.

Skjellsanden vi tar opp har flere bruksområder. Noe benyttes til rensing av forurenset veske, bl.a. kloakk. Produktet kalles Filtramar og er godkjent. En del blir benyttet til rensing fra landbruket. Når skjellsanden har blitt brukt som rensemasse en tid, blir den skiftet ut og brukt på ny som forbedring av landbruksjord. Også ren skjellsand blir brukt som jordforbedring i landbruket. En del tørket skjellsand blir anvendt som tilleggsfor til fjærkre både i Norge og i andre land. Skjellsand blir også brukt til badestrender. Bl.a. har flere offentlige instanser engasjert oss for å etablere og reetablere sandstrender.

Boston AS har et spesialtilpasset fartøy som benyttes til opptak av skjellsand. Det skjer via et sugesystem som kan ta opp skjellsand opptil 40-45 meters dyp. Nåværende fartøy laster ca. 220 m<sup>3</sup>. Rederiet har aktuelle planer om å utvide flåten med et større skip.

I dag sysselsetter selskapet 8-10 årsverk. Vi betaler konsesjonsavgift til den fylkeskommune der skjellsandopptaket blir gjort og etter satser fastsatt av fylkeskommunen. Ofte leier vi lagringsplass for skjellsanden nær opptaksstedet. I tillegg til å betale leie, bruker vi også andre tjenester på disse stedene som f.eks. innleie av folk til lossing/lasting, truck/gravemaskin og landverts transporttjenester.

Aktiviteten med å ta opp skjellsand er ikke særlig utbredt i Norge, selv om anvendelsesområdene for denne type sand er svært nyttig både for private aktører og for det offentlige. Det er vårt inntrykk at det er få kommuner i Norge



## BOSTON AS

som i sine planer (kommuneplan og/eller reguleringsplan) har avsatt områder for opptak av skjellsand. Det er fylkeskommunen i det området der det aktuelle opptaksområdet ligger, som gir konsesjon for å ta opp slik sand.

Myndighetene har satt fokus på dette med skjellsand. Etter vår oppfatning har dette skjedd fordi også det offentlige ser viktigheten av å ha tilgjengelig skjellsand som har anvendelsesområder som er nyttige både for det offentlige, næringslivet og private. Det nevnes at NGU (Norges geografiske oppmåling) har foretatt omfattende undersøkelser om det i skjærgården finnes skjellsand og omfanget av disse. Også i Deres kommune er det foretatt slike undersøkelser. Vi legger ved kart og beskrivelser av de ulike skjellsandforekomster som er avdekket i kommunen.

Vi arbeider både på kort og lang sikt. Denne henvendelsen gjelder det langsiktige. Vi ønsker at De i førstkommende revisjon av kommuneplanen avsetter områder for utvinning av skjellsand i områder der NGU har fastslått at det eksisterer store skjellsandforekomster. Under henvisning til de to vedleggene tillater vi å foreslå at De i kommuneplanen avsetter følgende områder for skjellsandutvinning:

*Område 28, der det er sikker skjellsandforekomst,*

*Område 29, der det er sikker skjellsandforekomst,*

*Område 30, der det er sikker skjellsandforekomst,*

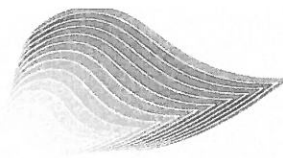
*Område 31, der det er sikker skjellsandforekomst,*

*Område 32, der det er sikker skjellsandforekomst,*

*Område 35, der det er sikker skjellsandforekomst.*

Selv om det her er anført flere områder for skjellsand, kan det hende at flere av områdene mer eller mindre sammen. Vi har benyttet samme definisjon av område som NGU har gjort.

Skulle De mene at også andre områder enn de vi har foreslått og der NGU har fastslått at det er store skjellsandforekomster, har vi selvsagt ingenting imot at De også i kommuneplansammenheng avsetter disse som områder for utvinning av skjellsand.



## BOSTON AS

På forhånd takk for velvillighet til å avsette områder i kommuneplanen for utvinning av skjellsand. Vi ber godhetsfullt om å bli holdt orientering om fremdriften av dette arbeidet.

Vennlig hilsen

For Boston AS.

---

Tor Veia (styreleder og daglig leder)

Vedlegg: 2 vedlegg, begge fra NGU. Det er kart med tilhørende beskrivelser av skjellsandforekomster.