

Norgeshus AS v/Plangruppa  
Postboks 161  
7223 Melhus



Eigersund kommune  
Postboks 580  
4379 Eigersund  
[veiledningstorg@eigersund.kommune.no](mailto:veiledningstorg@eigersund.kommune.no)

Deres referanse:

Deres brev av:

Vår referanse:

Vår dato:

23-0469 EDH

19.09.2023

## Planinitiativ for privat detaljregulering

<b>Kommune:</b> Eigersund	<b>GNR:</b> 6	<b>BNR:</b> 3
<b>Kunde/tiltakshaver:</b> Nh Eiendom Egersund AS	<b>Telefon:</b> 976 86 110	<b>E-post:</b> <a href="mailto:helge.ase@norgeshus.no">helge.ase@norgeshus.no</a>
<b>Konsulent:</b> Norgeshus AS	<b>Telefon:</b> 815 73 500	<b>E-post:</b> <a href="mailto:resepsjon@norgeshus.no">resepsjon@norgeshus.no</a>

Det anmodes herved om oppstartsmøte for detaljregulering av deler av gnr./bnr. 6/3.

Vi er klar over at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige, og vi stiller med fagkyndig deltakelse på møtet. Plankonsulent i møtet vil være Espen Daaland Holmli. Fra forslagstiller møter Helge Åse.

Vi ønsker å få belyst følgende tema:

- Planavgrensning
- Byggegrense mot strandsone
- Bebyggelsens størrelse
- Tilknytning til offentlig vann og avløp

Med vennlig hilsen

**NORGESHUS**  
**Espen Daaland Holmli**  
Arealplanlegger

Tlf: 928 39 953 – E-post: [espen.daaland.holmli@norgeshus.no](mailto:espen.daaland.holmli@norgeshus.no)



Per Bortens veg 3, 7223 Melhus  
Sentralbord: 815 73 500  
[www.norgeshus.no](http://www.norgeshus.no)



## Bestilling av oppstartsmøte for planarbeid

### Formelle opplysninger

	Navn	Tlf.	E-post
<b>Forslagsstiller</b>	Nh Eiendom Egersund AS v/Helge Åse	976 86 110	helge.ase@norgeshus.no
<b>Plankonsulent</b>	Norgeshus AS v/Espen Daaland Holmli	928 39 953	espen.daaland.holmli@norgeshus.no

### Plantype

	Områdeplan	x	Detaljplan		Mindre endring
--	------------	---	------------	--	----------------

### Forslag til plannavn

Detaljregulering Hyttefelt Skjelbreid

### Planområdet

#### Beliggenhet/størrelse

Planområdet ligger på Leidland i Egersund, og har en størrelse på omtrent 22 daa.



Figur 1: Planområdets lokasjon.



Figur 2: Forslag til plangrense.

### Gårds- og bruksnr. som involveres i planforslaget med hjemmelshavere

GNR/BNR	Hjemmelshaver
6/3	Bjørnar Stapnes

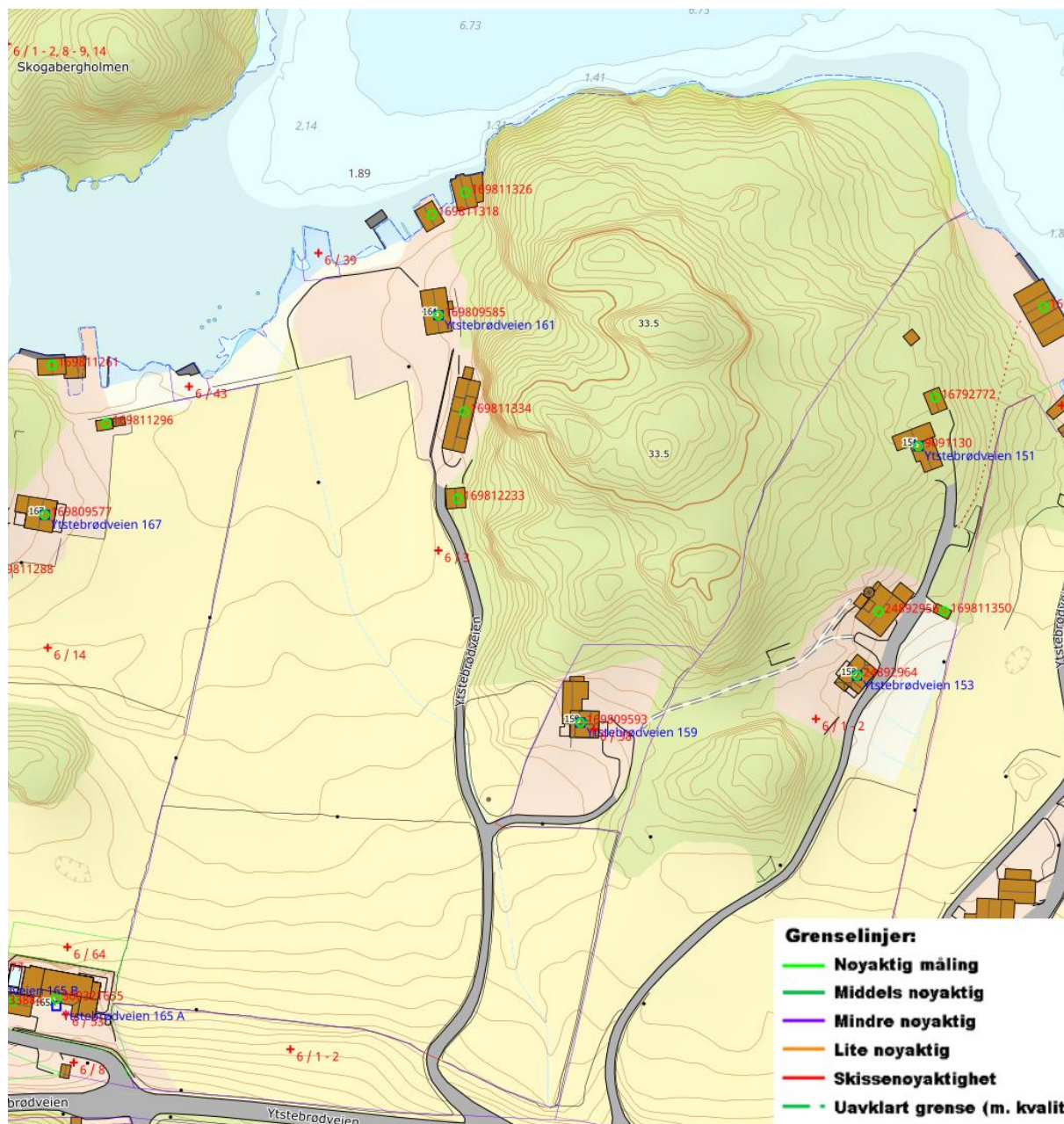
### Opplysninger jf. forskriftens §1 – Krav til planinitiativet

a) Formålet med planen	Formålet med planen er å tilrettelegge for fritidsboliger, med et tilhørende småbåtanlegg. Resterende arealer vil reguleres til grøntområder/friluftsområder.
b) Planområdets virkninger utenfor planområdet	Virkningene utenfor planområder kan bli økt trafikk på omkringliggende veger.
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det tas utgangspunkt i å planlegge for fritidsboliger. Andre aktuelle reguleringsformål vil være kjøreveg, parkering, renovasjon, friområde, grønnstruktur, naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, småbåtanlegg, trafo m.m.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Utbyggingsvolumene og byggehøydene vil ses i sammenheng med landskapet. Det kan stedvis foreslås utbyggingsvolum og byggehøyder utover størrelsene fastsatt i gjeldende kommunedelplanen for fritidsboliger. Dette for å få til en hensiktsmessig rominndeling som markedet etterspør. Lokal stedstilpassing og fjernvirkninger vil være førende for utforming og høyder.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Det legges opp til gode og funksjonelle fritidsboliger som kan møte ulike segmenter av kjøpere. Hovedmateriale vil være treverk og skifer på tak.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Plassering og høyder for ny fritidsbebyggelse vil vurderes i planprosessen. Fjernvirkninger og bebyggelsens plassering i terrenget vil vurderes og belyses i planforslaget. Det kan stedvis bli foreslått høyder utover bestemmelsene i gjeldende kommunedelplan for fritidsbebyggelse.
g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Foreslått plangrense inkluderer områder satt av til fritidsbebyggelse og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.
h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Naboer vil bli berørt av planforslaget.
i) Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse gjennom planarbeidene.  Plankonsulent mener at det vil kunne bli noe økt trafikk på de nærliggende vegene og avkjørselen fra fylkesvegen. Langs sjøen vil deler av planområdet kunne bli berørt av stormflo. Andre viktige utredningstema vil være grunnforhold og sårbar fauna knyttet til sjø.
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Statsforvalteren i Rogaland Rogaland fylkeskommune States vegvesen NVE Dalane miljøverk AS Enida Naboer  Kommunen bes om å komme med øvrige forslag til høringsparter.
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Berørte parter vil få anledning til å uttale seg i høringsperiodene.
l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Planinitiativet er vurdert opp mot Forskrift om konsekvensutredning. Foreslåtte tiltak er i tråd med gjeldende overordnet plan, i henhold til § 6b. Planinitiativet vurderes derfor ikke til å utløse krav om konsekvensutredning.

## Status eiendomsgrenser

Av Norgeskart går det frem at eiendomsgrensene hovedsakelig er mindre nøyaktige (lilla). Det vil si en unøyaktighet på mellom 30cm-200cm. Oppmåling i planprosessen er anbefalt.



Figur 3: Nøyaktighet i eiendomsgrenser, hentet fra Norgeskart mai 2022.

## Forholdet til teknisk infrastruktur og utbyggingsavtale

Tilknytning til offentlig vann og avløp må avklares.

Adkomst vil være fra eksisterende avkjørsel (Ytstebrødveien). Veg inn på planområdet må sees på ved nærmere vegprosjektering. Det må oppnås tilfredsstillende stigningsforhold.

## Forventede problemstillinger

<b>Tema</b>	<b>Merknad</b>
Krav om konsekvensutredning	Nei, vurderes ikke å omfattes av forskrift om konsekvensvurdering. Se vurdering på side 4 og 5.
Grunnforhold	Kart fra NGU viser at eiendommene består delvis av morenemateriale og bart fjell. Planområdet ligger stort sett over marin grense, men noen arealer ligger under.  Radonaktsomhets kartet levert fra NGU viser at det er moderat til lav mengde med radon på tomte. Deler av tomte er usikker.
Støy	Ut fra kjente opplysninger for plankonsulent inngår ikke planområdet i noen støysone.
Kulturminner	Ja, det er registrert en gravrøys fra jernalderen innenfor plangrensen. I tillegg er det registrert SEFRAK-bygg tett på plangrensen.
Trafikk/adkomst	Avkjørselen til planområder er fra privat veg Ytstebrødveien, som igjen er en avkjørsel fra FV4286 Ytstebrødveien. Fylkesvegen har en ÅDT på 1200.
Naturmangfold	Området det foreslåtte planområdet ligger i er leveområde for rådyr. Denne arten er kategorisert som livskraftig, på listen over norske rødlista arter. I tillegg er det gjort registreringer av gråhegre og knoppsvane som begge er livskraftige.  Plankonsulent er også kjent med at det knytter seg funn av Ålegress i sundet. Forekomst nært planområdet er usikkert.
Utnyttelse	Ønsket utnyttelse av området er 19 enheter.
Byggehøyde	Høydene skal tilpasses terrenget, slik at det tas hensyn til silhuettvirkning.
Parkering	Parkering er tenkt å takles som fellesparkering og legges like ved eksisterende veg. Området ligger skjult fra sjø. Det er ikke ment å tilrettelegge for permanent parkering inne på planområdet.
Byggegrense	Foreløpig byggegrense er satt til 4 meter. Byggegrense mot sjø må avklares i oppstartsmøtet.
Spesielle forhold (historie, politiske vedtak m.m.)	Plankonsulent kjenner ikke foreløpig til andre spesielle forhold som må hensyntas på eiendommene.