EIGERSUND KOMMUNE
Miljøutvalget

MØTEINNKALLING

Utvalg: Miljøutvalget
Møtested: Formannskapssalen
Dato: 18.01.2011 **Tidspunkt:** 12:00

BEFARING / ORIENTERINGER			
kl	09.30		Avreise fra rådhuset.
kl	09.50	Sak 07/11	Reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål 1. gangsbehandling
Kl	10.20	Sak 05/11	Forespørsel om reguleringsendring fra friområde i sjø til brygger-Hatlevikbukta
Kl	10.35	Sak 15/11	Tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325 - Morten Øglend, Skøyteveien 36. Klagebehandling.
Kl	10.55	Sak 10/11	Naboklage på byggesakssjefens vedtak av 04.10.10 vedrørende søknad om oppføring av trapp til garasje - Gnr. 47, bnr. 837 – Leif Jørum, Rådyrveien 20
kl	11.15	Sak 19/11	Tilbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10. Klagebehandling.
kl	12.00		Møtestart formannskapssalen, rådhuset 4 etasje.
Befaringstidspunkt er å regne som ca. tidspunkt, det må regnes minimum +/- 15 min. hver vei.			

Saksliste:

Sak nr.	Sakstittel	L
001/11	**Avgjøres av utvalget:** Godkjenning av protokoll fra miljøutvalgets møte 07.12.10 og ekstraordinært møte 20.12.10	
002/11	Mindre reguleringsendring gnr. 2 bnr. 147, tomt nr. 5 - Nymark på Eigerøy	
003/11	Reguleringsendring Halsen hyttefelt gnr. 27 bnr. 18 - renseanlegg - Svåvatnet	
004/11	Mindre reguleringsendring del av gnr. 18 bnr. 19 mfl - boliger - justering av bestemmelse	
005/11	Forespørsel om reguleringsendring fra friområde i sjø til brygger-Hatlevikbukta	
006/11	Mindre reguleringsendring- E39 Helleland-Skjebadalen - justering av formålsgrenser	
007/11	Reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål 1. gangsbehandling	
008/11	Mindre reguleringsendring gnr. 4 bnr. 60, 72 og 76 - Æsane, Hellvik - justert plassering m.m	
009/11	Vurdering av for sent innkommet klage i forbindelse med oppføring av tilbygg på gnr. 8 bnr. 216, godkjent av Miljøutvalget den 16.11.10 (sak 147/10)	

010/11	Naboklage på byggesakssjefens vedtak av 04.10.10 vedrørende søknad om oppføring av trapp til garasje - Gnr. 47, bnr. 837 – Leif Jørum, Rådyrveien 20	
011/11	Naboklage på Miljøutvalgets vedtak av 19.10.10 vedrørende oppføring av garasje på gnr. 47, bnr. 203	
012/11	Klage på Miljøutvalgets vedtak av 14.09.10 - Oppføring av tilbygg til fritidsbolig på gnr. 22 bnr. 56, Sokndalsveien 917	
013/11	Klagesak - Etablering av småbåthavn gnr. 47 bnr. 63 - Egersund Seilforening, Nysundhalsen	
014/11	Klage på miljøutvalgets vedtak av 16.11.2010 vedrørende fasadeendring gnr. 13, bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11	
015/11	Tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325 - Morten Øglend, Skøyteveien 36. Klagebehandling.	
016/11	Riving bolig og løe gnr. 16 bnr. 1 og 3 - Magnus Puntervold, Puntervoll, Heggdalsveien 98. Klagebehandling.	
017/11	Terrasser og tilbygg til campingvogner gnr. 4 bnr. 129 - Skadberg feriesenter. Klagebehandling.	
018/11	2 boder gnr. 4 bnr. 118 - Laila og Jane Løyning, Skadbergstrondveien 74/76. Klagebehandling.	
019/11	Tilbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10. Klagebehandling.	
020/11	Referatsaker til miljøutvalgets møte 18.01.11	
021/11	Spørsmål/orienteringer i miljøutvalgets møte 18.01.11	

Egersund, 7. januar 2011

Arne Stapnes
Utvalgsleder

Randi S. Haugstad
Utvalgsekretær

Administrative meldinger – Innkalling av varamedlemmer:

Vær oppmerksom på at den enkelte representant selv er ansvarlig for å følge med på eventuell inhabilitetsproblematikk i den enkelte sak. Den enkelte representant må selv kontrollere om det foreligger inhabilitet i noen saker og eventuelt varsle om dette til møtesekretæren. Dette uavhengig av om det har vært inhabilitet ved tidligere behandlinger av saken(e).

- Eventuelle forfall meldes til tlf. **51 46 80 24/489 98284** til **Randi Haugstad**

- Følgende varamedlemmer innkalles, andre møter kun etter nærmere avtale:
  Ingen

Møtet er åpent for publikum og holdes på rådhusets 4. etasje. Publikum som ønsker å følge en sak må beregne å være tilstede fra møtets start, da saksrekkefølgen kan bli endret uten varsel. Saksdokumentene er tilgjengelige på hovedbiblioteket, rådhusets 4 etasje og på kommunens nettside.

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 04.01.2011	Avdeling:	Sentraladministrasjonen
Arkiv: :FE-	Enhet:	Politisk sekretariat
Arkivsaksnr.: 11/27	Saksbehandler:	Randi Haugstad
	Stilling:	Politisk sekretær
Journalpostløpenr.: 11/209	Telefon:	51 46 80 24
	E-post:	randi.haugstad@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
01/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Godkjenning av protokoll fra miljøutvalgets møte 07.12.10 og ekstraordinært møte 20.12.10

Sammendrag:

Protokoll fra forrige møte i utvalget legges frem for godkjenning av utvalget.

Saksgang:

Avgjøres av utvalget.

Forslag til vedtak 04.01.2011:

1. Protokoll fra miljøutvalgets møte den 07.12.10 godkjennes.
2. Protokoll fra miljøutvalgets ekstraordinære møte den 20.12.10 godkjennes.

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
152521	Protokoll fra møtet 07.12.10.doc
152522	Protokoll fra ekstraordinært møte i miljøutvalget 20.12.10.doc

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøutvalget

Utvalg:	Miljøutvalget		
Møtedato:	07.12.2010	**Møtested:**	Formannskapssalen
Tidspunkt - fra:	12:00	**Tidspunkt - til:**	13:45
Sak – fra / til:	150/10 - 160/10		

Følgende medlemmer møtte:

H - Stapnes, Arne (Utvalgsleder)
H - Robertson, Astrid Hetland (Medlem)
H - Nygård, Kjell Vidar (Medlem)
V - Kvassheim, Brit L. (Medlem)
KrF - Ege, Sølvi (Medlem)
SP – Gya, Tor Olav
AP - Voilås, Sissel (Nestleder)
AP - Berentsen, Bjørn Reidar (Medlem)
AP – Løyning, Tove Helen (Medlem)
FRP – Nybo, Therese (Medlem)
FRP- Roald Eie (Medlem)

Følgende medlemmer hadde forfall:

Følgende varamedlemmer møtte:

Følgende varamedlemmer møtte i enkeltsak(er):

Følgende fra administrasjonen/andre møtte:

Utbyggingsleder Per Steinar Berentsen, plansjef Dag Kjetil Tonheim og byggesakssjef Jarle Valle.

Merknader til møtet:

- Det ble foretatt befaring i sakene 155/10, 157/10 og 158/10 fra kl. 10.15. Therese Nybo (FRP) deltok ikke på befaringen.
-

Arne Stapnes
Utvalgsleder

Randi S. Haugstad
Randi S. Haugstad
Utvalgssekretær

Utvalgets faste medlemmer/varamedlemmer:

	Arbeiderpartiet	*Varamedlemmer*
	Nestleder *Sissel Voilås* *Tove Helen Løyning* *Bjørn Reidar Berentsen*	*1 Anders Ege* *2 Svein Narve Veshovda* *3 Terje Vanglo* *4 Lise Knarrum* *5 Else Berggård*
	Fremskrittspartiet	*Varamedlemmer*
	Roald Eie *Therese Nybo*	*1 Tommy Bjellås* *2 Per Hovland* *3 Gunn Elin Hestetun* *4 Terje Svanes*
	Høyre	*Varamedlemmer*
	Leder *Arne Stapnes* *Astrid Hetland Robertson* *Kjell Vidar Nygård*	*1 Bjørn Carlsen* *2 Liv Tone Øiumshaugen* *3 Sem Johne Hadland* *4 Aud Eli Ege Tønnesen* *5 Henry Øglend*
	Kristelig Folkeparti	*Varamedlemmer*
	Sølvi Ege	*1 Bjørn Arild Omdal* *2 Bente Skåra Gunvaldsen* *3 Oddvar Tengesdal*
	Senterpartiet	*Varamedlemmer*
	Tor Olav Gya	*1 Ruth Evy Berglyd* *2 Bernt Koldal* *3 Marit Undheim*
	Venstre	*Varamedlemmer*
	Brit L. Kvassheim	*1 Øyvind Misje* *2 Kenneth Andersen* *3 Heidi Blitzner*

----0----

Saksliste:

Sak nr.	Sakstittel	L
150/10	Gebyrer etter plan og bygningsloven - plan	
151/10	Reviderte gebyrer etter plan- og bygningsloven - byggesak 2011	
152/10	Godkjenning av protokoll fra miljøutvalgets møte 16.11.10	
153/10	Reguleringsplan for gang og sykkelvei fra Krossmoen til Skjerpe - Helleland - ny 1. gangsbehandling	
154/10	Mindre reguleringsendring for E39 Helleland, Skjebadalen - justering av støyskjerming	

155/10	Klage - Avslag på søknad om deling av grunneiendom og dispensasjon, gnr. 4 bnr. 15 - Ole Jacob Skadberg, Skadbergstranda	
156/10	Ny behandling - Søknad om dispensasjon for oppføring av bolighus, gnr. 46 bnr. 1014 - Arnfinn Emil Havsø m.fl., Vågsgaten 22	
157/10	Klage på byggesakssjefens vedtak om avslag på søknad om utskifting av inngangsdør og garasjeport gnr. 13 bnr. 1710 - Einar T. Mong og Irene Maurstad	
158/10	Hestnesveien Fv 55	
159/10	Referatsaker til miljøutvalgets møte 07.12.10	
160/10	Spørsmål/orienteringer i miljøutvalgets møte 07.12.10	

150/10: Gebyrer etter plan og bygningsloven - plan

Rådmannens forslag til vedtak 22.11.2010:

Miljøutvalget innstiller til kommunestyret:
Gebyrregulativ for plansaker etter lov 2008-06-27 nr 71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) blir vedtatt som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel plan- og bygningsloven §§ 32-8 og 33-1, jf.. Lov 1967-02-10 Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) kap. VII.

07.12.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:

Votering:
Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

M-150/10 Vedtak:

Miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

Gebyrregulativ for plansaker etter lov 2008-06-27 nr 71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) blir vedtatt som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel plan- og bygningsloven §§ 32-8 og 33-1, jf.. Lov 1967-02-10 Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) kap. VII.

Vedtaket er enstemmig.

151/10: Reviderte gebyrer etter plan- og bygningsloven – byggesak 2011

Rådmannens forslag til vedtak 24.11.2010:

Miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

Gebyrregulativet vedtas som framlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 33-1, 32-8, lov om eierseksjoner § 7 og forskrift om begrensning av forurensning § 52a.

07.12.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:

Votering:
Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

M-151/10 Vedtak:

Miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

Gebyrregulativet vedtas som framlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 33-1, 32-8, lov om eierseksjoner § 7 og forskrift om begrensning av forurensning § 52a.

Vedtaket er enstemmig.

152/10: Godkjenning av protokoll fra miljøutvalgets møte 16.11.10

Forslag til vedtak 22.11.2010:

Protokoll fra miljøutvalgets møte den 16.11.10 godkjennes.

07.12.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:

Votering:
Protokollen enstemmig vedtatt.

M-152/10 Vedtak:

Protokoll fra miljøutvalgets møte den 16.11.10 godkjennes.

Vedtaket er enstemmig.

153/10: Reguleringsplan for gang og sykkelvei fra Krossmoen til Skjerpe - Helleland - ny 1. gangsbehandling

Rådmannens forslag til vedtak 22.11.2010:

Forslag til reguleringsplan for ny E39 Gang- og sykkelveg Skjerpe – Krossmoen med kart datert 24.03.2010 og bestemmelser datert 10.05.2010 legges ut til offentlig ettersyn når følgende endringer er gjort i:
Kart

1. Det arbeides videre med følgende alternativer for avkjørsel ved Bens for å legge ut to alternativer;
   a. Tomten 107/39 vises i hovedsak som kommunalteknisk område, ser på muligheten for å vise dette som en åpen plass med overkjørbare kantsteiner slik at kommunens tankbil kan komme til området som i dag samtidig som en forbedrer krysset. Det vises mulighet for utvidelse av renseanlegget i tråd med gjeldende planer for utbygging. Det vises adkomst til området mellom elven og Bens cafe fra Birkelandsvegen.
   b. Videre ber en om at Statens vegvesen vurderer følgende; Utgangspunktet er at den nye busslommen medfører at fortau må flyttes lenger inn på Bens parkeringsplass og forringer muligheten for oppstilling av trailere. Disse bruker i

dag gjeldende kryss og dette fungerer. Den skisserte løsningen vil medføre at oppstillingsplassen for trailere blir ødelagt og da er noe av hensikten med bedre adkomst for disse vekke. Videre bør tomten 107/39 fremeldes vises som kommunalteknisk område og krysset på denne siden av E39 vises med gjeldende utforming. Busstopp vurderes flyttet til "annet trafikkområde" nord for 107/39 ev. at en legger opp til at bussen kjører inn på området. Fortau må da flyttes tilsvarende ut mot E39 ved Bens.

c. Dette tilsvarer forslaget fra Statens Vegvesen.

2. Automatisk fredede kulturminner i planområdet vises.
3. Ny trase for vei i boligfelt Skjerpe

Bestemmelse

d. Rekkefølgetiltak: "Alle tiltak som berører vassdrag samt utfyllingen i tilknytning til dette må godkjennes av NVE før tiltak kan gjennomføres. "
e. Rekkefølgetiltak: "Før utbygging skal det foretas arkeologiske utgravinger av de berørte automatisk freda kulturminene i området. Det må tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes."

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10

07.12.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:
TOR OLAV GYA (SP) foreslo:
"Nytt punkt:
Jordbruksavkjørsel til Prestegården opprettholdes."
----0----

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo:
"Nytt punkt (under bestemmelser):
Midtdeler skal ikke være en fysisk midtdeler skille, men et oppmerket skille."
----0----

ARNE STAPNES (H) foreslo:
"Nytt punkt:
Det vises pil over fortau ved Birkelandsveien (Bens kafè)."

Votering:
Gyas forslag til nytt punkt enstemmig vedtatt.
Nygårds forslag til nytt punkt enstemmig vedtatt.
Stapnes forslag til nytt punkt enstemmig vedtatt.
Rådmannens øvrige innstilling enstemmig vedtatt.

M-153/10 Vedtak:

Forslag til reguleringsplan for ny E39 Gang- og sykkelveg Skjerpe – Krossmoen med kart datert 24.03.2010 og bestemmelser datert 10.05.2010 legges ut til offentlig ettersyn når følgende endringer er gjort i:
Kart

1. *Det arbeides videre med følgende alternativer for avkjørsel ved Bens for å legge ut to alternativer;*

a. *Tomten 107/39 vises i hovedsak som kommunalteknisk område, ser på muligheten for å vise dette som en åpen plass med overkjørbare kantsteiner slik at kommunens tankbil kan komme til området som i dag samtidig som en forbedrer krysset. Det vises mulighet for utvidelse av renseanlegget i tråd med gjeldende planer for utbygging. Det vises adkomst til området mellom elven og Bens cafe fra Birkelandsvegen.*
b. *Videre ber en om at Statens vegvesen vurderer følgende; Utgangspunktet er at den nye busslommen medfører at fortau må flyttes lenger inn på Bens parkeringsplass og forringer muligheten for oppstilling av trailere. Disse bruker i dag gjeldende kryss og dette fungerer. Den skisserte løsningen vil medføre at oppstillingsplassen for trailere blir ødelagt og da er noe av hensikten med bedre adkomst for disse vekke. Videre bør tomten 107/39 fremeldes vises som kommunalteknisk område og krysset på denne siden av E39 vises med gjeldende utforming. Busstopp vurderes flyttet til "annet trafikkområde" nord for 107/39 ev. at en legger opp til at bussen kjører inn på området. Fortau må da flyttes tilsvarende ut mot E39 ved Bens.*
c. *Dette tilsvarer forslaget fra Statens Vegvesen.*

2. *Automatisk fredede kulturminner i planområdet vises.*
3. *Ny trase for vei i boligfelt Skjerpe*
4. *Jordbruksavkjørsel til Prestegården opprettholdes.*
5. *Det vises pil over fortau ved Birkelandsveien (Bens kafè)."*

Bestemmelse

d. *Rekkefølgetiltak: "Alle tiltak som berører vassdrag samt utfyllingen i tilknytning til dette må godkjennes av NVE før tiltak kan gjennomføres. "*
e. *Rekkefølgetiltak: "Før utbygging skal det foretas arkeologiske utgravinger av de berørte automatisk freda kulturminene i området. Det må tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes."*
f. *Midtdeler skal ikke være en fysisk midtdeler skille, men et oppmerket skille.*

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10

Vedtaket er enstemmig.

154/10: Mindre reguleringsendring for E39 Helleland, Skjebadalen - justering av støyskjerming

Rådmannens forslag til vedtak 22.11.2010:

Det blir vedtatt følgende mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for Skjebadalen ved at følgende justeringer blir gjort:

1. Utforming av støyskjerm langs E39 i en høyde på 2 meter mellom veg og jernbanen.
2. Støyskjerm for uteområde på eiendom 93/3 vises med lengde på 70 meter.

Vedtaket er fattet med hjemmel i §12-14 i PBL.

07.12.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:

Votering:
Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

M-154/10 Vedtak:

Det blir vedtatt følgende mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for Skjebadalen ved at følgende justeringer blir gjort:

1. *Utforming av støyskjerm langs E39 i en høyde på 2 meter mellom veg og jernbanen.*
2. *Støyskjerm for uteområde på eiendom 93/3 vises med lengde på 70 meter.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i §12-14 i PBL.

Vedtaket er enstemmig.

155/10: Klage - Avslag på søknad om deling av grunneiendom og dispensasjon, gnr. 4 bnr. 15 - Ole Jacob Skadberg, Skadbergstranda

Rådmannens forslag til vedtak 22.11.2010:

Miljøutvalget har nøye vurdert klagen fra Ole Jakob Skadberg, Karl Andreas Østebrød og Jomar Haugland, og har etter en samlet vurdering kommet til at det i klagen ikke fremkommer nye momenter som skulle tilsi at vedtaket kan gjøres om.
Det kreves dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan dersom det skal gis tillatelse til fradeling av de omsøkte parsellene. Miljøutvalget finner ikke at det foreligger tilstrekkelige grunner som taler for en slik dispensasjon.
Byggesakssjefens vedtak BMD 121/10 av 27.03.10 opprettholdes.

Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens §§ 28-36.
Klagen oversendes Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

07.12.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:
Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

SISSEL VOILÅS (AP) foreslo:

"Miljøutvalget har nøye vurdert klagen fra Ole Jakob Skadberg, Karl Andreas Østebrød og Jomar Haugland, og har etter en samlet vurdering kommet til at klagerne gis medhold. Miljøutvalget opphever byggesakssjefens vedtak BMD 121/10 av 27.03.10. Miljøutvalget anbefaler at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Skadbergstronda, slik at de to parsellene kan fradeles.

Begrunnelse:

- Eiendommen er solgt som tilleggsjord
- Strandparsell solgt for 12 år siden og er ikke en naturlig del av resterende eiendom, gnr.4 bnr.15
- Deling vil ikke påvirke bruk av parsellen

Før søknaden behandles endelig av Miljøutvalget, sendes søknaden på høring til Fylkesmannen i Rogaland og til Rogaland fylkeskommune.

Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens §§ 28-36, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 7."

~ 0 ~

Votering:
Voilås forslag enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling.

M-155/10 Vedtak:

Miljøutvalget har nøye vurdert klagen fra Ole Jakob Skadberg, Karl Andreas Østebrød og Jomar Haugland, og har etter en samlet vurdering kommet til at klagerne gis medhold. Miljøutvalget opphever byggesakssjefens vedtak BMD 121/10 av 27.03.10. Miljøutvalget anbefaler at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Skadbergstronda, slik at de to parsellene kan fradeles.

Begrunnelse:

- *Eiendommen er solgt som tilleggsjord*
- *Strandparsell solgt for 12 år siden og er ikke en naturlig del av resterende eiendom, gnr.4 bnr.15*
- *Deling vil ikke påvirke bruk av parsellen*

Før søknaden behandles endelig av Miljøutvalget, sendes søknaden på høring til Fylkesmannen i Rogaland og til Rogaland fylkeskommune.

Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens §§ 28-36, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 7.

Vedtaket er enstemmig.

156/10: Ny behandling - Søknad om dispensasjon for oppføring av bolighus, gnr. 46 bnr. 1014 - Arnfinn Emil Havsø m.fl., Vågsgaten 22

Rådmannens forslag til vedtak 22.11.2010:

Miljøutvalget finner, jfr. pbl § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra pbl § 70.2 (1985) og reguleringsplan for Hafsøyveien/ Kjerjanesveien, vedrørende bebyggelse på eiendommen og byggelinje mot vei.

Dette med følgende begrunnelse:

- Omsøkte tomt er godkjent fradelt fra gnr. 46, bnr. 15 den 29.03.01.
- Tiltaket er i samsvar med overordnede føringer i kommuneplanens retningslinje pkt. 1.9 om at det i eksisterende boligområder i Egersund by er ønskelig med nye boliger som fortetting av eksisterende boligbebyggelse.
- Tiltaket medfører ingen vesentlig forringelse av naboeiendommer. Beboere i sentrumsnære villaområder må påregne endringer i miljøet med hensyn til tap av for eksempel utsikt der det i overordnede planer er lagt føringer for fortetting.
- Trafikksikkerheten er ivaretatt ved at frisikt er tilfredsstillende og det utføres avbøtende tiltak i form av fartsdump utenfor ny bolig.

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må følges nøye.
2. Carport og terrasse over carport skal ha bredde på maks 2,8 meter. Veggliv til bod trekkes inn fra vegkant slik at BRA tilsvarer 5 m^2.
3. Ved søknad om igangsettingstillatelse må det sendes inn ny situasjonsplan som viser avstand mellom veg og carport/terrasse og bod, frisikt, plassering av avkjørsel og plassering av fartsreduserende tiltak (fartsdump).
4. Utføring av fartsreduserende tiltak (fartsdump) må godkjennes av kommunen før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.

5. Ved søknad om igangsettingstillatelse må det foreligge reviderte tegninger som samsvarer med situasjonsplan.
6. Ved søknad om igangsettingstillatelse må det foreligge naboerklæring vedr. frisiktsone på eiendommen gnr. 46 bnr. 611. Alternativt må frisikten løses på egen eiendom.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7.

07.12.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:
SØLVI EGE (KRF) foreslo:

"Miljøutvalget finner ikke, jamfør plan- og bygningsloven § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner som tilsier at det kan gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 70.2 og reguleringsplan for Hafsøyveien/Kjerjanesveien, vedrørende bebyggelse på eiendommen og byggelinje mot vei.

Søknad om bolighus avslås derfor.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 70.2 og 31.1."

Votering:
Rådmannens innstilling vedtatt med 9 stemmer mot 2 stemmer for Eges forslag (KRF + Bjørn Reidar Berentsen, AP).

M-156/10 Vedtak:

Miljøutvalget finner, jfr. pbl § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra pbl § 70.2 (1985) og reguleringsplan for Hafsøyveien/
Kjerjanesveien, vedrørende bebyggelse på eiendommen og byggelinje mot vei.

Dette med følgende begrunnelse:

- *Omsøkte tomt er godkjent fradelt fra gnr. 46, bnr. 15 den 29.03.01.*
- *Tiltaket er i samsvar med overordnede føringer i kommuneplanens retningslinje pkt. 1.9 om at det i eksisterende boligområder i Egersund by er ønskelig med nye boliger som fortetting av eksisterende boligbebyggelse.*
- *Tiltaket medfører ingen vesentlig forringelse av naboeiendommer. Beboere i sentrumsnære villaområder må påregne endringer i miljøet med hensyn til tap av for eksempel utsikt der det i overordnede planer er lagt føringer for fortetting.*
- *Trafikksikkerheten er ivaretatt ved at frisikt er tilfredsstillende og det utføres avbøtende tiltak i form av fartsdump utenfor ny bolig.*

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

1. *Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må følges nøye.*
2. *Carport og terrasse over carport skal ha bredde på maks 2,8 meter. Veggliv til bod trekkes inn fra vegkant slik at BRA tilsvarer 5 m^2.*
3. *Ved søknad om igangsettingstillatelse må det sendes inn ny situasjonsplan som viser avstand mellom veg og carport/terrasse og bod, frisikt, plassering av avkjørsel og plassering av fartsreduserende tiltak (fartsdump).*

4. *Utføring av fartsreduserende tiltak (fartsdump) må godkjennes av kommunen før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis.*
5. *Ved søknad om igangsettingstillatelse må det foreligge reviderte tegninger som samsvarer med situasjonsplan.*
6. *Ved søknad om igangsettingstillatelse må det foreligge naboerklæring vedr. frisiktsone på eiendommen gnr. 46 bnr. 611. Alternativt må frisikten løses på egen eiendom.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7.

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

157/10: Klage på byggesakssjefens vedtak om avslag på søknad om utskifting av inngangsdør og garasjeport gnr. 13 bnr. 1710 - Einar T. Mong og Irene Maurstad

Rådmannens forslag til vedtak 04.11.2010:

Miljøutvalget har nøye vurdert klagen fra Einar T. Mong og Irene Maurstad og sakens dokumenter men har etter en samlet vurdering kommet til at klager ikke gis medhold ettersom det i klagen ikke fremkommer vesentlig nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet. Det er vektlagt at bygget inngår i bevaringsområdet og således er vernet gjennom reguleringsplan. Byggesakssjefens vedtak av 16.08.10 opprettholdes.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 og § 20-4 og reguleringsplan for deler av Egersund sentrum

Klagen oversendes til Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

07.12.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:
Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

SISSEL VOILÅS (AP) foreslo:

"Miljøutvalget har nøye vurdert klagen fra Einar T. Mong og Irene Maurstad og sakens dokumenter og har etter en samlet vurdering kommet til at klager gis medhold ettersom det i klagen fremkommer vesentlig nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet. Byggesakssjefens vedtak av 16.08.10 oppheves.

- Søknad datert 21.04.10 sendes tilbake til administrasjonen
- Det må sendes inn reviderte tegninger av dør og garasjeport.
- Arbeid må skje i samråd med regionantikvar.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 og § 20-4 og reguleringsplan for deler av Egersund sentrum."

Votering:
Voilås forslag enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling.

M-157/10 Vedtak:

Miljøutvalget har nøye vurdert klagen fra Einar T. Mong og Irene Maurstad og sakens dokumenter og har etter en samlet vurdering kommet til at klager gis medhold ettersom det i klagen fremkommer vesentlig nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet. Byggesakssjefens vedtak av 16.08.10 oppheves.

- *Søknad datert 21.04.10 sendes tilbake til administrasjonen*
- *Det må sendes inn reviderte tegninger av dør og garasjeport.*
- *Arbeid må skje i samråd med regionantikvar.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 og § 20-4 og reguleringsplan for deler av Egersund sentrum.

Vedtaket er enstemmig.

158/10: Hestnesveien Fv 55

Rådmannens forslag til vedtak 15.11.2010:

Rådmannen ser det som viktig å sikre en rasjonell og trygg trafikkavvikling i tilknytning til det kommunale veinettet, og viser til utdrag av Veidirektoratets veinormal 050. som tar for seg generell forkjørsregulering av veier. Med tanke på en fremtidig utbygging av nytt regulert boligområde for Hestnes vil ÅDT øke og det vil da være naturlig at Fv55 Hestnesveien får en form som samlevei og regulerer da alle veikryss og avkjørsler på den aktuelle strekningen.

07.12.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:
Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

TOR OLAV GYA (SP) foreslo:
"Miljøutvalget innstiller på at Hestnesvei Fv 55 forblir med den status den har i dag."

Votering:
Rådmannens innstilling vedtatt med 9 stemmer mot 2 stemmer for Gyas forslag (SP + Tove H. Løyning,AP).

M-158/10 Vedtak:

Rådmannen ser det som viktig å sikre en rasjonell og trygg trafikkavvikling i tilknytning til det kommunale veinettet, og viser til utdrag av Veidirektoratets veinormal 050. som tar for seg generell forkjørsregulering av veier. Med tanke på en fremtidig utbygging av nytt regulert boligområde for Hestnes vil ÅDT øke og det vil da være naturlig at Fv55 Hestnesveien får en form som samlevei og regulerer da alle veikryss og avkjørsler på den aktuelle strekningen.

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

159/10: Referatsaker til miljøutvalgets møte 07.12.10

Referatsaker som legges frem for utvalget 22.11.2010:

Sakene legges frem uten innstilling/merknad fra administrasjonen.

Nr	Dok.ID		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	10/28163	I	03.11.2010	Det kgl. miljøverndepartement	Endringer i rovviltforskriften - godtgjøringsordning for forsøk på skadefelling av rovvilt
2	10/28420	I	11.11.2010	Fylkesmannen i Rogaland	Klage om utslippstillatelse Nordre Eigerøy, Eigersund
3	10/25482	MP	14.10.2010		Protokoll fra møte i felles brukerutvalg 14.10.2010
4	10/28987	X	24.11.2010		Byggesakssjefen delegerg 03.11.- 23.11.10
5	10/28173	X	15.11.2010	MU	Mottak av asfalt

07.12.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:
Miljøutvalget hadde ingen merknader til referatsakene.

----0----

M-159/10 Vedtak:

Det ble ikke fattet vedtak i saken.

160/10: Spørsmål/orienteringer i miljøutvalgets møte 07.12.10

Spørsmål/orienteringer i møtet 07.12.2010:

07.12.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:

92/10:

ASTRID H. ROBERTSON (H) stilte spørsmål om hvorfor Egersund Taxi bruker Gruset som parkeringsplass for sine biler (minibusser). De har sitt område utenfor drosjehytten, og her bør det være nok plass til alle bilene/bussene. Gruset er parkering som er forbeholdt arbeidende og besøkende (utover 2 t. parkering).

UTBYGGINGSLEDER PER STEINAR BERENTSEN er enig i at drosjene har sin plass utenfor drosjehytten.

93/10:

BJØRN REIDAR BERENTSEN (AP) viste til tidligere diskusjoner i miljøutvalget ang. oppmerkede parkeringsplasser hvor noen butikker har "privat" parkering. I tidligere møter hvor denne saken er diskutert, er tilbakemeldingen at ingen kan skilte med "privat" parkering da det er offentlig. Han opplevde senest nå at han hadde "feilparkert" da bilen ble satt utenfor Egersund Elektro på Mosbekk. Beskjeden fra butikken var at her var det besøkende sin parkeringsplass.

UTBYGGINGSLEDER PER STEINAR BERENTSEN vil sjekke dette, og sende brev ang. parkeringsforholdene til de det gjelder.

94/10:

ROALD EIE (FRP) stilte spørsmål om høringsfristene når planer legges ut til offentlig høring. Gjelder fristen fra dagen da siste dokument innkommer i saken, eller løper fristen fra da planen legges ut?

PLANSJEFEN orienterte om at fristen løper fra den dagen planen legges ut. Dersom det forventes at nye dokumenter vil komme inn i saken, så blir dette opplyst i brev/skriv. Den enkelte kan be om utsatt høringsfrist (i brevs form) dersom dette skulle være behov for det.

UTBYGGINGSLEDER PER STEINAR BERENTSEN vil gjøre en henvendelse til departementet ang. ovenstående.

95/10:

BYGGESAKSSJEFEN orienterte om en tidligere sak som gjelder parkering på Risvik hyttefelt. Her er det parkeringsplass hvor hytteeierne skal parkere, men det viser seg at bilene parkeres ved hyttene. Det er sendt ut brev (datert 27.09.10) med miljøutvalgets vedtak 111/10 av 14.09.10 hvor miljøutvalget pålegger eiere av tomtene å stanse den ulovlige bruken av adkomstveg, innkjørsel og parkeringsplasser. Det varsles også om dagmulkt og gebyr.

ARNE STAPNES (H) viste til ovenstående og sa at det muligens vil bli innsendt en reguleringsendring fra hytteeierne.

M-160/10 Vedtak:

Det ble ikke fattet vedtak i saken.

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøutvalget

Utvalg:	Miljøutvalget		
Møtedato:	20.12.2010	**Møtested:**	Formannskapssalen, ekstraordinært møte
Tidspunkt - fra:	08:00	**Tidspunkt - til:**	08:15
Sak – fra / til:	161/10 - 161/10		

Følgende medlemmer møtte:

H - Stapnes, Arne (Utvalgsleder)
H - Robertson, Astrid Hetland (Medlem)
H - Nygård, Kjell Vidar (Medlem)
V - Kvassheim, Brit L. (Medlem)
SP – Gya, Tor Olav
KrF - Ege, Sølvi (Medlem
AP - Voilås, Sissel (Nestleder)
AP - Berentsen, Bjørn Reidar (Medlem)

Følgende medlemmer hadde forfall:
FRP- Roald Eie (Medlem)
FRP – Nybo, Therese (Medlem)
AP – Løyning, Tove Helen (Medlem)

Følgende varamedlemmer møtte:
FRP – Bjellås, Tommy (varamedlem)
AP- Ege, Anders (varamedlem)

Følgende varamedlemmer møtte i enkeltsak(er):

Følgende fra administrasjonen/andre møtte:
Utbyggingsleder Per Steinar Berentsen, plansjef Dag Kjetil Tonheim og rådmann Karl Johan Olsen .

Merknader til møtet:

- Therese Nybo (FRP) meldte forfall like før møtets start, det var derfor ingen varamedlemmer innkalt. Det var dermed kun 10 stemmeberettigede medlemmer tilstede.

Arne Stapnes
Utvalgsleder

Randi S. Haugstad
Randi S. Haugstad
Utvalgssekretær

Utvalgets faste medlemmer/varamedlemmer:

	Arbeiderpartiet	*Varamedlemmer*
	Nestleder *Sissel Voilås* *Tove Helen Løyning* *Bjørn Reidar Berentsen*	*1 Anders Ege* *2 Svein Narve Veshovda* *3 Terje Vanglo* *4 Lise Knarrum* *5 Else Berggård*
	Fremskrittspartiet	*Varamedlemmer*
	Roald Eie *Therese Nybo*	*1 Tommy Bjellås* *2 Per Hovland* *3 Gunn Elin Hestetun* *4 Terje Svanes*
	Høyre	*Varamedlemmer*
	Leder *Arne Stapnes* *Astrid Hetland Robertson* *Kjell Vidar Nygård*	*1 Bjørn Carlsen* *2 Liv Tone Øiumshaugen* *3 Sem Johne Hadland* *4 Aud Eli Ege Tønnesen* *5 Henry Øglend*
	Kristelig Folkeparti	*Varamedlemmer*
	Sølvi Ege	*1 Bjørn Arild Omdal* *2 Bente Skåra Gunvaldsen* *3 Oddvar Tengesdal*
	Senterpartiet	*Varamedlemmer*
	Tor Olav Gya	*1 Ruth Evy Berglyd* *2 Bernt Koldal* *3 Marit Undheim*
	Venstre	*Varamedlemmer*
	Brit L. Kvassheim	*1 Øyvind Misje* *2 Kenneth Andersen* *3 Heidi Blitzner*

----0----

Saksliste:

Sak nr.	Sakstittel	L
161/10	Reguleringsendring Indre Vågen - Eieåna - byggelinje, ny avkjørsel, utfyllingsgrense 2. gangsbehandling	

161/10: Reguleringsendring Indre Vågen - Eieåna - byggelinje, ny avkjørsel, utfyllingsgrense 2. gangsbehandling

Rådmannens forslag til vedtak 14.12.2010:

Forslag til reguleringsendring for Indre Vågen med kart datert og bestemmelser sist revidert 14.12.2010 blir vedtatt med følgende presiseringer i bestemmelsene:

Kart:

1. Målsetting av frisiktsoner m.m. i forhold til uttale fra Statens Vegvesen er innarbeidet i plankartet.
2. Hensynssoner kulturminner og hensynssone-flom erstatter spesialområde-bevaring og fareområde-flom – bestemmelsene er endret tilsvarende jfr. nye SOSI-koder.

Bestemmelser:

3. *Ny §6.3 Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighetene."*
4. Tillegg til §5.1; *"Privat friområde er tilgjengelig for allmennheten og skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen."*
5. *Rogaland fylkeskommune* blir føyd til som uttalepart i §7.2
6. Ny bestemmelse; *Ny bebyggelse skal legges trygt i forhold til flomvannstander inkludert sikkerhetsmargin jfr. flomsonekartlegging utført av NVE."*

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

20.12.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:

- Nye dokumenter i saken:
  - Skriv fra Eigersund Havnevesen, datert 13.12.10, vedr. *uttalelse til forslag til reguleringsendring Indre Vågen – Eieåna – Eigersund kommune, Rogaland fylke* (j.nr.:10/30988)
  - Skriv fra Fiskeridirektoratet, region Sør, datert 10.12.10, vedr. *høring og offentlig ettersyn – reguleringsendring for Indre Vågen og Eideåna/Eieåna – Eigersund kommune Rogaland* (j.nr.:10/31240)
  - Skriv fra eiere av gnr.47 bnr.10-13-14, datert 14.12.10, vedr. *protest på reguleringsendring Indre Vågen – Eieåna,* (j.nr.:10/31185)

----0----

ARNE STAPNES (H) foreslo:

"Nytt punkt i rådmannens innstilling, under bestemmelser:

Det må foretas en fagkyndig vurdering knyttet til utfylling og evt. fare for fortrenging av masse og evt. avbøtende tiltak skal legges til grunn ved prosjektering."

SØLVI EGE (KRF) foreslo:

"Endring i **§ 5:**

1 Privat Friområde/Park, første setning:

Det skal i friområdet opparbeides areal til offentlig tilgjengelig park, med belegningsstein, murer, møblering og beplantning. Området kan ....."

Votering:

Rådmannens innstilling med Stapnes forslag til nytt punkt enstemmig vedtatt.
Sølvi Eges forslag til endring i § 5 1. Privat Friområde/Park enstemmig vedtatt.

M-161/10 Vedtak:

Miljøutvalget innstiller til kommunestyret:

Forslag til reguleringsendring for Indre Vågen med kart datert og bestemmelser sist revidert 14.12.2010 blir vedtatt med følgende presiseringer i bestemmelsene:

Kart:

1. *Målsetting av frisiktsoner m.m. i forhold til uttale fra Statens Vegvesen er innarbeidet i plankartet.*
2. *Hensynssoner kulturminner og hensynssone-flom erstatter spesialområde-bevaring og fareområde-flom – bestemmelsene er endret tilsvarende jfr. nye SOSI-koder.*

Bestemmelser:

3. *Ny §6.3 Tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser skal godkjennes av havnemyndighetene."*
4. *Tillegg til §5.1; "Privat friområde er tilgjengelig for allmennheten og skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen."*
5. *Rogaland fylkeskommune blir føyd til som uttalepart i §7.2*
6. *Ny bestemmelse; Ny bebyggelse skal legges trygt i forhold til flomvannstander inkludert sikkerhetsmargin jfr. flomsonekartlegging utført av NVE."*
7. *"Det må foretas en fagkyndig vurdering knyttet til utfylling og evt. fare for fortrenging av masse og evt. avbøtende tiltak skal legges til grunn ved prosjektering."*

- *Endring i **§ 5**:*

  ***1. Privat Friområde/Park**, første setning:*
  ***Det skal i friområdet opparbeides areal** til offentlig tilgjengelig park, med belegningsstein, murer, møblering og beplantning. Området kan .....*

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

Vedtaket er enstemmig.

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 03.01.2011	Avdeling:	Sentraladministrasjonen
Arkiv: :PL-, FA-L12, GBR-2/147	Enhet:	Plankontoret
	Saksbehandler:	Dag Kjetil Tonheim
Arkivsaksnr.: 10/2028	Stilling:	Plansjef
	Telefon:	51 46 83 21
Journalpostløpenr.: 10/29822	E-post:	dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
002/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Mindre reguleringsendring gnr. 2 bnr. 147, tomt nr. 5 - Nymark på Eigerøy

Sammendrag:

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for boliger Nymark på Eigerøy. Endringen medfører at gesimshøyden blir endret fra 4,5 til 5,5 meter. Rådmannen vurderer at dette kan fremmes som en mindre reguleringsendring jfr. at en her ønsker å endre bestemmelsene og at endringen ikke vil vanskeliggjøre gjennomføringen av reguleringsplanen.

Saksgang:
MU avgjør saken.

Rådmannens forslag til vedtak 03.01.2011:

Det blir vedtatt følgende mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for Nymark ved at følgende justeringer blir gjort i bestemmelsene:

1. Gesimshøyde for tomt 5 skal maksimalt være 5.5 m målt fra eksisterende terreng.

Vedtaket er fattet med hjemmel i §12-14 i PBL.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Mindre reguleringsendring gnr. 2 bnr. 147, tomt nr. 5 - Nymark på Eigerøy

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for boliger Nymark på Eigerøy. Endringen medfører at gesimshøyden blir endret fra 4,5 til 5,5 meter.

En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:
1. vurdering om det er mindre vesentlig reguleringsendring
2. kort presentasjon av hva saken gjelder
3. gjennomgang av uttaler
4. rådmannens vurdering og konklusjon

1. Vurdering om det er vesentlig reguleringsendring

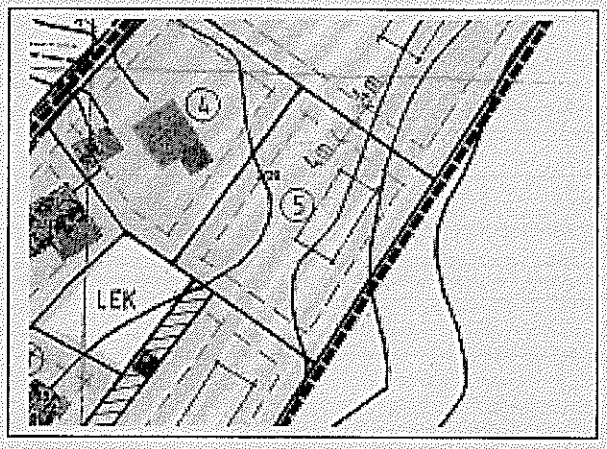
En vurderer dette til å være en mindre reguleringsendring etter §12-14 i PBL.
Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses for "mindre reguleringsendring" av reguleringsplan. I noen grad må det være opp til et skjønn i det enkelte tilfelle hvor grensen går. Det er heller ikke gitt uttømmende retningslinjer jfr. tidligere lov. Selv om mindre endring av reguleringsplan behandles noe enklere enn reguleringsendring etter §12-14 jfr § 28-1 i gammel PBL gjelder bestemmelsene om samråd og medvirkning også for slike endringer, dvs. at bl.a. berørte sektormyndigheter må gis anledning til å uttale seg. Det er ikke klageadgang på avslag på en mindre vesentlig reguleringsendring.

Grensegangen mellom full regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring", noe en mener denne justeringen ikke medfører.

Dersom det faste planutvalget er i tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en vanlig reguleringsendring etter § 28-1 nr. 1.

Etter en samlet vurdering vil en konkludere at dette dreier seg om en mindre reguleringsendring, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det er kun en mindre endring i bestemmelsene. Videre medfører ikke endringen at en utelater formål. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet mindre vesentlig reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder



Den omsøkte endringen medfører at bestemmelsene blir endret for tomt nr. 5 slik at gesimshøyden blir endret fra 4,5 til 5,5 meter.

3. Gjennomgang av uttaler

En har sendt søknaden til uttale til grunneiere, naboer, lokale og statlige og regionale myndigheter. Det er kommet inn 1 merknad. Denne har en gått gjennom nedenfor:

	Fra	Merknader	Administrasjonens foreløpige vurdering	
Uttaler				
1.	Rogaland fylkeskommune	◻ En understreker fylkesrådmannen at reguleringsendringen må vurderes med hensyn til nærliggende bebyggelse, landskap og sol- og skyggeforhold ◻ Videre forutsettes en	◻ Rådmannen tar dette til orientering og viser til at endringen i svært liten grad vil påvirke sol og skyggeforhold jfr. plassering i forhold til fjellskråning og solretning. ◻ Rådmannen tar dette til orientering og viser til at det	O O

		harmonisk utforming av bygningsmassen i landskapet. Nye bygninger skal tilpasses den eksisterende bygningsmassen og tilføre området estetiske kvaliteter. ❑ ❑	kun er gesimshøyde som endres og at de andre bestemmelsene blir videreført.	

Barn, unge
Endringen medfører ikke endringer som vurderes å ha betydning.

Sikkerhet og beredskap jfr. §28-1
Ingen kjente.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.
Ingen kjente.

Universell utforming:
Ingen kjente.

4. Rådmannens vurdering og konklusjon
Rådmannen viser til gjennomgang og vurdering i pkt. 1-3 og vil derfor etter en samlet vurdering innstille på at Miljøutvalget vedtar en mindre reguleringsendring i form av følgende justering av bestemmelsene:

2. Gesimshøyde for tomt 5 skal maksimalt være 5.5 m målt fra eksisterende terreng.

Økonomiske konsekvenser:
Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:
Det blir ikke vedtatt en mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for Nymark ved at følgende justeringer blir gjort i bestemmelsene:

Vedtaket er fattet med hjemmel i §12-14 i PBL.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
139153	Søknad om mindre reguleringsendring gnr 2 bnr 147, tomt nr. 5
139237	Tegning
139156	Bilder
139154	Situasjonskart
152318	Uttalelse - reguleringsendring Nymark på Eigerøy, gnr. 2 bnr. 147

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	20.09.2010	Asle Myklebust	Søknad om mindre reguleringsendring gnr 2 bnr 147, tomt nr. 5
3	U	28.09.2010	Asle Myklebust	Søknad om mindre reguleringsendring gnr 2 bnr 147, tomt nr. 5
2	U	24.11.2010	PEDERSEN STIAN; PEDERSEN HANS KRISTIAN; MYKLEBUST BJØRN-REIDAR; MONSEN-LINDØ TONE; LINDØ SVEIN MAGNE; LINDØ SVANHILD; HOVLAND ASTRID BØRVE; HOVLAND ANDERS; HAUGERUD BRIT TOVE; BUHRMANN TOM WILLY; BUHRMANN KIRSTEN; Asle Myklebust; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland	Søknad om mindre reguleringsendring gnr. 2 bnr. 147, tomt nr. 5 - Asle Myklebust
6	I	28.12.2010	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse - reguleringsendring Nymark på Eigerøy, gnr. 2 bnr. 147

Parter i saken:

N	BUHRMANN KIRSTEN	MIDBRØDVEIEN 90	4370	EGERSUND	
N	BUHRMANN TOM WILLY	MIDBRØDVEIEN 90	4370	EGERSUND	
	Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59	4001	STAVANGER	
N	HAUGERUD BRIT TOVE	EILERT SUNDTS GATE 48 B	355		
N	HOVLAND ANDERS	MIDBRØDVEIEN 62	4370	EGERSUND	
N	HOVLAND ASTRID BØRVE	MIDBRØDVEIEN 62	4370	EGERSUND	

N	LINDØ SVANHILD	MIDBRØDVEIEN 88	4370	EGERSUND	
N	LINDØ SVEIN MAGNE	MIDBRØDVEIEN 92 C	4370	EGERSUND	
N	MONSEN-LINDØ TONE	MIDBRØDVEIEN 92 C	4370	EGERSUND	
	MYKLEBUST ASLE	BRIGGVEIEN 27	4370	EGERSUND	
N	MYKLEBUST BJØRN-REIDAR	VÅGSGATA 49	6090	FOSNAVÅG	
N	PEDERSEN HANS KRISTIAN	MIDBRØDVEIEN 80	4370	EGERSUND	
N	PEDERSEN STIAN	MIDBRØDVEIEN 80	4370	EGERSUND	
	Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	STAVANGER	

Asle Myklebust
Briggveien 27
4370 EGERSUND

20.09.2010

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTTATT: 23 SEPT 2010
ARKIVSAKID: 07/3588 -DKT

Eigersund Kommune
Plankontoret
Postboks 580
4379 EGERSUND

SØKNAD OM MINDRE REGULERINGSENDRING.

Jeg ønsker å få endret på bestemmelsen om gesimshøyde § 2 i reguleringsplanen for Nymark, tomta det gjelder er tomt nr 5 (Gnr. 2 Bnr. 147). I bestemmelsen tillates det gesimshøyde på 4,5 meter, denne ønsker jeg å få endret opptil maks 5,5 meter.

Jeg ønsker å bygge et hus i to fulle etasjer, men har i dag ingen ferdige hustegninger og har derfor ingen eksakt gesimshøyde. Jeg har dialog med Hellvik hus som anbefaler å søke om minimum 5,5 meter gesimshøyde.

Vedlegg 1 er et millimeter ark, her er alle husene i reguleringsplanen tegnet inn i et snitt for å vise cirka høyder i forhold til hverandre og de er plassert på hver sin kotehøyde, det kan nevnes at jeg ikke har fått ut kotehøydene på de forskjellige tomtene i reguleringsplanen fra kommunen da dette ikke var tilgjengelig pga nettverksproblemer da jeg var på kommunehuset for å skaffe dette, jeg ble henvist til kommunens karttjeneste som er utstyrt med kotehøyder, her viser det seg at det er 5 meter mellom høydekurvene, derfor har jeg i stedet valgt å måle høyder med GPS. Denne er ikke helt nøyaktig men gir et mye bedre resultat enn kart tjenesten. Høydene er målt med en Garmin eTrex Legend HCx. Høydene på husene er også oppmålt manuelt og er heller ikke helt nøyaktige, men målene skal ikke være langt unna sannheten. Huset jeg har tegnet inn som illustrerte mitt hus er kun for å illustrere et 2 etasjers hus og er ikke nødvendigvis helt likt det vi kommer til å bygge.

Jeg ønsker også å nevne at huset på tomt nr, 2 (Gnr. 2 Bnr. 77) har gesimshøyde på ca. 5 meter og hus på tomt nr 6 (Gnr. 2 Bnr. 72) har også gesimshøyde på ca 5 meter, disse har ifølge reguleringsplanen makshøyder på gesimshøyde på henholdsvis 4,5 meter og 4,0 meter. I tillegg har huset på tomt nr 8 (Gnr. 2 Bnr. 146) blitt hevet med ca 0,5 meter. Dette huset ligger midt foran den eneste fornuftige retningen å legge mitt hus i.

Eksisterende og kommende hus som ligger eller blir liggende bak mitt hus ligger vendt mot nord vest og vil uansett ikke få hindret noe utsikt i denne retningen.

Vedlegg 2 og 3 er panoramabilder av husene og tomtene i reguleringsplanen.

Vedlegg 4 er oversiktskart som viser lokasjonen panoramabilde på vedlegg 2 og 3 er tatt fra.

Vennligst ta kontakt med meg snarest ved spørsmål eller mangelfulle opplysninger.

Kontaktinformasjon er adressen ovenfor samt at jeg kan nås på e-post: myklebust.asle@gmail.com og mobil: 97046598

Med vennlig hilsen

Asle Myklebust

Asle Myklebust

4 vedlegg

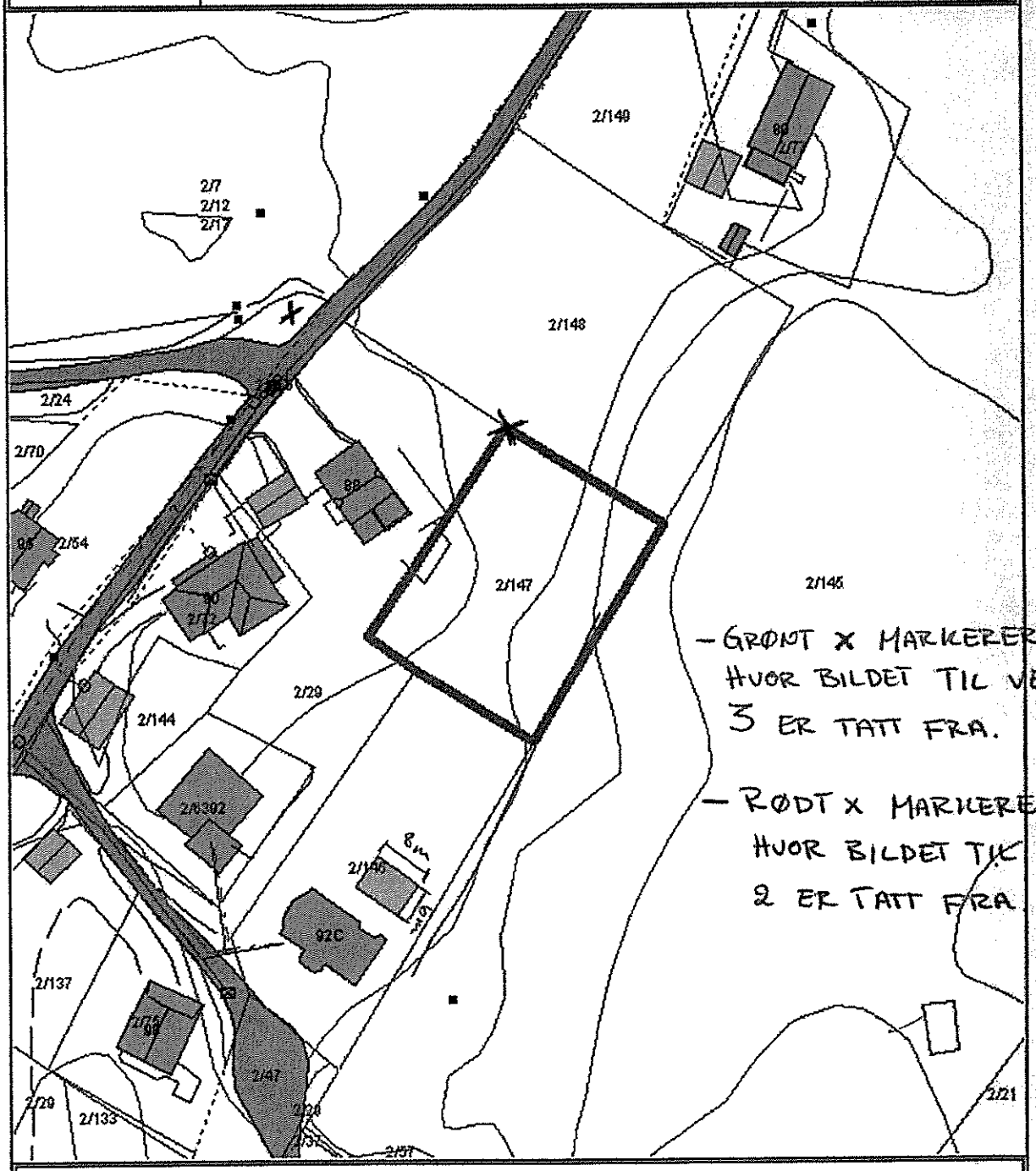
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 147	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:	Asle Myklebust			

EIGERSUND KOMMUNE

Dato: 9/9-2010 Sign:

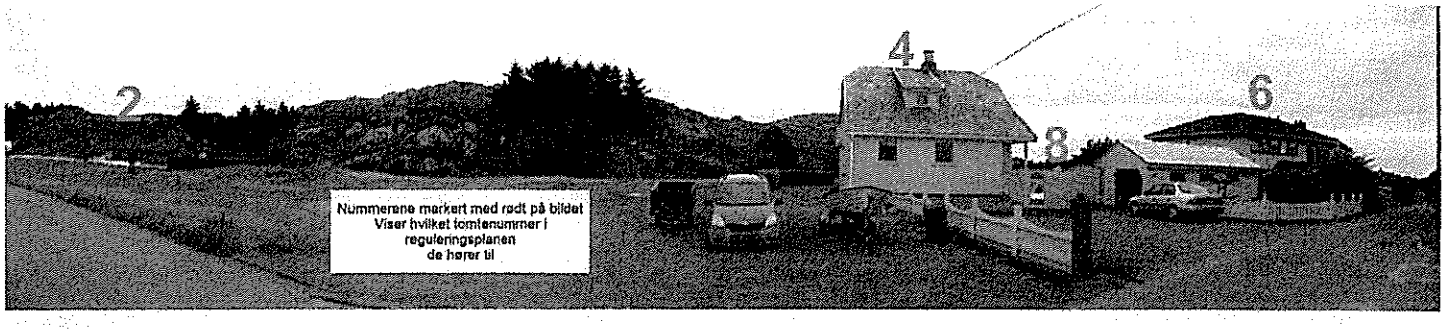
Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og avløpsledninger, plandata m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

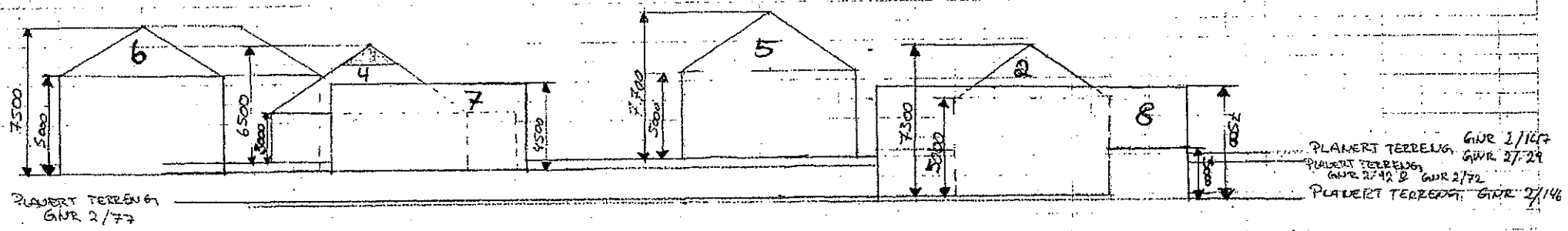
Vedlegg 2.

Vedlegg 3

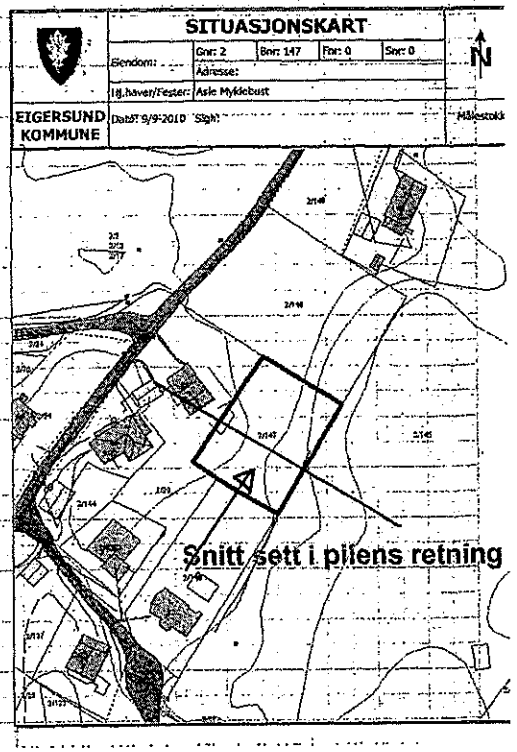


Vedlegg 1

Målestokk ca 1:200



Husnr på disse tegningen respektive tomt summer i reguleringsplanen for Nygårdsk



ROGALAND
FYLKESKOMMUNE

FYLKESRÅDMANNEN
Regionalutviklingsavdelingen

Eigersund kommune
Plankontoret
Postboks 580
4379 EGERSUND

28.12.2010

Deres ref.: 10/23996

Saksbehandler: Ida Andreassen
Direkte innvalg: 51 51 66 90

Saksnr. 10/21423-2
Løpenr. 64059/10
Arkivnr. FR-RB 1101/2/147

EIGERSUND KOMMUNE - GNR.2, BNR.147 - REGULERINGSENDRING NYMARK - EIGERØY - SØKNAD

Vi viser til ovennevnte sak som er sendt fylkeskommunen til uttalelse. Fylkesrådmannen har vurdert saken som regional planmyndighet og som sektormyndighet for friluftsliv og kulturminnevern. Vi vil opplyse om at det i denne saken ikke kommer egen uttalelse fra Fylkesmannen.

Saksopplysninger
Eigersund kommune har mottatt søknad om en mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for boliger Nymark på Eigerøy. Endringen medfører at gesimshøyden for bolig på gnr 2 bnr 147 blir endret fra 4.5 til 5.5 meter.

Det er ikke snakk om å endre plangrenser, formål eller annet i kart, men kun en presisering i bestemmelsen knyttet til gesimshøyden på gnr 2 bnr 147.

Rådmannen foreslår det overnevnte som en mindre reguleringsendring.

Fylkesrådmannens vurdering
Vi minner om at både myndigheter som er berørt, eiere og festere som berøres direkte av endringen skal ha hatt anledning til å uttale seg om saken, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14. Berørte eiere og festeres innspill skal legges til grunn for en vurdering av hvorvidt endringen kan vurderes som mindre og dermed behandles administrativt. Dersom det foreligger innvendinger til endringene vil ikke disse kunne ansees som "mindre".

I tillegg til det overnevnte understreker fylkesrådmannen at reguleringsendringen må vurderes med hensyn til nærliggende bebyggelse, landskap og sol- og skyggeforhold.

Det må dokumenteres at endringen ikke medfører økt skyggelegging for nabobebyggelsen eller i planlagte/ eksisterende friområder.

Videre forutsettes en harmonisk utforming av bygningsmassen i landskapet. Nye

POSTADRESSE
Postboks 130 Sentrum
4001 Stavanger

BESØKSADRESSE
Arkitekt Eckhoffsgt. 1
Stavanger

TELEFON
51 51 66 00

TELEFAKS
51 51 68 90

BANKGIRO: 3201.05.50520

E-POST: firmapost@rogfk.no

INTERNETT: www.rogfk.no

bygninger skal tilpasses den eksisterende bygningsmassen og tilføre området estetiske kvaliteter.

Med hilsen

Eli Aarskog Monsen
Rådgiver

Ida Andreassen
Rådgiver

Kopi:
Fylkesmannen i Rogaland

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 04.01.2011	Avdeling:	Sentraladministrasjonen
Arkiv: :PL-, FA-L12, GBR-27/18	Enhet:	Plankontoret
	Saksbehandler:	Dag Kjetil Tonheim
Arkivsaksnr.: 10/135	Stilling:	Plansjef
	Telefon:	51 46 83 21
Journalpostløpenr.: 10/30094	E-post:	dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
03/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Reguleringsendring Halsen hyttefelt gnr. 27 bnr. 18 - renseanlegg - Svåvatnet

Sammendrag:

Dette er en sak som ble fremmet som en forespørsel tidligere for MU og der en åpnet opp for reguleringsendring med en del vilkår. Disse vilkårene er gjennomgått av tiltakshaver på en tilfredsstillende måte. En anbefaler at planen med kart datert 22.12.2010 og bestemmelser datert 04.01.2011 legges ut på høring og sendes på offentlig ettersyn.

Saksgang:

Planen fremme til 1. gangsbehandling i miljøstyret, som avgjør om planen skal legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Rådmannens forslag til vedtak 04.01.2011:

Forslag til reguleringsendring for Halsen gnr. 27 bnr. 18 mfl, fritidsboliger med tilhørende funksjoner med kart datert 22.12.2010 og bestemmelser datert 04.01.2011 legges ut på høring og sendes på offentlig ettersyn.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.10.

Eventuell tidligere politisk behandling:

M-028/10 Vedtak:

Miljøutvalget tilråder at det utarbeides et forslag til reguleringsendring for reguleringsplan for fritidsboliger Halsen med 1 ny fritidsbolig samt at det åpnes opp for innlagt vann og avløp med tilhørende renseanlegg.

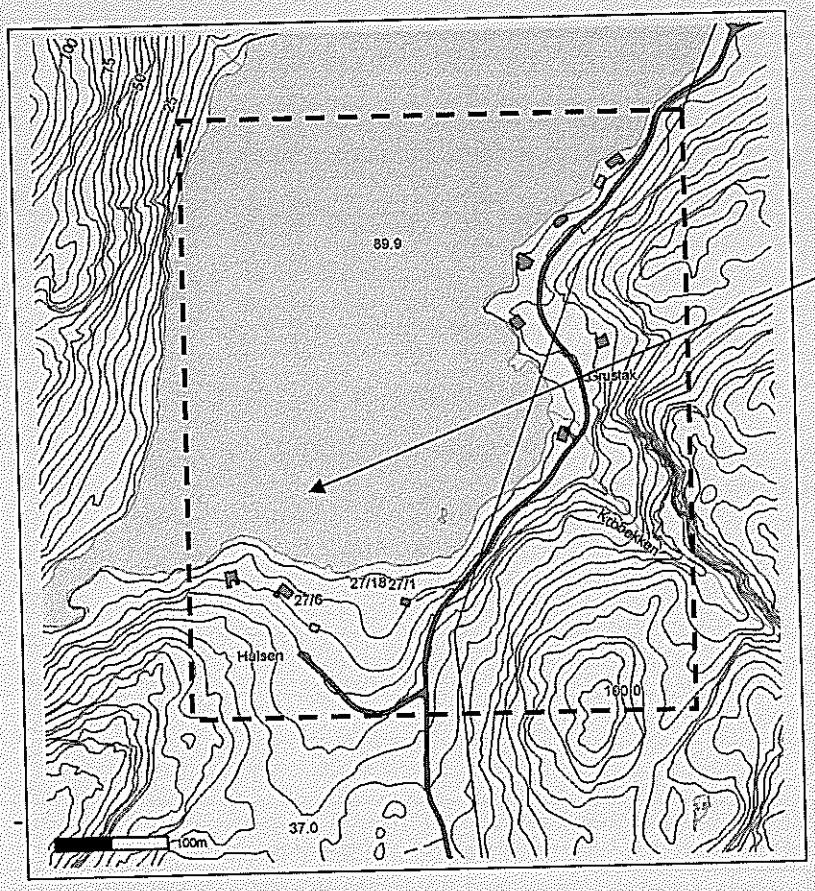
- *Det må dokumenteres at dette ikke vil forurense eller medføre utslipp til vassdraget.*
- *Forhold knyttet til §68 må vurderes..*
- *De trafikale forholdende av endringen må beskrives.*
- *Det må utføres en fagkyndig limnologisk resipientvurdering i forhold til å avdekke ev. risiko for drikkevannet til Lædre.*

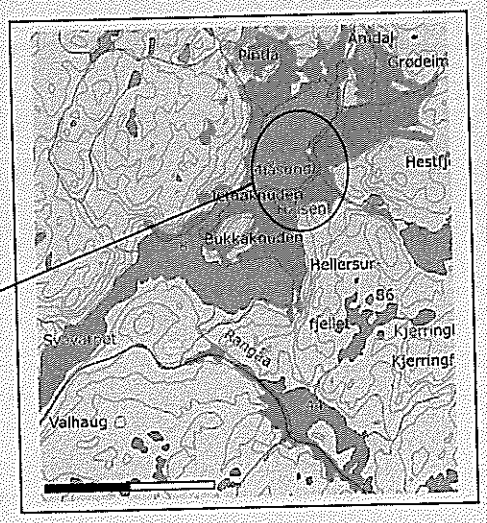
Vedtaket er fattet med hjemmel i § 12-8 plan- og bygningsloven jf. § 12-4.

Vedtaket er enstemmig.

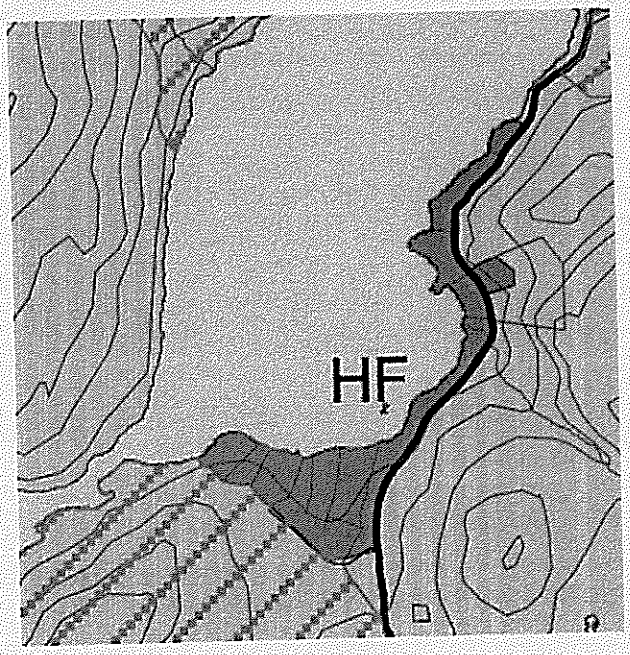
Reguleringsendring Halsen hyttefelt gnr. 27 bnr. 18 - renseanlegg – Svåvatnet – 1 gangsbehandling

Det aktuelle planområdet ligger inn forbi rektangelet:





Planstatus for området



For området gjelder kommuneplan forkystdel med Hellvik, som viser området som hovedsakelig byggeområde for eksisterende fritidsbolig HF.

Området inngår også i reguleringsplan for fritidsboliger - Halsen. På gjeldende reguleringsplan er området vist som byggeområde for fritidsboliger, skogbruksområde, felles avkjørsel.

Bakgrunn for saken:

Formålet med reguleringsarbeidet er å legge til rette for at det kan etableres renseanlegg for avløpsvann for alle fritidsboligene i planområdet, regulere inn en ekstra fritidsbolig samt justere bestemmelsene.

VARSEL OM REGULERING

Det er sendt ut varsel om oppstart og dette er også kunngjort i Dalane Tidende. Det har kommet inn merknader til oppstarten av planen og disse har en gått gjennom nedenfor:

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
OFFENTLIGE MERKNADER			
1.	Fylkesmannen i Rogaland	❑ Ingen merknader	E
2.	Statens Vegvesen	❑ Merknad	J
3.	Mattilsynet	❑ Merknader	E
4.	NVE	❑ Merknad	J
5.	Felles brukerutvalg	❑ Merknader	O

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
OFFENTLIGE UTTALER				
1.	Fylkesmannen i Rogaland/Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	❑ Ingen merknad.	O	Rådmannen tar uttalen til orientering.
2.	Statens Vegvesen	❑ Vegvesenet skriver at de ikke har noen merknader til reguleringsendringen. ❑ Med henvisning til veglovens § 43 ber de om at frisikten mellom kommunal veg og Grødemslia sjekkes. På deres vegbilder ser det ut for at sikten som skal være 160 m i hver retning når man står 6 m inne i den kommunale veien er ok i retning sørover, med særdeles dårlig i retning nordover. Dersom de faktiske forhold er slik deres bilder viser, må det fjernes småtrær og kratt til-svarende at nevnte sikt oppnås. De anser det som en særlig fare for påkjøring for venstre-svingende trafikk inn til Grødemslia fra nord, samt trafikk ut på fylkesvegen som svinger sørover.	O	Rådmannen tar uttalen til orientering og viser til at dette i utgangspunktet ligger utenfor det varslede området. En vil avvente høringen. Det er vist byggelinje, frisiktlinje i tilknytning til avkjørsel fra hyttefeltet og til kommunal veg
3.	Mattilsynet	❑ Mattilsynet skriver at det fremgår av varselet at det vil bli foreslått endring av regulerings-bestemmelsene ved at det tillates innlagt vann i fritidsboligene. Reguleringsarbeidet må inkludere beskrivelse av		Den 09.08.10 gjennomførte planlegger et møte med Mattilsynets saksbehandler, der det ble avklart hvilke momenter en konsekvensutredning i forhold til utslipp av gråvann måtte inneholde. Tiltakshaver engasjerte Ambio Miljørådgiving til å utarbeide

		hvordan vannforsyningen er tenkt løst. Planlagt drikkevannskilde og – inntak må synliggjøres på plankartet. Evt. utslippspunkt for renset avløpsvann må også synliggjøres. Det må gjøres en konsekvensvurdering av evt. utslipp i Svåvatnet i forhold til		"Konsekvenser av utslipp av renset gråvann til Svåvatn, Eigersund kommune". Utredningen finnes som Vedlegg 7. I forslag til reguleringsbestemmelsene fremkommer det at vannforsyningen er tenkt løst ved å hente vann fra Svåvatnet, der det er vist på forslaget til endret reguleringsplan. Stedet for plassering av renseanlegg og planlagt utslippssted er vist på forslaget til endret reguleringsplan. I reguleringsbestemmelsene er både inntak av vann og utslipp av gråvann omtalt. Rådmannen legger til grunn at dette presiseres gjennom egne bestemmelser; Ny bestemmelse; *"Det skal etableres UV-filter i forbindelse med renseanlegg for gråvann og avløpsvannet føres ut på et dyp som ventes å ligge under sprangsjiktet på sommeren, dvs. >10-12 m dyp."* og *"Dersom det skal etableres vanninntak i det nordlige bassenget skal dette legges så nært opp mot bekken som kommer inn nordvest for hyttene (bekk fra Branndalsvatnet) som mulig og vanninntaket legges ovenfor sprangsjiktet. En sikker drikkevannsløsning vil også kreve rensning av vannet, f.eks gjennom et UV-filter."*
4.	NVE	❑ NVE skrev i en uttalelse av 22.02.10 til Eigersund kommunen i forbindelse med en fore-spørsel om reguleringsendring at de ikke har noen merknader til fortetting av en hytte på bnr. 18. De viser til sine retningslinjer 1-2008. Disse retningslinjene viser hvordan sikkerhet mot flom og andre naturfarer kan utredes og dokumenteres.	O	Rådmannen tar dettet til orientering.
		❑ I dette området er det etter deres vurdering 2 flomsituasjoner som må vurderes. Ny bebyggelse må ivareta gjeldende	J	Rådmannen viser til at tiltakshaver har lagt ny bebyggelse så høyt over Svåvatnet at dette synes ivaretatt. For eksisterende bebyggelse er det lagt inn krav om

		sikker-hetskrav. ❑ Ut fra flyfoto er det ikke bygget hytte på bnr. 21. Dette bygget er plassert i område som i følge skrednett ligger opptil område som er vist som aktsomhetsområde. Dersom planen tas opp til behandling, anbefaler NVE at det må avklares hvorvidt denne eiendommen er skredutsatt, og om det er flomfare. ❑ Rådmannen viser til uttalen for ytterligere opplysninger knyttet til eksisterende bebyggelse.	 J O	fagkyndig uttale i forbindelse med gjennoppføring m.m. Det er oppført en ny fritidsbolig på bnr. 21, helt nordøst i planområdet. Det er vist som hensynssone med egen bestemmelse. Når det gjelder de planlagte fritidsboliger i resten av planområdet er ikke disse skredutsatte jfr. skrednett.
5.	Felles brukerutvalg	❑ Ingen merknad.	O	Rådmannen tar uttalen til orientering.

Utfra en samlet vurdering av de innsendte merknadene vil rådmannen gå inn for at fremlagte kart og bestemmelser blir vedtatt som fremlag jfr. kart datert 22.12.2010 og bestemmelser datert 04.01.2011.

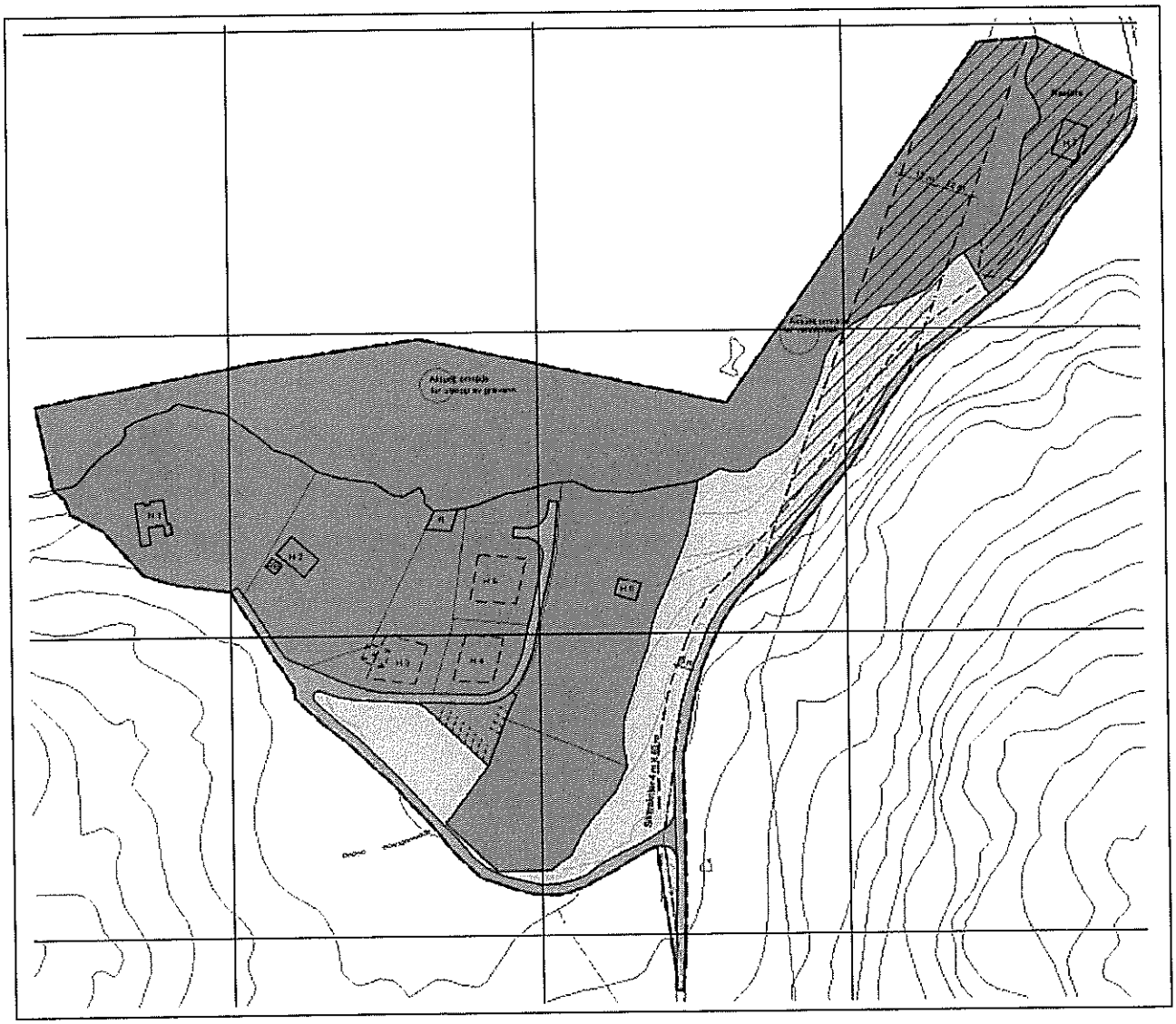
Kort presentasjon av planen
Planen omfatter et område på omlag 36,6 daa. I planforslaget utgjør fritidsboligområde til sammen ca 16,2 daa, friluftsområde i vassdrag utgjør ca 11,7 daa, byggeområde for renseanlegg ca 53 m^2, skogbruksområdene utgjør ca 6,0 daa, parkeringsområdet utgjør ca 320 m^2, den offentlige kjøreveien utgjør ca 1,2 daa og kjøreveien til fritidsboligene utgjør ca 1,1 daa.

Estetikk
I forslaget til reguleringsbestemmelser har man tatt med at BYA for fritidsboligene kan være inntil 120 m^2 og en viser her til at området i kommuneplanen er vist som et HF område dvs. maksimalt 75 m^2. Dette er også 20 m^2 mer enn det gjeldende reguleringsplan har som maksimal grunnflate. Rådmannen vurderer at en bør videreføre eksisterende reguleringsbestemmelser som sier at en kan ha en grunnflate på opptil 100 m^2. Det er foreslått en maksimal mønehøyde på 5,5 m målt fra topp grunnmur, som i eksisterende reguleringsbestemmelser.

Maksimal gesimshøyde er foreslått øket fra 2,4 m over topp grunnmur til maksimalt 3,0 m over topp grunnmur, ettersom gjeldende bestemmelse tilsier at man ikke får full takhøyde på 2,4 m helt ut til ytterveggen i 1. etasje.

Det er videre foreslått videreføring av bestemmelsene om at kommunens bygningsmyndigheter skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som er tilpasset omgivelsene og terrenget. Dett er forsterket ved at rådmannen i fremlegg til vedtak anbefaler at "en skal benytte terrengtilpasset bebyggelse".

Planområdet ligger til Svåvatnet:



Trafikk, parkering og atkomst
Atkomsten til området forutsettes å skje fra fylkesvei 44, via Grødemslia. En viser til at det i tilknytning til denne veien er en god del fritidskjøring pga. tilgang til turterreng med utgangspunkt i Grødem. En viser her til uttale fra Statens Vegvesen og en vil avvente høringen i forhold til krysset mot fylkesvegen, da dette ligger utenfor planområdet.

Det foreslås fra tiltakshaver å redusere parkeringskravet fra 2 parkeringsplasser til 1,5 plass for hver fritidsbolig i planområdet. Det er i planforslaget lagt til rette for at det kan opparbeides en parkeringsplass med 11 plasser. I tillegg kan det etableres parkering på egen tomt. Dette er ikke en feltutbygging, der gjesteplasser for hele feltet kan samles. Rådmannen vurderer derfor at en viderefører 2 parkeringsplasser for hver fritidsbolig. Rådmannen anbefaler også at de avsettes plass for 1 HC parkering i tilknytning til felles parkeringsplass.

Konsekvenser for barn, unge
Det er store tomter og store naturområder for fri lek i tilliggende områder. Det er derfor ikke foreslått egne områder for lek.

Terrenget gjør at det er gode atkomstforhold også for bevegelseshemmede i hele området i

følge tiltakshaver. Rådmannen anbefaler at følgende bestemmelse blir lagt inn; "Det avsettes plass for 1 HC parkering."

Støy
En kan ikke se at den planlagte aktiviteten vil ikke generere støy av noe omfang. Med den minimale veitrafikken som er i området, er det ikke noe problem med trafikkstøy i planområdet i forlge tiltakshaver. Hytteområdet ligger om lag

Miljøkonsekvenser herunder håndtering av gråvann
Et av formålene ved reguleringsendringen er å avklare om det kan legges inn vann i hyttene. Det er fra tiltakshaver foreslått et felles renseanlegg for gråvann. Det er også utarbeidet en fagkyndig rapport i forhold til dette jfr krav fra Miljøutvalget. Dette med bakgrunn i at Svåvatnet også er drikkevann for boliger lengre nede langs vassdraget.

Avbøtende tiltak inkluderer som nevnt ovenfor at avløpsvannet føres ut på et dyp som ventes å ligge under sprangsjiktet på sommeren, dvs. >10-12 m dyp. Slike områder finnes rett nord for de aktuelle hyttene. Det antas at en kan oppnå tilstrekkelig dyp ved koordinat N58400066/E609505, men dette bør bekreftes ved mer nøyaktige opploddinger i området.

Kommunen har et ekstra ansvar i å påse at det ikke oppstår situasjoner som vil medføre at drikkevannsforsyningen til boliger på Lædre blir forurenset.
Rådmannen vurderer det derfor som nødvendig at er krever UV-filter på utslipp av gråvannet. Ny bestemmelse; "Det skal etableres UV-filter i forbindelse med renseanlegg for gårvann og avløpsvannet føres ut på et dyp som ventes å ligge under sprangsjiktet på sommeren, dvs. >10-12 m dyp."

Bruk av Svåvatnet som drikkevannskilde og resipient for hyttebebyggelsen
Plan- og bygningsloven §65 om "hygienisk betryggende drikkevann" gjelder også for vannforsyning til enkelte fritidsboliger. Dersom det er aktuelt å legge inn drikkevann til hytter ved Svåvatn samtidig som innsjøen brukes som resipient må en ha fokus på en sikker drikkevannsløsning.

Det anbefales derfor fra Ambio at et evt. vanninntak i det nordlige bassenget legges så nært opp mot bekken som kommer inn nordvest for hyttene (bekk fra Branndalsvatnet) som mulig og at vanninntaket legges ovenfor sprangsjiktet. En sikker drikkevannsløsning vil også kreve rensning av vannet, f.eks gjennom et UV-filter.
Rådmannen anbefaler at dette innarbeides som vilkår i bestemmelsene; *"Dersom det skal etableres vanninntak i det nordlige bassenget skal dette legges så nært opp mot bekken som kommer inn nordvest for hyttene (bekk fra Branndalsvatnet) som mulig og vanninntaket legges ovenfor sprangsjiktet. En sikker drikkevannsløsning vil også kreve rensning av vannet, f.eks gjennom et UV-filter."*

Miljøavdelingen ved vann og avløp har informert om at det er planlagt offentlig vann til Lædre i 2011.

En kjenner ikke til at den foreslåtte reguleringsplanen vil ha noen miljøkonsekvenser ut over de som allerede er omtalt ovenfor.

ROS-vurdering
Tiltakshaver har gjennomført ROS vurdering og forhold knyttet til flom/høy vannstand er ivaretatt ved at byggegrense for nye fritidsboliger er lagt slik at fritidsboliger ikke kan bli utsatt for flom, samt at det er vist hensynssone for rasfare med gene bestemmelse. Videre er vannstand i forhold til bebyggelse lavere enn 3 meter tatt med som egen bestemmelse – dette gjelder eksisterende hytter og vil slå inn ved ombygging, gjennoppføring m.m.

En er ikke gjort kjent med andre forhold.

Konsekvenser for kommunen
Planen har ingen umiddelbare konsekvenser for kommunen.

Universell utforming:
Tiltakshaver opplyser at terrenget gjør at det er gode atkomstforhold også for bevegelseshemmede i hele området i følge tiltakshaver. Rådmannen anbefaler at følgende bestemmelse blir lagt inn; "Det avsettes plass for 1 HC parkering."

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:

Forslag til reguleringsendring for Halsen gnr. 27 bnr. 18 mfl, fritidsboliger med tilhørende funksjoner med kart datert 22.12.2010 og bestemmelser datert 04.01.2011 legges ut på høring og sendes på offentlig ettersyn.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningslovens § 12.10.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
145660	Reguleringsplan for fritidsbebyggelse- gnr. 27 bnr. 18 m.fl - Halsen ved Svåvatnet -
145668	Tiltakshaver for reguleringsplan - Johannes Hvidsten
145667	Konsekvenser av utslipp av renset gråvann til Svåvatn
145666	ROS - analyse - Halsen, Svåvatnet
145665	Planbeskrivelse - gnr. 27 bnr. 19 m.fl
145662	Diverse uttalelser
145661	Varsel om oppstart av reguleringsplan - gnr. 27 bnr. 18 m.fl - annonse
129831	Varsel om oppstart av endring av reguleringsplan for Halsen Svåvatnet - gnr. 27 bnr. 18 - kopi av
126043	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. varsel om oppstart av endring av reguleringsplan for
124359	Varsel om oppstart av endring av reguleringsplan for Halsen Svåvatnet - gnr. 27 bnr. 18 m.fl.
124360	Kart
121281	Uttalelse - reguleringsendring Halsen hyttefelt gnr. 27 bnr. 18
115459	Kart - Halsen.pdf

115458	Reg.bestemmelser - Halsen.pdf
152212	Reguleringsplan for fritidsbebyggelse, gnr.27, bnr.18 m. fl. Halsen ved Svåvatnet - Reguleringsendring
152213	Kart over "Halsen" ved Svåvatnet
152419	Bestemmelser Halsen Svåvatnet.doc

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	16.01.2010	Brannvern og beredskapsrådgiver 1	Reguleringsendring Halsen hyttefelt gnr. 27 bnr. 18 - renseanlegg
3	U	26.01.2010	Mattilsynet	Forespørsel om reguleringsendring Halsen hyttefelt gnr. 27 bnr. 18 - renseanlegg
2	U	26.01.2010	TELLEFSEN TORDIS M; PETTERSON MARIT; OMDAL VIDAR; HVIDSTEN VENCHE; EIGERSUND LANDSOGNS SKOGLAG; Dalane Energi; Norges vassdrags- og energidirektorat; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland; Statens vegvesen	Forespørsel om reguleringsendring Halsen hyttefelt gnr. 27 bnr. 18 - renseanlegg og fortetting
4	I	12.02.2010	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse - Halsen hyttefelt gnr. 27 bnr. 18
6	I	17.02.2010	Statens vegvesen	Uttalelse - forespørsel om reguleringsendring Halsen hyttefelt gnr. 27 bnr. 18 - renseanlegg og fortetting
5	I	19.02.2010	Vidar og Elise Omdal	Uttalelse - forespørsel om reguleringsendring Halsen hyttefelt gnr. 27 bnr. 18 - renseanlegg og fortetting
7	I	22.02.2010	Norges vassdrags- og energidirektorat	Uttalelse - forespørsel om reguleringsendring Halsen hyttefelt gnr. 27 bnr. 18 - renseanlegg og fortetting
8	I	23.02.2010	Mattilsynet	Uttalelse - forespørsel om reguleringsendring Halsen hyttefelt gnr. 27 bnr. 18 - renseanlegg og fortetting
12	U	07.04.2010	Brannvern og beredskapsrådgiver 1	Reguleringsendring Halsen hyttefelt gnr. 27 bnr. 18 - renseanlegg
13	I	30.04.2010	Norges vassdrags- og energidirektorat	Uttalelse - reguleringsendring Halsen hyttefelt gnr. 27 bnr. 18
14	I	25.05.2010	Brannvern og beredskapsrådgiver 1	Varsel om oppstart av endring av reguleringsplan for Halsen Svåvatnet - gnr. 27 bnr. 18 m.fl.
15	X	09.06.2010	Brannvern og beredskapsrådgiver 1; Dag Kjetil Tonheim	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. varsel om oppstart av endring av reguleringsplan for
16	I	28.06.2010	Statens vegvesen	Varsel om oppstart av endring av reguleringsplan

17	I	04.11.2010	Brannvern og beredskapsrådgiver 1	for Halsen Svåvatnet - gnr. 27 bnr. 18 - kopi av Reguleringsplan for fritidsbebyggelse- gnr. 27 bnr. 18 m.fl - Halsen ved Svåvatnet -
19	I	22.12.2010	Brannvern-og beredskapsrådgiver 1	Reguleringsplan for fritidsbebyggelse, gnr.27, bnr.18 m. fl. Halsen ved Svåvatnet - Reguleringsendring

Parter i saken:

N	EIGERSUND LANDSOGNS SKOGLAG	Prestegårdsv 44	4370	EGERSUND	
N	HVIDSTEN VENCHE	PAULINEHAGEN 52	4322	SANDNES	
N	KVIDALAND MARIE				
N	OMDAL GRO ELISE	HAUSMYRVEIEN 29	4312	SANDNES	
N	OMDAL VIDAR	HAUSMYRVEIEN 29	4312	SANDNES	
N	PETTERSON MARIT	STRANDGATEN 52	4370	EGERSUND	
N	TELLEFSEN TORDIS M	LØKEBERGVEIEN 28	1344	HASLUM	

EIGERSUND KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 27, BNR. 18, M. FL. "HALSEN" VED SVÅVATNET.

Plankart datert 22.12.10
Bestemmelser datert: 04.01.11.

§ 1 GENERELT

1.1 Formål:
Formålet med planen er å legge til rette for bygging av fritidsboliger med tilhørende anlegg, inkl. vannforsyning og renseanlegg for gråvann.

1.2 Området skal reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Landbruks-, natur- og friluftsområder
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Hensynssoner

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG. (PLBL. § 12-5, NR 1.)

2.1 Fritidsboliger.
Innenfor områdene for fritidsboligbebyggelse kan det oppføres til sammen tre nye hytter der det er vist med byggegrenser. Den som er merket H3 kan først oppføres etter at eksisterende eldre fritidsbolig på gnr. 27, bnr. 8 er revet. Hyttene kan oppføres i 1 etasje og eventuell hems. Hyttene skal plasseres innenfor de byggelinjene som er vist på reguleringsplanen. Endelig plassering blir fastsatt av kommunen ved utstikking.

Hyttenes BYA skal ikke overstige 100 m^2. De skal ha saltak og mønehøyde ikke over 5,5 m målt fra topp grunnmur. Grunnmurshøyden skal holdes så lav som mulig og blir endelig fastsatt av kommunen ved utstikking. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,0 m over topp grunnmur. Takvinkelen skal ligge mellom 27 og 34°.

Det skal installeres elektrisk toalett eller biologisk toalett i hyttene før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kommunen kan tillate andre tekniske løsninger for toalett og avløp fra disse dersom kommunen finner at slike løsninger gir en fullt ut tilfredsstillende behandling, drift og vedlikehold av avløp fra bebyggelse og ikke fører til forurensning av omgivelsene.

Kommunens bygningsmyndigheter skal ved behandling av søknad om tillatelse til tiltak påse at det velges terrengtilpasset bebyggelse med en form og materialbehandling som er tilpasset omgivelsene og terrenget. Utvendige farger på bygninger skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

Utgraving og planering av terreng skal begrenses til det absolutt nødvendige for den bygningen som skal oppføres på tomten. Fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng, pålegges jord og plantes og såes i.

Det tillates innlagt vann i bygningene etter at det er etablert en avløpsløsning for gråvann med

felles renseanlegg for hyttene i "Halsen", som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det skal etableres UV-filter i forbindelse med renseanlegg for gråvann og avløpsvannet føres ut på et dyp som ventes å ligge under sprangsjiktet på sommeren, dvs. >10-12 m dyp.

Forbruksvannet skal hentes fra Svåvatnet, der det er vist på reguleringsplanen. Dersom det skal etableres vanninntak i det nordlige bassenget skal dette legges så nært opp mot bekken som kommer inn nordvest for hyttene (bekk fra Branndalsvatnet) som mulig og vanninntaket legges ovenfor sprangsjiktet. En sikker drikkevannsløsning vil også kreve rensning av vannet, f.eks gjennom et UV-filter.

Ved søknad om bygging / gjenoppføring av fritidsboliger med gulv lavere enn 3,0 m over middelvannstanden i Svåvatnet, må det ved fagkyndig rapport dokumenteres at denne høyden gir en tilfredsstillende sikkerhet mot skade pga flom.

Bygning merket RB er redskapsbod.

2.2 Renseanlegg.
Innenfor dette området kan det bygges renseanlegg for gråvann. Avløpsvannet skal føres videre til det utslippsstedet som er vist på reguleringsplanen.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PLBL. § 12-5, NR 2.)

3.1 Kjøreveg.
Kjørevegen fra Fv. 44 til Grødem er åpen for allmennheten. Kjørevegen fra den kommunale vegen til fritidsboligene er åpen som kjøreveg kun for hjemmelshaverne i planområdet. Allmennheten kan benytte vegen som gang- og sykkelveg. Bredden på denne vegen skal være minst 3,0 m, med nødvendig breddeutvidelse i kurver. Vegfyllinger skal plastres og planeres mot tilstøtende terreng, pålegges jord og såes i.

3.2 Parkering.
På dette området skal det opparbeides parkeringsplass for 2 personbil per fritidsbolig som er bygget eller blir bygget i det sørlige byggeområdet for fritidsboliger, før det blir gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye fritidsboliger. Parkering på egen grunn kommer til fradrag fra kravet om parkering i felles parkeringsområde. Ved parkering på egen grunn er parkeringen ikke med i beregnet BYA. Det avsettes plass for 1 HC-parkering i tilknytning til fellesparkering..

§ 4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PLBL. § 12-5 NR 5.)

4.1 Skogbruksområde.
I dette området kan det drives tradisjonelt skogbruk.

§ 5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PLBL. § 12-5 NR 6)

5.1 Friluftsområde i vassdrag.
Dette området kan benyttes av allmennheten til friluftsliv. Det er tillatt å etablere henteanlegg for forbruksvann og utslipp av gråvann i dette området.

§ 6 HENSYNSSONER (PLBL. § 12-6).

6.1 Frisikt.
I sikttrekantene er det ikke tillatt med konstruksjoner eller vegetasjon som rager høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

6.2 Høyspent.
I dette området er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller konstruksjoner.

6.3 Rasfare.
I dette området er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller konstruksjoner, eller gjenoppføre slike, med mindre det er utarbeidet en fagkyndig risikoanalyse som viser at det ikke er rasfare på stedet, evt. med avbøtende tiltak.

§ 7 FELLESBESTEMMELSER.

7.1 Gjerder.
Det tillates ikke ført opp gjerder mellom tomtene eller på annen måte hindre fri ferdsel langs vannet.

7.2 Støyende bygge- og anleggsaktivitet.
Støyende bygge- og anleggsaktivitet må unngås i perioden 1. mars til 1. juli hvert år.

7.3 Unntak.
Bygningsmyndighetene kan når spesielle grunner foreligger, etter begrunnet søknad, gjøre unntak fra planen og disse bestemmelsene.

Eigersund kommune, den / 2011.

_____

Brannvern- og beredskapsrådgiver 1

Siv.ing. / bedriftsøkonom Magne Eikanger
Edvard Griegsvei 114
4318 SANDNES

Mobil 958 55 747
E-post m-eikang@online.no

22. desember 2010

Eigersund kommune
Planavd.
4370 EGERSUND

Deres ref.:

REGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBEBYGGELSE, GNR. 27, BNR. 18 M. FL. – "HALSEN" VED SVÅVATNET. REGULERINGSENDRING.

Herved oversendes justert forslag til reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for gnr. 27, bnr. 18 m.fl., jf. e-post fra plansjef Tonheim datert 15.12.10.

Følgende endringer er utført:

På reguleringsplanen:

1. Teksten på sikttrekantene er endret til 4 m x 40 m.
2. Hensynssone høyspent er tegnet på med 12 m avstand fra senterlinjen. Avstanden er oppgitt av Dalane energi og dekker faren i forhold til strøm (8 m) og elektromagnetisk felt (12 m).
3. Hensynssone rasfare er tegnet på med utgangspunkt i område vist på "Skrednett".
4. Fritidsboligene er merket med "H" samt et nummer.
5. Redskapsbod er merket "RB".
6. Det er tegnet på byggegrense 5 m fra veikant på Grødemslia, i samråd med vei- og utemiljøsjef Corneliussen.
7. Tegnforklaringen er oppdatert tilsvarende og har fått ny dato.

I reguleringsbestemmelsene:

1. I første avsnitt er det gjort en liten endring med henvisning til H 3 istedenfor tidligere henvisning.
2. På slutten av punkt 2.1 er det tatt med et avsnitt om sikkerhet mot flom ved bygging av nye fritidsboliger / gjenoppbygging som skal ligge med gulv lavere enn 3,0 m over middelvannstanden i Svåvatnet.
3. På slutten av punkt 2.1 er det presisert at bygning merket RB er redskapsbod.
4. Det er skrevet inn en ny bestemmelse 6.2 om høyspent.
5. Det er skrevet inn en ny bestemmelse 6.3 og rasfare.

Med vennlig hilsen

Eikanger

Magne Eikanger

Vedlegg:

1. Forslag til justert reguleringsplan.
2. Forslag til justerte reguleringsbestemmelser.

Vedlegg 8

Johannes Hvidsten
Paulinehagen 52

4322 SANDNES

Eigersund kommune
Postboks 580

4379 EGERSUND

15 / 1 - 2010

TILTAKSHAVER FOR REGULERINGSPLAN

Jeg bekrefter herved at jeg er tiltakshaver for endring av reguleringsplan for "Halsen" ved Svåvatnet i Eigersund kommune.

Med vennlig hilsen

Brannvern- og beredskapsrådgiver 1

Siv.ing. / bedriftsøkonom Magne Eikanger
Klipperveien 28
4370 EGERSUND

Mobil 958 55 747
E-post m-eikang@online.no

4. november 2010

Eigersund kommune
Planavd.
4370 EGERSUND

Deres ref.:

REGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBEBYGGELSE, GNR. 27, BNR. 18 M. FL. – "HALSEN" VED SVÅVATNET. REGULERINGSENDRING.

Herved oversendes forslag til endret reguleringsplan med tilhørende bestemmelser for gnr. 27, bnr. 18 m.fl.

1. Varsling.
Oppstart av planarbeid ble varslet i Dalane Tidende 28.05.10. Se **vedlegg 1.**
Eksterne etater, grunneiere og naboer m.m. ble varslet ved brev av 25.05.10.

Følgende etater m.m. ble varslet:

Etat etc.	Varsling	Mottatt svar av dato
Eigersund kommune	25.05.10	
Eigersund kommune, barnas representant i plansaker	25.05.10	
Eigersund kommune, felles brukerutvalg	25.05.10	09.06.10
Fylkesmannen i Rogaland, miljøvernavd.	25.05.10	29.05.10
Fylkesmannen i Rogaland, landbruksavd.	25.05.10	
Fylkesrådmannen, regionalutviklingsavd.	25.05.10	
Fylkesrådmannen, kulturseksj.	25.05.10	
Statens vegvesen Region Vest	25.05.10	28.06.10
Norges vassdrags og energidirektorat, Postboks 2124 3103 TØNSBERG	25.05.10	22.02.10 30.04.10 01.07.10
Dalane friluftsråd	25.05.10	
Dalane energi	25.05.10	
Statens Mattilsyn	25.05.10	25.06.10
Johannes og Venche Hvidsten, Paulinehagen 52 4322 SANDNES	25.05.10	
Marit Petterson, Strandgaten 52, 4370 EGERSUND	25.05.10	
Eigersund Landsogns skoglag, Lygre, 4370 EGERSUND	25.05.10	
Tordis Tellefsen, Løkebergveien 28, 1344 HASLUM	25.05.10	

Arild Sæstad Refsland, Lønneveien 5, 4370 EGERSUND	25.05.10
Gro Elise og Vidar Omdal, Hausmyrveien 29, 4312 SANDNES	25.05.10
Egersund Skog og Treplantingsselskap, Postboks 558 4379 EGERSUND	25.05.10
Brynhild Dagestad Thu, Øvre Bekkegate 2, 4370 EGERSUND	25.05.10
Jarle Dagestad Thu, Hellerudgrenda 26a, 0672 OSLO	25.05.10
Kjartan Thu, Vikingveien 13, 4370 EGERSUND	25.05.10
Toralf Thu, Varbergveien 26, 4370 EGERSUND	25.05.10
Torill Thu, Mosbekkgaten 14, 4370 EGERSUND	25.05.10
Arne Rogstad, Lyngtangen 20, 4370 EGERSUND	25.05.10

2. Innkomne merknader til varsling, med kommentarer.

Eigersund kommune, felles brukerutvalg:
Utvalget har ingen merknader til saken.

Kommentar:
Ingen kommentar.

Fylkesmannen, miljøavdelingen:
Fylkemannen skriver i en e-post av 29.05.10 at de ikke har vesentlige merknader til varselet.

Kommentar:
Ingen kommentar.

Statens vegvesen:
Vegvesenet skriver at de ikke har noen merknader til reguleringsendringen. Med henvisning til veglovens § 43 ber de om at frisikten mellom kommunal veg og Grødemslia sjekkes. På deres vegbilder ser det ut for at sikten som skal være 160 m i hver retning når man står 6 m inne i den kommunale veien er ok i retning sørover, med særdeles dårlig i retning nordover. Dersom de faktiske forhold er slik deres bilder viser, må det fjernes småtrær og kratt tilsvarende at nevnte sikt oppnås. De anser det som en særlig fare for påkjøring for venstresvingende trafikk inn til Grødemslia fra nord, samt trafikk ut på fylkesvegen som svinger sørover.

Kommentar:
Den siktproblematikken som vegvesenet påpeker, er reell. Det er likevel ikke enkelt for en privatperson å iverksette siktrydding på annen manns grunn. Også Dalane energi som har kraftstasjon med atkomst via Grødemslia burde ha interesse av å ha gode siktforhold her.

Mattilsynet:
Mattilsynet skriver at det fremgår av varselet at det vil bli foreslått endring av reguleringsbestemmelsene ved at det tillates innlagt vann i fritidsboligene. Reguleringsarbeidet må inkludere beskrivelse av hvordan vannforsyningen er tenkt løst. Planlagt drikkevannskilde og –inntak må synliggjøres på plankartet. Evt. utslippspunkt for renset avløpsvann må også synliggjøres. Det må gjøres en konsekvensvurdering av evt. utslipp i Svåvatnet i forhold til drikkevannsinteressene både i forhold til hyttefeltet selv og i forhold til drikkevannsinntak til husstander på Lædre lenger nede i vassdraget.

Kommentar:
09.08.10 gjennomførte planlegger et møte med Mattilsynets saksbehandler, der det ble avklart hvilke momenter en konsekvensutredning i forhold til utslipp av gråvann måtte inneholde. Tiltakshaver engasjerte Ambio Miljørådgiving til å utarbeide "Konsekvenser av utslipp av renset gråvann til Svåvatn, Eigersund kommune". Utredningen finnes som Vedlegg 7.
I reguleringsbestemmelsene fremkommer det at vannforsyningen er tenkt løst ved å hente vann fra Svåvatnet, der det er vist på forslaget til endret reguleringsplan. Stedet for plassering av renseanlegg og planlagt utslippssted er vist på forslaget til endret reguleringsplan. I reguleringsbestemmelsene er både inntak av vann og utslipp av gråvann omtalt.

NVE:
NVE skrev i en uttalelse av 22.02.10 til Eigersund kommunen i forbindelse med en forespørsel om reguleringsendring at de ikke har noen merknader til fortetting av en hytte på bnr. 18. De viser til sine retningslinjer 1-2008. Disse retningslinjene viser hvordan sikkerhet mot flom og andre naturfarer kan utredes og dokumenteres. I dette området er det etter deres vurdering 2 flomsituasjoner som må vurderes. Ny bebyggelse må ivareta gjeldende sikkerhetskrav.
Ut fra flyfoto er det ikke bygget hytte på bnr. 21. Dette bygget er plassert i område som i følge skrednett ligger opptil område som er vist som aktsomhetsområde. Dersom planen tas opp til behandling, anbefaler NVE at det må avklares hvorvidt denne eiendommen er skredutsatt, og om det er flomfare. Evt. foretas nødvendige justeringer vedr. plassering og / eller avbøtende tiltak.

NVE skriver i en uttalelse av 30.04.10 (før varsling av oppstart av reguleringsarbeid) og som et svar på planleggers henvendelse av 17.04.10, at de i sin uttalelse til kommunen viser at gnr. 27, bnr. 21 ligger i et område der NVE anbefaler avklaring av hvorvidt denne eiendommen er skredutsatt, og om det er flomfare.
Ut fra en vurdering av at det ikke er vist noen endring av planen på dette stedet, ga de opplysningen som anbefaling. Det er ikke å anse som et krav som vil bli fulgt opp med innsigelse eller klage på vedtak.
I planleggers oversendelse viser det til at det er gitt tillatelse til oppføring av bygning på angjeldende tomt. Reguleringsplanens bestemmelser har ikke betydning for sikkerhetsnivået, men er grunnlag for planlegging og utbygging. Når utredning av fare ikke er gjennomført i reguleringsplanen, påhviler det ansvarlig søker og øvrige ansvarlige aktører i byggesaken å sørge for at tema er utredet, og evt. avbøtende tiltak er beskrevet / prosjektert for å ivareta kravet til sikkerhet etter § 68 i plbl. Dersom dette forhold er ivaretatt i byggesaken, bør det være en kurant sak å ta resultatene med i det videre planarbeidet.
Dersom forholdet ikke er ivaretatt i byggesaken, vil det være uheldig. Ettersom NVE ikke har noen formell rolle i byggesaker, må videre håndtering av dette skje lokalt. De anbefaler kommunen om å se nærmere på grunnlaget for byggetillatelsen for avklaring av om sikkerhetsnivået er ivaretatt.

I en e-post av 01.07.10 skriver NVE at deres uttalelse fra 22.02.10 står ved lag og gjelder også denne oppstartmeldingen. De viser også til sin uttalelse fra 30.04.10 i forbindelse med en konkret byggesak.

Kommentar:
Det er nå oppført en ny fritidsbolig på bnr. 21, helt nordøst i planområdet. Planlagte fritidsboliger i resten av planområdet er ikke skredutsatte, og de er foreslått så høyt over

Svåvatnet at det umulig kan være flomfare her. Hvordan Eigersund kommune vil gå videre i forhold til evt. flom- og/eller skredfare på bnr. 21, ligger utenfor vårt oppdrag å vurdere.

Med vennlig hilsen

Eikanger

Magne Eikanger

Vedlegg:
1. Kopi av avisannonse.
2. Kopi av 7 innkomne merknader før og etter oppstartvarsel.
3. Forslag til reguleringsplan.
4. Forslag til reguleringsbestemmelser.
5. Planbeskrivelse.
6. ROS-analyse.
7. Konsekvensutredning for utslipp av renset gråvann.
8. Erklæring om tiltakshaver.

Magne Eikanger Vedlegg 2b

Fra: morten.sageidet@fmro.no
Sendt: 29. mai 2010 10:23
Til: m-eikang@online.no
Kopi: firmapost@rogfk.no; post@eigersund.kommune.no
Emne: Uttalelse til varsel om reguleringsendring på 27/18 Halsen hyttefelt ved Svåvatnet, Eigersund

Uttalelse til varsel om reguleringsendring på 27/18 Halsen hyttefelt ved Svåvatnet, Eigersund

Vi viser til utsendt varsel i saken.

Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til varslet slik det foreligger.

mvh

Morten Sageidet
senioringeniør
Fylkesmannen i Rogaland
Miljøvernavdelinga

tlf 51 56 89 11
morten.sageidet@fmro.no

01.06.2010

Vedlegg 2c

Statens vegvesen

Siv.ing. Magne Eikanger
Klipperveien 28
4370 EGERSUND

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region vest	Jan Geir Fjogstad - 51911536	2010/029086-004		28.06.2010

Varsel om oppstart av endring av reguleringsplan for " Halsen " Svåvatnet - gnr. 27 bnr. 18 - Eigersund kommune

Vi viser til Deres brev datert 25. mai 2010.

Vi har ingen merknader til de varslede endringer av reguleringsplan for "Halsen" Svåvatnet.

Med henvisning til Veglovens § 43 vil vi be om at frisikten mellom kommunal veg Grødeimslia sjekkes. På våre vegbilder ser det ut til at sikten som skal være 160 m i hver retning når en står 6 m inn i den kommunale vegen, er ok retning sør, men særdeles dårlig retning nordover.

Dersom de faktiske forhold er slik våre bilder viser, må det fjernes småtrær og kratt tilsvarende at nevnte sikt oppnås.

Vi anser at det er særlig stor fare for påkjøring bakfra for venstresvingende trafikk inn til Grødeimslia fra nord samt trafikk ut på fylkesvegen som svinger sørover.

Plan og forvaltning
Med hilsen

Lisa Garpe
seksjonsleder

Jan Geir Fjogstad

Kopi: Eigersund kommune
Planavdelingen

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger

Telefon: 815 44 010
Telefaks: 57 65 59 86
firmapost-vest@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Lagårdsveien 80
4011 STAVANGER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Ugradert

Brannvern- og beredskapsrådgiver 1
Magne Eikanger
Klipperveien 28
4370 EGERSUND

Deres ref:
Vår ref: 2010/21963
Dato: 25.06.2010
Org.nr: 985 399 077

Vedlegg 2g

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler

Mattilsynet

HALSEN HYTTEFELT – INNSPILL TIL ARBEID MED ENDRING AV REGULERINGSPLAN

Det vises til deres brev 25.5.2010 med varsel om oppstart av arbeid med endring av reguleringsplan for Halsen hyttefelt ved Svåvatnet i Eigersund kommune.

Det framgår at det bl.a. vil bli foreslått endring av reguleringsbestemmelsene ved at det tillates innlagt vann i fritidsboligene.

Reguleringsarbeidet må inkludere beskrivelse av hvordan vannforsyningen tenkes løst. Planlagt drikkevannskilde og –inntak må synliggjøres i plankartet. Evt. utslippspunkt for renset avløpsvann må også synliggjøres. Det må gjøres en konsekvensvurdering av eventuelt utslipp i Svåvatnet i forhold til drikkevannsinteressene både i forhold til hyttefeltet selv og i forhold til drikkevannsinntak til husstander på Lædre lenger nede i vassdraget.

Med hilsen

Ådne Iversen
Distriktssjef

Mattilsynet
603000 - Distriktskontoret for Dalane, Sirdal og Flekkefjord

Saksbehandler: Ådne Iversen
Tlf: 51496400
Besøksadresse: Varbergveien 19
E-post: postmottak@mattilsynet.no
(Husk mottakers navn)

www.mattilsynet.no
Postadresse: Postboks 383
Felles postmottak, Postboks 383
2381 Brumunddal
Telefaks: 23 21 68 01

Norges vassdrags- og energidirektorat
NVE

Eigersund kommune
Postboks 580
4379 EGERSUND

Vedlegg 2d

Region Sør
Anton Jenssens gate 7

Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Telefon: 33 37 23 00
Telefaks: 33 37 23 05
E-post: rs@nve.no
Internett: www.nve.no

Org.nr.:
NO 970 205 039 MVA
Bankkonto:
7694 05 08971

Vår dato: 22 FEB 2010
Vår ref.: NVE 201000605-2 rs/saj
Arkiv: 323
Deres dato:
Deres ref.:

Saksbehandler:
Svein Arne Jerstad
38 35 14 00

Uttalelse til forespørsel om reguleringsendring - Halsen hyttefelt - GBnr 27/18 - Renseanlegg og fortetting

Viser til deres oversendelse datert 26.01.2010, i forbindelse med forespørsel om reguleringsendring – Halsen hyttefelt GBnr 27/18.

Vi har ingen merknader til fortetting med en ny hytte på bnr.18. Viser imeidlertid til NVE retningslinje nr. 1-2008, Planlegging og utbygging i fareområde langs vassdrag. Retningslinjene viser hvordan sikkerhet mot flom og andre naturfarer kan utredes og dokumenteres. I dette området er det etter vår vurdering 2 flomsituasjoner som må vurderes. Ny bebyggelse må ivareta gjeldende sikkerhetskrav.

Ut fra flyfoto på tilgjengelig på arealis er hytte på gnr. 27 bnr. 21 ikke etablert. Dette bygget er plassert i område som i følge skrednett ligger opptil område som er vist som aktsomhetsområde. Dersom planen tas opp til behandling anbefaler vi at det må avklares hvorvidt denne eiendommen er skredutsatt, og om det er flomfare. Eventuelt foretas nødvendige justeringer vedr plassering og/ eller avbøtende tiltak.

Med hilsen

E. Traae
Eirik Traae
fung. regionsjef

Svein Arne Jerstad
senioringeniør

Kopi Brannvern- og beredskapsrådgiver 1, Klipperveien 28, 4370 Egersund

Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE

Vedlegg 2e

Brannvern- og beredskapsrådgiver Magne Eikanger
Klipperveien 28
4370 EGERSUND

Vår dato: 30 APR 2010
Vår ref.: NVE 201000605-4 rs/saj
Arkiv: 323
Deres dato:
Deres ref.:

Saksbehandler:
Svein Arne Jerstad
38 35 14 00

Oppføring av hytte i Halsen hytteområde, gnr.27 bnr. 21

Viser til deres oversendelse av 17.04.2010, om eventuelt frafall av krav om utredning av skred og flomfare ved endring av reguleringsplanen for Halsen hytteområde, i forbindelse med at det nylig er gitt tillatelse til oppføring av hytte på gnr. 27 bnr. 21, i Eigersund kommune.

I vår uttalelse til endring av reguleringsplanen viser vi til at den aktuelle tomta ligger i område hvor vi anbefaler avklaring av hvorvidt denne eiendommen er skredutsatt, og om det er flomfare.

Ut fra en vurdering av at det ikke er vist noen endring av planen på dette stedet ga vi opplysningen som en anbefaling. Det er ikke å anse som et krav som vil bli fulgt opp med innsigelse eller klage på vedtak.

I deres oversendelse vises til at det er gitt tillatelse til oppføring av bygningen. Reguleringsplanens bestemmelser har ikke betydning for sikkerhetsnivået, men er et grunnlag for planlegging og utbygging. Når utredning av fare ikke er gjennomført i reguleringsplanen, påhviler det ansvarlig søker og øvrige ansvarlige aktører i byggesaken å sørge for at tema er utredet, og eventuelle avbøtende tiltak er beskrevet/ prosjektert for å ivareta kravet til sikkerhet ett § 68 i Plan- og bygningsloven.

Dersom dette forholdet er ivaretatt i byggesaken, bør det være en kurant sak å ta resultatene med i videre planarbeid.

Dersom forholdet ikke er ivaretatt i byggesaken, vil vi hevde at det er uheldig. Ettersom NVE ikke har noen formell rolle i byggesaker, må videre håndtering av dette skje lokalt. Vi anbefaler kommunen å se nærmere på grunnlaget for byggetillatelsen for avklaring av om sikkerhetsnivået er ivaretatt.

E-post: nve@nve.no, Internett: www.nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Telefaks: 22 95 90 00,
Org.nr.: NO 970 205 059 MVA Bankkonto: 7694 05 06971

Hovedkontor
Drammensveien 211
0212 OSLO

Region Midt-Norge
Vestre Rosten 81
7075 TILLER
Telefon: 72 89 65 50

Region Nord
Kongens gate 14-18
Postboks 304
8505 NARVIK

Region Øst
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvn. 1B
Postboks 53
6801 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

NVE

Med hilsen

Grethe Helgås
for Anne Cathrine Sverdrup
regionsjef

Svein Arne Jerstad
Svein Arne Jerstad
senioringeniør

Kopi: Eigersund kommune,

Magne Eikanger - m-eikang@online.no Skrivut

telenor

e-post Vedlegg 2f

Sendt: 01.07.2010 10:19
Fra: Jerstad Svein Arne
Til: m-eikang@online.no
Kopi:
Emne: Vår sak: 201000605 Kommentar til oppstart av regulering for "HALSEN" SVÅVATNET, GNR. 27, BNR. 18 M.FL. EIGERSUND KOMMUNE.

Viser til melding om oppstart av reguleringsarbeid på nevnte eiendommer.

Vår uttaleise av 22.02.2010 står ved lag og gjelder også denne oppstartsmeldingen. Jfr. også vår uttaleise av 30.04.2010 i forbindelse med konkret byggesak i dette området.

Med heising

Svein Arne Jerstad
Distriktsingeniør

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Telefon 38351400 mobil 48006933

E-post rs@nve.no<mailto:h@nve.no> eller direkte saj@nve.no<mailto:h@nve.no>

Web: www.nve.no<blocked::http://www.nve.no/>

Husk at e-post du sender til NVE kan være et offentlig saksdokument som andre kan få innsyn i etter offentleglovas regler.

EIGERSUND KOMMUNE
Felles brukerutvalg

Vedlegg 2a

Brannvern og beredskapsrådgiver 1

Klipperveien 28
4370 EGERSUND

Vår ref.: 10/15503 / 10/135 / PL-, FA-L12, GBR-27/18
Saksbehandler: Randi Haugstad
E-post: randi.haugstad@eigersund.kommune.no

Dato: 09.06.2010
Direkte telefon: 51 46 80 24 /
Deres ref.: /

Høringsuttaleise fra felles brukerutvalg vedr. varsel om oppstart av endring av reguleringsplanfor Halsen, Svåvatnet, gnr. 27 bnr. 18

I sitt møte 09.06.10 har felles brukerutvalg behandlet
sak 32/10 – RS 1 – *Varsel om oppstart av endring av reguleringsplan for "Halsen", Svåvatnet, gnr 27 bnr.18 m.fl. i Eigersund kommune,*

Felles brukerutvalgs vedtak den 09.06.10:

Felles brukerutvalg har ingen merknader til saken.

Vedtaket er enstemmig.

Med hilsen

Randi S. Haugstad

Else Marie Schneidereit
leder felles brukerutvalg

Randi S. Haugstad
Politisk sekretær

Kopi til:
Dag Kjetil Tonheim Plansjef

Besøksadresse: Bockmans gate 2, 4370 Egersund / Rådhuset, 4. Etg
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks: 51 46 80 97
Org.nr.: 944 496 394

PLANBESKRIVELSE

Vedlegg 5

REGULERINGSPLAN FOR BOLIGER. GNR. 27, BNR 19 M.FL. "HALSEN", SVÅVATNET.

1. Planstatus.
Området er i dag regulert. På gjeldende reguleringsplan er området vist som byggeområde for fritidsboliger, skogbruksområde, felles avkjørsel.

2. Beskrivelse av området i dag.
Området brukes i dag til fritidsboliger og skogbruk.

3. Arealbruk.
Planen omfatter et område på omlag 36,6 daa. I planforslaget utgjør fritidsboligområde til sammen ca 16,2 daa, friluftsområde i vassdrag utgjør ca 11,7 daa, byggeområde for renseanlegg ca 53 m^2, skogbruksområdene utgjør ca 6,0 daa, parkeringsområdet utgjør ca 320 m^2, den offentlige kjøreveien utgjør ca 1,2 daa og kjøreveien til fritidsboligene utgjør ca 1,1 daa.

4. Bebyggelsen. Estetikk.
I forslaget til reguleringsbestemmelser har man tatt med at BYA for fritidsboligene kan være inntil 120 m^2. Dette er 20 m^2 mer enn det gjeldende reguleringsplan har som maksimal grunnflate. Det er foreslått en maksimal mønehøyde på 5,5 m målt fra topp grunnmur, som i eksisterende reguleringsbestemmelser. Maksimal gesimshøyde er foreslått øket fra 2,4 m over topp grunnmur til maksimalt 3,0 m over topp grunnmur, ettersom gjeldende bestemmelse tilsier at man ikke får full takhøyde på 2,4 m helt ut til ytterveggen i 1. etasje.
Det er videre foreslått videreføring av bestemmelsene om at kommunens bygningsmyndigheter skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som er tilpasset omgivelsene og terrenget.

5. Barn og unge.
Det er store tomter og store områder for fri lek i området. Det er derfor ikke foreslått egne områder for lek.

6. Atkomsten for bevegelseshemmede. Universell utforming.
Terrenget gjør at det er gode atkomstforhold også for bevegelseshemmede i hele området.

7. Støy.
Den planlagte aktiviteten vil ikke generere støy av noe omfang. Med den minimale veitrafikken som er i området, er det ikke noe problem med trafikkstøy i planområdet.

8. Parkering.
Det foreslås krav om 1,5 biloppstillingsplass for hver fritidsbolig i planområdet. Det er i planforslaget lagt til rette for at det kan opparbeides en parkeringsplass med 11 plasser. I tillegg kan det etableres parkering på egen tomt.

9. Atkomsten.
Atkomsten til området forutsettes å skje fra fylkesvei 44, via Grødemslia.

10. Rensing av gråvann.
Det er foreslått et felles renseanlegg for gråvann.

11. Miljøkonsekvenser.
Vi kan ikke se at den foreslåtte reguleringsplanen vil ha noen miljøkonsekvenser ut over de som allerede er omtalt ovenfor.

12. Flomsikring.
For at nye fritidsboliger ikke skal bli utsatt for skade ved ekstreme flommer i Svåvatnet, er byggegrensene lagt slik at fritidsboliger ikke kan bli utsatt for flom.

Egersund, 30.10.10.

Eikanger

Magne Eikanger

Vedlegg 6.

ROS-analyse. Fritidsboliger "Halsen" Svåvatnet.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Følgende forhold er vurdert:

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Ja / nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred ?	Del-vis	Den allerede bebygde eien-dommen, gnr. 27, bnr. 21 ligger nær aktsomhets-område for ras.
	Er det fare for utglidning ?	Nei	
	Er området utsatt for springflo / flom ?	Del-vis	Den allerede bebygde eien-dommen, gnr. 27, bnr. 21 ligger slik til at den kan være flomutsatt.
	Er det radon i grunnen ?	Nei	
Infrastruktur	Vil utilsiktede / ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området?	Nei	
	Vil utilsiktede / ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industri-foretak etc.) utgjøre en risiko for området?	Nei	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området ? • elektrisitet ? • teletjenester ? • vannforsyning ? • renovasjon / spillvann ?	 Nei Nei Nei Nei	
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnettet for gående, syklende og kjørende innenfor området ? • til skole / barnehage ? • til nærmiljøanlegg (idrett etc.) ? • til forretning etc. ? • til busstopp ?	 Nei Nei Nei Nei	
	Brannberedskap: • omfatter området spesielt farlige anlegg ? • har området utilstrekkelig brannvann-forsyning (mengde og trykk) ? • har området bare en mulig adkomstrute for brannbil ?	 Nei Nei Ja	 I hytteområder er det ikke krav til brannvann-forsyning

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Ja / nei	Merknad
Tidligere bruk	Er området påvirket / forurenset fra tidligere virksomheter ?	Nei	
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is ?	Nei	
Omgivelser	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.) ?	Nei	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger: • er tiltaket i seg selv et sabotasje- / terror-mål ? • finnes det potensielle sabotasje- / terrormål i nærheten ?	 Nei Nei	

Egersund, 30.10.10

Eikanger

Magne Eikanger

Vedlegg 1

Eigersund kommune

Varsel om oppstart av endring av reguleringsplan for «Halsen» Svåvatnet, gnr. 27, bnr. 18 m.fl.

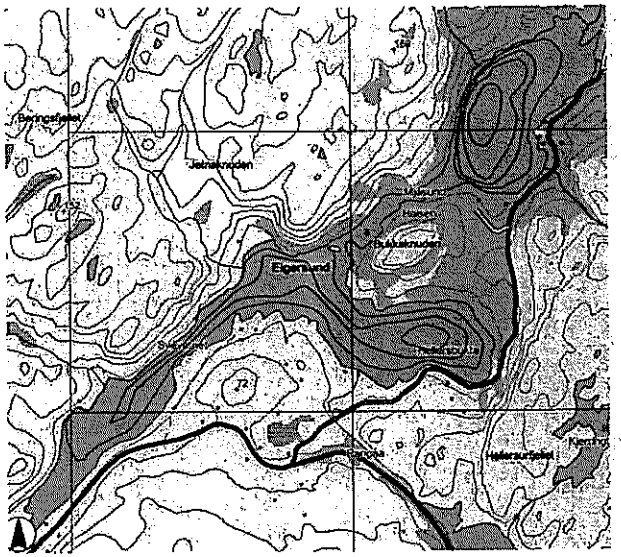
I samsvar med plan- og bygningslovens §12-8 kunngjøres herved varsel om oppstart av endring av ovennevnte reguleringsplan ved utarbeidelse av detaljplan.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for bygging av en fritidsbolig mer enn det som vises på gjeldende reguleringsplan på bnr. 18, samt veier og skogbruksområde, evt. område for renseanlegg av avløpsvann. Det kan også bli foreslått justert plassering av fritidsboliger som ikke er bygget. Det blir også foreslått endring av reguleringsbestemmelsene ved at det tillates innlagt vann i fritidsboligene. Det vil ikke bli foreslått at det skal tiliates aviøp fra vannklosett.

Henvendelser inkl. merknader i forbindelse med reguleringsplanen rettes til sivling. Magne Eikanger, Klipperveien 28, 4370 Egersund, **innen 1. juli 2010.**

Vedlegg 7

Konsekvenser av utslipp av renset gråvann til Svåvatn, Eigersund kommune



Stavanger, september 2010

AMBIO Miljørådgivning AS
Godesetdalen 10
4034 STAVANGER

Tel.: 51 44 64 00
Fax.: 51 44 64 01
E-post: post@ambio.no

Konsekvenser av utslipp av renset gråvann til Svåvatn, Eigersund kommune

Oppdragsgiver: Johannes Hvidsten	
Forfatter: Ulla P. Ledje	
Prosjekt nr.: 40158	**Rapport nummer:** 40158-1
Antall sider: 11	**Distribusjon:** Åpen
Dato: 23.09.10	**Arbeid utført av:** U. P. Ledje, J. Hvidsten
Stikkord: utslipp, gråvann, rensning, drikkevann	

Sammendrag:
I forbindelse med planer om oppføring av en privathytte ved Svåvatn ønsker byggherre å legge inn forbruksvann. Svåvatn er drikkevannskilde for noen husstander på Lædre. Da det er uklart om dette vanninntaket blir renset, har Mattilsynet krevd at utbygger gjennomfører en konsekvensvurdering som klarlegger hvorvidt utslipp av renset gråvann fra hytten kan ha en negativ påvirkning på drikkevannsvannkvaliteten. Med gråvann menes avløpsvann fra dusj, bad, vask og oppvask.

Grødemfoss kraftverk har sitt utløp nord i Svåvatn, og det er innhentet vannføringsdata fra kraftverket. På grunnlag av denne informasjonen er det gjort en enkel fortynningsberegning av maksimalt utslipp. Det er da forutsatt at 5 hytter er knyttet til anlegget. Beregningene, som er konservative, viser gode fortynningsforhold hele året. Videre er avstanden fra utslippspunktet ved hyttene til vanninntaket er over 2 km, og dette vil gi en ytterligere fortynning av vannet og nedbrytning av bakterier og andre smittestoffer før vannet når utløpet hvor drikkevannsinntaket er.

Det forutsettes at utløpet fra renseanlegget plasseres på et dyp som normalt sett vil ligge under sprangsjiktet på sommeren, dvs. >10-12 m dyp. Dette vil sikre at avløpsvannet får en lang oppholdstid i bunnvannet og at bakteriekonsentrasjonene blir ytterligere redusert. Det vil også medføre at forurenset vann ikke blir tilført epilimnion (det øvre, sirkulerende vannlaget) i sommerperioden hvor en kan forvente størst belastning på anlegget og minst gjennomstrømming i Svåvatn. Det grunne vanndypet i sundet mellom nordre og søndre basseng utgjør også en terskel som bidrar til å forsinke transport av vann fra dypere områder i det nordlige bassenget.

Risikoen for at utslippet skal resultere i TKB-konsentrasjoner over deteksjonsgrensen ved drikkevannsinntaket vurderes som meget liten.

Signatur:	Ulla P. Ledje

INNHOLD

1 INNLEDNING 4

2 OMRÅDEBESKRIVELSE 4

2.1 NATURMILJØ 4
2.2 HYDROLOGI 5
2.3 UTTAK AV DRIKKEVANN 6
2.4 UTSLIPP FRA EKSISTERENDE HYTTEBEBYGGELSE 6

3 PLANLAGT RENSELØSNING 6

3.1 LOKALISERING AV HYTTETOMTEN 6
3.2 RENSEMETODE 6
3.3 FELLES RENSELØSNING 7

4 KONSEKVENSVURDERING 7

4.1 FORMÅL MED KONSEKVENSVURDERINGENE 7
4.2 PROBLEMSTILLINGER 7
4.3 RISIKOVURDERING - UTSLIPPETS VIRKNING PÅ DRIKKEVANNSUTTAKET 8
4.4 BRUK AV SVÅVATNET SOM DRIKKEVANNSKILDE OG RESIPIENT FOR HYTTEBEBYGGELSEN 9
4.5 FORSLAG TIL AVBØTENDE TILTAK OG YTTERLIGERE UNDERSØKELSER 9

REFERANSER 10

VEDLEGG I 11

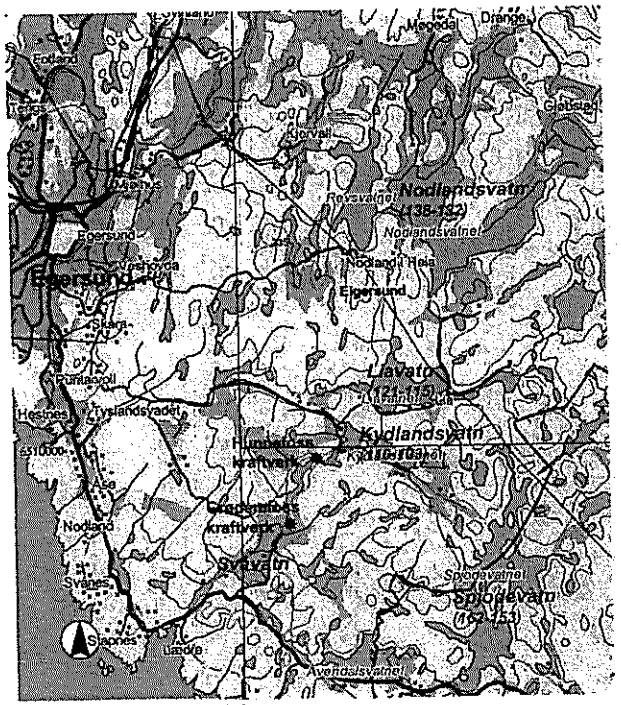
1 INNLEDNING

I forbindelse med planer om oppføring av en privathytte ved Svåvatn ønsker byggherre å legge inn forbruksvann. Svåvatn er drikkevannskilde for noen husstander på Lædre. Da det er uklart om dette vanninntaket blir renset, har Mattilsynet krevd at utbygger gjennomfører en konsekvensvurdering som klarlegger hvorvidt utslipp av renset gråvann fra hytten kan ha en negativ påvirkning på drikkevannsvannkvaliteten. Med gråvann menes avløpsvann fra dusj, bad, vask og oppvask.

2 OMRÅDEBESKRIVELSE

2.1 Naturmiljø

Svåvatnet, som har et areal på ca. 0,6 km^2, er den nederste innsjøen i Grødemvassdraget sør i Eigersund kommune (fig. 2.1). Det nordlige bassenget er omgitt av lovskog. I sør er vegetasjonen mer skrinn, og dominert av heiområder og mye bart fjell. Det ligger 17 hytter langs vannet, men ingen gårdsbruk.



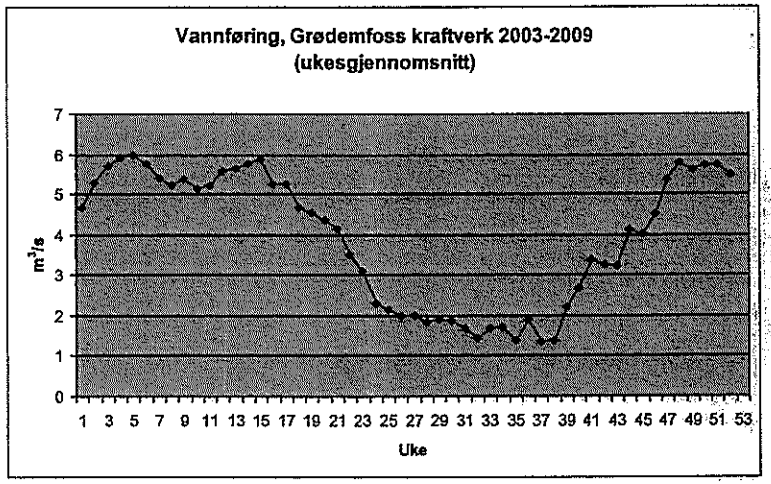
Figur 2.1. Oversiktskart over Svåvatnet

2.2 Hydrologi

Flere av innsjøene lenger oppstrøms er regulert. Dette gjelder Nodlandsvatnet, Liavatnet, Kydlandsvatnet og Spjodevatnet. Vannet utnyttes i to kraftverk, Hunnefoss og Grødemfoss kraftverk, og Grødemfoss kraftverk har utløp helt nord i Svåvatnet (fig. 2.1).

Vannføringen via Grødemfoss kraftverk representerer det største nedbørfeltet til Svåvatn. Basert på vannføringsdata fra Dalane Energi for perioden 2003-2009 er gjennomsnittlig vannføring gjennom kraftverket 3,94 m^3/s. Restfeltene til de nordlige og sørlige bassengene er beregnet til 7 resp. 12 km^2, dvs. et totalt areal på ca. 19 km^2. I følge NVE Atlas (www.nve.no) ligger overflateavrenningen i dette området på 35-40 $l/km^2/s$. Det vil si at vannføringen gjennom Grødemfoss kraftverk representerer 85 % av den årlige vanntilførselen til Svåvatn, mens restfeltet bidrar med de resterende 15 %.

Grødemfoss kraftverk har størst produksjon høst, vinter og vår. Om sommeren er det ikke uvanlig at kraftverket stenges i perioder med liten vannføring. Vanligvis blir kraftverket stengt ved fulle magasin, slik at overløp sikrer en viss vannføring nedstrøms magasinene. Figur 2.2 viser vannføring gjennom Grødemsfoss kraftverk. Gjennomsnittlige ukesverdier for perioden 2003-2009 ligger til grunn for figuren. Det er sjelden overløp over magasinene, og ettersom vannføringen gjennom kraftstasjonen representerer det største nedbørfeltet gir kurven et godt bilde av vanngjennomstrømmingen gjennom Svåvatnet over året.



Figur 2.2. Vannføring gjennom Grødemfoss kraftverk, ukesgjennomsnitt for årene 2003-2009

Svåvatnet ble loddet opp i september 2010. På bakgrunn av dypbdekartet (se vedlegg 1) er innsjøen volum beregnet til ca. 4,5 mill. m^3. I det nordlige bassenget er vanndypet på det meste over 35 m, og en betydelig del av bassenget er over 10 m dyp. Det sørlige bassenget er betydelig grunnere, og vanndypet er stort sett under 10 m. I et mindre, sentralt område ligger det imidlertid over 10 m, og største oppmålte dyp er 23 m. I Mjåsund, som skiller de to bassengene er vanndypet under 5 m.

Med utgangspunkt i vannføringsdata fra Dalane Energi og NVE Vannatlas samt volumberegninger basert på opplodding av innsjøen er gjennomsnittlig teoretisk oppholdstid i Svåvatn beregnet til drøyt 11 døgn. Om sommeren er den teoretiske oppholdstiden mer enn det dobbelte.

2.3 Uttak av drikkevann

Svåvatnet benyttes i dag som drikkevannskilde for 2 husstander (total 6 personer) ved Lædre. Inntaket er plassert på frostfritt dyp i utløpsfossen fra Svåvatnet, ikke i selve innsjøen. Drikkevannet behandles ikke før bruk. Det tas årlige vannprøver, og analyserresultatene har vist god drikkevannskvalitet.

Brukerne av denne vannkilden arbeider for å få kommunalt vann, men foreløpig har kommunen vært negativ til dette. Mulighetene ligger imidlertid godt til rette, da en av kommunens drikkevannsledninger passerer like i nærheten.

2.4 Utslipp fra eksisterende hyttebebyggelse

I 2008 ble det gitt dispensasjon for innleggelse av vann til én av hyttene ved det nordlige bassenget i Svåvatn, og det ble stilt krav til at utslippet av gråvann skal renses. Det er ikke tillatt med vannklosett. Øvrige hytter (16 stk.) langs vannet har ikke dispensasjon for innleggelse av vann.

Ved innvilging av dispensasjon til innlegging av vann til den ene hytten kunne Mattilsynet ikke se noen fare for negativ påvirkning av drikkevannet til bebyggelsen ved Lædre. Begrunnelsen for dette var at det kun ville dreie seg om renset gråvann, og at den lange avstanden fra drikkevannsinntaket ville gi en sikre tilstrekkelig fortynnings- og nedbrytningseffekt for å sikre eliminasjon av evt. smittestoffer.

3 PLANLAGT RENSELØSNING

3.1 Lokalisering av hyttetomten

Hyttetomten ligger langs den sørøstre stranden av den nordlige bassenget (fig. 3.1). Utslipp av renset gråvann vil derfor gå til dette bassenget.

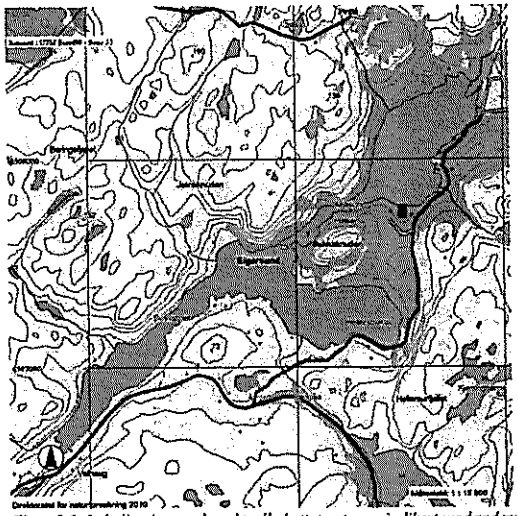
3.2 Rensemetode

Byggherre planlegger å installere et Wallax minirenseanlegg klasse 1. Dette er et kjemisk renseanlegg som består av en glassfibertank og en pumpestasjon som graves ned i bakken. Denne anleggstypen er typegodkjent for helårsboliger, og er også testet for bruk på fritidsboliger med fokus på å håndtere varierende belastning. Anlegget tilfredsstiller kravene i Forurensningsforskriftens §12-18, dvs. en reduksjon på 90 % av fosfor og BOF_5.

Videre er det lagt opp til at renset vann fra anlegget pumpes inn på et biologisk etterpoleringsfilter som gir ytterligere fjerning av organisk materiale samt en betydelig reduksjon av bakterier. Ved rensning av avløp som inkluderer WC ligger konsentrasjonene av termotolerante koliforme bakterier (TKB) <1000 stk./100 ml.

I følge Bioforsk (www.bioforsk.no) kan en ved god planlegging og utførelse oppnå en tilnærmet full tilbakeholdelse i fosfor, organisk stoff og smittestoff de første driftsårene ved rensing av gråvann i biofilter, og en forventet reduksjon av termotolerante bakterier på 99,99 %. Smittebeskyttelsen vurderes av Bioforsk å være god til meget god avhengig av utforming av anlegget.

Anlegget er designet for å ha en lang levetid. Alle komponenter, unntatt pumpen i pumpestasjonen, har en levetid på over 50 år. Anlegget er driftssikkert og har en stabil renseeffekt (15 års garanti). Ved at det tegnes en årlig serviceavtale overføres ansvaret for at anlegget til enhver tid skal tilfredsstille myndighetskravene til anleggsprodusenten.



Figur 3.1. Lokalisering av den aktuelle hyttetomten er indikert med rød rute

3.3 Felles renseløsning

Det er ikke inngått noen avtaler om felles renseløsninger, og per i dag er det kun én annen hytte som har innlagt vann. Det er stilt krav til et felles renseanlegg for denne hytten og den planlagte, nye hytten. Totalt kan det være aktuelt å knytte opp til 5 hytter til anlegget. Alle ligger/vil ligge langs den aktuelle strandstrekningen. Dette forutsetter imidlertid at alle er interessert i å legge inn vann.

4 KONSEKVENSVURDERING

4.1 Formål med konsekvensvurderingene

Formålet med konsekvensvurderingen er å vurdere om det er det risiko for at forurensning fra utslipp av renset gråvann kan nå vanninntaket i utløpet fra Svåvatn.

4.2 Problemstillinger

Smittefarlige stoffer i gråvann
Gråvann inneholder lavere konsentrasjoner av smittefarlige mikroorganismer (bakterier, virus og parasitter) sammenlignet med avløpsvann som også inkluderer WC, men vurderes likevel ikke som ufarlig med tanke på mikrobiell forurensningsrisiko (Naturvårdsverket 2008).

Det foreligger begrenset med opplysninger om konsentrasjoner av smittefarlige stoffer i gråvann. Naturvårdsverket (1987) oppgir at antallet koliforme bakterier ligger i størrelsesorden 10^6/100 ml i avløpsvann uten WC og 10^{10}/100 ml i avløpsvann med WC. I følge denne kilden utgjør konsentrasjonene av koliforme bakterier i gråvann ca. 0,01 % av tilsvarende konsentrasjon i svartvann.

Kohler (Jordforsk) skriver i en presentasjon at utslipp av smittestoff (angitt som termotolerante koliforme bakterier) fra gråvann som er renset gjennom biofilter er <100 stk/100 ml. Dette tilsvarer en rensegrad på >99,9%. Dette korresponderer godt med at konsentrasjonene i inngående vann kan ligge rundt 10^6, som oppgitt av Naturvårdsverket ovenfor.

Smittestoffers levedyktighet i resipienten
Studier av spredning av bakterier fra infiltrasjonsanlegg til grunnvann har vist at mesteparten av bakteriene dør innen 2-3 måneder (Naturvårdsverket 1995). Det er ikke funnet noen informasjon om overlevelse i overflatevann, men det antas at dette ligger på et tilsvarende nivå. Kunnskapen om levedyktigheten til virus og parasitter er utilstrekkelig, men de studier som er gjort på virus viser stor spredning i resultatene (Naturvårdsverket 2008).

Fortynning og spredning
Hvordan avløpet fra renseanlegget vil fortynnes og spredes i innsjøen avhenger av utslippsmengder, utslippsdyp, årstid og vanngjennomstrømming. I tillegg vil utslippets plassering i forhold til sprangsjiktet ha betydning.

Normalt utvikles det en temperatursjiktning (termisk stratifisering) i innsjøer i sommer og vinterperiodene. Om sommeren fører utviklingen av et sprangsjikt (metalimnion) til at bunnvannet under sprangsjiktet (hypolimnion) ikke sirkulerer, og vanngjennomstrømmingen skjer stort sett i laget over sprangsjiktet (epilimnion). Her skjer også produksjonen, mens nedbrytningsprosessene skjer i det stillestående bunnvannet. Når det er islagt om vinteren er det ingen vannsirkulasjon. Vår og høst skjer en utjevning av vanntemperaturen, og dette fører til at hele vannmassen sirkulerer. Næringsstoffer fra bunnvannet transporteres opp til overflaten, og bunnvannet blir tilført oksygen. I grunne innsjøer med stor vindpåvirkning vil sirkulasjon kunne inntreffe også andre tider på året.

Det er ikke gjort noen målinger av temperaturprofiler i Svåvatnet, men undersøkelser i Svelavatnet i Bjerkreim viste at sprangsjiktet lå på 6-10 m dyp om sommeren (Ledje, ikke publ. data). Da dybde- og temperatur/klimaforhold er relativt like som for Svåvatn, kan en trolig forvente et sprangsjikt på omtrent samme dyp om sommeren.

Kvalitetskrav til drikkevann
I følge drikkevannforskriften (FOR 2001-12-04 nr. 1372) skal drikkevann ikke inneholdt *E.coli* eller koliforme bakterier.

4.3 Risikovurdering - utslippets virkning på drikkevannsuttaket

Ved dimensjonering av renseanlegg regner en med at vannforbruket i hytter uten vanntoalett er 100 l/person eller 350 liter/hytte og døgn (Kohler, Jordforsk). Hyttene ved Svåvatn vil ha størst belegg om sommeren. Ellers i året er det framfor alt helgebruk. Det er ikke snøforhold i området som tilsier utstrakt vinterbruk.

Hvor mye vann som vil bli sluppet ut til Svåvatnet avhenger av antall brukere som vil bli knyttet til anlegget og belegget på hyttene. Maksimal vannmengde til renseanlegget er ca. 1750 l/døgn (0,02 l/s) forutsatt at 5 enheter er tilknyttet og at alle hyttene er belagt samtidig.

En enkel fortynningsberegning basert på at maksimal vannstrøm ut av anlegget (0,02 l/s) blandes inn i utløpet fra kraftverket er vist i tabell 4.1. Det er gjort fortynningsberegninger for lav, middels og høy vannføring gjennom kraftverket.

Tabell 4.1. Beregnet fortynning forutsatt at renset avløpsvann (utslippsrate 0,02 l/s) blandes inn i utløpet fra Grødemfoss kraftverk. Konsentrasjonene av termotolerante koliforme bakterier (TKB) etter fortynning er beregnet basert på at konsentrasjonen i avløpsvannet er maksimalt 100 stk/100 ml.

Vannføring gjennom kraftverket	Fortynning	TKB-konsentrasjon etter fortynning
3,94 m^3/s (gjennomsnitt)	197.000	0,005 stk/100 ml
5,0 m^3/s (vinter, høy)	250.000	0,004 stk/100 ml
1,5 m^3/s (sommer, lav)	75.000	0,013 stk/100 ml

Ovenstående beregningen er ment å gi en konservativ, "*worst case*", tilnærming av fortynningsforholdene. Avstanden fra utslippspunktet ved hyttene til vanninntaket er over 2 km, og selv om utslippet ville skje direkte i kraftverksutløpet vil det skje en ytterligere fortynning av vannet og nedbrytning av bakterier før vannet når utløpet hvor drikkevannsinntaket er. I følge opplysninger fra byggherren er det også sjelden en kan forvente at det er folk på alle hyttene samtidig. Risikoen for at utslippet skal resultere i TKB-konsentrasjoner over deteksjonsgrensen ved drikkevannsinntaket vurderes som meget liten.

Det forutsettes at utløpet fra renseanlegget plasseres på et dyp som normalt sett vil ligge under sprangsjiktet på sommeren, dvs. >10-12 m dyp. Dette vil sikre at avløpsvannet får en lang oppholdstid i bunnvannet og at bakteriekonsentrasjonene blir ytterligere redusert. Det vil også medføre at forurenset vann ikke blir tilført epilimnion (det øvre, sirkulerende vannlaget) i sommerperioden hvor en kan forvente størst belastning på anlegget og minst gjennomstrømming i Svåvatn. Det grunne vanndypet i sundet mellom nordre og søndre basseng utgjør også en terskel som bidrar til å forsinke transport av vann fra dypere områder i det nordlige bassenget. Det antas at en omfattende vanntransport av vann fra dypere områder her til det sørlige bassenget i hovedsak skjer ved høst- og vårsirkulasjon.

4.4 Bruk av Svåvatnet som drikkevannskilde og resipient for hyttebebyggelsen

Plan- og bygningsloven §65 om "hygienisk betryggende drikkevann" gjelder også for vannforsyning til enkelte fritidsboliger. Dersom det er aktuelt å legge inn drikkevann til hytter ved Svåvatn samtidig som innsjøen brukes som resipient må en ha fokus på en sikker drikkevannsløsning.

Det anbefales derfor at et evt. vanninntak i det nordlige bassenget legges så nært opp mot bekken som kommer inn nordvest for hyttene (bekk fra Branndalsvatnet) som mulig og at vanninntaket legges ovenfor sprangsjiktet. En sikker drikkevannsløsning vil også kreve rensning av vannet, f.eks gjennom et UV-filter.

4.5 Forslag til avbøtende tiltak og ytterligere undersøkelser

Avbøtende tiltak inkluderer som nevnt ovenfor at avløpsvannet føres ut på et dyp som ventes å ligge under sprangsjiktet på sommeren, dvs. >10-12 m dyp. Slike områder finnes rett nord for de aktuelle hyttene. Det antas at en kan oppnå tilstrekkelig dyp ved koordinat N58400066/E609505, men dette bør bekreftes ved mer nøyaktige opploddinger i området.

Dersom det er aktuelt med vanninntak i det nordlige bassenget i Svåvatn bør et inntak legges ovenfor sprangsjiktet (for eksempel på 3-6 m dyp). Fortrinnsvis bør inntaket legges så nært opp mot bekken fra Branddalsvatnet som mulig. Vannet må renses før bruk.

REFERANSER

Køhler, Jens. Jordrenseanlegg. Er de tekniske løsningene gode nok ? Eksempler på anlegg. http://www.driftsassistansen.org/admin/rapport_filer/INlegg_Jordforsk.pdf

Naturvårdsverket. 2008. Små avloppsanläggningar. Handbok till allmänna råd. Handbok 2008-3

Naturvårdsverket. 1995. Vad innehåller avlopp från hushåll ? Rapport 4425

Naturvårdsverket. 1987. Små avloppsanläggningar för hushållsspillvaten. Allmänna råd 87:6, 1987.

Brannvern- og beredskapsrådgiver 1

Siv.ing. / bedriftsøkonom Magne Eikanger
Klipperveien 28
4370 EGERSUND

Telefon 51 46 66 10
Mobil 958 55 747
E-post m-eikang@online.no

Eigersund kommune
GRADERING
MOTTAT 26 MAI 2010
ARKIVSAKID 10/135 - DKT

25. mai 2010

Eigersund kommune
Postboks 580

4379 EGERSUND

VARSEL OM OPPSTART AV ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR "HALSEN" SVÅVATNET, GNR. 27, BNR. 18 M.FL. EIGERSUND KOMMUNE.

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8 kunngjøres herved varsel om oppstart av endring av ovennevnte reguleringsplan ved utarbeidelse av detaljplan.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for bygging av en fritidsbolig mer enn det som vises på gjeldende reguleringsplan på bnr. 18, samt veier og skogbruksområde, evt. område for renseanlegg av avløpsvann. Det kan også bli foreslått justert plassering av fritidsboliger som ikke er bygget. På gjeldende reguleringsplan er området vist med de samme reguleringsformålene unntatt renseanlegg. Det blir også foreslått endring av reguleringsbestemmelsene ved at det tillates innlagt vann i fritidsboligene. Det vil ikke bli foreslått at det skal tillates avløp fra vannklosett. Det er ikke krav om konsekvensutredning for denne endringen.

Vedlagt oversendes kopi av kart i M=1:2.500 med planområdet inntegnet.

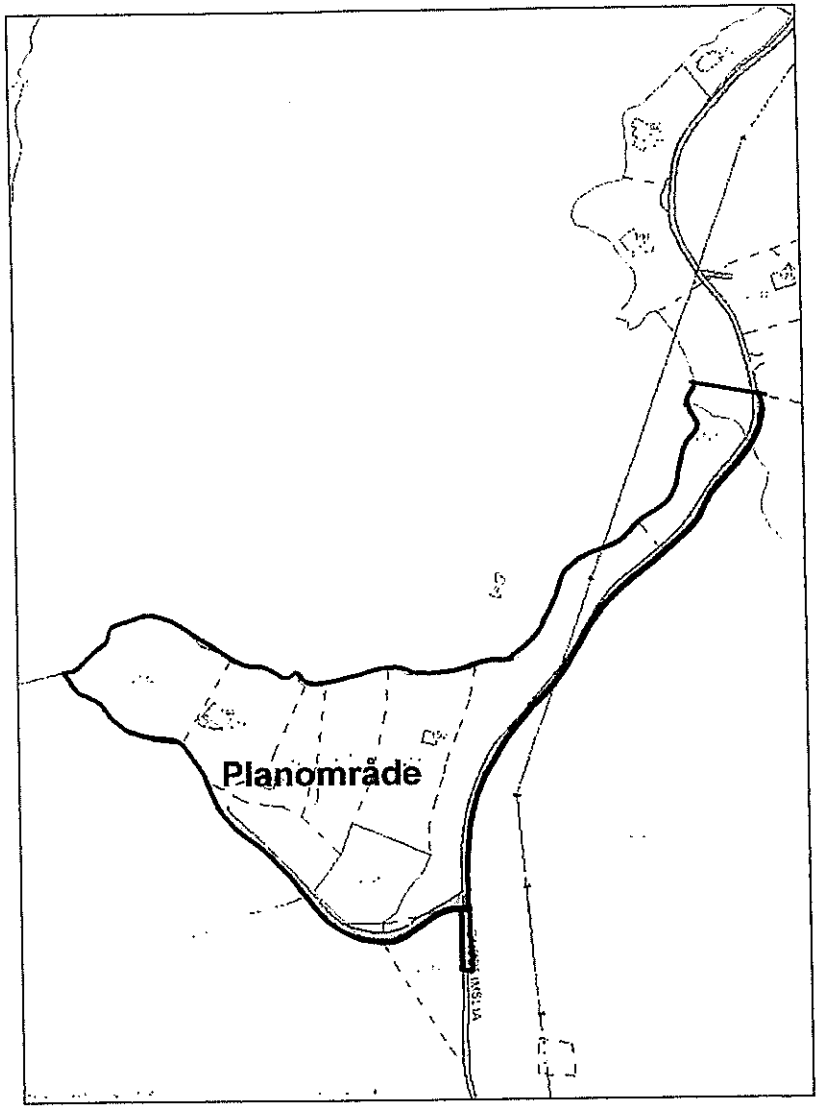
Henvendelser inkl. merknader i forbindelse med reguleringsplanen rettes til siv.ing. Magne Eikanger, Klipperveien 28, 4370 Egersund, **innen 1. juli 2010.**

Når uttalefristen er over, vil det bli utarbeidet detaljplan med tilhørende reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse og risiko- og sårbarhetsanalyse.

Med vennlig hilsen

Eikanger

Magne Eikanger



Målestokk = 1:2500

N

www.temakart-Rogaland.no

REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET REGULERINGSPLAN FOR HYTTEOMRÅDE PÅ «HALSEN» VED SVÅVATNET, EIGERSUND KOMMUNE DATERT 17.11.98

Revidert 21.12.00. ut fra FORMANNSKAPETS VEDTAK, i møte 11.10.1999 med endringer på plankart og reguleringsbestemmelser.

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrense er området regulert til :

Byggeområde for fritidsboliger.
Landbruks-, skogbruksområde.
Felles avkjørsel.

§2 Byggeområder.

1
Innenfor området kan det oppføres tre nye hytter i en etasje og eventuell hems. Hyttene skal i prinsippet plasseres som vist på planen. Endelig plassering blir fastsatt av kommunen ved utstikking.

2
Hyttenes grunnflate skal ikke overstige 100m2. De skal ha salttak og mønehøyde ikke over 5,5 m målt fra topp grunnmur. Grunnmurhøyden skal holdes lav og blir endelig fastsatt av kommunen ved utstikking,
Gesimshøyde maksimalt 2,4m målt fra topp grunnmur, takvinkel mellom 27 og 34 grd.

3
Det skal installeres elektrisk toalett eller biologisk toalett med minimum 2 kammer i hyttene før disse tas i bruk. Kommunen kan tillate andre tekniske løsninger for toalett og avløp, dersom kommunen finner at slike løsninger gir en fullt ut tilfredsstillende behandling, drift og vedlikehold av avløp fra bebyggelse og ikke fører til forurensning av omgivelsene.

4
Kommunens bygningsmyndigheter skal ved behandling av søknad om tillatelse av tiltak påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandlin tilpasset omgivelsene og terrenget. Utvendige farger på bygninger skal godkjennes av bygningsmyndighetene.

5
Utgraving og plannering av terreng skal begrenses til det absolutt nødvendige for den bygning som skal oppføres på tomten. Fyllinger skal tilpasses eksisterende terreng, pålegges jord og planeres og såes i.

6
I de områder som er regulert til byggeområder defineres trær, busker og kratt som en del av landskaps området. Felling av trær, opprenskning av busker og kratt bør ikke finne sted, bortsett fra et naturlig byggeområde som er knyttet til selve bygningen.

7
Det tillates ikke innlagt vann i hyttene.

8
På hver tomt skal det i forbindelse med byggemelding vises plass for 2 parkeringsplasser, parkeringsplassene skal være annlagt før hyttene tas i bruk.

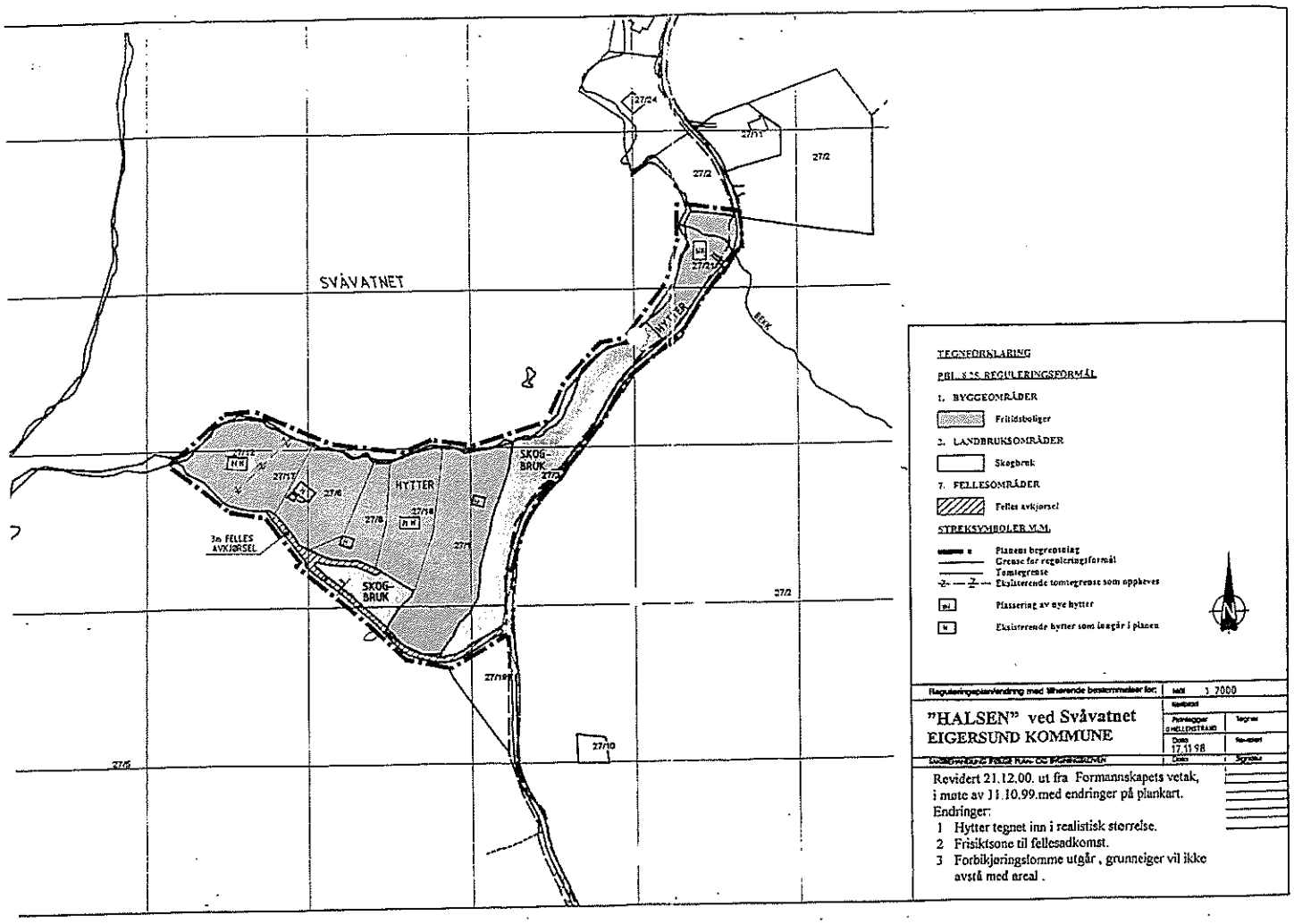
§3

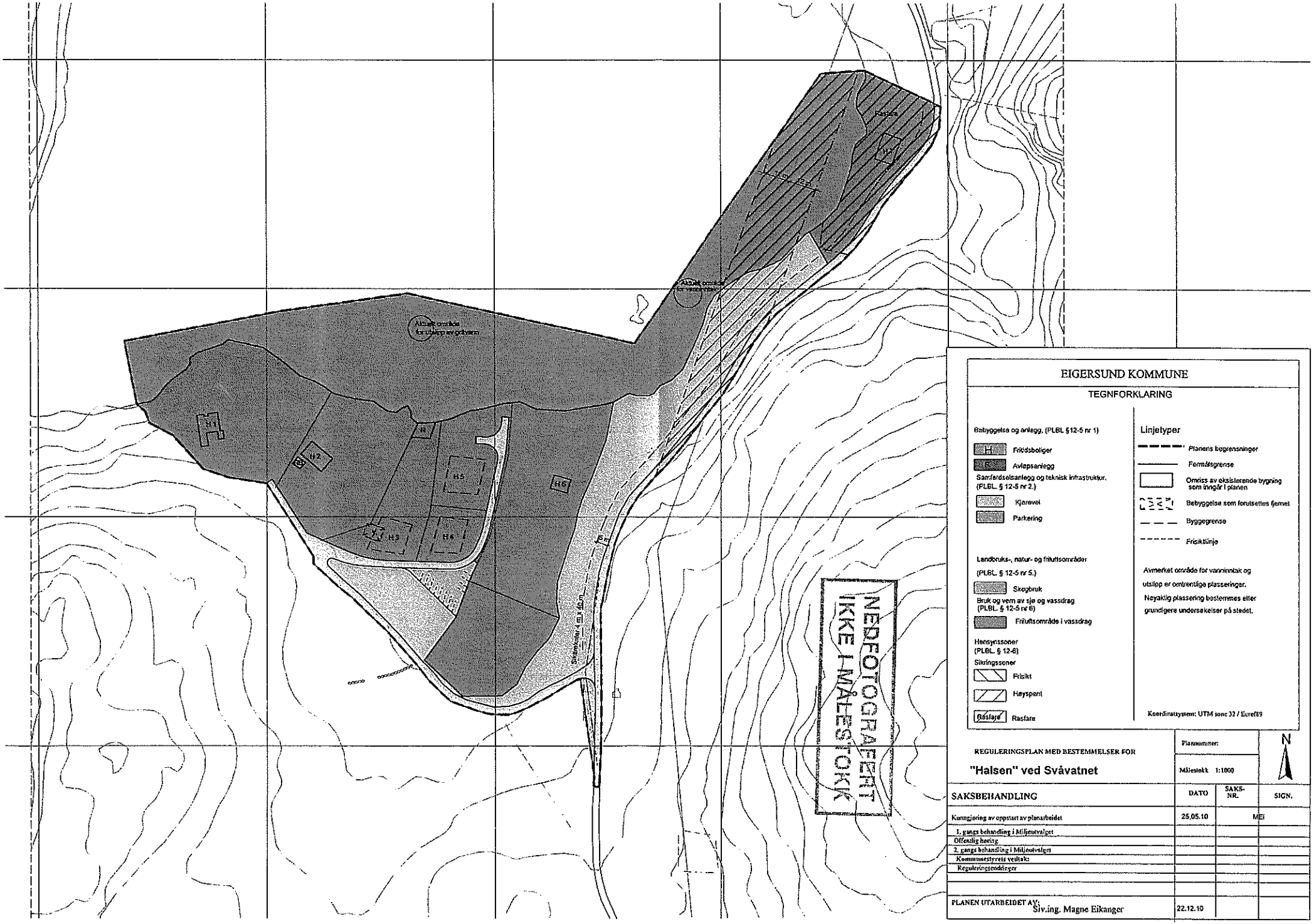
Den felles avkjørselen er felles for skoglaget og hyttetomtene som grenser til vegen, vegbredden skal være 3,0 meter.
Veg fyllinger skal plastres og planeres mot tilstøtende terreng, pålegges jord og såes i.
I området mellom regulerte frisiktsoner og vegen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veger planum.

§4

Det tillates ikke satt opp gjærder mellom tomtene eller på annen måte hindre fri ferdsel langs vannet.
Støyende bygge- og annleggsaktivitet må unngås i perioden fra 1. Mars til 1. Juli.
Kommunen kan når spesielle grunner foreligger og etter begrunnet søknad gjøre unntak fra planen og disse bestemmelsene.

Sandnes den 21.12.00.


SVÅVATNET
HYTTER
SKOG-BRUK
3a FELLES AVKJØRSEL
27/2
27/5
27/6
27/7
27/8
27/10
27/11
27/12
27/13
27/14
27/15
27/16
27/17
27/18
BEKK
TEGNFORKLARING
PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL
1. BYGGEOMRÅDER
Fritidsboliger
2. LANDBRUKSOMRÅDER
Skogbruk
7. FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
STREKSYMBOLER M.M.
Planens begrensning
Grense for reguleringsformål
Tomtegrense
Eksisterende tomtegrense som opphæves
Plassering av nye hytter
Eksisterende hytter som inngår i planen
Reguleringsplanendring med tilhørende bestemmelser for:
Mål 1:2000
"HALSEN" ved Svåvatnet
EIGERSUND KOMMUNE
Dato 17.11.98
Revidert 21.12.00. ut fra Formannskapets vetak,
i møte av 11.10.99.med endringer på plankart.
Endringer:
1 Hytter tegnet inn i realistisk størrelse.
2 Frisiktsone til fellesadkomst.
3 Forbikjøringslomme utgår , grunneiger vil ikke avstå med areal .



EIGERSUND KOMMUNE

TEGNFORKLARING

Bebyggelse og anlegg, (PLBL §12-5 nr 1)

- Fritidsboliger
- Avløpsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. (PLBL. § 12-5 nr 2.)

- Kjørevei
- Parkering

Landbruks-, natur- og friluftsområder (PLBL. § 12-5 nr 5.)

- Skogbruk

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PLBL. § 12-5 nr 6)

- Friluftsområde i vassdrag

Hensynssoner (PLBL. § 12-6)

Sikringssoner

- Frisikt
- Høyspent
- Rasfare

Linjetyper

- Planens begrensninger
- Formålsgrense
- Omriss av eksisterende bygning som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Byggegrense
- Frisiktlinje

Avmerket område for vanninntak og utslipp er omtrentlige plasseringer. Nøyaktig plassering bestemmes etter grundigere undersøkelser på stedet.

Koordinatsystem: UTM sone 32 / Eure'89

REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR

"Halsen" ved Svåvatnet

Plannummer:

Målestokk 1:1000

N

SAKSBEHANDLING	DATO	SAKS-NR.	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	25.05.10	MEI	
1. gangs behandling i Miljøutvalget			
Offentlig høring			
2. gangs behandling i Miljøutvalget			
Kommunestyrets vedtak			
Reguleringsendringer			
PLANEN UTARBEIDET AV: Siv.ing. Magne Eikanger	22.12.10		

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 06.12.2010	Avdeling:	Sentraladministrasjonen
Arkiv: :PL-19670004, FA-L12, GBR-18/19	Enhet:	Plankontoret
Arkivsaksnr.: 07/3257	Saksbehandler:	Dag Kjetil Tonheim
	Stilling:	Plansjef
	Telefon:	51 46 83 21
Journalpostløpenr.: 10/30095	E-post:	dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
04/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Mindre reguleringsendring del av gnr. 18 bnr. 19 mfl - boliger - justering av bestemmelse

Sammendrag:

Som en oppfølging av at klager fikk delvis medhold i forbindelse med kunngjøring av reguleringsplan for boliger på Dyrnes, har denne endringen vært til uttale og fremmes som en mindre reguleringsendring. På grunn av uttale fra Hellvik hus har en valgt å dele reguleringsendringen i to, slik at de hensynene som blir fremført fra Hellvik Hus blir ivaretatt.

Saksgang:
MU avgjør saken.

Rådmannens forslag til vedtak 06.12.2010:

Det vedtas en mindre reguleringsendring for reguleringsplan for gnr. 18 bnr 19 mfl Dyrnes som medfører at bestemmelsenes §2.1 endres til følgende:

1. For området merket A på plankartet skal bygningens høyde ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.
2. For området merket B på plankartet skal mønehøyden ikke overstige 8 meter målt fra topp gulv i hovedetasjen.
3. Bokstaven A og B påføres plankartet.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
107/10	Miljøutvalget	14.09.2010

Mindre reguleringsendring del av gnr. 18 bnr. 19 mfl - boliger - justering av bestemmelse

Eigersund kommune i forbindelse av oppfølging av klage fremmet en mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for boliger på Dyrnes. Endringen medfører at bestemmelse §2.1 endres i tråd med MU sitt vedtak i klagebehandlingen til "Bygningenes høyde må ikke overstige 9 meter over ferdig planert terreng." Dette er lik ordlyden i tidligere reguleringsplan. En har valgt å dele dette i to, for å ivareta uttale fra Hellvik hus. Dette betyr at tomtene til Hellvik hus blir videreført med bestemmelse som sier at; "mønehøyden ikke overstige 8 meter målt fra topp gulv i hovedetasjen".

En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

1. vurdering om det er mindre vesentlig reguleringsendring
2. kort presentasjon av hva saken gjelder
3. gjennomgang av uttaler
4. rådmannens vurdering og konklusjon

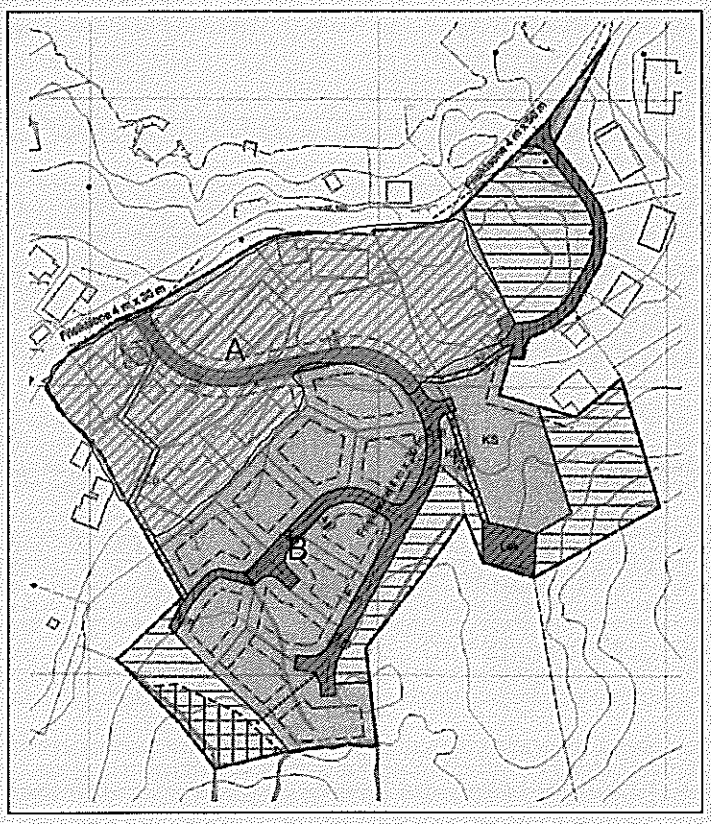
1. Vurdering om det er vesentlig reguleringsendring

En vurderer dette til å være en mindre reguleringsendring etter §12-14 i PBL.
Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses for "mindre reguleringsendring" av reguleringsplan. I noen grad må det være opp til et skjønn i det enkelte tilfelle hvor grensen går. Det er heller ikke gitt uttømmende retningslinjer jfr. tidligere lov. Selv om mindre endring av reguleringsplan behandles noe enklere enn reguleringsendring etter §12-14 jfr § 28-1 i gammel PBL gjelder bestemmelsene om samråd og medvirkning også for slike endringer, dvs. at bl.a. berørte sektormyndigheter må gis anledning til å uttale seg. Det er ikke klageadgang på avslag på en mindre vesentlig reguleringsendring.

Grensegangen mellom full regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring", noe en mener denne justeringen ikke medfører.

Dersom det faste planutvalget er i tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en vanlig reguleringsendring etter § 28-1 nr. 1.

Etter en samlet vurdering vil en konkludere at dette dreier seg om en mindre reguleringsendring, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det er kun en mindre endring i bestemmelsene samt påføring av A og B i plankartet. Endringen medfører ikke at en utelater formål. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet mindre vesentlig reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.



2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

Endringen medfører at bestemmelse §2.1 endres i tråd med MU sitt vedtak i klagebehandlingen til "Bygningenes høyde må ikke overstige 9 meter over ferdig planert terreng." Dette er lik ordlyden i tidligere reguleringsplan og gjelder område A. En har valgt å dele dette i to, for å ivareta uttale fra Hellvik hus. Dette betyr at tomtene til Hellvik hus blir videreført med bestemmelse som sier at; "mønehøyden ikke overstige 8 meter målt fra topp gulv i hovedetasjen". Dette er område B.

3. Gjennomgang av uttaler

En har sendt søknaden til uttale til grunneiere, naboer, lokale og statlige og regionale myndigheter. Det er kommet inn 2 merknader. Disse har en gått gjennom nedenfor:

	Fra	Merknader	Administrasjonens foreløpige vurdering	
Uttaler				
1.	Ove og Grethe Hjort	Vi kan med Deres siste brev av 17.09.2010, ikke se at vår klage er forstått på riktig måte. Det Dere sier er: "Bygningens høyde må ikke overstige 9 meter over ferdig planert terreng". Forstår vi dette riktig, er det bare å fylle på masse, for så å sette huset derpå. Denne ordlyden har ingenting med det vi ville ha belyst. Mønehøydeforskjellen mellom eksisterende hus og de eventuelle nye hus som kommer, er det vi reagerer på. Håper dette brev sammen med vårt forrige klagebrev gir nok forklaring på vår bekymring.	Rådmannen viser til at en har lagt til grunn bestemmelse som lå til grunn for bygging av de boligene som allerede er i området herunder klagers bolig, og at det har ikke noe med at en ikke har forstått klagen. En vurderer utifra en samlet avveining at det skisserte forslaget medføre største mulig likebehandling av tomter som ligger i samme område. Disse tomtene som ligger i område med benevnelse A omfatter i stor grad den allerede bebygde delen med ben eller to ubebygde tomter. Rådmannen ønsker ikke å gjøre endringer utover det som ble vedtatt i forbindelse med klagebehandlingen i MU. En vurderer det som mest "rettferdig" at en viderefører de bestemmelsene som har vært gjelende fra tidligere og som de andre husene er bygd etter. Den aktuelle bestemmelse har vært en kjent rammebetingelse for stort sett alle husene som er bygd i den nedre delen og en viser til at mange av husene ligger relativt tett i dette området. Ved å endre det tilbake til det som var før reguleringsendringen, vurderer rådmannen at dette er likebehandling av alle tomtene innforbi område A. Område A som i all hovedsak omfatter den eksisterende boligbebyggelsen på Dyrnes, mens område B er de nye tomtene som ligger i overkant (Hellvik hus) og som bør bygges ut enhetlig jfr at de får en egen bestemmelse og ligger i et eget landskapsrom.	O
2.	Hellvik Hus	◻ Ber om at området deles i to slik at de får	Rådmannen sier seg enig i dette og anbefaler at området deles i to	J

		beholde gjeldende bestemmelse for de nye tomtene i den øvre delen av 18/19.	slik for området merket A (eksisterende bebyggelse samt en eller to tomter) på plankartet skal bygningens høyde ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen. For området merket B på plankartet (nye tomter i den øvre delen) skal mønehøyden ikke overstige 8 meter målt fra topp gulv i hovedetasjen.	

Barn, unge
Endringen medfører ikke endringer som vurderes å ha betydning. Avgrensning i forhold til eksisterende friluftsområde videreføres som i gjeldende reguleringsplan.

Sikkerhet og beredskap jfr. §28-1
Ingen kjente.

Kulturminner
Er ivaretatt i reguleringsendringen.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.
Ingen kjente.

Universell utforming:
Ingen kjente.

4. Rådmannens vurdering og konklusjon
Rådmannen viser til gjennomgang og vurdering i pkt. 1-3 og vil derfor etter en samlet vurdering innstille på at Miljøutvalget vedtar en mindre reguleringsendring i form av følgende justering av kart/bestemmelsene:

4. For området merket A på plankartet skal bygningens høyde ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen.
5. For området merket B på plankartet skal mønehøyden ikke overstige 8 meter målt fra topp gulv i hovedetasjen.
6. Bokstaven A og B påføres plankartet.

Økonomiske konsekvenser:
Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:

Det vedtas ikke en mindre reguleringsendring for reguleringsplan for gnr. 18 bnr 19 mfl Dyrnes som medfører endring i bestemmelsenes §2.1.

Vedtaket er fattet med hjemmel i §12-14 i PBL.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
141527	Uttalelse - reguleringsendring del av gnr. 18 bnr. 19 - boliger
141528	Situasjonskart
140924	Utdyping av klage på mønehøyde - Dyrnesbakken
152301	Rev 030111 Dyrnes.pdf

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
30	I	09.11.2006	Ove L. Hjort og Grethe A. Hjort	Brev datert 09.11.06 - uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsarbeid gnr. 18 bnr. 19 - Dyrnes
1	I	02.05.2008	Ludvig Håland	Klage på regulering Dyrnes gnr. 18 bnr. 19
2	I	02.12.2008	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Reguleringsplan for del av gnr. 18 bnr. 19, Dyrnesveien
4	I	17.02.2009	Siv.ing/bedriftsøkonom Magne Eikanger	Utbygging og trafikk - Dyrnesveien
5	U	02.03.2009	ÅSE JOSTEIN; TITANIA AS; SØRLI NELLY TEOLINE; SØRENSEN TOM IVAR; SØRENSEN LINDA; SØRENSEN LEIF ERIK; STAPNES ODDVAR; SAGLAND KALEP; POTRATZ PETRA; POTRATZ HENRY; OVERSKEID ODD EGIL; MIKKELSEN PER SEJRUP; KULAGA-OVERSKEID RENATA A; KOLDAL TORVALD; JOHNSEN ODD GUNLEIV; HÅLAND AAGE; HAALAND TERJE; HÅLAND MONA LISE; HÅLAND LUDVIG; HJORT OVE	Varsel/Informasjon om befaring

			LONGFJELD; HJORT GRETHE ALBRETHSEN; HAUGE SØLVI; HADLAND MAGNAR; DYRNES ARTHUR; DALANE ENERGI IKS; BERGLYD RUTH EVY; BERGLYD FREDRIK F BIRCH	
6	I	10.03.2009	Odd Egil Overskeid	Reguleringsplan gnr. 18, Dyrnes - innregulering av ballslette
7	U	30.03.2009	DALANE ENERGI IKS; Mattilsynet; Rogaland Fylkeskommune- regionalplanseksjonen; RFF; Seniorrådet; Barnas representant i plansaker; Kommunelegen i Eigersund kommune; vann, avløp, brann etc) Miljøavdelingen (vei; Rogaland fylkeskommune-kultur; Statens vegvesen	Høring og offentlig ettersyn - reguleringsendring for boliger del av gnr. 18 bnr. 19 - Dyrnes
8	U	30.03.2009	ÅSE JOSTEIN; TITANIA AS; SØRLI NELLY TEOLINE; SØRENSEN TOM IVAR; SØRENSEN LINDA; SØRENSEN LEIF ERIK; STAPNES ODDVAR; SAGLAND KALEP; POTRATZ PETRA; POTRATZ HENRY; OVERSKEID ODD EGIL; MIKKELSEN PER SEJRUP; KULAGA-OVERSKEID RENATA A; KOLDAL TORVALD; JOHNSEN ODD GUNLEIV; HÅLAND AAGE; HÅLAND AAGE; HAALAND TERJE; HÅLAND MONA LISE; HÅLAND LUDVIG; HJORT OVE	Høring og offentlig ettersyn - reguleringsendring for boliger del av gnr. 18 bnr. 19 - Dyrnes

			LONGFJELD; HJORT GRETHE ALBRETHSEN; HAUGE SØLVI; HADLAND MAGNAR; DYRNES ARTHUR; DALANE ENERGI IKS; BERGLYD RUTH EVY; BERGLYD FREDRIK F BIRCH	
10	I	24.04.2009	Ludvig Håland	Klage på reguleringsplan Dyrnesbakken (høring)
12	I	24.04.2009	Statens vegvesen	Reguleringsendring del av gnr. 18 bnr. 19 - boliger - uttalelse
14	I	29.04.2009	Mattilsynet	Høringsuttalelse - Reguleringsendring - gnr. 18 bnr. 19
15	I	30.04.2009	Ruth Evy Berglyd	Uttalelse - Reguleringsendring - gnr. 18 bnr. 19
11	I	30.04.2009	ARKITEKT / INGENIØR HARALD AARSTAD	Uttale - reguleringsendring for boliger - Dyrnes - gnr. 18 bnr. 19 m.fl.
13	I	06.05.2009	Ludvig Håland	Reguleringsendring del av gnr. 18 bnr. 19 - boliger - klage
17	I	03.12.2009	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Uttalelse - reguleringsendring del av gnr. 18 bnr. 19 - boliger - Dyrnesveien
18	X	05.01.2010	Dag Kjetil Tonheim	Uttalelse angående Dyrnesveien
20	I	17.04.2010	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Justert reguleringsplan for del av gnr. 18 - Dyrnesbakken
21	U	22.06.2010	TITANIA AS; BERGLYD RUTH EVY; HÅLAND AAGE; HAALAND TERJE; HÅLAND LUDVIG; POTRATZ HENRY; HJORT OVE LONGFJELD; HÅLAND MONA LISE; SØRENSEN LINDA; SØRLI NELLY TEOLINE; DYRNES ARTHUR; SØRENSEN LEIF ERIK; HADLAND MAGNAR; DALANE ENERGI IKS; SØRENSEN TOM IVAR; JOHNSEN ODD GUNLEIV; ÅSE JOSTEIN; SAGLAND KALEP; STAPNES ODDVAR; OVERSKEID ODD EGIL; KOLDAL TORVALD; HAUGE SØLVI; Rogaland Fylkeskommune-	Kunngjøring - Reguleringsendring del av gnr. 18 bnr. 19 - boliger Dyrnesbakken

22	U	24.06.2010	regionalplanseksjonen; Rogaland fylkeskommune-kultur; Statens vegvesen Barnas representant i plansaker; Kommunelegen i Eigersund kommune; Mattilsynet; vann, avløp, brann etc) Miljøavdelingen (vei	Kunngjøring - reguleringsendring del av gnr. 18 bnr. 19 - boliger Dyrnesbakken
23	I	10.07.2010	Ludvig Håland	Klage vedr. reguleringsplan Dyrnesbakken, gnr. 18 bnr. 19 m.fl.
24	I	12.07.2010	Ove L. og Grethe A. Hjort	Klage på vedtak - reguleringsendring gnr. 18 bnr. 19
25	I	05.08.2010	Fylkesmannen i Rogaland	Klage over manglende svar fra kommunen på klage fra Ludvig Håland vedr. reguleringsplan Dyrnesbakken, gnr. 18 bnr. 19 m.fl.
27	U	11.08.2010	Ove L. og Grethe A. Hjort	Klage på vedtak - reguleringsendring gnr. 18 bnr. 19 - boliger
26	U	11.08.2010	Ludvig Håland	Klage vedr. reguleringsplan Dyrnesbakken, gnr. 18 bnr. 19 m.fl.
32	I	16.08.2010	Hellvik Hus AS	Reguleringsplan for del av gnr. 18 bnr. 19 - Dyrnesbakken - merknader til klager på k-styrets vedtak
31	X	30.08.2010		Bestemmelser Dyrnes datert 30.12.1977
33	U	17.09.2010	35 mottakere...	Mindre reguleringsendring - endring i bestemmelse del av gnr. 18 bnr. 19 mfl - boliger
35	I	08.10.2010	Ove og Grethe Hjort	Utdyping av klage på mønehøyde - Dyrnesbakken
36	I	12.10.2010	Hellvik Hus AS	Uttalelse - reguleringsendring del av gnr. 18 bnr. 19 - boliger
34	U	06.12.2010	Fylkesmannen i Rogaland	Oversending av klage - reguleringsendring del av gnr. 18 bnr. 19 - boliger - Dyrnes

Parter i saken:

N	BERGLYD FREDRIK F BIRCH	DYRNESBAKKEN 1	4370	EGERSUND	
N	BERGLYD RUTH EVY	DYRNESBAKKEN 1	4370	EGERSUND	
N	DALANE ENERGI IKS	Postboks 400	4379	EGERSUND	
N	DYRNES ARTHUR	DYRNESVEIEN 96	4370	EGERSUND	
N	HADLAND MAGNAR	JONAS RODVELTS VEI 25	4370	EGERSUND	
N	HAUGE SØLVI	VINDALSRINGEN 57	3728	SKIEN	
N	HJORT GRETHE ALBRETHSEN	DYRNESBAKKEN 6	4370	EGERSUND	
N	HJORT OVE LONGFJELD	DYRNESBAKKEN 6	4370	EGERSUND	
N	HÅLAND LUDVIG	DYRNESBAKKEN 4	4370	EGERSUND	
N	HÅLAND MONA LISE	DYRNESVEIEN 91	4370	EGERSUND	
N	HAALAND TERJE	DYRNESBAKKEN 3	4370	EGERSUND	
N	HÅLAND AAGE	DYRNESBAKKEN 2	4370	EGERSUND	

N	HÅLAND AAGE	DYRNESBAKKEN 2	4370	EGERSUND	
N	JOHNSEN ODD GUNLEIV	SKJEVOLLSVEIEN 2	4370	EGERSUND	
N	KOLDAL TORVALD	SOKNDALSVEIEN 345	4370	EGERSUND	
N	KULAGA-OVERSKEID RENATA A	SKJEVOLLSVEIEN 8	4370	EGERSUND	
N	MIKKELSEN PER SEJRUP	DYRNESVEIEN 92	4370	EGERSUND	
N	OVERSKEID ODD EGIL	SKJEVOLLSVEIEN 8	4370	EGERSUND	
N	POTRATZ HENRY	DYRNESBAKKEN 5	4370	EGERSUND	
N	POTRATZ PETRA	DYRNESBAKKEN 5	4370	EGERSUND	
N	SAGLAND KALEP	SKJEVOLLSVEIEN 4	4370	EGERSUND	
N	STAPNES ODDVAR	SKJEVOLLSVEIEN 6	4370	EGERSUND	
N	SØRENSEN LEIF ERIK	GRØNE BRÅDEN 20	4370	EGERSUND	
N	SØRENSEN LINDA	DYRNESVEIEN 92	4370	EGERSUND	
N	SØRENSEN TOM IVAR	SKJEVOLLSVEIEN 10	4370	EGERSUND	
N	SØRLI NELLY TEOLINE	DYRNESVEIEN 95	4370	EGERSUND	
N	TITANIA AS		4380	HAUGE I DALANE	
N	ÅSE JOSTEIN	SKJEVOLLSVEIEN 3	4370	EGERSUND	

Ove og Grethe Hjort
Dyrnesbakken 6
¤370 Egersund

8. oktober 2010

Eigersund kommune
Plankontoret postboks 580
4379 Egersund
v/Dag Kjetil Tonheim

Sak: Mindre reguleringsendring – endring i bestemmelse del av gnr.18 bnr. 19 mfl – boliger.

Vi kan med Deres siste brev av 17.09.2010, ikke se at vår klage er forstått på riktig måte. Det Dere sier er: "Bygningens høyde må ikke overstige 9 meter over ferdig planert terreng". Forstår vi dette riktig, er det bare å fylle på masse, for så å sette huset derpå. Denne ordlyden har ingenting med det vi ville ha belyst. Mønehøydeforskjellen mellom eksisterende hus og de eventuelle nye hus som kommer, er det vi reagerer på.

Håper dette brev sammen med vårt forrige klagebrev gir nok forklaring på vår bekymring.

Med vennlig hilsen
Ove og Grethe Hjort

Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
NO 967239615 MVA
Faks: 51461601
Tlf. 51461600

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTTATT: 14 OKT 2010
ARKIVSAKID: 07/3257 - DKT

Eigersund kommune
Sentraladministrasjonen
Plankontoret
Postboks 580
4370 Egersund

Att.: Dag Kjetil Tonheim

Hellvik, 12.okt.2010

Mindre reguleringsendring – endring i bestemmelse del av gnr. 18, bnr. 19 m. fl. - boliger

Viser til brev fra Plankontoret, datert 17.09.2010, om vedtak i Miljøutvalget vedrørende endring av bestemmelsene for reguleringsplan Dymesbakken. Endringen er knyttet til bestemmelsenes § 2.1, hvor formuleringen "Mønehøyden skal ikke overstige 8 m målt fra topp ferdig gulv i hovedetasjen" er endret til "Bygningenes høyde må ikke overstige 9 meter over ferdig planert terreng". Vedtaket er gjort etter innspill fra en nabo og er begrunnet med at den sist vedtatte ordlyden er i samsvar med formuleringen i tidligere reguleringsplan.Fristen for å komme med merknader var opprinnelig satt til 8. oktober 2010, men ble pr telefon med plansjef Tonheim forlenget med en uke til 15. oktober 2010.

Som part i reguleringssaken ønsker Hellvik Hus AS å komme med følgende kommentarer. Den av Miljøutvalgets vedtatte endringen av ordlyden i planbestemmelsene er i utgangspunktet ikke ønskelig fra vår side. Selv om den nye formuleringen ikke forventes å få stor betydning for mønehøyden på flertallet av tomtene, kan den i enkelte tilfeller gi negative utslag for utnyttelse av loftsetasje. Som kjent er det ofte små marginer som avgjør om et funksjonelt og forskriftsmessig loft kan etableres.

På grunn av nye forskrifter med nye krav til isolasjon, har etasjeskiller og tak stadig blitt tykkere. Dette har ført til at den totale bygningshøyden på en vanlig bolig har økt de siste årene. Overføring av krav til mønehøyde fra eldre reguleringsplaner til nye kan derfor få negative konsekvenser for den enkelte byggherre. En endring i bestemmelsene som vedtatt, kan derfor gi uønskede og uforutsette konsekvenser.

HELLVIK HUS
Bygg med gledel

Dersom Miljøstyret ønsker å etterkomme naboens ønsker, foreslår vi at den sist vedtatte formuleringen begrenses mest mulig, ved at den i hovedsak knyttes til områder som allerede er bebygd og fradelt i henhold til tidligere reguleringsplan. Dette kan gjøres ved å endre bestemmelsenes § 2.1 og å dele planområdet i to deler.

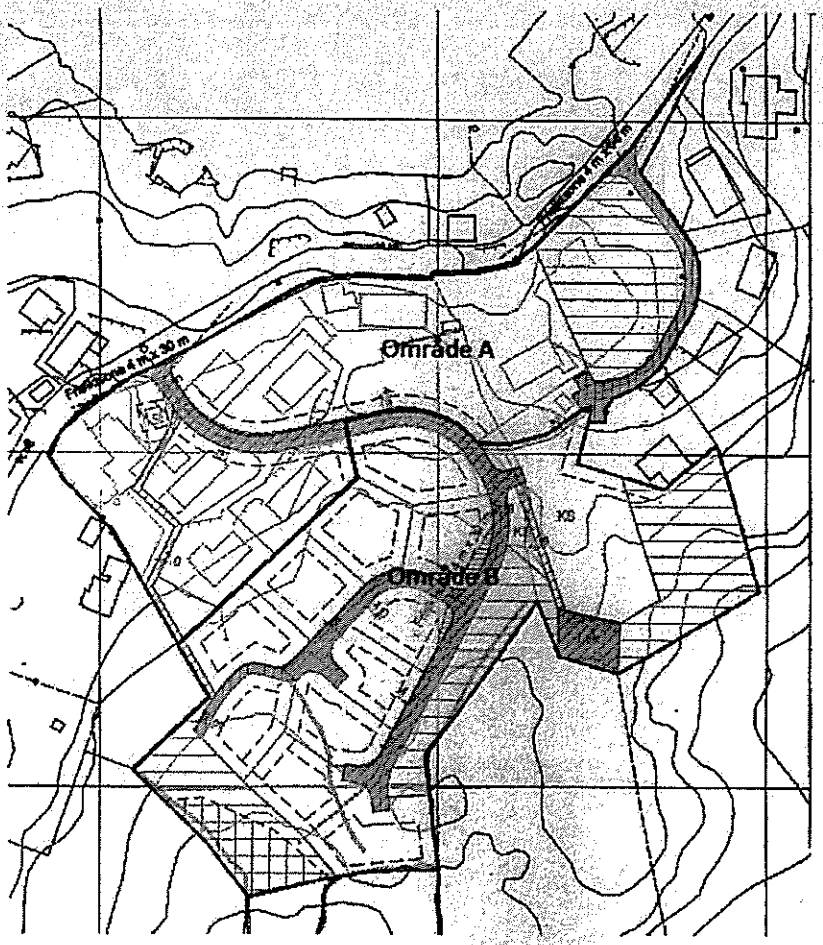
<u>For område merket A på vedlagte kart vil da følgende være gjeldende:</u>
Bygningens høyde må ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen
<u>For område merket B på vedlagte kart vil følgende gjelde:</u>
Mønehøyden skal ikke overstige 8 m målt fra topp ferdig gulv i hovedetasjen.

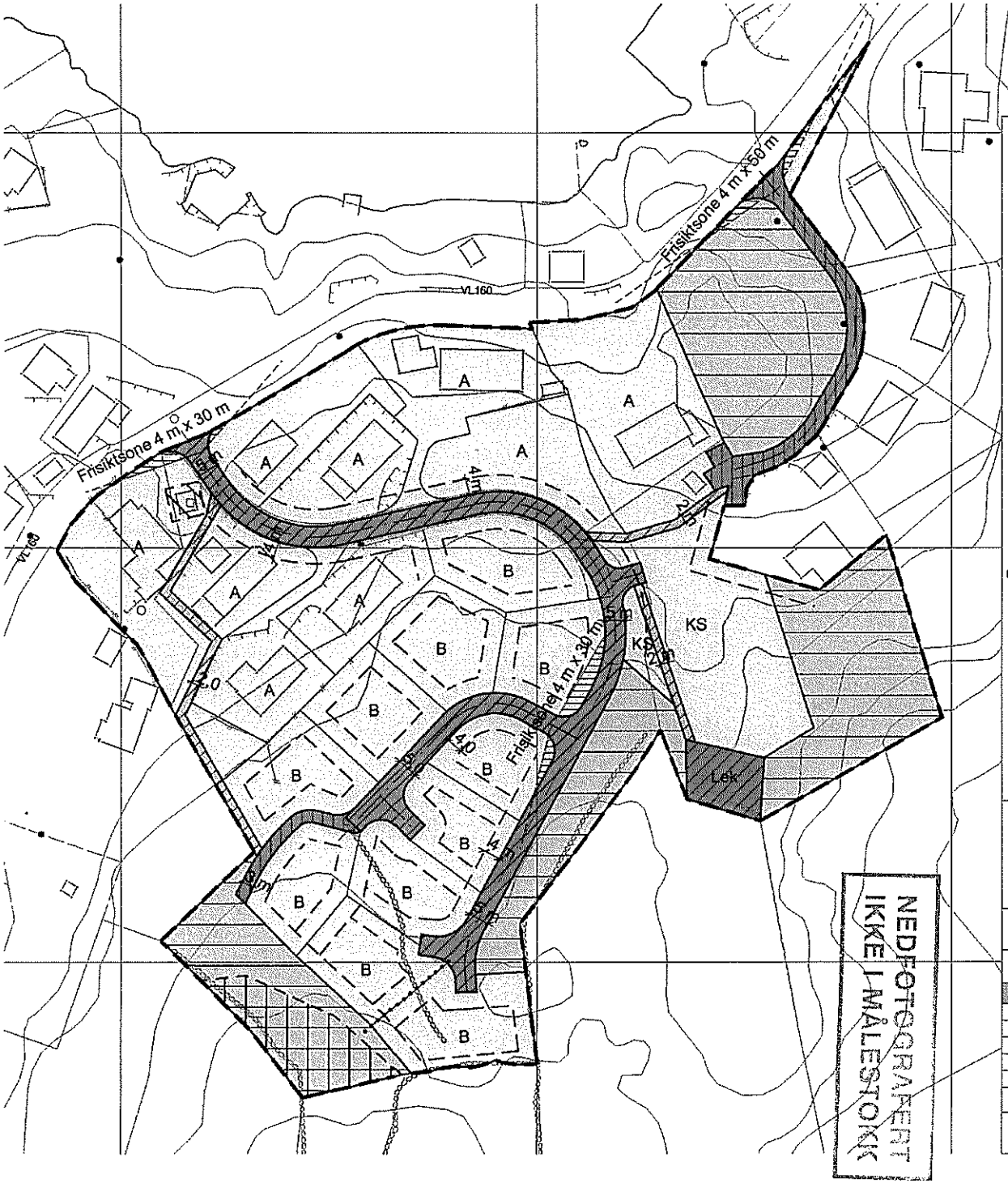
Vi håper dette kan være en løsning som alle parter vil være tilfreds med.

Med vennlig hilsen
Hellvik Hus AS

Terje Grastveit
Prosjekterings-/utviklingsleder

HELLVIK HUS
Bygg med gledel


Flaskprofil 4 m x 30 m
Flaskprofil 4 m x 30 m
Område A
Område B
KB
KB



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER
(PBL § 25 1.ledd nr.1)

- Eneboliger
- KS Konsentrert småhusbebyggelse

LANDBRUKSOMRÅDER
(PBL § 25 1.ledd nr.2)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL § 25 1.ledd nr.3)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
(PBL § 25 1.ledd nr.4)

FAREOMRÅDER
(PBL § 25 1.ledd nr.5)

- Høyspent

SPESIALOMRÅDER
(PBL § 25 1.ledd nr.6)

- Privat vei
- Siktrekant
- Spesialområde bevaring Fornminne
- Friluftsområde land

FELLESOMRÅDER
(PBL § 25 1.ledd nr.7)

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles gangvei

STREKSYMBOLER MV.

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje vei
- Frisiktslinje i vegkryss
- Gangsti
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen

Kartgrunnlag i M: 1:1 000
Plandata er digitalisert fra manuskart i M: 1: 1 000

Ekvidistanse 5 m
Kartmålestokk 1000

N

REGULERINGSPLAN
Dyrnesbakken

Eigersund kommune

MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Kartblad:
Kartprodusent:

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Revisjon			
Kommunestyrets vedtak	005/10	08.03.10	MEi
3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra .....til			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	001/10	19.01.10	MEi
Offentlig ettersyn fra 06.04.09.....til 03.05.09.....			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	042/09	10.03.09	MEi
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		06.10.06	MEi
PLANEN UTARBEIDET AV:	PLANNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
Siv.ing. Magne Eikanger, 01.12.08. Rev. sist 03.01.11			

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 16.12.2010	Avdeling:	Sentraladministrasjonen
Arkiv: :PL-20000004, FA-L12, GBR-7/148	Enhet:	Plankontoret
	Saksbehandler:	Dag Kjetil Tonheim
Arkivsaksnr.: 10/1860	Stilling:	Plansjef
	Telefon:	51 46 83 21
Journalpostløpenr.: 10/29940	E-post:	dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
05/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Forespørsel om reguleringsendring fra friområde i sjø til brygger- Hatlevikbukta

Sammendrag:

Dette er en sak som er behandlet to ganger tidligere som en forespørsel av MU, der en i vedtak datert 191006 åpnet opp for reguleringsendring på visse vilkår. En ønsker nå at disse vilkårene skal tas vekk og at en skal få beholde bryggene slik de er bygget. Rådmannen vurderer at den forrige saken på en tilfredsstillende måte ga avklaring på kommunens syn på saken og en kan ikke se at det er fremkommet planfaglige forhold som er av en slik betydning at en vil endre denne holdningen. Samtidig vil en gjennom en ev. planprosess kunne arbeide med ulike løsninger. Rådmannen vurderer at det kan åpnes opp for reguleringsendring, men der en i utgangspunktet står på føringene som er gitt av MU tidligere.

Saksgang:
MU anbefaler om det skal startes opp regulering eller ei.

Rådmannens forslag til vedtak 16.12.2010:

MU kan anbefale at det startes opp vesentlig reguleringsendring for Hatlevikbukta med sikte på å få avklart rammer for brygger. Endelig avklaring vil måtte skje i forbindelse med behandling i reguleringsplanen, men der MU vedtak i sak 224/06 i utgangspunktet legges til grunn.

1. Fortøyningene fra båtene/uteliggere må avgrenses mest mulig.
2. Den enkelte brygge skal ikke overstige 15-20 m^2 og ikke gå lenger enn 2-3 meter ut i sjøen. Bryggene må søkes å få en utforming hvor eksisterende fundament kan benyttes, men på en slik måte at de blir holdt så små som mulig ev. med åpne områder/sprang m.m.
3. En skal søke å finne fellesløsninger innforbi rammene av forrige pkt. og antall brygger skal holdes på et minimum. Det tillates ikke nye brygger i planområdet.
4. ROS vurdering må gjennomføres. Bølgeslag må utredes av fagkyndig og må tas hensyn til ved utforming, dimensjonering m.m.
5. Reguleringsendringen skal omfate hele planen og leveres digitalt i samsvar med gjeldende standard.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
085/03	Miljøstyret	07.04.03

Miljøstyrets vedtak den 07.04.03:

Miljøstyret kan ikke se at det fremlagte endringsforslaget gir grunnlag for å vedta en mindre vesentlig reguleringsendring og vil derfor avvise forslaget.

Vedtaket er fattet med 9 mot 4 stemmer.

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
224/06	Miljøutvalget	19.10.06

MILJØUTVALGETS VEDTAK DEN 19.10.2006:

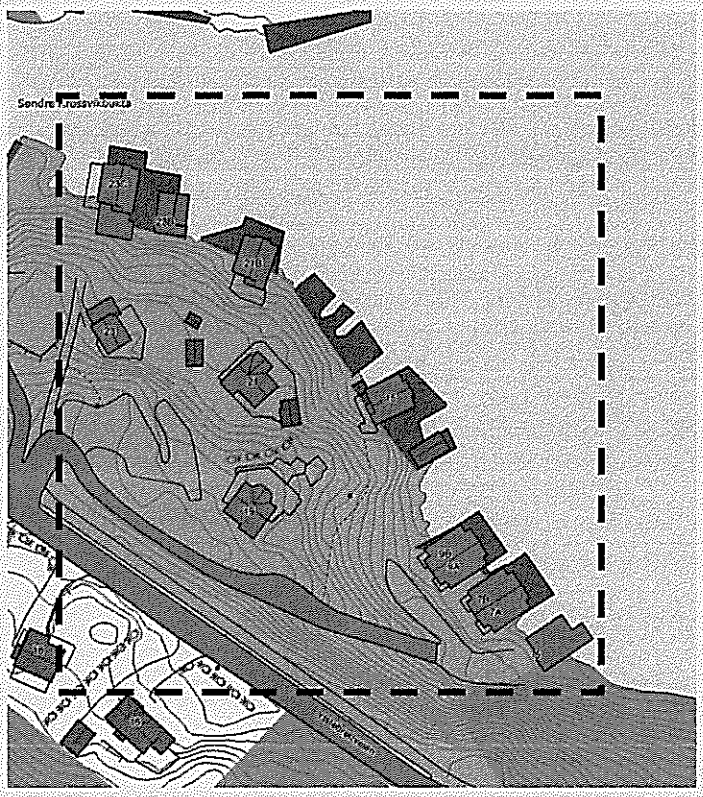
Miljøutvalget vil med medhold i §30.1 i pbl anbefale at det kan startes opp regulering for å regulere inn brygger i reguleringsplan for Hatlevikbukta under forutsetning av at følgende forhold skal ivaretas:

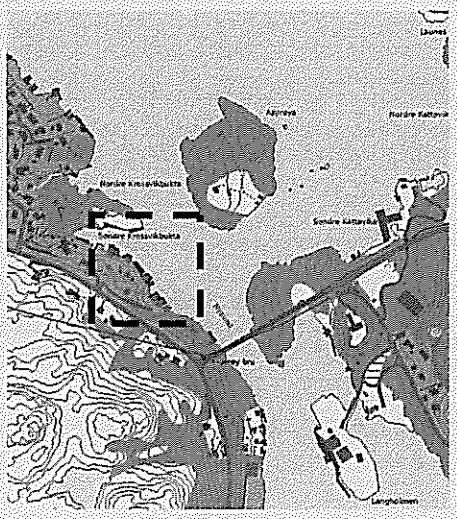
1. *Den enkelte brygge skal ikke overstige 15-20 m^2 og ikke gå lenger enn 2-3 meter ut i sjøen eller 2 meter foran den enkelte bygning.*
2. *En skal søke å finne fellesløsninger inn forbi rammene av forrige pkt. og antall brygger skal holdes på et absolutt minimum.*
3. *Bryggene skal utføres i tre og utfylling er ikke tillatt.*

Vedtaket er enstemmig.

Forespørsel om reguleringsendring fra friområde i sjø til brygger-Hatlevikbukta

Dette er en sak som er blitt behandlet av Miljøutvalget to ganger tidligere henholdsvis i sak 085/03 der en avslo å foreta en omregulering, mens en i sak 224/06 åpnet opp for en reguleringsendring, men på visse vilkår.



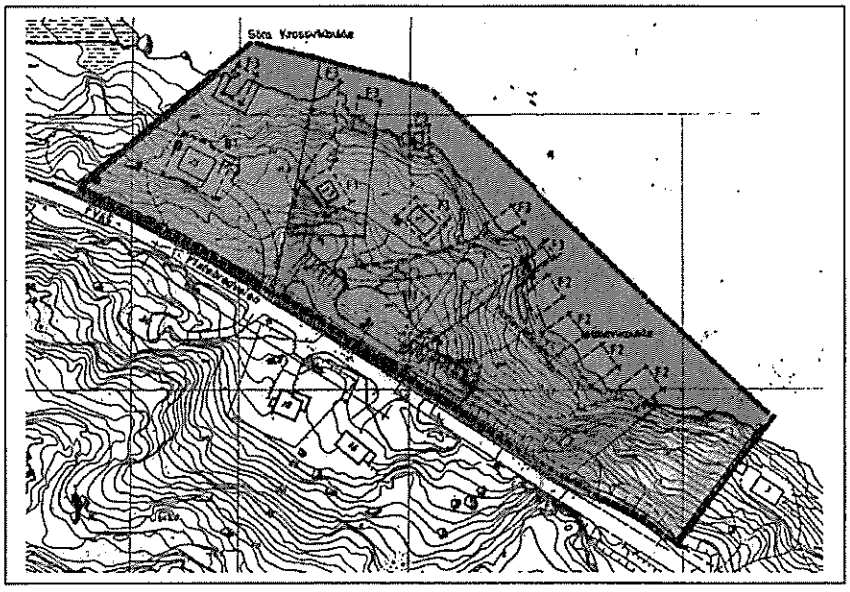


Rådmannen vurderer at den omsøkte endringen medfører endring av arealbruk fra friluftsområde til byggeområde og at det har et så stort omfang at det ikke er tale om mindre justering av formålsgrenser og må således fremmes som en vesentlig reguleringsendring. Dette begrunnes også med at tiltaket i sin helhet omfattes av 100-m beltet jfr. §17 i pbl og at fylkesmannen vurderer at dette er en vesentlig reguleringsendring.
Saken fremmes derfor som en forespørsel hvor MU må ta stilling til om en ønsker at det skal fremmes en reguleringsendring eller ei. Det er ikke klageadgang på slik forespørsel da vedtaket i seg selv ikke har selvstendig rettsvirkning.
En vil videre i denne saken komme inn på følgende forhold:

- Kort om prosess
- Planstatus for området
- Egnethet, arrondering for utbygging
- Gjennomgang av uttaler
- Oppsummering og konklusjon

Kort om prosess
Forespørselen har blitt sendt til naboer og statlige og regionale myndigheter for uttale.

Planstatus for området



For området gjelder kommunedelplan for Egersund by, som viser området som eksisterende byggeområde for fritidsboliger. Området i sjø er vist som ferdselsområde. Området omfattes av reguleringsplan for Hatlevikbukta som viser det aktuelle området som friluftsområde i sjø.

Utsnittet viser gjeldende reguleringsplan for området.

VARSEL OM REGULERING
Forespørselen er sendt ut til grunneiere, naboer og berørte statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og Stavanger Aftenblad.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Fylkesmannen i Rogaland	☐ Merknad	O
2.	Fiskeridirektoratet	☐ Merknad	D
3.	Kystverket	☐	J
4.	Felles brukerutvalg	☐ Ingen merknad	O
Private merknader			
5.	Advokatfirma Smedsvig Heitmann	☐ Merknad	O
6.	Dalane Kreditt og Tomteutvikling	☐ Merknad	O

	AS		

INNSENDTE MERKNADER

Fra		Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Fylkesmannen i Rogaland	❑ Viser til sin tidligere uttale i forbindelse med forrige behandling i 2006. Denne gjelder fremdeles. Har ingen ytterligere kommentarer enn det som går fram av tidligere uttalelse.	O	Rådmannen viser til gjennomgangen av uttalen som ble gjort i 2006.
2.	Fiskeridirektoratet og Fiskarlaget Vest	❑ En er generelt imot at områder i sjø blir regulert til friluftsområde i sjø/trafikkområde i sjø, da sjøen allerede er til allmenn bruk og at plangrensen bør gå i strandsonen foruten der det er tenkt småbåthavn.	O	Rådmannen tar dette til orientering, men viser til at det allerede er en reguleringsplan for området og at kommunen i tråd med plan og bygningsloven skal ta stilling til arealbruken både på land og i sjø. Ikke minst er det viktig å vise sammenheng mellom ulike arealformål.
		❑ En bør prøve å samle småbåthavnene mest mulig i områder som ikke komme ri konflikt med annen næring.	O	Rådmannen tar dette til orientering og viser til at dette stort sett blir lagt til grunn i kommunens planlegging. Dette området er det allerede en gjeldende reguleringsplan for og dette sette r rammer for den videre planleggingen.
		❑ Fortøyningene fra båtene/uteliggere må avgrenses mest mulig.	J	Rådmannen er enig i dette og legger dette til grunn jfr. fremlegg til vedtak.
3.	Kystverket	❑ Planområdet grenser til viktig biled og det er derfor viktig at det ikke legges til rette for utbygging i sjø som kan komme i konflikt med fremkommeligheten og merkesystemet i farvannet.	J	Rådmannen tar dette til etterretning og viser til at dette må ivaretas i en ev. videre reguleringsprosess.
		❑ Har ingen merknader til bryggene, men gjør oppmerksom på at det må påregnes bølgeslag fra skipstrafikken i farvannet.	J	Dette må utredes av fagkyndig jfr. forslag til vedtak.
4.	Felles brukerutvalg	❑ Felles brukerutvalg har ingen merknader til saken.	O	Rådmannen tar uttalen til orientering.
Private merknader				

5.	Advokatfirma Smedsvig Heitmann	◻ Redegjør for forhold knyttet til deres syn på saken jfr. utbygging, dommer, erstatning m.m. Se uttale for nærmere detaljer.	O	Rådmannen vurderer dette i hovedsak å være av privatrettslig karakter.
6.	Dalane Kreditt og Tomteutvikling AS	◻ Ønsker å bygge tak over båtplass på nordsiden av nausthytte. ◻ Justere formål for å få med kai. ◻ Få med del av kai på sørsiden av nausthytte.	O	Rådmannen tar dette til orientering og viser til at kai må ev. vurderes i forbindelse med reguleringsendringen da dette ikke har vært til uttale. En vil signalisere at det ikke kan påregnes tak over båtplass, da dette er å regne som et naust og en vil ikke åpne opp for ytterligere bebyggelse av strandsonen. En har tatt dette opp med fylkesmannen som har signalisert innsigelse til dette.

Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden innstille på at en kan starte opp reguleringsendring i tråd med fremlegg til vedtak og de vilkår som fremgår der.

Egnethet, arrondering for utbygging
Området fremstår som delvis utbygd og reguleringsendringen vil måtte ta stilling til volum og omfang av brygger i området.

Bryggene som er etablert i området er relativt store i forhold til det som er oppført i tilknytning til for eksempel reguleringsplaner inn forbi kommunedelplan for Nordra sundet. Bryggene varierer grovt fra om lag 25 m2 til om lag 100 m2 . Dersom det er aktuelt å regulere brygger i dette området, vil disse måtte få en utforming og et volum som er noenlunde likt og tilpasset omgivelsene og der hensyn til ev. bølgeslag m.m. er ivaretatt.

Rådmannen vurderer at størrelse på ev. brygger må gjenspeile den funksjon den skal ha, og en vurderer at i dette området er hensikten med brygger å ivareta sikker av og påstigning samt fortøyninger av båt, og skal ikke være en utvidelse av uteområdet på den enkelte eiendom. Med dette som utgangspunkt trenger den enkelte brygge i dette området ikke være over 15-20 m2 og ikke gå lenger enn 2-3 meter ut i sjøen. Det skal ikke etableres brygger utover det som er nødvendig i tilknytning til området, og de skal være minst mulig.

Særlige forhold i tilknytning til området og tidligere behandling
Rådmannen gjør oppmerksom på at det er brygger i området som tidligere er behandlet i MU som enkeltsaker i forhold til ulovlig bygging. Dette er saker som har vært i rettsapparatet og er ferdigbehandlet der.

Det er også tidligere fremmet en saker om mindre vesentlig reguleringsendring i området, der den første ville medført en samlet utfylling slik at det ikke blir åpent vann mellom bygningene/bryggene. Denne søknaden ble avslått av Miljøutvalget og ligger ved som vedlegg;
"Miljøstyrets vedtak den 07.04.03:

> Miljøstyret kan ikke se at det fremlagte endringsforslaget gir grunnlag for å vedta en mindre vesentlig reguleringsendring og vil derfor avvise forslaget."

Det ble så fremmet en ny forespørsel i 2006 der det på visse vilkår ble anbefalt at det kunne fremmes en reguleringsendring.

Rådmannen viser til at det nå er kommet inn en søknad om reguleringsendring som må legges frem for MU som det faste utvalg for plansaker. MU kan på fritt grunnlag ta stilling til om en anbefaler eller fraråder en omregulering og ev. hvilke vilkår som skal stilles. Søknaden er endret i forhold til tidligere behandling, slik at det nå ikke er tale om å beholde eksisterende brygger i området.

En forespørsel om reguleringsendring for en reguleringsplan vil gjelde hele planområdet og må således behandles ut fra vanlig prosedyre og uavhengig av andre saker i planområdet. Det som en i denne saken skal ta stilling til er om det er fornuftig å regulere inn brygger i tilknytning til dette planområdet, hvilke omfang disse ev. skal ha - dvs sett i forhold til om dette vurderes som en fornuftig arealbruk eller ei.

Privatrettslige forhold i området
Det knytter seg vurderinger som rådmannen vurderer er av privatrettslig karakter og som en ikke legger til grunn for de planfagligge vurderinger i denne saken.

ROS vurdering
Området ligger inntil farleden og tiltak må dimensjoneres for å tåle de påkjenningene som kan være i området. Det må utarbeides ROS analyse for området på vanlig måte.

Barn og unge
Reguleringsendringen medfører ikke endring i forhold til disse interessene, da reguleringsendringen omfatter eksisterende brygger.

Universell utforming:
Kan ikke ivaretas og viser til at terrenget er svært bratt.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Oppsummering og konklusjon
Rådmannen vil tilkjennegi at en vurderer dette som en kompleks sak, der det er privatrettslige forhold, rettssaker, ulovlig bygging, pålegg om riving m.m og der det er viktig å skille mellom hva som er privatrettslige forhold og hva som er planfaglige vurderinger. Rådmannen har som ved tidligere behandling vært i sterk tvil om hva som er det rette i denne saken. En vil sterkt understreke at rådmannen i denne saken kun har lagt vekt på og vurdert planfaglige forhold i tilknytning til spørsmål knyttet til forespørselen om reguleringsendringen.

Rådmannen legger til grunn at søknaden skal behandles selvstendig og på fritt grunnlag, da dette gjelder endringer utifra plan og bygningsloven. I dette ligger det ingen aksept eller avslag, men det er en del av prosessen med å opplyse saken best mulig for at en politisk skal kunne fatte et best mulig vedtak. Rådmannen vurderer at dette er nødvendig for at administrasjonen kan gjøre sine faglige vurderinger, og for at saken skal være så godt

opplyst som mulig når den fremmes til politisk behandling. Rådmannen viser til at det kun er gjennom en politisk behandling med påfølgende vedtak at en kan klargjøre kommunens syn på om en anbefaler eller fraråder en reguleringsendring og ev. under hvilke premisser dette skal skje.

Samtidig er denne søknaden endret i forhold til tidligere behandling 2006, da en nå ønsker å beholde bryggene slik de faktisk er bygd. Rådmannen vurderer at de vurderinger som ble gjort i forbindelse med forrige behandling i 2006 fremdeles står ved lag og kan ikke se at det er fremkommet nye planfaglige moment som tilsier at en vil legge andre vurderinger til grunn.

Reguleringsendringer vil slik rådmannen vurderer det i liten grad dreier seg om privatisering av strandsonen, men omfang og volum av tilhørende funksjoner til eksisterende bebyggelse i området. En vurderer at det vil være fornuftig at disse eiendommene får sikret adkomst til sjøen, men på en planfaglig forsvarlig måte.

Rådmannen har derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering kommet frem til at en kan anbefale at det startes opp reguleringsendring med sikte på å regulere inn brygger i planområdet, der følgende forhold ivaretas:

1. Den enkelte brygge skal ikke overstige 15-20 m^2 og ikke gå lenger enn 2-3 meter ut i sjøen. Bryggene må søkes få en utforming hvor eksisterende fundament kan benyttes, men på en slik måte at de blir holdt så små som mulig ev. med åpne områder/sprang m.m. Lokal tilpassning i forhold til enkeltbrygger m.o til fundamentering m.m. vil kunne aksepteres etter en særskilt vurdering.
2. En skal søke å finne fellesløsninger innforbi rammene av forrige pkt. og antall brygger skal holdes på et minimum. Det tillates ikke nye brygger i området
3. Bølgeslag må utredes av fagkyndig og må tas hensyn til ved utforming, dimensjonering m.m.

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
136356	Vedr. gnr. 7 bnr. 148 og 679 - anmodning om administrativ uttalelse vedr. endring i reguleringsplan
136358	Foto
136357	Situasjonskart
136546	Hatlevikbukta - bestemmelser.pdf
136547	Hatlevikbukta - reguleringsplankart.pdf
136549	Forespørsel om regulering sak 224 2006.pdf
136550	Avslag på mindre vesentlig reguleringsendring MU-sak 085/03
138481	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsendring friområde - Hatlevikbukta
138512	Forespørsel om reguleringsendring fra friområde i sjø - Hatlevikbukta - gnr. 7 bnr. 148 og gnr. 7 bnr. 679

140257	Uttalelse til forespørsel om reguleringsendring fra friområde i sjø til brygge - Hatlevikbukta
140721	Uttalelse - reguleringsendring friområde - Hatlevikbukta
140722	Uttalelse fra Fiskarlaget Vest
140857	Uttalelse til forespørsel om reguleringsendring på gnr. 7 bnr. 148, Hatlevikbukta
149237	Forespørsel om reguleringsendring fra friområde i sjøen til brygge - Hatlevikbukta
149238	Situasjonskart

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	01.09.2010	Advokatfirma Smedsvig Heitmann DA	Vedr. gnr. 7 bnr. 148 og 679 - anmodning om administrativ uttalelse vedr. endring i reguleringsplan
2	U	07.09.2010	AAMODT IVAN; WIELECHOWSKI KNUT; TUNHEIM JAN TORE; SKJELBRED HALVARD; SEIDLER URSULA ANDREA; NORLAND UNNI; MYKLEBUST DAG TURE; MYKLEBUST ANNA HELENE; LEIDLAND OTTO; LEIDLAND KARL LUDVIG; LEIDLAND HARALD MAGNE; LEIDLAND ERIK; LEIDLAND ALF TORE; HJORTH GEIR; HETLAND HEGE KRISTIN; HETLAND ANITA; BOYSEN EIENDOM AS; Advokatfirma Smedsvig Heitmann DA; Bjarne Rosenblad; Roger Tengsareid; BR-representanten Åshild Slettebø; Felles Brukerutvalg i Eigersund kommune; Rogaland fylkeskommune-kultur; Rogaland fylkeskommune-regionalplan;	Forespørsel om reguleringsendring fra friområde i sjø til brygge - Hatlevikbukta

			Fylkesmannen i Rogaland; Eigersund havnevesen; Eigersund Fiskarlag; Dalane Energi IKS; Fiskeridirektoratet; Kystverket	
7	I	21.09.2010	Advokatfirma Smedsvig Heitmann	Forespørsel om reguleringsendring fra friområde i sjø - Hatlevikbukta - gnr. 7 bnr. 148 og gnr. 7 bnr. 679
8	I	29.09.2010	Kystverket Vest	Uttalelse til forespørsel om reguleringsendring fra friområde i sjø til brygge - Hatlevikbukta
12	I	06.10.2010	Dalane Kreditt og Tomteutvikling AS	Forespørsel om reguleringsendring fra friområde i sjøen til brygge - Hatlevikbukta
9	I	07.10.2010	Fiskeridirektoratet Region Sør	Uttalelse - reguleringsendring friområde - Hatlevikbukta
10	I	09.10.2010	Fylkesmannen i Rogaland	Uttalelse til forespørsel om reguleringsendring på gnr. 7 bnr. 148, Hatlevikbukta

Parter i saken:

N	BOYSEN EIENDOM AS	Løenveien 2	1653	SELLEBAKK	
N	HETLAND ANITA	SAGAVEIEN 7	4370	EGERSUND	
N	HETLAND HEGE KRISTIN	YTSTEBRØDVEIEN 25	4370	EGERSUND	
N	HJORTH GEIR	PAAL BERGS VEI 64	1348	RYKKINN	
N	LEIDLAND ALF TORE	YTSTEBRØDVEIEN 97	4370	EGERSUND	
N	LEIDLAND ERIK	YTSTEBRØDVEIEN 7 B	4370	EGERSUND	
N	LEIDLAND HARALD MAGNE	YTSTEBRØDVEIEN 81	4370	EGERSUND	
N	LEIDLAND KARL LUDVIG	YTSTEBRØDVEIEN 69	4370	EGERSUND	
N	LEIDLAND OTTO	LEIDLANDSVEIEN 27	4370	EGERSUND	
N	MYKLEBUST ANNA HELENE	KORVETTVEIEN 27	4370	EGERSUND	
N	MYKLEBUST DAG TURE	KORVETTVEIEN 27	4370	EGERSUND	
N	NORLAND UNNI	SOLBERGET 2	4355	KVERNALAND	
N	SEIDLER URSULA ANDREA				
N	SKJELBRED HALVARD	YTSTEBRØDVEIEN 4	4370	EGERSUND	
N	TUNHEIM JAN TORE	LASTEINVEIEN 27	4370	EGERSUND	
N	WIELECHOWSKI KNUT	VÄRLIVEIEN 26	4016	STAVANGER	
N	AAMODT IVAN	NONSFJELLVEIEN 13	4370	EGERSUND	

ADVOKATFIRMA
SMEDSVIG
HEITMANN

Postboks 660
N-4003 Stavanger
Besøksadr. Børehaugen 1
Telefon + 47 51 89 89 00
Faks + 47 51 89 89 01

Org. nr. 985 154 791 MVA
Driftskonto 6350 05 35409
Klientkonto 6350 05 35417
post@shda.no
www.shda.no

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTTATT: - 2 SEPT 2010
ARKIVSAKID: 10/1860 -DKT
HUKA

Egersund kommune
Ved plansjef Dag Kjetil Tonheim
Postboks 580
4379 EGERSUND

Også sendt per e-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no
helge.waage@eigersund.kommune.no

Vår ref.:
4428/67873.doc/KCP

Saksansvarlig adv.: Johan A. Helgø

Stavanger
1. september 2010

Vedrørende gnr. 7, bnr. 148 og gnr. 7, bnr. 679: anmodning om administrativ uttalelse vedrørende endring i reguleringsplan

1 Innledning

Det vises til møte med bygg- og eiendomssjef Helge Waage den 15. april 2010, samt til vår telefonsamtale den 26. mai 2010.

Denne henvendelse har bakgrunn i rivningspålegg for to fritidseiendommer på Eigerøy i Egersund kommune, hhv. gnr. 7, bnr. 148 (eier: Elbjørg og Reidar Gullestad) og gnr. 7, bnr. 679 (eier: Geir Hjort.) Svein Jørgen Jørgensen og Ivar Magnus Osmundsen anmoder med dette om en administrativ uttalelse i spørsmålet om endring i reguleringsplan for det aktuelle området.

2 Begrunnelse for anmodningen

Saken ble, som kjent, brakt inn for Dalane tingrett og er nå endelig avgjort ved Gulating lagmannsrett, som avviste anken. Videre klaget Reidar og Elbjørg Gullestad våre klienter inn for Stavanger forliksråd våren 2009. Jørgensen og Osmundsen ble dømt til å betale kr. 600 000, i tillegg til saksomkostninger. Våre klienter forsøkte å få dommen fra forliksrådet overprøvd i Stavanger tingrett, men saken ble ikke tillatt fremmet. Reidar og Elbjørg Gullestad har nylig bedt våre klienter om å betale kravet. Man kan heller ikke utelukke et krav fra Geir Hjort. Vi viser for øvrig til vårt brev av 8. februar 2010 sendt Eigersund kommune.

Jørgensen og Osmundsen er kommet i en fortvilet situasjon og ønsker å løse denne saken.

3 Begrunnelse for søknaden om endring i reguleringsplanen

Det aktuelle området av gnr. 7, bnr. 148 og gnr. 7, bnr. bnr. 679, hvor bryggen er bygget, søkes omregulert til småbåtanlegg. Våre klienter har fått utarbeidet tre situasjonskart. Det første viser hvilket område (skravert) som søkes omregulert til privat småbåtanlegg (heretter "Det omsøkte området").

Bilag 1: Situasjonskart

ADVOKATFIRMA
SMEDSVIG
HEITMANN

Postboks 660
N-4003 Stavanger
Besøksadr. Børehaugen 1
Telefon + 47 51 89 89 00
Faks + 47 51 89 89 01

Org. nr. 985 154 791 MVA
Driftskonto 6350 05 35409
Klientkonto 6350 05 35417
post@shda.no
www.shda.no

Området hvor bryggen ligger er regulert til friluftsområdet – sjø. I et slikt området skal det i utgangspunktet ikke gis tillatelse til annet formål enn allmennhetens friluftsliv. Denne anmodningen om endring i reguleringsplanen må imidlertid ses i lys av utviklingen i området, hvor det er gitt en rekke dispensasjoner til bygging av naust/hytte og brygger.

Planområdet er følgelig allerede i stor grad opparbeidet og privatisert. Det aktuelle området (skarvert) ligger innenfor bryggelinjene i området og ligger innklemt mellom naust og bryggeanlegg på blant annet bnr. 684, 683, 680 109/686. Det omsøkte området fremstår som mindre dominerende enn de bryggene som ligger rundt. Det er laget to plasser til båter i selve bryggen, nettopp for at den skal fremstå som mindre dominerende. Til sammenlikning vil de fleste andre bryggene i området, fremstå som mer dominerende da båtene her ligger lenger ute i sjøen.

Tilgjengeligheten for allmennheten er, slik området har utviklet seg, derfor sterkt begrenset. En endring av reguleringsplanen vil innebære at Det omsøkte området samsvarer mer med naboeiendommene, slik området ligger i dag.

En søknad om reguleringsplanendring vil gjelde et svært begrenset området og endringen vil få svært små konsekvenser. Småbåtanlegget skal kun skal være til bruk for eierne av gnr. 7, bnr. 148 og gnr. 7, bnr. 679 og dermed et meget begrenset antall båter. Slik området har utviklet seg er det naturlig at det omsøkte området blir omregulert til privat småbåtanlegg.

Det vedlegges et bilde som viser dagens situasjon. Det aktuelle området er markert med to grønne kryss.

Bilag 2: Bilde over området.

4 Videre fremdrift

Vi ber om administrasjonens uttalelse på saken. Etter hva vi forstår vil det være unødvendig å be om en foreløpig uttalelse fra Eigersund kommune dersom administrasjonen er positiv til saken.

Vi imøteser en snarlig tilbakemelding fra administrasjonen vedr. synspunkt og videre fremdrift.

Ta gjerne kontakt ved spørsmål.

Med vennlig hilsen
for ADVOKATFIRMA SMEDSVIG HEITMANN DA

Kjersti Cecilie Porter
Advokat
kcp@shda.no

Kopi: Advokat Kjell Holst Sæther
Advokat Eddie Årstad

SITUASJONSKART

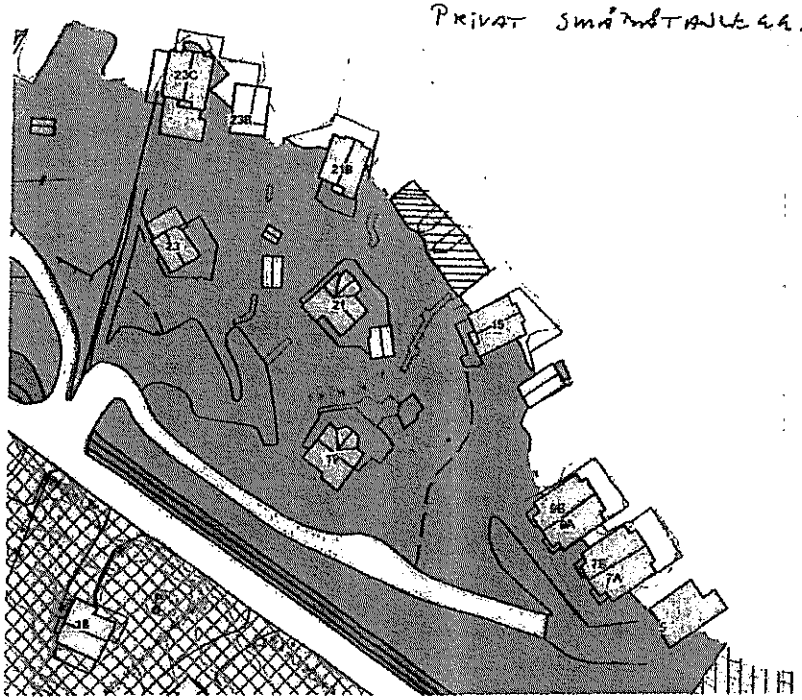
Eiendom: Gnr: 0 Bnr: 0 Fnr: 0 Snr: 0
Adresse:
Hj.haver/Fester:

EIGERSUND KOMMUNE

Dato: 6/5-2010 Sign:

Målestokk 1:1000

SKRAVERT OMRÅDE SKILLES OMREGULERT TIL PRIVAT SMÅBÅTANLEGG.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og avløpsledninger, plandata m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Utskrift Side 1 av 1

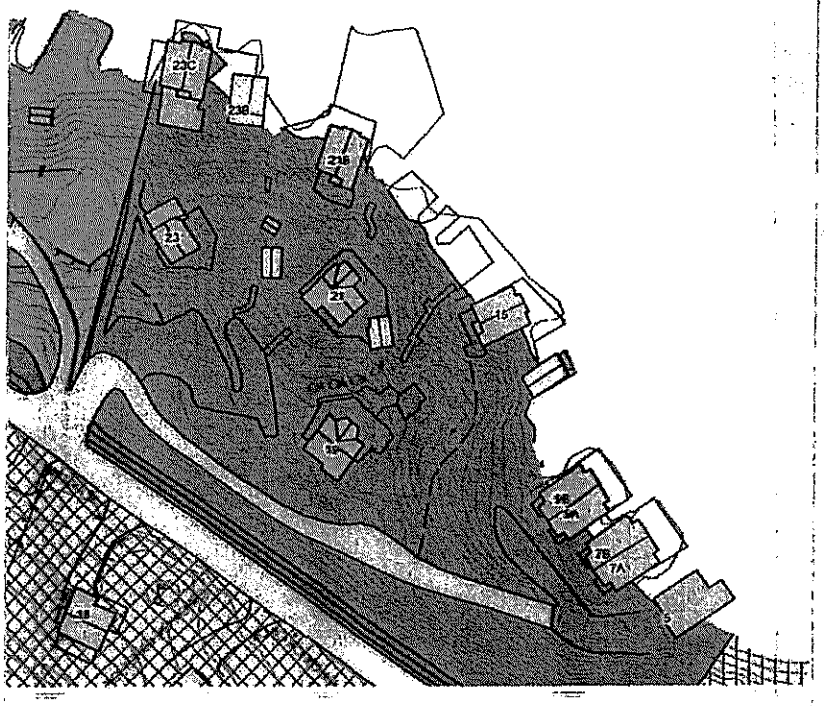
SITUASJONSKART

Eiendom: Gnr: 0 Bnr: 0 Fnr: 0 Snr: 0
Adresse:
Hj.haver/Fester:

EIGERSUND KOMMUNE

Dato: 6/5-2010 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og avløpsledninger, plandata m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

http://kart.nois.no/eigersund/Content/printDynaLeg.asp?Left=323369.57525453&Bott... 06.05.2010

SITUASJONSKART

Eiendom: Gnr: 0 Bnr: 0 Fnr: 0 Snr: 0

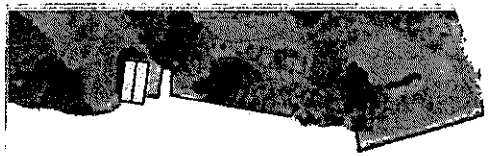
Adresse:

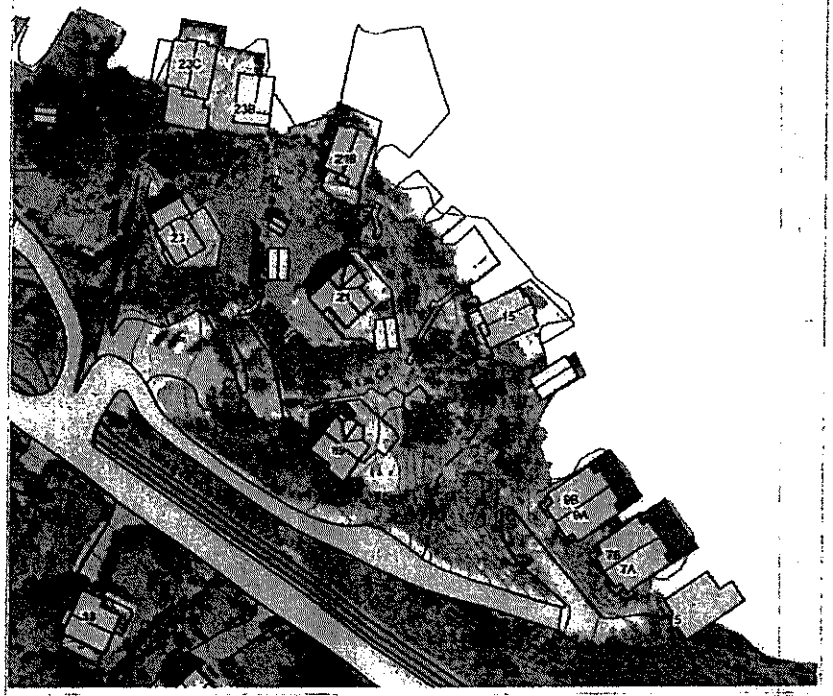
Hj.haver/Fester:

EIGERSUND KOMMUNE

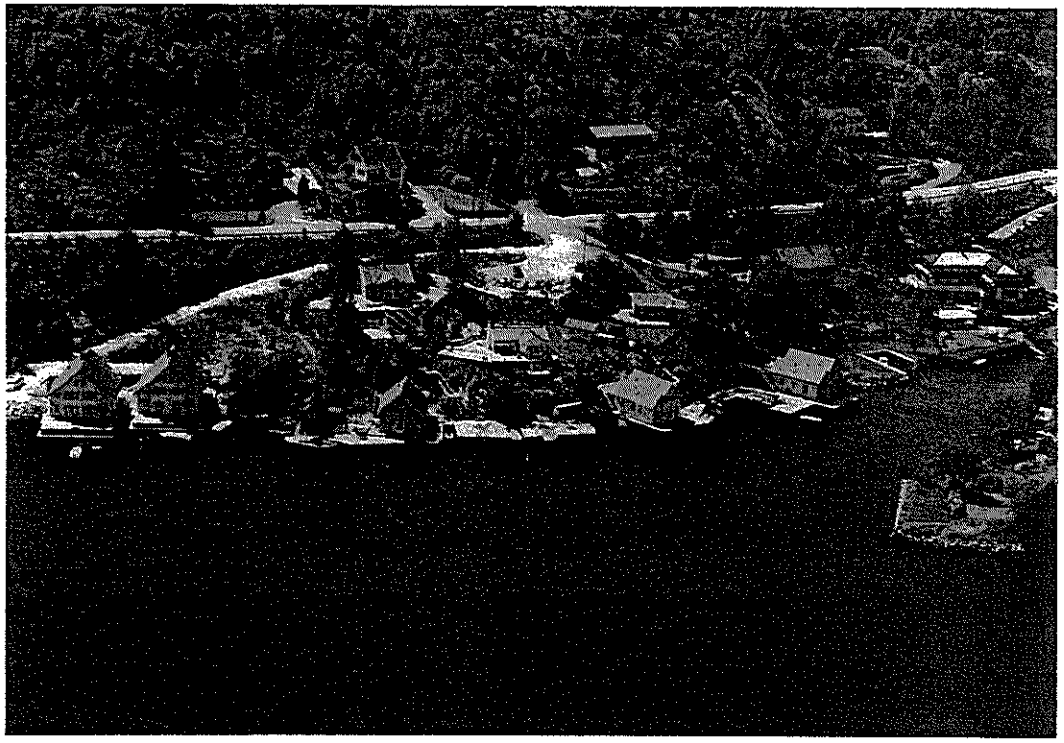
Dato: 6/5-2010 Sign:

Målestokk 1:1000





Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og avløpsledninger, plandata m.m. som i forbindelse med prosjektering/utleggearbeid må undersøkes nærmere.



BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR
HATLEVIKBUKTA, LEIDLAND
EIGERSUND KOMMUNE

§ 1
GENERELT

1.1. Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelser er å legge til rette for utnyttelse av strandarealet mellom Eigerøy bru og Leidland boligfelt til sjørelatert fritidsbebyggelse.

1.2. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området er arealene regulert til:

a) Byggeområde: Bolig, fritidsbebyggelse, naust.

b) Spesialområde: Frisiktssone, friluftsområde land, friluftsområde sjø.

§ 2
BYGGEOMRÅDE

2.1. Innenfor byggeområdet merket "B1" kan det oppføres en bolig med maksimum 150 m^2 grunnareal.

2.2. Innenfor byggeområdet merket "F1" kan det oppføres en fritidsbolig med maksimum 70 m^2 grunnareal. Maksimum gesims og mønehøyde skal henholdsvis være 3 og 5 m målt fra topp grunnmur. Takvinkel skal være mellom 30 – 40 °. Kommunen skal fastsette grunnmurshøyden.

2.3. Innenfor hver av byggeområdene merket "F2" kan det oppføres en bygning med inntil 2 fritidsboliger/ naust med maksimum 110 m^2 grunnareal. Bygningen kan oppføres i 2 etasjer med maksimum 4 m gesimshøyde målt fra topp grunnmur. Takvinkel skal være mellom 40 – 45 °. Bygningen skal ha saltak tekket med tegl og ellers ha form og utseende tilpasset distriktets tradisjonelle naust og sjøbumiljø.

2.4. Innenfor hver av byggeområdene merket "F3" kan det oppføres en fritidsbolige/ naust med maksimum 65 m^2 grunnareal. Bygningen kan oppføres i 2 etasjer med maksimum 3,5 m gesimshøyde målt fra topp grunnmur. Takvinkel skal være mellom 40 – 45 °. Bygningen skal ha saltak tekket med tegl og ellers ha form og utseende tilpasset distriktets tradisjonelle naust og sjøbumiljø.

2.5. All bebyggelse skal tilknyttes kommunal vann- og avløpsledninger.

2.6. Gjerde som evt. forhindrer fri ferdsel tillates ikke.

2.7. Bolig- og fritidsbebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

§ 3
SPESIALOMRÅDER

3.1. I området mellom frisiktslinjer og veikant i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende veiers planum.

§ 4
FELLESBESTEMMELSER

4.1. Det skal opparbeides 1,5 p-plass pr. fritidsbolig/ naust på egen tomt ellers felles parkeringsareal før byggearbeidet igangsettes.

4.2. Terrenginngrep i forbindelse med anlegging av vei, sti og parkeringsplass skal skje mest mulig skånsomt, dette i forhold til eksisterende terreng. Kommunen kan fastsette høyde og form på terreng, jfr. PBL § 84.

4.3. Eier av fritidsbolig plikter å delta i godkjent renovasjonsordning og andre tiltak som pålegges av kommunen.

4.4. Fremføring av strøm til all nybebyggelse skal være via jordkabel.

4.5. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som skrider mot disse bestemmelser.

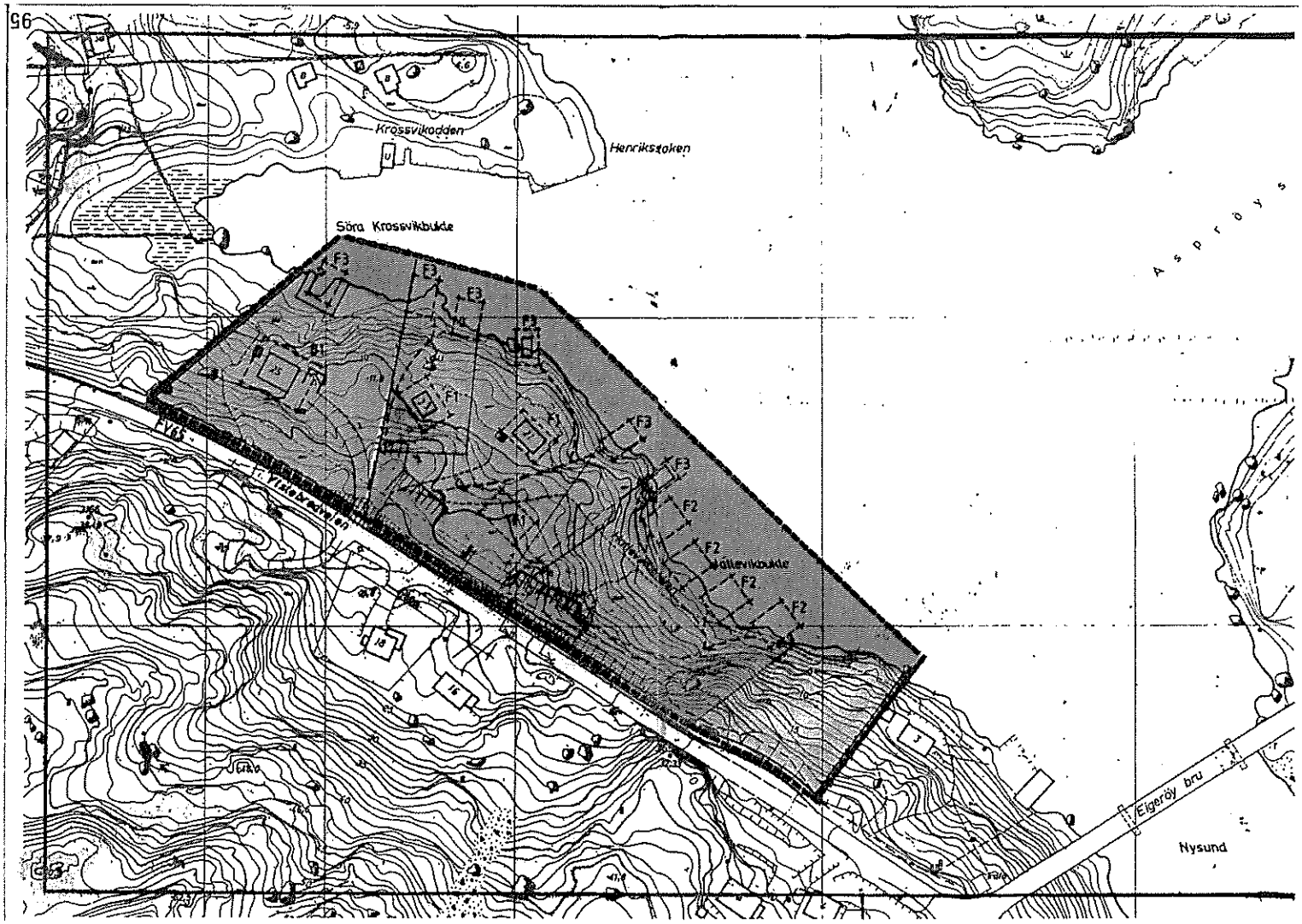
4.6. Kommunen kan innenfor rammen av Plan- og bygningsloven tillate mindre vesentlig unntak fra disse bestemmelsene når særlig grunner foreligger.

4.7. Oppføring av innretning som evt. går ut i sjøen må på forhånd forelegges havnestyret.

Egersund, den 13.10.2000

EIGERSUND KOMMUNE

Rådmann


Krossvikodden
Henrikstoken
Söra Krossvikbukte
F3
F1
F2
FV65
Flaskeheimen
Vallevikbukte
Asprøys
Eigerøy bru
Nysund

Eigersund kommune
Saksoversikt

Arkiv:	L12
Saksmappe/lnr:	06/00574-17230/06
Saksbehandler:	Dag Kjetil Tonheim
Dir. telefonnr:	51 46 83 21
Avdeling:	Miljøavdelingen
Dato:	18.09.2006

FORESPØRSEL OM REGULERING GNR. 7 BNR. 148, 679 OG 681, LEIDLAND

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
224/06	Miljøutvalget	19.10.06

Sammendrag:

Eigersund kommune har mottatt forespørsel om reguleringsendring i forbindelse med reguleringsplan for Hatlevikbukta. Det er i utgangspunktet søkt om en mindre vesentlig reguleringsendring. Saken har vært til uttale og det er kommet inn merknader til planen og dette gjør at saken må behandles som en vesentlig reguleringsendring etter PBL §27.1. Rådmannen finner etter en samlet vurdering å kunne anbefale at det startes opp reguleringsendring for området, men med klare og ufravikelige rammer i forhold til omfang og volum av brygger i området.

Saksgang:
MU gir råd om reguleringsarbeid kan startes eller ei.

RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:
Miljøutvalget vil med medhold i §30.1 i pbl anbefale at det kan startes opp regulering for å regulere inn brygger i reguleringsplan for Hatlevikbukta under forutsetning av at følgende forhold skal ivaretas:

1. Den enkelte brygge skal ikke overstige 15-20 m² og ikke gå lenger enn 2-3 meter ut i sjøen eller 2 meter foran den enkelte bygning.
2. En skal søke å finne fellesløsninger inn forbi rammene av forrige pkt. og antall brygger skal holdes på et absolutt minimum.
3. Bryggene skal utføres i tre og utfylling er ikke tillatt.

MILJØUTVALGETS BEHANDLING/VOTERING DEN 19.10.2006:

Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

THOR KRISTIAN KLEPP (AP) foreslo:

"Endringer i punkt 1 i rådmannens innstilling:

1. Den enkelte brygge skal ikke overstige inntil 20 m² og ikke gå lenger enn inntil 3 meter ut i sjøen eller 2 meter foran den enkelte bygning."

Trukket før votering.

VOTERING:
Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

MILJØUTVALGETS VEDTAK DEN 19.10.2006:

Miljøutvalget vil med medhold i §30.1 i pbl anbefale at det kan startes opp regulering for å regulere inn brygger i reguleringsplan for Hatlevikbukta under forutsetning av at følgende forhold skal ivaretas:

1. *Den enkelte brygge skal ikke overstige 15-20 m² og ikke gå lenger enn 2-3 meter ut i sjøen eller 2 meter foran den enkelte bygning.*
2. *En skal søke å finne fellesløsninger inn forbi rammene av forrige pkt. og antall brygger skal holdes på et absolutt minimum.*
3. *Bryggene skal utføres i tre og utfylling er ikke tillatt.*

Vedtaket er enstemmig.

---- o ----

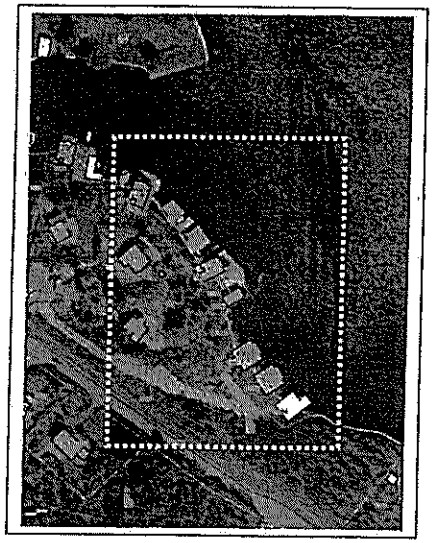
FORESPØRSEL OM REGULERING GNR. 7 BNR. 148, 679 OG 681, LEIDLAND

Det ble i utgangpunktet søkt om en mindre vesentlig reguleringsendring. Rådmannen har etter en samlet vurdering funnet at dette innebærer en endring av arealbruk fra friluftsområde til byggeområde og at det har et så stort omfang at det ikke er tale om mindre justering av formålsgrenser. En vurderer at dette medfører at søknaden må behandles som en vesentlig reguleringsendring. Dette begrunnes også med at tiltaket i sin helhet omfattes av 100-m beltet jfr. §17 i pbl og at fylkesmannen vurderer at dette er en vesentlig reguleringsendring.

Saken blir derfor lagt frem for Miljøstyret etter §30.1 i plan og bygningsloven, og denne sier følgende:
"Grunneiere, rettighetshavere eller andre interesserte som ønsker å la utarbeide reguleringsplan bør før planlegging settes i gang forelegge reguleringsspørsmålet for det faste utvalget for plansaker. Det faste utvalget for plansaker kan gi råd om planen bør utarbeides og kan bistå i planarbeidet. ... "

Det er ikke klageadgang på slik forespørsel da vedtaket i seg selv ikke har selvstendig rettsvirkning.

En vil videre i denne saken komme inn på følgende forhold:
- Kort om prosess
- Planstatus for området
- Egnethet, arrondering for utbygging
- Gjennomgang av uttaler
- Oppsummering og konklusjon



- **Kort om prosess**

Forespørselen har blitt sendt til naboer og statlige og regionale myndigheter for uttale.

- **Planstatus for området**

For området gjelder kommunedelplan for Egersund by, som viser området som eksisterende byggeområde for fritidsboliger. Området i sjø er vist som ferdselsområde. Området omfattes av reguleringsplan for Hatlevikbukta som viser det aktuelle området som friluftsområde i sjø.

- **Egnethet, arrondering for utbygging**

Området fremstår som delvis utbygd og reguleringsendringen vil måtte ta stilling til volum og omfang av brygger i området.

Bryggene som er etablert i området er relativt store i forhold til det som er oppført i tilknytning til for eksempel reguleringsplaner inn forbi kommunedelplan for Nordra sundet. Bryggene varierer grovt fra om lag 25 m^2 til om lag 100 m^2. Dersom det er aktuelt å regulere brygger i dette området, vil disse måtte få en utforming og et volum som er noenlunde likt og tilpasset omgivelsene.

Rådmannen vurderer at størrelse på ev. brygger må gjenspeile den funksjon den skal ha, og en vurderer at i dette området er hensikten med brygger å ivareta sikker av og påstigning samt fortøyninger av båt, og skal ikke være en utvidelse av uteområdet på den enkelte eiendom. Med dette som utgangspunkt trenger den enkelte brygge i dette området ikke være over 15-20 m^2 og ikke gå lenger enn 2-3 meter ut i sjøen. Det skal ikke etableres brygger utover det som er nødvendig i tilknytning til området, og de skal være minst mulig.

- **Særlige forhold i tilknytning til området og tidligere behandling**

Rådmannen gjør oppmerksom på at det er brygger i området som tidligere er behandlet i MU som enkeltsaker i forhold til ulovlig bygging. Dette er saker som nå ligger i rettsapparatet og er berammet til november i år.

Det er også tidligere fremmet en sak om mindre vesentlig reguleringsendring i området, som ville medført en samlet utfylling slik at det ikke blir åpent vann mellom bygningene/bryggene. Denne søknaden ble avslått av Miljøutvalget og ligger ved som vedlegg;
"Miljøstyrets vedtak den 07.04.03:
Miljøstyret kan ikke se at det fremlagte endringsforslaget gir grunnlag for å vedta en mindre vesentlig reguleringsendring og vil derfor avvise forslaget."

Rådmannen viser til at det er kommet inn en søknad om reguleringsendring som må legges frem for MU som det faste utvalg for plansaker. MU kan på fritt grunnlag ta stilling til om en anbefaler eller fraråder en omregulering og ev. hvilke vilkår som skal stilles. Søknaden er endret i forhold til tidligere behandling, slik at det nå ikke er tale om å fylle ut mellom bygningene, men gi rom for brygger i planområdet.

En forespørsel om reguleringsendring for en reguleringsplan vil gjelde hele planområdet og må således behandles ut fra vanlig prosedyre og uavhengig av andre saker i planområdet. Det som en i denne saken skal ta stilling til er om det er fornuftig å regulere inn brygger i tilknytning til dette planområdet, sett i forhold til om dette er fornuftig arealbruk eller ei.

- §68

Området ligger inntil farleden og tiltak må dimensjoneres for å tåle de påkjenningene som kan være i området.

- **Gjennomgang av uttaler**

En har sendt søknaden til uttale til grunneiere, naboer, lokale og statlige og regionale myndigheter. Det er kommet inn 6 merknader. Disse har en gått gjennom nedenfor:

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
OFFENTLIGE MERKNADER			
1.	Rogaland fylkeskommune/Fylkesmannen	◻ Merknad	D
2.	Statens vegvesen	◻ Ingen merknad	O
3.	Kystverket	◻ Merknad	E
4.	Fiskeridirektoratet	◻ Merknad	O
5.	RFF	◻ Merknad	O
6.	Miljøavdelingen	◻ Merknad	O

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
OFFENTLIGE UTTALER			
1.	Rogaland fylkeskommune/Fylkesmannen	◻ De aktuelle bryggene i forespørselen skal behandles i Dalane tingrett 8. november, med grunnlag i de vedtak i kommunen om riving av ulovlig oppførte brygger. Dette er ikke omtalt eller vurdert i oversendelsesbrevet.	O Rådmannen viser til at dette er en forespørsel om reguleringsendring og at en i forbindelse med saken har drøftet dette muntlig med fylkesmannen. Samtidig vurderer en det ikke som rett å konkludere før saken har vært til uttale og fremmet for politisk behandling.
		◻ Den planbehandlingen som kommunen legger opptil gjennom å sende forespørselen på høring, åpner opp for en fornyet behandling av en sak som tidligere er ferdigbehandlet. I oversendelsesbrevet er det ikke nærmere redegjort for grunnlaget for å vurdere en fornyet behandling av denne saken, og hvordan kommunen vurderer planendringssøknaden i forhold til den pågående saken som skal opp i tingretten.	D Rådmannen er bare delvis enig i dette, da en utfra vanlig saksbehandlingspraksis skal sende en forespørsel til naboer, statlig og regionale myndigheter for uttale. Dette er uavhengig av tidligere historikk. Rådmannen legger til grunn at søknaden skal behandles selvstendig og på fritt grunnlag. I dette ligger det ingen aksept eller avslag, men det er en del av prosessen med å opplyse saken best mulig. Samtidig er denne søknaden endret i forhold til tidligere behandling 2003, der det ble søkt om utfylling mellom bygningene. Rådmannen vurderer at dette er nødvendig for at administrasjonen kan gjøre sine faglige vurderinger, og for at saken skal være så godt opplyst som mulig når den fremmes til politisk behandling.
		◻ I brevet fra tiltakshaver er det vist til anbefaling fra kommunen om å søke om en mindre vesentlig reguleringsendring. På grunnlag av at omsøkte brygger krever endring av reguleringsformål i planområdet, og komme ri konflikt med nasjonale føringer for vern av strandsonen, vurderer fylkesmannen at omsøkte bygg krever en vesentlig planendring.	J Rådmannen er enig i fylkesmannens vurdering og at dette er en vesentlig endring og må behandles etter bestemmelsene i pbl. §27.1.
		◻ Før videre behandling av saken må kommunen klargjøre sitt syn på rettsaken i forhold til forslaget om omregulering av området.	O Rådmannen viser til at det kun er gjennom en politisk behandling med påfølgende vedtak at en kan klargjøre kommunens syn på om en anbefaler eller fraråder en reguleringsendring og ev. under hvilke premisser dette skal skje.
2.	Statens vegvesen	◻ Ingen merknad.	O Rådmannen tar uttalen til orientering.
3.	Kystverket	◻ Planområdet grenser til viktig biled og det er derfor viktig at det ikke legges til rette for utbygging i sjø som kan komme i konflikt med fremkommeligheten og merkesystemet i farvannet.	E Rådmannen tar dette til etterretning og viser til at dette må ivaretas i en ev. videre reguleringsprosess.
		◻ Har ingen merknader til bryggene, men gjør oppmerksom på at det må påregnes bølgeslag fra skipstrafikken i farvannet.	E Rådmannen tar dette til etterretning.
4.	Fiskeridirektoratet	◻ Ingen merknader til den foreliggende søknaden.	O Rådmannen tar uttalen til orientering.
5.	RFF	◻ Det er over tid registrert at det skjer en fortetning som medfører mindre og mindre tilgjengelighet for allmennheten. Reflektert vår gruppe blir tilgjengeligheten ytterlig begrenset. Ut fra dette hensyn bifalles ikke forslag til reguleringsendring.	O Rådmannen tar uttalen til orientering. En viser til at en reguleringsendring i liten grad dreier seg om privatisering, men omfang og volum av tilhørende funksjoner.
6.	Miljøavdelingen	◻ Behandlingen av søknaden bør prioriteres da det er berammet rettsak 8.nov.06 for å gjennomføre kommunens pålegg om fjerning av 3 ulovlige brygger. Riksadvokaten er	O Rådmannen tar uttalen til orientering.

fylkesmannens representant i saken.

- **Oppsummering og konklusjon**

Rådmannen vil tilkjennegi at en vurderer at dette er en kompleks sak og der en har vært i sterk tvil. En vil sterkt understreke at rådmannen i denne saken kun har lagt vekt på og vurdert planfaglige forhold i tilknytning til spørsmål knyttet til forespørselen om reguleringsendringen jfr. §30.1 i pbl.

Rådmannen har derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering kommet frem til at en kan anbefale at det startes opp reguleringsendring med sikte på å regulere inn brygger i planområdet, under forutsetning at følgende forhold ivaretas i:

4. Den enkelte brygge skal ikke overstige 15-20 m^2 og ikke gå lenger enn 2-3 meter ut i sjøen.
5. En skal søke å finne fellesløsninger innforbi rammene av forrige pkt. og antall brygger skal holdes på et minimum.

ALTERNATIV LØSNINGER:

Miljøutvalget vil med medhold i §30.1 i pbl fraråde at det startes opp regulering for å regulere inn brygger i reguleringsplan for Hatlevikbukta.

Dokumenter - vedlagt saken:

I	3	06.07.2006	Uttalelse til reguleringsendring Leidland	Statens Vegvesen
I	4	07.07.2006	Uttalelse til reguleringsendring Leidland	Kystverket
N	5	12.07.2006	Høringsuttalelse fra råd for funksjonshemmede - Mindre vesentlig reguleringsendring gnr. 7 bnr. 148, 679 og 681, Leidland	DKT
I	6	17.07.2006	Vedr. forespørsel om reguleringsendring for gnr. 7, bnr. 148, 679 og 681, Leidland	Fiskeridirektoratet Region Sør
I	7	07.08.2006	Uttalelse til forespørsel om reguleringsendring for gnr. 7 bnr. 148, 679, 681 på Leidland, Hatlevikbukta	Fylkesmannen i Rogaland
X	8	22.08.2006	Miljø- og driftsavdelingens behandling av forespørsel om reguleringsendring	DKT
S	9	18.09.2006	Forespørsel om regulering gnr. 7 bnr. 148, 679 og 681, Leidland	
I	1	27.02.2006	Forespørsel om mindre vesentlig reguleringsendring gnr. 7 bnr. 148, 679 og 681 - Leidland	Svein Jørgen Jørgensen m.fl.
S			***Sak 085/03 Miljøstyrets vedtak den 07.04.03***	

Dokumenter – ikke vedlagt saken:

U	2	27.06.2006	Forespørse om reguleringsendring gnr. 7 bnr. 148, 679 og 681, Leidland	Flere registrerte mottakere

Parter i saken:

ALF TORE LEIDLAND	YTSTEBRØDVEIEN 97	4370	EGERSUND
ANITA HETLAND	SAGAVEIEN 7	4370	EGERSUND
ANNA HELENE MYKLEBUST	KORVETTVEIEN 27	4370	EGERSUND
DAG TURE MYKLEBUST	KORVETTVEIEN 27	4370	EGERSUND
DIETMAR F SEIDLER		0	
EIENDOM AS BOYSEN	LØENVEIEN 2	1653	SELLEBAKK
ELBJØRG GULLESTAD	KAPELLANVEIEN 34	4325	SANDNES
ERIK LEIDLAND	BASTHAUGVEIEN 9	4370	EGERSUND
GEIR HJORTH	PAAL BERGS VEI 64	1348	RYKKINN
HALVARD SKJELBRED	YTSTEBRØDVEIEN 4	4370	EGERSUND
HARALD MAGNE LEIDLAND	YTSTEBRØDVEIEN 81	4370	EGERSUND
HEGE KRISTIN HETLAND	YTSTEBRØDVEIEN 25	4370	EGERSUND
IVAN AAMODT	NONSFJELLVEIEN 13	4370	EGERSUND
JAN TORE TUNHEIM	LASTEINVEIEN 27	4370	EGERSUND

KARL LUDVIG LEIDLAND	YTSTEBRØDVEIEN 69	4370	EGERSUND
KNUT WIELECHOWSKI	VÅRLIVEIEN 26	4016	STAVANGER
KOMMUNE EIGERSUND	POSTBOKS 580	4379	EGERSUND
MARIANN KYLLINGSTAD	VÅRLIVEIEN 26	4016	STAVANGER
OTTO LEIDLAND	YTSTEBRØDVEIEN 97	4370	EGERSUND
REIDAR GULLESTAD	KAPELLANVEIEN 34	4325	SANDNES
TORILL TOLLEFSEN	HENRIK IBSENS GATE 22 A	4021	STAVANGER
UNNI NORLAND	SOLBERGET 2	4355	KVERNALAND
V/VEGSJEFEN I ROG STATEN	POSTBOKS 197	4001	STAVANGER

---- o ----

EIGERSUND KOMMUNE
SAKSOVERSIKT

Arkiv:	20000004 L12
Saksmappe/lnr:	03/00344-5487/03
Saksbehandler:	Baard H. Utvik
Dir telefonnr:	51 46 83 20
Avdeling:	Sentraladministrasjonen
Dato:	25.03.2003

Mindre vesentlig reguleringsendring friområde - Hatlevikbukta

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
085/03	Miljøstyret	07.04.03

Sammendrag:
Det er innkommet søknad fra Byggservice Egersund AS på vegne av eierne av Gnr. 7, Bnr. 683 og 684 ang. mindre vesentlig reguleringsendring i reguleringsplanen for Hatlevikbukta. Endringen gjelder midtre del av området F2.

Saksgang:
Miljøstyret avgjør saken.

Rådmannens forslag til vedtak 25.03.2003:

1. Miljøstyret vedtar en mindre vesentlig reguleringsendring for Hatlevikbukta i samsvar med søknad av 28.01.03.

2. Områdene mellom bygningen i byggeområde F2 omreguleres fra friluftsområde sjø til område for fritidsbebyggelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-1, 2. ledd

Miljøstyrets behandling/votering den 07.04.03:
Det ble foretatt befaring i saken.

-----0-----

SVEIN OLAV TENGESDAL – SP foreslo alternativ løsning, sålydende:
"Miljøstyret kan ikke se at det fremlagte endringsforslaget gir grunnlag for å vedta en mindre vesentlig reguleringsendring og vil derfor avvise forslaget."

VOTERING:
Tengesdals forslag vedtatt med 9 stemmer (SP + AP + KRF + V). 4 stemte for rådmannens innstilling (H + FRP).

Miljøstyrets vedtak den 07.04.03:
Miljøstyret kan ikke se at det fremlagte endringsforslaget gir grunnlag for å vedta en mindre vesentlig reguleringsendring og vil derfor avvise forslaget.

100

Internt notat

Mottakere:
Dag Kjetil Tonheim Plansjef

Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsendring friområde - Hatlevikbukta

Vår ref.: 10/23528 / 10/1860 / PL-20000004, FA-L12, GBR-7/148 **Dato:** 22.09.2010
Saksbehandler: Randi Haugstad **Telefon:** 51 46 80 24 **Mobiltelefon:**
E-post: randi.haugstad@eigersund.kommune.no

I sitt møte 15.09.2010 har Felles brukerutvalg behandlet sak 41/10 – *Reguleringssaker til felles brukerutvalgs møte 15.09.10:*
RS 25 – Forespørsel om reguleringsendring fra friområde i sjø til brygge – Hatlevikbukta

Felles brukerutvalgs vedtak den 15.09.10:

Felles brukerutvalg har ingen merknader til saken.

Vedtaket er enstemmig.

Du bes foreta videre forføyning/oppfølging av saken. Det vises til vedtaket.

Med hilsen

Randi S. Haugstad

Hans Kristian Sahlsten
Nestleder felles brukerutvalg

Randi S. Haugstad
Politisk sekretær

Besøksadresse: Bøckmans gate 2, 4370 Egersund / Rådhuset, 4. Ela
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund, 4370 EGERSUND
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks: 51 46 80 97
Org.nr.: 944 496 394

ADVOKATFIRMA
SMEDSVIG
HEITMANN

Postboks 660
N-4003 Stavanger
Besøksadr. Børehaugen 1
Telefon + 47 51 89 89 00
Faks + 47 51 89 89 01

Org. nr. 985 154 791 MVA
Driftskonto 6350 05 35409
Klientkonto 6350 05 35417
post@shda.no
www.shda.no

Eigersund kommune
GRADERING
MOTTATT: 22 SEPT 2010
ARKIVSAKID: 10/1860

Egersund kommune
Ved Dag Kjetil Tonheim
Postboks 580
4379 EGERSUND

Også sendt per e-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Vår ref.:	Deres ref.:	Saksansvarlig adv.:	Stavanger
4428/70456.doc/KCP	10/22247/10/1860/PL-20000004, FA-L12, GBR-7/148	Johan A. Helgø	21. september 2010

Vedrørende gnr.7, bnr. 148 og gnr. 7, bnr. 679: forespørsel om reguleringsendring fra friområde i sjø fra brygge - Hatlevikbukta

Det vises til vårt brev av 1. september 2010, samt til brev fra Eigersund kommune av 7. september 2010, hvor rådmannen ønsker å fremme saken som en ny forespørsel. I denne forbindelse ønsker vi å utdype bakgrunnen for vår henvendelse.

Våre klienter ervervet eiendommene og bygde dem ut som fritidseiendommer med brygge. Fritidseiendommene ble etter dette solgt videre til de nåværende eierne. Bygging av bryggene var på forhånd klarert med Egersund kommune ved daværende bygningssjef Baard Utvik. Jørgensen og Osmundsen hadde flere møter med Baard Utvik, hvor våre klienter opplyser at Utvik godkjente bygging av bryggene og sa at det ikke var noe problem å bygge brygge så lenge de holdt seg innenfor byggelinjer som var fastsatt av kommunen.

Etter at bryggearbeidene var utført, og de to eiendommene solgt, opplyste Egersund kommune at det ikke forelå søknad og godkjennelse for de aktuelle bryggene. Våre klienter tilskrev kommunen og sendte inn søknad om etterfølgende godkjennelse av bryggeanleggene. Kommunen ga imidlertid ikke byggetillatelse og dette vedtaket ble senere stadfestet av Fylkesmannen i Rogaland. Saken ble så fremmet for Dalane tingrett. Saken skal være vel kjent for kommunen og dokumentene fra byggesaksbehandlingen vedlegges derfor ikke.

Utvik var også til stede på det aktuelle stedet i forbindelse med en annen sak etter at arbeidet med bryggene var påbegynt. Våre klienter opplyser at Utvik, på dette tidspunkt, ikke kommenterte oppføringen av bryggene og at han ikke nevnte noen ting om at det ikke var sendt inn en skriftlig byggesøknad. Våre klienter hadde følgelig ingen grunn til å tro at byggingen skjedde ulovlig. Det anføres at Eigersund kommunes opptreden i denne saken er en saksbehandlingsfeil. Baard Utvik har skriftlig erkjent at han burde ha informert Jørgensen og Osmundsen på en bedre måte.

Dommen fra Dalane tingrett er nå rettskraftig avgjort, men uten den alminnelige ankebehandlingen i Gulating lagmannsrett, da anken ble avvist.

Videre klaget Reidar og Elbjørg Gullestad (eierne av en av de aktuelle bryggene) våre klienter inn for Stavanger forliksråd våren 2009. Jørgensen og Osmundsen ble dømt til å betale kr. 600 000, i tillegg til saksomkostninger og renter, i erstatning til Reidar og Elbjørg

ADVOKATFIRMA
SMEDSVIG
HEITMANN

Postboks 660
N-4003 Stavanger
Besøksadr. Børehaugen 1
Telefon + 47 51 89 89 00
Faks + 47 51 89 89 01

Org. nr. 985 154 791 MVA
Driftskonto 6350 05 35409
Klientkonto 6350 05 35417
post@shda.no
www.shda.no

Gullestad, jfr. dom fra Stavanger forliksråd fra april 2009. Våre klienter risikerer *også* et tilsvarende erstatningskrav fra den andre eieren av eiendommen.

Våre klienter opplyser at det var en alminnelig oppfatning at søknadsprosesser i Eigersund kommune kunne skje forholdsvis hurtig og enkelt, da Utvik var bygningssjef. Jørgensen og Osmundsen kan ikke belastes for at byggetillatelse likevel ikke ble gitt, da Utvik ikke lenger var bygningssjef. Jørgensen og Osmundsen har kommet i en fortvilet situasjon og håper å få løst saken på beste måte ved denne forespørselen om reguleringsendring.

Med vennlig hilsen
for ADVOKATFIRMA SMEDSVIG HEITMANN DA

Kjersti C. Porter

Kjersti Cecilie Porter
Advokat
kcp@shda.no

KYSTVERKET
VEST

Eigersund kommune
Postboks 580
4379 EGERSUND

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTTATT: - 6 OKT 2010
ARKIVSAKID: 10/1860-DKT

Deres ref	Vår ref	Arkiv nr	Saksbehandler	Dato
10/22247/10/1860/PL-	10/02734-2 06/05073	413.2	Anne Britt Ottøy	29.9.2010

Uttale til forespørsel om reguleringsendring fra friområde i sjø til brygge - Hatlevikbukta - Eigersund kommune - Rogaland fylke

Vi viser til deres brev av 07.09.2010 vedrørende reguleringsendring, for eiendommene Gnr. 7 bnr. 148 og 679.

I brev av 07.07.2006 har vi gitt følgende uttale vedrørende disse eiendommene:
"Planområdet grenser til viktig biled, og det er derfor viktig at det ikke legges til rette for utbygging i sjø som kan komme i konflikt med fremkommeligheten og merkesystemet i farvannet. Kystverket har ikke merknader til at planen endres slik at eksisterende brygger kan bestå, men vi gjør oppmerksom på at det må påregnes bølgeslag fra skipstrafikk i farvannet."

Med hilsen

Knut Stenevik
avdelingssjef

Anne Britt Ottøy
senioringeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til: Egersund Havnevesen

KYSTVERKET VEST - PLAN- OG KYSTFORVALTNINGSAVDELINGEN

Sentral postadresse: Kystverket, postboks 1502, 6025 ÅLESUND — Telefon: +47 07847 — Telefaks: +47 70 23 10 08 — Internett: www.kystverket.no — E-post: post@kystverket.no

Besøksadr.: Flathauggt. 12, HAUGESUND — Telefon: +47 07847 — Telefaks: +47 52 73 32 01 — Bankgiro: 7694 05 06766 — Org.Nr.: NO 970 552 626

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson

FISKERIDIREKTORATET
Region Sør

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTTATT: - 8 OKT 2010
ARKIVSAKID: 10/1860 - DKT

Eigersund kommune
Sentraladm, Plankontoret
Postboks 580
4379 EGERSUND

Saksbehandler:	Eirin Roaldsen
Telefon:	450 49 105
Seksjon:	Region Sør forvaltningsseksjon
Vår referanse:	10/11110
Deres referanse:	10/22247/ 10/1860
Vår dato:	07.10.2010
Deres dato:	07.09.2010

Att:

VEDR. FORESPØRSEL OM REGULERINGSENDRING FRA FRIOMRÅDE SJØ TIL BRYGGE - HATLEVIKBUKTA - EIGERSUND KOMMUNE ROGALAND

Vi viser til Deres brev av 7. september 2010 med oversendelse av forespørsel om reguleringsendring fra friområde i sjø til brygge. Videre viser vi at vi har fått utsatt frist for uttalelser til 8. oktober.

Fiskeridirektoratet Region Sør har innhentet uttalelse fra Fiskarlaget Vest i saken (jfr. vedlegg). Fiskarlaget viser til at de generelt er imot at område i sjø blir regulert til "Friluftsområde i sjø/trafikkområde i sjø" da sjøen allerede er til allmenn bruk, og at plangrensa bør gå i strandsonen foruten der det er tenkt småbåthavn. Videre mener Fiskarlaget at en bør prøve å samle småbåthavnene mest mulig i område som ikke kommer i konflikt med annen næring. Fiskarlaget uttaler også at fortøyningene fra båtene/utliggerene må avgrenses mest mulig.

Fiskeridirektoratet Region Sør støtter Fiskarlagets uttalelse i saken. Fiskeridirektoratet Region Sør har for øvrig ingen merknader til saken.

Med hilsen

Alvin Runderheim
fung. seksjonssjef

Eirin Roaldsen
rådgiver

Vedlegg: Uttalelse fra Fiskarlaget Vest.

Postadresse: Postboks 185 Sentrum 5804 Bergen — Besøksadresse: Strømsalmenningen 1 — Telefon: 03466 — Telefaks: 51491699
Organisasjonsnr: 971 203 420 — E-postadresse: postmottak@fiskeridir.no — Internett: www.fiskeridir.no

FISKARLAGET VEST

DI

og Fiskarlagets Servicekontor as, avd. Vest

Bergen, 13.09.10

Vår ref. a.962/10/BSI/5.7.1.3

Fiskeridirektoratet region Sør
Postboks 185, Sentrum
5804 Bergen

Att: Eirin Roaldsen

Saksnr.	Dok.nr.
2010/11110 - 3	
Arkiv 624	

E-mail

REGULERINGSENDRING FRÅ FRIOMRÅDE I SJØ TIL BRYGGE, HATLEVIKBUKTA, EIGERSUND , ROGALAND.

Viser til Dykkar brev av 10.09.10, med vedlegg, vedkomande ovannemnde sak.

Eigersund Fiskarlag har ifølgje dykkar notat uttalt i brev av 30.04.00 at "de forutsetter at begrepet "Friluftsområde i sjø" ikkje er til hinder for fiskeriaktivet i sjø. De sikter her til fiske med teiner og rusefiske etter ål."

Fiskarlaget Vest vil peike på at ein generelt er imot at område i sjø blir regulert til "Friluftsområde i sjø/trafikkområde i sjø" da sjøen allereie er til allmenn bruk. Plangrensa bør gå i strandsona forutan der det er tenkt småbåthamn.
Ein bør prøve å samle småbåthamnene mest mogeleg i område som ikkje kjem i konflikt med anna næring. Fortøyingane frå båtane/uteliggjarane må avgrensast mest mogeleg.

Om område i sjø fortsatt blir regulert til "Friluftsområde i sjø/trafikkområde i sjø" forutset ein at ein kan drive fiske i området om det skulle vere aktuelt.

Med helsing
Fiskarlaget Vest

Britt Sæle Instebø

Britt Sæle Instebø

Kopi; Eigersund og Sokndal Fiskarlag, Sør-Norges Notfiskarlag, Rogaland (3)
Fylkesmannen i Rogaland, Eigersund kommune

Adresse:
Skottsgt. 3
N-5003 BERGEN

Telefon: 55 55 39 80
Telefax: 55 55 39 88
e-mail: vest@fiskarlaget.no

Bankkto: 6511.05.05331
Org.nr: NO 938 513 109
Org.nr: NO 984 152 094 MVA

Fra: Sentralbordet
Sendt: 11.10.2010
Til: tilreg@eigersund.kommune.no
Kopi:
Emne: VS: Hatlevikbukta

Fra: Sageidet Morten [mailto:morten.sageidet@fmro.no]
Sendt: 9. oktober 2010 11:23
Til: KP Eigersund Kommune
Kopi: Dag Kjetil Tonheim
Emne: Hatlevikbukta

Jeg er usikker på om denne uttalelsen fra Fylkesmannen kom frem til dere gjennom vårt saksbehandlersystem. Derfor sendes uttalelsen også som e-post.

mvh

Morten Sageidet

senioringeniør

Fylkesmannen i Rogaland

Miljøvernavdelinga

tlf 51 56 89 11

morten.sageidet@fmro.no <mailto:morten.sageidet@fmro.no>

Uttalelse til forespørsel om reguleringsendring på 7/148 Hatlevikbukta, Eigersund

Deres ref: 10/22247 / 10/1860 / PL-20000004, FA-L12, GBR-7/148

Vi viser til vår uttalelse i saken fra 07.08.2006, som er gjengitt under. Vår vurdering i dag er den samme som da vi avga uttalelse i 2006. Vi har ingen ytterligere kommentarer enn det som'går fram av tidligere uttalelse. Uttalelsen fra 2006 er som følger:

"Uttalelse til forespørsel om reguleringsendring for gnr 7/148,679,681 på Leidland, Hatlevikbukta

Vi viser til utsendt forespørsel fra kommunen datert 27.06.06.

Kommunen viser til mottatt forespørsel om reguleringsendring for Hatlevikbukta. Formålet med reguleringsendringen er å regulere inn mulighet for brygger i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse. I oversendelsesbrevet fra kommunen er det vist til at saken vil fremmes for miljøutvalget i kommunen når fristen er ute.

Fylkesmannen vurderer utsendt dokumentasjon i oversendelsesbrevet som mangelfullt i forhold til å belyse saken. De aktuelle bryggene i forespørselen skal behandles i Dalane tingrett 8. november, med grunnlag i et vedtak i kommunen om riving av ulovelig oppførte brygger. Dette forholdet er ikke omtalt eller vurdert i oversendelsesbrevet.

Den planbehandlingen som kommunen legger opptil gjennom å sende forespørselen på høring, åpner for en fornyet behandling av en sak som tidligere er ferdig behandlet. I oversendelsesbrevet er det ikke nærmere redegjort for grunnlaget for å vurdere en fornyet behandling av denne saken, og hvordan kommunen vurderer planendringssøknaden i forhold til den pågående saken som skal opp i tingretten.

I vedlagt brev fra tiltakshaverne datert 27.02.06 er det vist til anbefaling fra kommunen om å søke om mindre vesentlig planendring. På grunnlag av at omsøkte brygger krever endring av reguleringsformål i planområdet, og kommer i konflikt med nasjonale føringer for vern av strandsonen, vurderer fylkesmannen at omsøkte brygger krever en vesentlig planendring. Et eventuelt vedtak om å gå videre med bryggesaken, vil derfor kreve varsling av planarbeidet i samsvar med § 27.1 i plan- og bygningsloven. Før videre behandling av saken må kommunen klargjøre sitt syn på rettsaken i forhold til forslaget om omregulering av området."

mvh

Morten Sageidet
senioringeniør
Fylkesmannen i Rogaland
Miljøvernavdelinga

tlf 51 56 89 11
morten.sageidet@fmro.no <mailto:morten.sageidet@fmro.no>

Morten Sageidet

senioringeniør

Fylkesmannen i Rogaland

Miljøvernavdelinga

tlf 51 56 89 11

morten.sageidet@fmro.no <mailto:morten.sageidet@fmro.no>

Eigersund kommune
v/Plankontoret
Postboks 580

4379 Egersund

Att: Dag Kjetil Tonheim

DKT EIENDOM
Dalane Kreditt og Tomteutvikling AS

Daglig leder:
OVE H. KLAUSEN
Mobiltelefon: 91 31 21 61
Telefon privat: 51 49 33 81
Telefax privat: 51 49 45 41

Deres ref: 10/22247 / 10/1860 / PL20000004, FA-L12, GBR-7/148 **Egersund 06.10.2010**

Ad Forespørsel om reguleringsendring fra friområde i sjøen til brygge – Hatlevikbukta

Viser til brev av 07.09.2010 samt til møte med Tonheim 02.12.2010 der jeg redegjorde hvorfor denne forespørsel ikke kommer før nå.

På vegne av Boysen Eiendom AS v/Geir Magne Skjelbred ønsker en å komme med følgende forespørsel.

1. En ønsker å bygge ½-tak over båtplass på nordsiden av nausthytten. Skjelbred ligger i forhandlinger med hjemmelshaver til GBR 7/679 –Geir Hjort – om et makebytte vist ved rød strek på situasjonskartet.

2. Endre retning på reguleringslinje for å få med del av kai mot sørøst (merket med PKT 2 på situasjonskart) som ligger utenfor eksisterende reguleringslinje.

3. Få med den del av kai på sørsiden av nausthytte (merket med PKT 3 på situasjonskart).

Undertegnede bes holdt underrettet i saksgangen.

Med vennlig hilsen

Ove H. Klausen

Ove H. Klausen

Dalane Kreditt og Tomteutvikling AS
Postboks 313, 4379 Egersund
Kontoradresse: Sentrumsgården

Telefon: 51 49 53 24
Telefax: 51 49 24 40
E-post: post@dkt-eiendom.no

Bankkonto: 5413 06 24939
Org.nr.: 884 330 092 MVA
www.dkt-eiendom.no

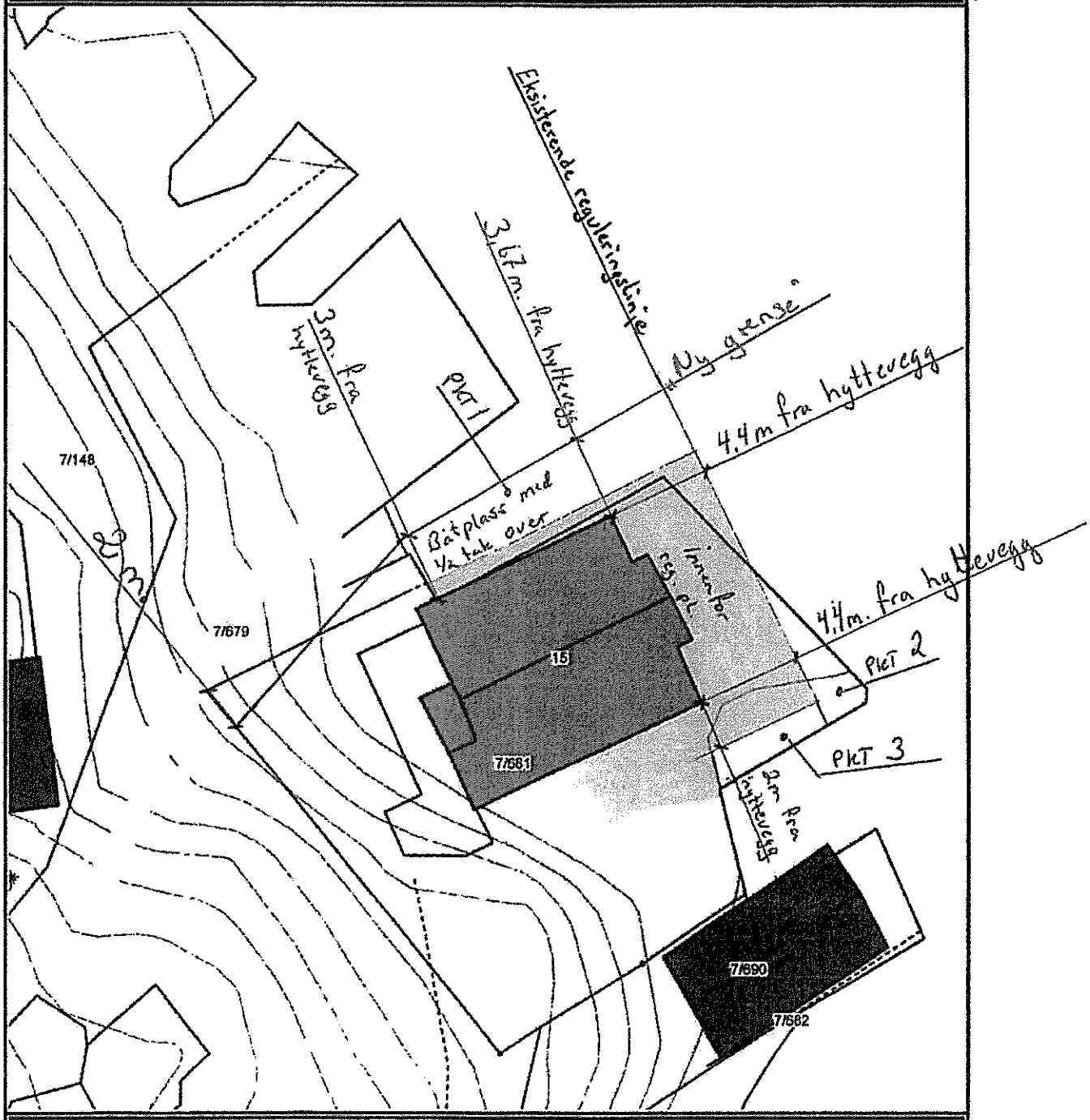
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 7	Bnr: 681	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: YTSTEBRØDVEIEN 15, 4370 EGERSUND			
Hj.haver/Fester:				

EIGERSUND KOMMUNE

Dato: 3/12-2010 Sign:

Målestokk 1:250



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og avløpsledninger, plandata m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 13.12.2010
Arkiv: :FE-, GBR-, FA-L12
Arkivsaksnr.: 10/2661
Journalpostløpenr.: 10/30724

Avdeling: Sentraladministrasjonen
Enhet: Plankontoret
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Stilling: Plansjef
Telefon: 51 46 83 21
E-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
06/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Mindre reguleringsendring- E39 Helleland-Skjebadalen - justering av formålsgrenser

Sammendrag:

Statens vegvesen har påbegynt arbeider med bygging av krabbefelt i Skjebadalen, samt ny bru over jernbanen. Det har under fremdriften av anlegget fremkommet behov for mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen i form av justering av formålsgrenser. Rådmannen vurderer at dette kan behandles som en mindre reguleringsendring og vil anbefale at endringen vedtas som fremlagt. En viser til at det er kun kommet en merknad til endringene, og de forhold som påpekes er tatt hensyn til og innarbeid i det endelige planforslag som ligger vedlagt.

Saksgang:
MU avgjør saken.

Rådmannens forslag til vedtak 13.12.2010:

Det blir vedtatt en mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for Skjebadalen ved at justeringer i formålsgrenser i tråd med søknad datert 08.12.2010 fra Statens Vegvesen..

Vedtaket er fattet med hjemmel i §12-14 i PBL.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Mindre reguleringsendring - E39 Helleland-Skjebadalen - justering av formålsgrenser

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for krabbefelt/ny bru - E39 Helleland-Skjebadalen. Endringen medfører justering av formålsgrenser i tilknytning til vegtrasse og der det samlede arealet blir redusert i forhold til gjeldende reguleringsplan.

En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

1. vurdering om det er mindre vesentlig reguleringsendring
2. kort presentasjon av hva saken gjelder
3. gjennomgang av uttaler

4. rådmannens vurdering og konklusjon

1. Vurdering om det er vesentlig reguleringsendring
En vurderer dette til å være en mindre reguleringsendring etter §12-14 i PBL.
Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses for "mindre reguleringsendring" av reguleringsplan. I noen grad må det være opp til et skjønn i det enkelte tilfelle hvor grensen går. Det er heller ikke gitt uttømmende retningslinjer jfr. tidligere lov. Selv om mindre endring av reguleringsplan behandles noe enklere enn reguleringsendring etter §12-14 jfr § 28-1 i gammel PBL gjelder bestemmelsene om samråd og medvirkning også for slike endringer, dvs. at bl.a. berørte sektormyndigheter må gis anledning til å uttale seg. Det er ikke klageadgang på avslag på en mindre vesentlig reguleringsendring.

Grensegangen mellom full regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring", noe en mener denne justeringen ikke medfører.

Dersom det faste planutvalget er i tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en vanlig reguleringsendring etter § 28-1 nr. 1.

Etter en samlet vurdering vil en konkludere at dette dreier seg om en mindre reguleringsendring, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det er kun justering av formålsgrenser. Videre medfører ikke endringen at en utelater formål. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet mindre vesentlig reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

Statens vegvesen har påbegynt arbeider med bygging av krabbefelt i Skjebadalen samt ny bru over jernbanen. Det har under fremdriften av anlegget fremkommet behov for mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen i form av justering av formålsgrenser.

På vedlagte kart er justeringene av formålsgrenser vist som følger:
- Areal utenfor reg.plan (rød farge) = 12320 m2
- Areal mindre enn vist i reg.plan (lyseblå farge) = 14440 m2

Dvs at med alle endringer/justeringer som er utført i byggeplanen bruker en mindre areal enn vist i reg.plan (14440 – 12320) = 2120 m2.

3. Gjennomgang av uttaler

Statens Vegvesen har sendt søknaden til uttale til berørte grunneiere og parter samt berørte lokale og statlige og regionale myndigheter. Det er kommet inn 1 merknad. Disse har en gått gjennom nedenfor:

	Fra	Merknader	Administrasjonens foreløpige vurdering	
Uttaler				
1.	Terje Hostad	◻ Senking av privat veg og mindre fylling i skråning samt mindre skråning/utfylling fremfor huset ved E39.	◻ Rådmannen viser til at Statens Vegvesen skriver at; "De forhold som han påpekte er tatt hensyn til og innarbeid i det endelige planforslag som ligger vedlagt."	E

Barn, unge
Endringen medfører ikke endringer som vurderes å ha betydning.

Sikkerhet og beredskap jfr. §28-1
Ingen kjente.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.
Ingen kjente.

Universell utforming:
Ingen kjente.

4. Rådmannens vurdering og konklusjon
Rådmannen viser til gjennomgang og vurdering i pkt. 1-3 og vil derfor etter en samlet vurdering innstille på at Miljøutvalget vedtar en mindre reguleringsendring i form av justering i formålsgrenser i tråd med søknad datert 08.12.2010 fra Statens Vegvesen i reguleringsplan for E39 Helleland-Skjebadalen.

Økonomiske konsekvenser:
Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:
Det blir ikke vedtatt en mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for Skjebadalen ved at justeringer i formålsgrenser i tråd med søknad datert 08.12.2010 fra Statens Vegvesen..

Vedtaket er fattet med hjemmel i §12-14 i PBL.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
149934	926546272-1-2010013630-43.pdf
149932	R003.pdf
149931	R002.pdf
149930	R0014.pdf
149929	926546238-2-2010013630-54.doc

149933	926546238-1-2010013630-7.doc
149928	E39 Helleland-Skjebadalen -Søknad om mindre reguleringsendringer

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	08.12.2010	Statens Vegvesen	E39 Helleland-Skjebadalen -Søknad om mindre reguleringsendringer

Parter i saken:

Fra: Frøytlog Ove
Sendt: 08.12.2010
Til: 'dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no'
Kopi: Walskaar Tor Oscar
Emne: E39 Helleland-Skjebadalen -Søknad om mindre reguleringsendringer

Hei

Oversender med dette søknad om reg. endringer . Sendes også pr. post idag .

Med hilsen
Ove Frøytlog

Seksjon: Vegseksjon Stavanger
Postadresse: Statens vegvesen Region vest, Askedalen 4, 6863 LEIKANGER
Besøksadresse: Slettebø, EGERSUND
Telefon: +47 51911288 **Mobil:** +47 90175704 **e-post:** <mailto:ove.froytlog@vegvesen.no>
www.vegvesen.no **e-post:** <mailto:firmapost-vest@vegvesen.no>

Statens vegvesen

Eigersund kommune
Postboks 580
4379 EGERSUND

Att: Plansjef, Dag Kjetil Tonheim

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato
	Ove Frøytlog - 51911288	2010/013630-054		08.12.2010

E39 Helleland-Skjebadalen
Statens vegvesen søker om mindre endringer av reguleringsplanen.

Viser til tidligere oversendt sak vedr. mindre endringer av reguleringsplanen arknr. 2010/013630-036.

Statens vegvesen har påbegynt arbeider med bygging av krabbefelt i Skjebadalen samt ny bru over jernbanen. Grunnlaget for arbeidene er gitt i reguleringsplan godkjent av Eigersund kommune den 15.12.2008.

Det har under fremdriften av anlegget fremkommet behov for mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen, og dette er vist i vedlagte plan/forslag.
Alle endringene skjer innenfor allerede vedtatte formålsgrensen.

Areal utenfor reg.plan (rød farge) = 12320 m2
Areal mindre enn vist i reg.plan (lyseblå farge) = 14440 m2

Dvs at med alle endringer/justeringer som er utført i byggeplanen
bruker vi mindre areal enn vist i reg.plan (14440 – 12320) = 2120 m2

I henhold til plan og bygningslovens § **28-1.** *Endring og oppheving av reguleringsplan*

har eierne/festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket gis høve til å uttale seg før det gjøres et vedtak. (også ved mindre endringer i reguleringsplanen)

Eierne/festerne av eiendommene har fått tilsendt brev med kart som viser endringene og kunne påklage den planlagte endringen innen 29. oktober 2010 til vegvesenet.
(se vedlagt brev ark.nr 2010013630-007)

Vi har fått en tilbakemelding fra Terje Hostad (ark. nr 2010013630-043) og denne ligger vedlagt.

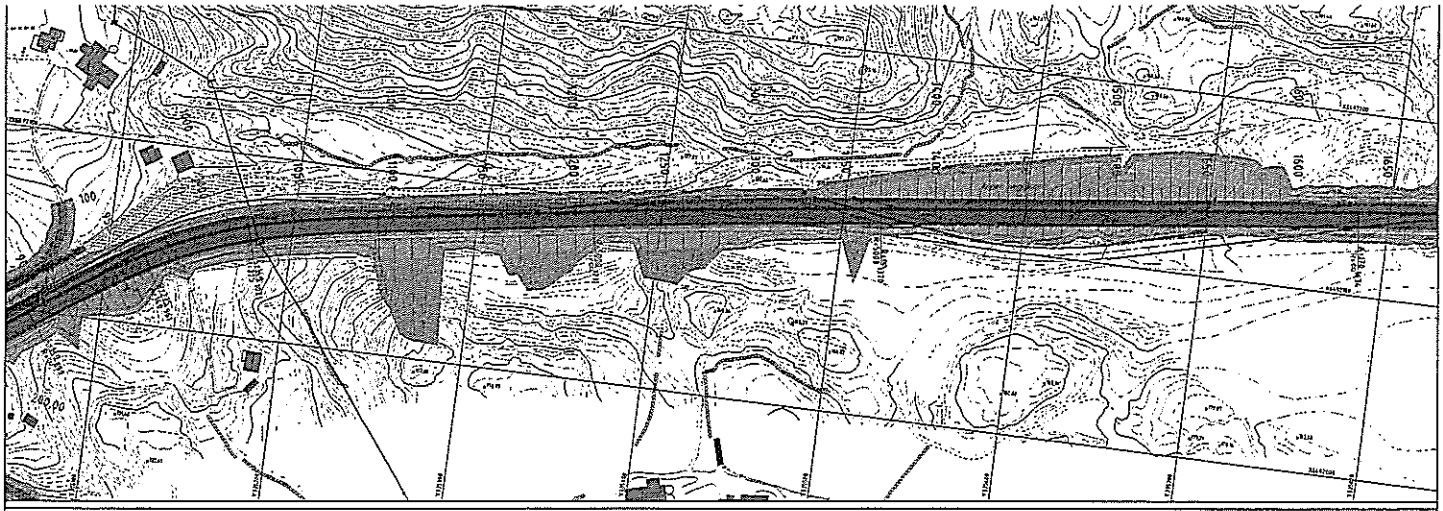
De forhold som han påpekte er tatt hensyn til og innarbeid i det endelige planforslag som ligger vedlagt .

Ber Eigersund kommune sørge for videre behandling.

Fylkesavdeling
Med hilsen

Ove Frøytlog
prosjektleder

Vedlegg : Kopi av brev til eiere/festere
Justert planforslag .
Brev fra Terje Hogstad



Reguleringsbestemmelser

§ 1 Formål

Formålet er å gi rammer og bestemmelser for bygning og anlegg innenfor det viste reguleringsområdet for E39 Helleland-Skjeberdalen, Egersund kommune. Regulerte arealer og reguleringsformål skal være i samsvar med reguleringsplankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Formålet med reguleringsplanen er å utbedre og utvikle veg og bro over jernbanen og forbi grupper ved Gadji 139 og ved delte gårds- og arbeidsplassen med effektive.

Det det reguleres til følgende formål:

Landbruksområde (Plan- og bygningslovens § 25, 1 ledd nr 5)
- Dyrkbar jord

Offentlig trafikkområde (Plan- og bygningslovens § 25, 1 ledd nr 3)
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Kollektivfelter
- Stigningsfelt
- Annen veggrunn

§ 2 Trafikkområder

1) I planområdet inngår det bygging av veg, vegbane, kollektivfelter, stigningsfelt og annet trafikkareal som ved å regulere veglinjen.

2) Annen trafikkareal som omfatter grøft, sikkerhetsgrøft og grøfter

3) Alle forringelser av forholdene med vegetasjon skal utføres med hensyn til estetikk og med omsyn for terrenget. Eventuelle vegetasjon skal beskyttes i stand og utbedring, også under anleggsperioden

4) Godkjente vegbyggere er med på reguleringsplanen. Eventuelt nye godkjenner må godkjennes av Statens vegvesen

§ 3 Fortau

1) Det anlegget trafikkareal omfatter offentlig trafikkområde. Det skal være fri sikt i sentrumsplan av 0,5 meter over fastlandet mot veg

§ 4 Landbruksområde

1) Eksisterende vegbygger skal beskyttes i stand og utbedring, også under anleggsperioden

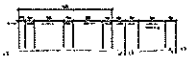
§ 5 Bygningsrom

1) Bygningsrom langs E39 settes til 12 meter fra midtlinjen

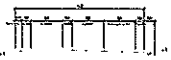
§ 6 Annen arealbruk

1) Det er regulert spesialområde for felles anlegg

Normalprofil E39
S1, ÅDT 0-12000, Dimensjonerende kjøretøy



Normalprofil E39
S4, ÅDT 4000-8000, Dimensjonerende kjøretøy



REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSFORESLAG FOR
E39 HELLELAND – SKJEBADALEN

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Kommunestyrevedtak 08/283 15.12.08

2. gangs handsaming i Kommunestyret
Offentleg ettersyn frå 19.06.2008 til 19.08.2008
1. gangs handsaming i Kommunestyret
Kunngjering om oppstart av planarbeidet

Plansamsvar med plan- og bygningslova

R2

ostlje

TEIKNFORKLARING

Arealer utenfor reguleringsplan

Arealer innenfor reguleringsplan

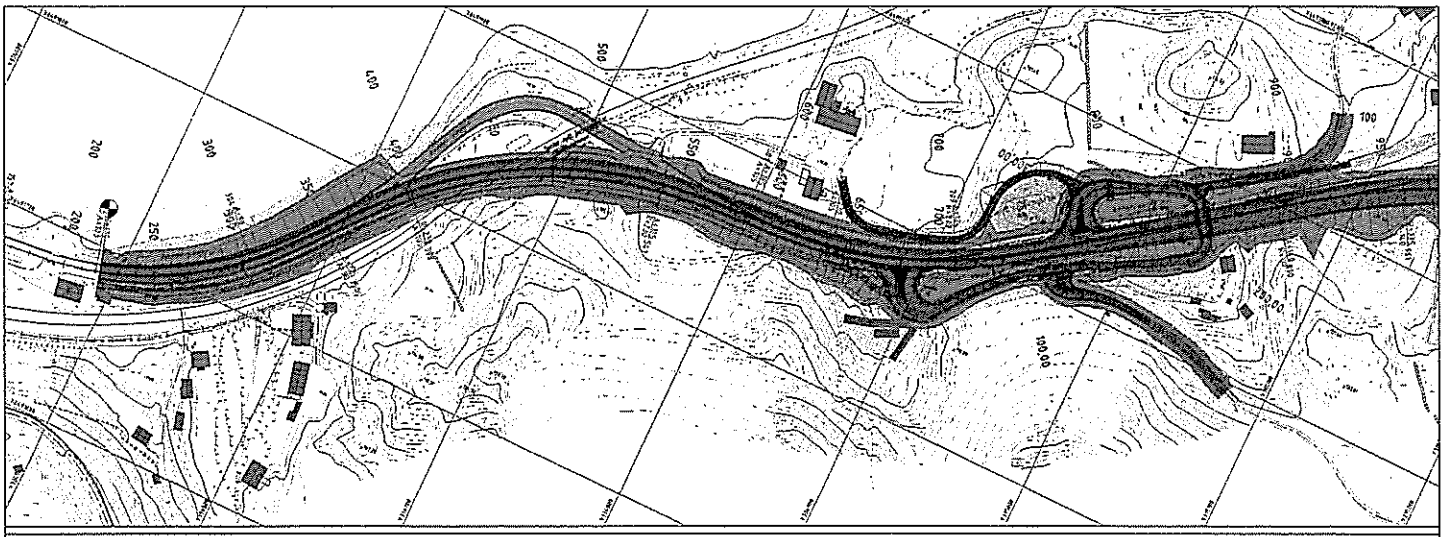
§25. REGULERINGSFØREMÅL
OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE
- kjøreveg
- annen veggrunn
- gang-/sykkelveg
- underganger

SPESIALOMRÅDE
- privat veg

LANDBRUKSOMRÅDER
- jord og skogbruk

FELLES OMRÅDE
- felles anlegg

STREKSYMBOL
- grense for reguleringsområde
- kraftlinje
- sykkelstigning
- sandstrøing regulert veg
- bygningsrom
- Kvadratnett for nøyaktighet 1:1000



Reguleringsbestemmelser

§ 1 Formål

Formålet er å gi rammer og bestemmelser for bygning og anlegg innenfor det viste reguleringsområdet for E39 Helleland-Skjeberdalen, Egersund kommune. Regulerte arealer og reguleringsformål skal være i samsvar med reguleringsplankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Formålet er å gi rammer og bestemmelser for bygning og anlegg innenfor det viste reguleringsområdet for E39 Helleland-Skjeberdalen, Egersund kommune. Regulerte arealer og reguleringsformål skal være i samsvar med reguleringsplankart, bestemmelser og planbeskrivelse.

Formålet er å utbedre og utvikle veg og bro over jernbanen og forbi grupper ved Gadji 139 og ved delte gårds- og arbeidsplassen med effektive.

Det det reguleres til følgende formål:

Landbruksområde (Plan- og bygningslovens § 25, 1 ledd nr 5)
- Dyrkbar jord

Offentlig trafikkområde (Plan- og bygningslovens § 25, 1 ledd nr 3)
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Kollektivfelter
- Stigningsfelt
- Annen veggrunn

§ 2 Trafikkområder

1) I planområdet inngår det bygging av veg, vegbane, kollektivfelter, stigningsfelt og annet trafikkareal som ved å regulere veglinjen.

2) Annen trafikkareal som omfatter grøft, sikkerhetsgrøft og grøfter

3) Alle forringelser av forholdene med vegetasjon skal utføres med hensyn til estetikk og med omsyn for terrenget. Eventuelle vegetasjon skal beskyttes i stand og utbedring, også under anleggsperioden

4) Godkjente vegbyggere er med på reguleringsplanen. Eventuelt nye godkjenner må godkjennes av Statens vegvesen

§ 3 Fortau

1) Det anlegget trafikkareal omfatter offentlig trafikkområde. Det skal være fri sikt i sentrumsplan av 0,5 meter over fastlandet mot veg

§ 4 Landbruksområde

1) Eksisterende vegbygger skal beskyttes i stand og utbedring, også under anleggsperioden

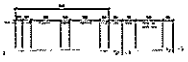
§ 5 Bygningsrom

1) Bygningsrom langs E39 settes til 12 meter fra midtlinjen

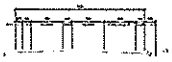
§ 6 Annen arealbruk

1) Det er regulert spesialområde for felles anlegg

Normalprofil E39
S1, ÅDT 0-12000, Dimensjonerende kjøretøy



Normalprofil E39
S4, ÅDT 4000-8000, Dimensjonerende kjøretøy



REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSFORESLAG FOR
E39 HELLELAND – SKJEBADALEN

SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Kommunestyrevedtak 08/283 15.12.08

2. gangs handsaming i Kommunestyret
Offentleg ettersyn frå 19.06.2008 til 19.08.2008
1. gangs handsaming i Kommunestyret
Kunngjering om oppstart av planarbeidet

Plansamsvar med plan- og bygningslova

R1

ostlje

TEIKNFORKLARING

Arealer utenfor reguleringsplan

Arealer innenfor reguleringsplan

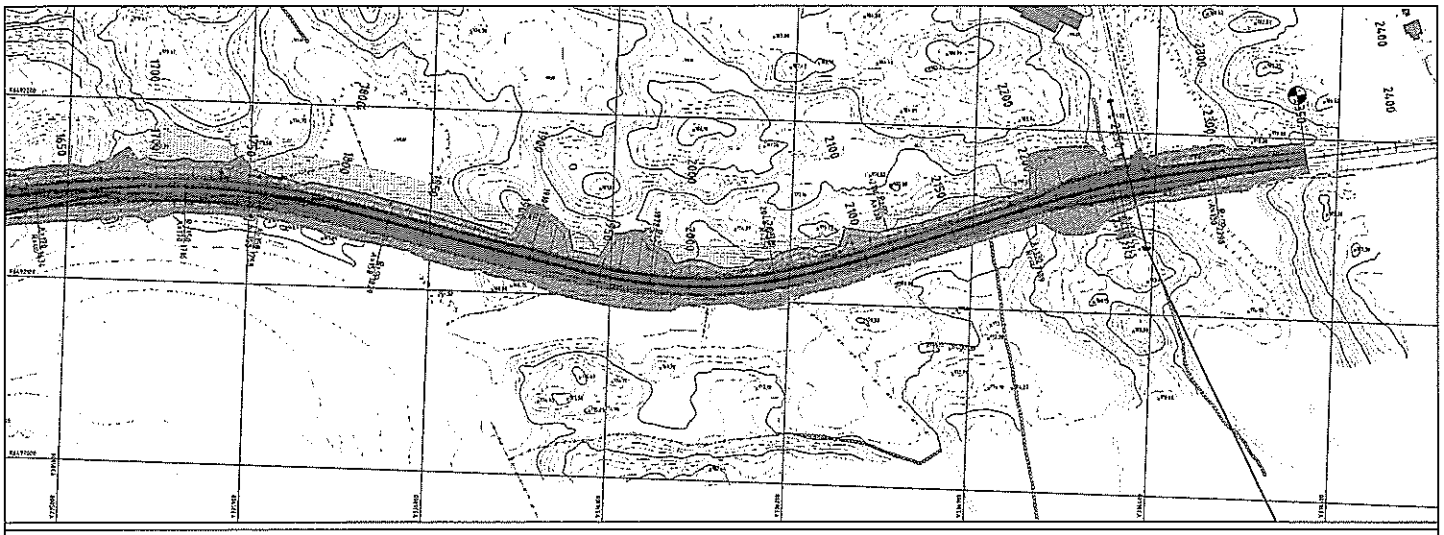
§25. REGULERINGSFØREMÅL
OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE
- kjøreveg
- annen veggrunn
- gang-/sykkelveg
- underganger

SPESIALOMRÅDE
- privat veg

LANDBRUKSOMRÅDER
- jord og skogbruk

FELLES OMRÅDE
- felles anlegg

STREKSYMBOL
- grense for reguleringsområde
- kraftlinje
- sykkelstigning
- sandstrøing regulert veg
- bygningsrom
- Kvadratnett for nøyaktighet 1:1000



Ringe er regulerte soner

§ 1 Formål

Hensikten med E 39 Helleland-Skjebdalen, Lyngland kommune, Reguleringsplan er å legge til rette for E 39 med vegtrasé, vegkryss, vegbru og tilhørende anlegg. Planen skal sikre en trafikksikker og god vegforbindelse.

Formålet med reguleringsplanen er å sikre en trafikksikker og god vegforbindelse og forbindelse til lokalveg E 39 og med gode løsninger for myke trafikanter og offentlig transport.

Det skal reguleres til følgende formål:

Landbruksområder (plan- og bygningsloven § 25 1 ledd nr 2)

- Dyrka jord for landbruk

Offentlig trafikanlegg (Plan- og bygningsloven § 25 1 ledd nr 3)

- Kjørevegbane
- Vegskjæring
- Energi og sambandsanlegg
- Adkomstveger
- Skyskjæringsfylling
- Annen veggrunn

§ 2 Trafikksikkerhet

1.1 Kjørevegbane skal det anlegges kjørevegg, vegskjæring, adkomstveger, skyskjæringsfylling og annet trafikksikkerhet som vist på reguleringsplanen

1.2 Annet trafikksikkerhetsanlegg er bussstopp til fylkesveger, stigninger og grøfter

1.3 Alle leveringsveger og forbindelser med vegsystemet skal utforms med mulig sikkerhet og med sentrens for fartsnivå. Eventuelle vegskråninger skal kontrolleres og utforset mulig utskjæring og/eller under anleggsperioden

1.4 Godkjente kjøretøyer er med på reguleringsplanen. Eventuelle nye kjøretøyer må godkjennes av Statens vegvesen

§ 3 Kulturminner

3.1 Det anlegges fredsteiner innenfor offentlig trafikkområde. Det skal settes inn et kart som legger inn et kart som legger inn 6.5 meter over kjørebanen mens m.ø.

§ 4 Landbruksområde

4.1 Eventuelle vegetasjon skal bevares i utstrekt mulig utstrekning, også under anleggsperioden

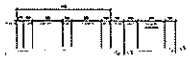
§ 5 Bygningsgrense

5.1 Bygningsgrense langs E 39 settes 14.50 meter fra midtlinjen

§ 6 Åpen arealer

6.1 Det er regulert spesialområde for felles avkjørsler

Tverrsnitt av E39
S1 ÅDT 0-12000, Sefalgrense 80 km/t



Tverrsnitt E39
S4 ÅDT >4000-8000 Sefalgrense 80 km/t

REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSFORESEGNER FOR: E39 HELLELAND - SKJEBADALEN			
SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA	Sak nr	Dato	Sign
Kommunestyrevedtak	08/283	15.12.08	
2. gangs høringsvedtak (lighet med vedtak)	11/019	30.11.10	
Offentlig ettersyn 04.12.09-20.01.10, 16.03-23.04			
1. gangs behandling (lighet med vedtak)	6/10	12.03.09	
Kunngjøring om oppstart av planarbeid		25.11.07	
Tegnet av: Statens vegvesen	Tegn nr	Rev nr	Tegnemerke
	R3		asbjhe

TEIKNFORKLARING

Areal innenfor reg plan

Areal utenfor reg plan

§ 25 REGULERINGSFØREMÅL

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

- kjøreveg
- annen veggrunn
- gang-og sykkelveg
- undergang

SPESIALOMRÅDE

- annet veg

LANDBRUKSOMRÅDER

- jord og skogbruk

FELLES OMRÅDE

- felles avkjørsler

STREKSYMBOL

- plangrense
- grense for reguleringsformål
- trafikklinje
- avgrensning av sone
- senterlinje veg/gatt veg
- bygglinje
- bygnlinje

Eksakt tolkning av målene: 1:1000

0 5 10 15 20 25m

Statens vegvesen

«Adresselinje_1»
«Adresselinje_2»
«Adresselinje_3»
«Adresselinje_4»
«Adresselinje_5»
«Adresselinje_6»

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region vest	Ove Frøytlog - 51911288	2010/013630-007		29.10.2010

REGULERINGSPLAN FOR EV 39 HELLELAND - SKJEBADALEN - MINDRE VESENTLIG ENDRING.

Statens vegvesen har påbegynt arbeider med bygging av krabbefelt i Skjebadalen samt ny bru over jernbanen.
Grunnlaget for arbeidene er gitt i reguleringsplan godkjent av Eigersund kommune den 15.12.2008.

Det har under fremdriften av anlegget fremkommet behov for mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen, og dette er vist i vedlagte plan/forslag.
Planen viser blant annet omfanget på din eiendom. Alle endringene skjer innenfor allerede vedtatte formålsgrensen.

Areal utenfor reg.plan (rød farge) = 12320 m2
Areal mindre enn vist i reg.plan (lyseblå farge) = 14440 m2

Dvs at med alle endringer/justeringer som er utført i byggeplanen
bruker vi mindre areal enn vist i reg.plan (14440 – 12320) = 2120 m2

I henhold til plan og bygningslovens § 28-1. *Endring og oppheving av reguleringsplan*

skal eierne/festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket gis høve til å uttale seg før det gjøres et vedtak. (også ved mindre vesentlige endringer i reguleringsplan)

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger

Telefon: 815 44 010
Telefaks: 57 65 59 86
firmapost-vest@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Slettebø
4370 EGERSUND

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Eierne/festerne av eiendommer som vil påklage den planlagte endringen må sende skriftlig klage innen 29. oktober 2010 .

Adresse :

Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger
att: Tor Oscar Walskaar

Eventuelle spørsmål om endringen kan rettes til byggeleder Tor Oscar Walskaar
tlf: 97140264.

Fylkesavdeling
Med hilsen

Øivind Kommedal
seksjonsleder

Ove Frøytlog

Turid Eriksen;Austbøveien 21;4085 Hundvåg;
Jarl Ingve Berge;Bergeveien 20;4376 HELLELAND;
Halvor Østebø;Årrestad veien 41;4376 HELLELAND;
Ove Østrem;Brattevollveien 22;4376 HELLELAND;
Tom Halvard Egeli;Sørlandveien 755;4376 HELLELAND;
Pierfelice Pietro;Kyrkebakken 30;4330 ÅLGÅRD;
Terje Haugstad;Sørlandveien 766;4376 HELLELAND;
Lars Ove Pedersen;Myrvollveien 42;4376 HELLELAND;
Ivar Tom Hetland;Merieroveien 9;4017 STAVANGER;
Robert Klungland;Sørlandveien 803;4376 HELLELAND;
Jan Bareksten;Sørlandveien 751;4376 HELLELAND;
Margun Johanne Rydland;Diamantveien 36B;4321 SANDNES;
Jernbaneverket ;Postboks 4350;2308 HAMAR;
Agnes Bruaset;Gamle Årrestadveien 6;4376 HELLELAND;
Arne Birkemo;Årrestadveien 72;4376 HELLELAND;
Knut Braset;Gamle Årrestadveien 6;4376 HELLELAND;
Ragnhild TH Pedersen;Myrvollveien 42;4376 HELLELAND;
Ellinor Klungland ;Sørlandveien 803;4376 HELLELAND;
Telenor Eiendom Holding AS;Snarøya 30;1331 FORNEBU;
Helene Meldal;Dyretåkket 8;4034 STAVANGER;
Elisabeth Grøssfjeld;Sandal terrase 8;4022 STAVANGER;
Helleland Indremisjon;4376 HELLELAND;
Helleland Bedehus;4376 HELLELAND;
Fylkesmannen i Rogaland ;Postboks 59;4001 STAVANGER;
Eigersund kommune;Miljø - og driftavd.;Pb 580;4379 EGERSUND;

Helleland 25/10-10

MOTTATT
27 OKT 2010
Statens vegvesen
Region vest

Reguleringsplan for E-39 Helleland-Skjelvadalen

Jeg har to ting og bemerke og har snakket med Walskaar om det og fått det ordnet.

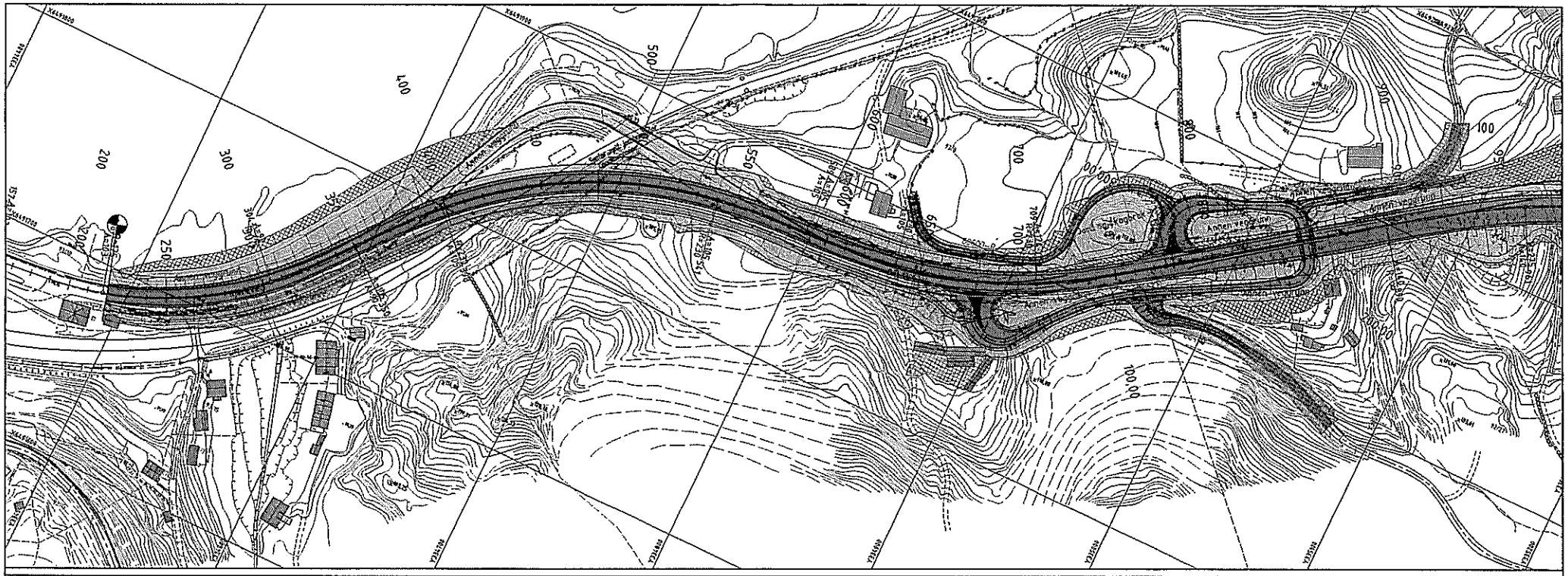
1 Senking av privat veg og mindre skråning fylling

2 Mindre skråning utfylling utover fremfor kurset på E-39.

Dette har og ingenting og bemerke

Terje Haugstad.

Statens vegvesen
Reg. dato: 27 OKT 2010
Saksnr.: 2010013630-043
Arkivnr.: 631-1101



NEDFOTOGRAFERT
IKKE I MÅLESTOKK

Reguleringsbestemmelser

§ 1 Formål
I medhold av § 26 og § 27 i plan- og bygningsloven av 14.06.85 er det utarbeidet Reguleringsplan for E 39 Helleland/Skjebadalen, Eigersund kommune, Rogaland. Innenfor reguleringsgrensene skal arealet benyttes som vist i planen. Vedtatt plan er bindende for arealbruk, fradeling og bygge- og anleggvirksomhet innenfor planområdet.

Formålet med reguleringsplanen er å utbedre eksisterende veg, ny bru over jernbanen og forbikjørings/feil langs E39 og med dette gjøre framkomeligheten mer effektiv.

Området reguleres til følgende formål:

Landbruksområde (plan- og bygningslovens § 25., 1. ledd nr 2)
- Dyrkbar jord

Offentlig trafikkområde (Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveiområde
- Vegkryss
- Gang- og sykkelveg
- Adkomstvegar
- Støyskjermingsvollbrink
- Annen veggrunn

§ 2 Trafikkområder

1.1. I planområdet skal det anleggas kjøreveg, vegkryss, adkomstvegar, støyskjermingsvollbrink og annet trafikkområde som vist på reguleringsplanen.

1.2. Annet trafikkområde omfatter areal avsatt til fyllinger, skjæringer og grøfter.

1.3. Alle terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal utføres mest mulig skånsomt, og med omtanke for terrenget. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning, også under anleggsperioden.

1.4. Godkjente avkjørsler er vist på reguleringsplanen. Eventuelt nye avkjørsler må godkjennes av Statens vegvesen.

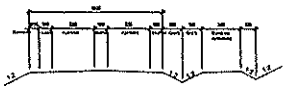
§ 3 Friskt
1.1. Det anlegges friskt kanter innenfor offentlig trafikkområde. Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

§ 4 Landbruksområde
1.1. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning, også under anleggsperioden.

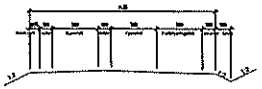
§ 5 Byggegrense
1.1. Byggegrense langs E39 settes til 50 meter fra midtlinjen.

§ 6 Spesialområde
1.1 Det er regulert spesialområde for felles avkjørsler.

Normalprofil E39
S1, ADT 0-12000, fartsgrense 80 km/t



Normalprofil E39
S4, ADT 4000-6000, fartsgrense 80 km/t



TEIKNFORKLARING

§25. REGULERINGSFØREMÅL

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE
- kjøreveg
- annen veggrunn
- gang-/sykkelveg
- undergang

SPESIALOMRÅDE
- privat veg

LANDBRUKSOMRÅDER
- jord og skogbruk

FELLES OMRÅDE
- felles avkjørsle

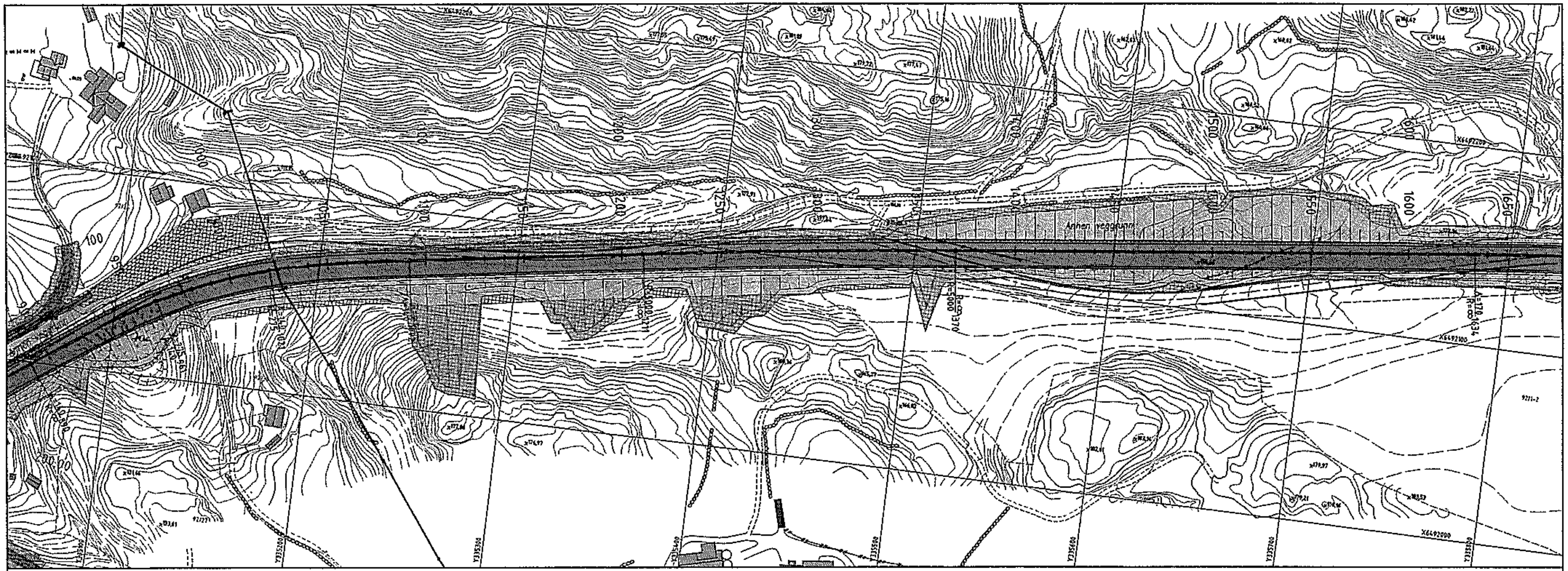
STREKSYMBOL
- plangrense
- grense for reguleringsformål
- friskiltlinje
- eigedomsgrense
- senterlinje regulert veg
- byggelinje
- støyskjerm

Ekvidistanse: 1m
Målestokk: 1:1000

0 5 10 15 20 25m

- Areal utenfor reg.plan
- Areal endres ikke vist i reg.plan

REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSFØRESEGNER FOR:		PROFilnr:	1E0039PR_047
E39 HELLELAND - SKJEBADALEN		Målestokk:	1:1000
		Dato:	29.11.2007
SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA	Sak nr	Dato:	Sign:
Kontjon nr.:			
Kommunestyrevedtak:	08/283	15.12.08	
2. gangs handsaming i Eigersund miljøstyre	178/08	16.11.08	
Offentleg ettersyn frå 13.04.2008 til 16.05.2008			
1. gangs handsaming i Eigersund miljøstyre	021/08	12.02.08	
Kunngjering om oppstart av planarbeid		15.04.07	
Planen utarbeidd av:	Teikn. nr.	Rev.nr.	Sakshands.
Statens vegvesen	R1		asbjho



NEDFOTOGRAFERT
IKKE I MÅLESTOKK

Reguleringsbestemmelser

§ 1 Formål
I medhold av § 26 og § 27 i plan- og bygningsloven av 14.06.85 er det utarbeidet Reguleringsplan for E 39 Helleland/Skjebadalen, Eigersund kommune, Rogaland. Innenfor reguleringsgrensene skal arealet benyttes som vist i planen. Vedtatt plan er bindende for arealbruk, fradeling og bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

Formålet med reguleringsplanen er å utbedre eksisterende veg, ny bru over jernbanen og forbikjøringsfelt langs E39 og med dette gjøre fremkommeligheten mer effektiv.

Området reguleres til følgende formål:

Landbruksområde (plan- og bygningslovens § 25., 1. ledd nr 2)
- Område for landbruk

Offentlig trafikkområde (Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreområde
- Vegkryss
- Gang- og sykkelveg
- Adkomstveger
- Støyskjermingstiltak
- Annen veggrunn

§ 2 Trafikkområder

1.1. I planområdet skal det anlegges kjøreveg, vegkryss, adkomstveger, støyskjermingstiltak og annet trafikkområde som vist på reguleringsplanen.

1.2. Annet trafikkområde omfatter areal avsatt til fyllinger, skjæringer og grøfter.

1.3. Alle terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal utføres mest mulig skånsomt, og med omtanke for terrenget. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning, også under anleggsperioden.

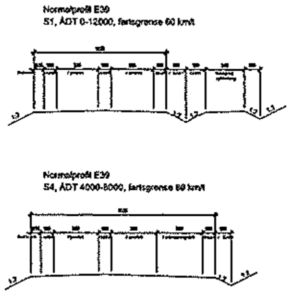
1.4. Godkjente avkjørsler er vist på reguleringsplanen. Eventuelt nye avkjørsler må godkjennes av Statens vegvesen.

§ 3 Frisikt
1.1. Det anlegges frisiktsoner innenfor offentlig trafikkområde. Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 4 Landbruksområde
1.1. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning, også under anleggsperioden.

§ 5 Byggegrense
1.1. Byggegrense langs E39 settes til 50 meter fra midtlinjen.

§ 6 Spesialområde
1.1 Det er regulert spesialområde for felles avkjørsler.


Normalprofil E39
S1, ÅDT 0-12000, fartsgrense 60 km/t

Normalprofil E39
S4, ÅDT 4000-8000, fartsgrense 80 km/t

▦ Areal utenfor regplan

▦ Areal mindre enn vist i reg.plan

TEIKNFORKLARING

§25. REGULERINGSFØREMÅL

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE
- ▨ køyreveg
- ▨ annan veggrunn
- ▨ gang-/sykkelveg
- ▨ undergang

SPESIALOMRÅDE
- ☐ privat veg

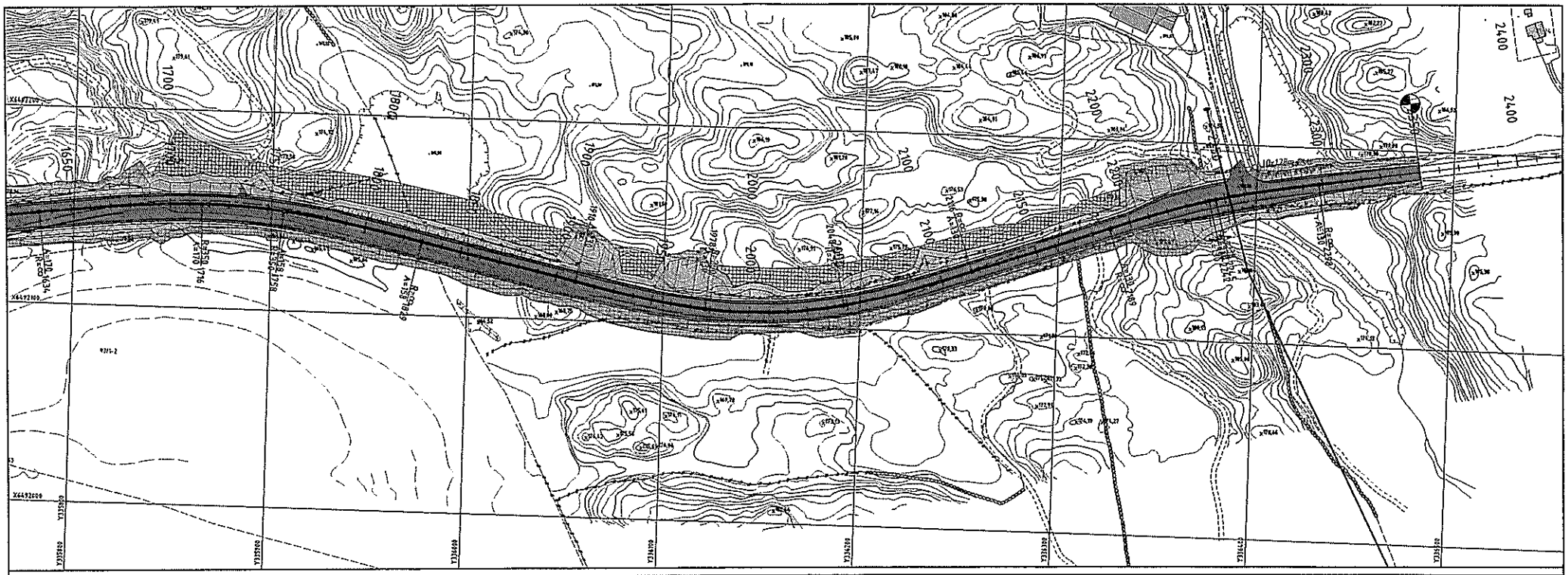
LANDBRUKSOMRÅDER
- ☐ jord og skogbruk

FELLES OMRÅDE
- ▨ felles avkøyrsle

STREKSYMBOL
- plangrense
- grense for reguleringsføremål
- frisiktlinje
- eigedomsgrense
- senterlinje regulert veg
- byggelinje
- byggelinje

Ekvidistanse, 1m
Målestokk. 1:1000
0 5 10 15 20 25m

REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSFØRESEGNER FOR: E39 HELLELAND – SKJEBADALEN		Prosjekt: 11E00399R_047 Målestokk: 1:1000 Dato: 29.11.2007	
SAKSHANDSAMING ETTER PLAN-OG BYGNINGSLOVA	Sak nr	Dato:	Sign:
Revisjon nr.:			
Kommunestyretvedtak:	08/203	15.12.08	
2. gongs handsaming i Eigersund miljøutvalg	178/08	18.11.08	
Offentleg ettersyn frå 13.04.2008 til 16.05.2008			
1. gongs handsaming i Eigersund miljøutvalg	029/08	12.02.08	
Kunngjering om oppstart av planarbeid		25.04.07	
Planen utarbeidd av: Statens vegvesen	Tekn. nr. R2	Rev.nr.	Sakshands. asbjho



NEDFOTOGRAFERT IKKE I MÅLESTOKK

Reguleringsbestemmelser

§ 1 Formål
Med hjemmel av § 26 og § 27 i plan- og bygningsloven av 14.06.85 er det utarbeidet Reguleringsplan for E 39 Helleland/Skjebadalen, Eigersund kommune, Rogaland. Innenfor reguleringsgrensene skal arealet benyttes som vist i planen. Vedtatt plan er bindende for arealbruk, tradeling og bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

Formålet med reguleringsplanen er å utbedre eksisterende veg, og bru over jernbanen og forbikjøringsfelt langs E39 og med dette gjøre fremkommelighetene mer effektiv.

Området reguleres til følgende formål:

Landbruksområde (plan- og bygningslovens § 25., 1. ledd nr 2)
- Område for landbruk

Offentlig trafikkområde (Plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreområde
- Vegkryss
- Gang- og sykkelveg
- Adkomstveger
- Sikrehjørneavskjæring
- Annen veggrunn

§ 2 Trafikkområder

1.1. I planområdet skal det anlegges kjøreveg, vegkryss, adkomstveger, sikrehjørneavskjæring og annet trafikkområde som vist på reguleringsplanen.

1.2. Annet trafikkområde omfatter areal avsatt til fyllinger, skjæringer og grøfter.

1.3. Alle terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal utføres mest mulig skånsomt, og med omtanke for terrenget. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning, også under anleggsperioden.

1.4. Godkjente avkjørsler er vist på reguleringsplanen. Eventuelt nye avkjørsler må godkjennes av Statens vegvesen.

§ 3 Friskt

1.1. Det anlegges friskt soner innenfor offentlig trafikkområde. Det skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

§ 4 Landbruksområde

1.1. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning, også under anleggsperioden.

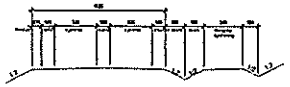
§ 5 Byggegrense

1.1. Byggegrense langs E39 settes til 50 meter fra midtlinjen.

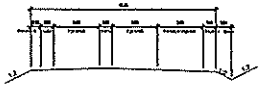
§ 6 Spesialområde

1.1. Det er regulert spesialområde for felles avkjørsler.

Normalprofil E39
S1, ÅDT 0-12000, fartsgrense 60 km/t



Normalprofil E39
S4, ÅDT 4000-8000, fartsgrense 80 km/t



TEIKNFORKLARING

§25. REGULERINGSFØREMÅL

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE
- kjøreveg
- annen veggrunn
- gang-sykkelveg
- undergang

SPESIALOMRÅDE
- privat veg

LANDBRUKSOMRÅDER
- jord og skogbruk

FELLES OMRÅDE
- felles avkjørsle

STREKSYMBOL
- plangrense
- grense for reguleringsformål
- frisiktlinje
- eigedomsgrense
- senterlinje regulert veg
- byggelinje
- byggelinje

Ekvidistanse: 1m
Målestokk: 1:1000
0 5 10 15 20 25m

- Areal utenfor regplan
- Areal mindre enn vist i regplan

REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSFØRESEGNER FOR: E39 HELLELAND – SKJEBADALEN			Prosjekt: 1E063999_047 Målestokk: 1:1000 Dato: 29.11.2007
SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA	Sak nr	Dato:	Sign:
Revisjon nr.:			
Kommunestyrevedtak:	08/283	05.12.08	
2. gangs handsaming i Eigersund miljøutvalg	176/08	10.11.08	
Offentleg ettersyn frå 13.06.2008 til 14.08.2008			
1. gangs handsaming i Eigersund miljøutvalg	029/08	12.02.08	
Kunngjering om oppstart av planarbeid		25.04.07	
Planen utarbeidd av:	Teikn. nr.	Revisr.	Sakshandl.
Statens vegvesen	R3		asbjho

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 03.01.2011
Arkiv: :PL-, FA-L12, GBR-60/445
Arkivsaksnr.: 08/1613
Journalpostløpenr.: 10/29728

Avdeling: Sentraladministrasjonen
Enhet: Plankontoret
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Stilling: Plansjef
Telefon: 51 46 83 21
E-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
07/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål 1. gangsbehandling

Sammendrag:

Reguleringsplan for et industriområde fremmes for første gangsbehandling. Arealet har ligget i kommuneplanen i mange år, uten at det har vært fremmet regulering for området. En vurderer det som positivt at området blir regulert og således kan aktiviseres. Dette er et område som i all hovedsak er eid av Eigersund kommune. Området har bl.a. nærhet til Hellvik steinindustri og vil benytte samme avkjørsel. Rådmannen anbefaler at planen legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Saksgang:
MU avgjør om planen legges ut til off. ettersyn eller ei.

Rådmannens forslag til vedtak 03.01.2011:

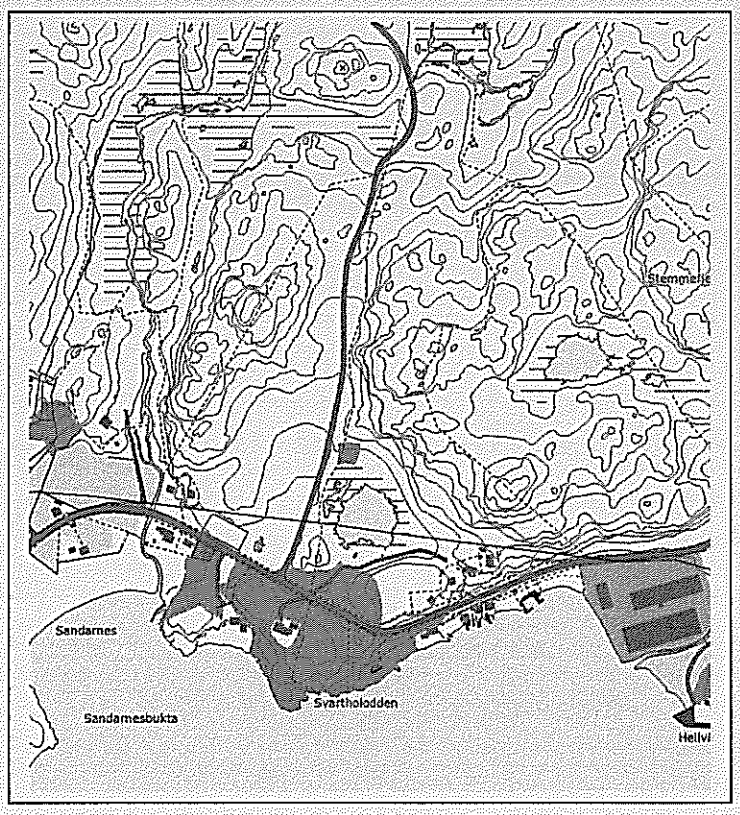
Forslag til reguleringsplan for industriområde på gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik med kart og bestemmelser datert 22.12.2010 blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10

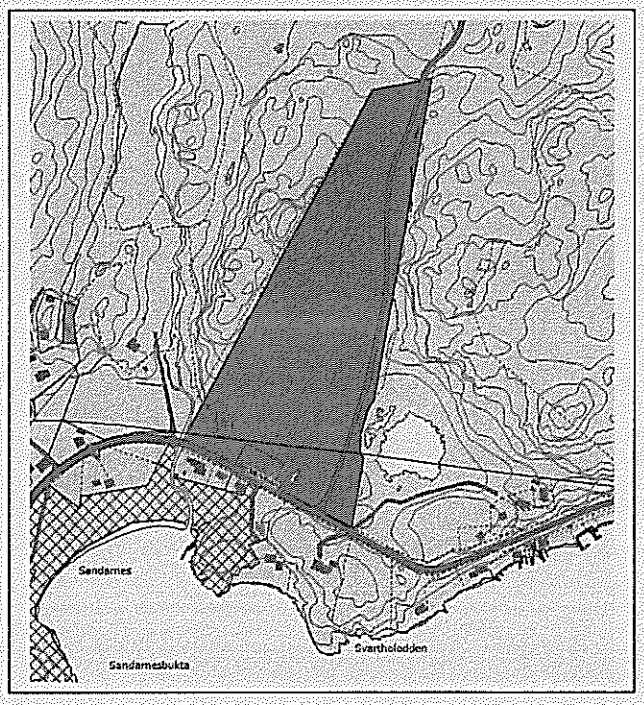
Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål 1. gangsbehandling

Forslag til reguleringsplan for industriområde på gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik omfatter følgende område:



GJELDENDE PLANER for området



Kommuneplan for Eigersund kommune
Området er i gjeldende kommuneplan vist som et fremtidig byggeområde for industri, kontor og lager.

Denne kommuneplanen ble vedtatt av kommunestyret i 2007. Arealet ble første gang lagt inn i 1997.

Reguleringsplan for området
Avkjørselen samt adkomstvegen omfattes av eksisterende reguleringsplan for Hellvik steinindustri.

VARSEL OM REGULERING

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og kunngjort i Dalane Tidende og Stavanger Aftenblad. Dette er så langt en kan se, gjort i tråd med bestemmelsene i plan og bygningsloven.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	Rogaland fylkeskommune, kultur	❑ Ingen merknad	E
2.	Rogaland fylkeskommune, regionalplanseksjonen	❑ Merknad	E
3.	Statens Vegvesen	❑ Merknad	E
4.	Mattilsynet	❑ Ingen merknad	O
5.	Dalane energi	❑ Ingen merknad	O
6.	Felles brukerutvalg (Seniorrådet/Råd for funksjonshemmede)	❑ Ingen merknad	O
Private merknader			
7.	Gudmund Sannarnes	❑ Merknad	O
8.	Eva Marie Nordbø	❑ Merknad	
9.	John Ivar Nodland	❑ Merknad	
10.	Astrid Skogen, Johanne Marie Skogen Birkeland, Roar Jørgensen, Berit Underdal og Sigrid Stornes Fluge	❑ Merknad	
11.	Jan Fløisvik	❑ Merknad	

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Rogaland fylkeskommune, kultur	❑ Kulturseksjonen ingen andre merknader til tiltaket i nåværende fase av planprosessen.	O	Rådmannen tar dette til orientering.
2.	Rogaland fylkeskommune, regionalplan	❑ Fylkesrådmannen har vurdert saken som regional planmyndighet og som sektormyndighet for friluftsliv. Som følge av et utvidet og forpliktende samarbeid mellom fylkeskommunen og fylkesmannen vil det ikke komme en egen uttalelse fra fylkesmannen i denne saken.	O	Rådmannen tar dette til orientering.
		❑ Omsøkt område er vist med arealbruken erverv med vekt på industri,	O	Rådmannen tar dette til orientering.

		kontor og lager (område IKL 14) og er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det er varslet at formålet med reguleringen er å legge til rette for industriutvikling, veger og landbruksområde, evt. friluftsområde land.		
		❑ Ved detaljprosjektering av området ber de om at de ulike tiltak beslaglegger minst mulig dyrka jord. Ved første gangs behandling må det legges fram en arealoversikt over de landbruksmessige konsekvenser av tiltaket.	O	Næringsområdet vil ikke legge beslag på noe dyrket jord. Etablering av næringsområdet vil ikke ha noen landbruksmessige konsekvenser.
		❑ Fylkesrådmannen ber om at utforming av arbeidsbygninger gis en universell utforming da alle skal kunne få muligheten til å søke på en arbeidsplass uten at man blir hindret fordi det ligger fysiske hindringer i bygningen.	J	I forslaget til reguleringsbestemmelser er det lagt inn i § 2.3 at kontor- og publikumsdeler av bygninger i planområdet skal ha universell utforming.
		❑ Det skal utarbeides ROS-analyse i forbindelse med planprosessen. Nivået på denne fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering, men minimumskravet er at det ved offentlig ettersyn fremgår hvordan temaet er vurdert og om vurderingene evt. har resultert i avbøtende tiltak i forslag til plan. ROS-analysen må også inkludere konsekvenser for tiltak i planområdet der disse får innvirkning utenfor planområdet.	J	Det er utarbeidet en ROS-analyse for reguleringsplanen uten at denne påpeker spesielle risikoforhold.
		❑ I brev av 22.02.10 – i forbindelse av varsel om utvidet planområde – skriver regionalplan-seksjonen at de foreløpig ikke har noen merknader til varsel om oppstart av	O	Rådmannen tar dette til orientering.

		planarbeid. Når forslag til plan foreligger, vil tiltaket bli vurdert på nytt i forhold til sektorlover og relevante planhensyn.		
3.	Statens Vegvesen	❑ Dagens atkomstveg til steinbruddet forutsettes benyttet. Forutsatt at siktsonene holdes fri for vegetasjon, er størrelsen tilfredsstillende i denne fartssonen, men beliggenheten er sårbar.	O	Rådmannen tar dette til orientering.
		❑ Krysset er ukanalisert. Strekningsanalysen for Rv. 44 fra 2002 anbefalte breddeutvidelse på denne strekningen i tillegg til anlegg av g/s-veg. Det ideelle hadde vært å få utredet standardbehovet for Rv. 44 i et langt perspektiv. Det er ikke gitt at dagens trase er den riktige. Derfor må dagens Rv. 44 best mulig sikres.	O	Rådmannen tar dette til orientering.
		❑ Følgende rammebetingelser og tiltak må gjennomføres i plan og bestemmelser:		
		• Byggegrensen målsettes til 50 m fra senterlinjen til dagens Rv. 44, men tilbaketrukket etter veglovens § 29 i krysset.	J	Dette er ivaretatt i planforslaget.
		• Krysset kanaliseres med dråpe-kanalisering i atkomstvegen, og minimum passerings-lomme etter vegnormalens håndbok 17 i Rv. 44 som rekkefølgekrav.	J	Dette er ivaretatt i planforslaget.
		• Byggegrensen gir rom for bredde-utvidelse og g/s-veg, samt mulig kurveutretting sør for området når situasjonen skulle kreve det.	J	Byggegrense er satt til 50 meter fra senter veg.

		• Om tomte-disponeringen gir rom for det, er vegvesenets faglige råd å flytte atkomst-vegen vestover for derved å øke avstanden fra den skarpe kurven og få krysset ned i flatere lende.	N	En har ikke funnet det rett å foreslå å trekke krysset nordvestover på fylkesvegen.
		❑ I en ny uttalelse av 08.02.10 skriver vegvesenet at det etter første varsel om oppstart av regulering og etter at vegvesenet hadde sendt inn sine merknader, har det vært uformelle møter om saken, og resultatet er langt på vei i overensstemmelse med hva man ble enig om: • Passeringslomme er innregulert i kryssområdet. • Avkjørsel fra Fv. 44 til fritidsboliger nord for Rv. 44 er lagt om, og får atkomstveg til industriområdet. • Planen er utvidet til å ta med området sør for Fv. 44. Hensikten er å samle avkjørslene i området i en felles avkjørsel.	E	I krysset er bygge-grensen trukket litt tilbake, i samsvar med veglovens bestemmelser. Krysset er vist med dråpe i atkomstvegen. Kryssområdet er dimensjonert for kjøretøy type VT og ST. Det er vist passeringslomme på sørsiden av riksvegen, slik at øvrig trafikk fra Jæren kan passere selv om det står et kjøretøy og venter på møtende trafikk før det kan kjøre inn på atkomstvegen. Dråpe og passeringslomme er med som rekkefølgekrav i forslaget til reguleringsbestemmelser, § 8.1. En mindre atkomstveg til noen fritidsboliger øst for planområdet er foreslått stengt fra riksvegen og knyttet til atkomstvegen isteden. Etter at vegvesenet skrev sin uttalelse av 08.02.10 er det avtalt at fritidsboligene på nordsiden av Fv. 44 tas ut av planområdet.
		• Byggegrensen langs nordsiden av Fv. 44 er korrekt innregulert med avstand 50 m fra vegens senterlinje.	O	Rådmannen tar dette til orientering.
		• Gjenstående utfordringer er byggegrense langs fylkesvegens sørside og regulerings-formål på denne siden – atkomst til reguleringsformålet til fritidseiendommene på nordsiden – reguleringsbestemme	J	Byggegrensen på 50 m nord for Fv. 44 er i tråd med krav fra Statens Vegvesen. Byggegrensen på sørsiden av Fv. 44 er også satt til 50 m. i tråd med krav fra Statens Vegvesen.

			lser som sikrer gjennomføring av nevnte tiltak.I gjeldende kommuneplan er området nord for Fv. 44 i sin helhet avsatt til industri. Sør for Fv. 44 er området avsatt til LNF-område hvor friluftsliv er dominerende. Vegvesenets faglige råd er at arealformålene opprettholdes.I ot.prp. nr 68 (2008-2009) fra Samferdselsdeparte mentet er byggegrensene omtalt i forbindelse med omklassifisering av riksveger til fylkesveger. Her blir det påpekt at bestemmelsene i veglovens § 29 om byggegrenser *"ikke har hatt den virkning som var forutsatt. De påbudte avstander har vist seg ikke å være tilstrekkelige til å forhindre at riksvegene blir nedbygget, med den følge at antall trafikkulykker øker, farten settes ned og vegene senere kan bli omlagt / nedklassifisert."* Følgene kan bli at byggegrensekravene kan bli innskjerpet. Byggegrensekravet får ingen umiddelbare konsekvenser på den aktuelle strekning av Fv. 44, men fritidsboligene vil neppe kunne gjenreises etter en		

		brann for eksempel. Planforslaget må gjennom reguleringsbestemmelser sikre entydig realisering av de tiltak som er nevnt.		
4.	Mattilsynet	❑ Skriver at dersom det med "industriutvikling" tenkes tilrettelegging for etablering av industribedrifter m.v. må reguleringsarbeidet ta opp i seg hvordan drikkevannsforsyningen til området skal løses. ❑ Samtidig må reguleringsarbeidet inkludere en ROS-analyse hva angår evt. fare for uheldig påvirkning – både under anleggsfase og driftsfase – av allerede etablerte drikkevannskilder til bebyggelse og fritidsboliger m.v. i det tilgrensende området på Sannarnes. ❑ Om nødvendig kan Mattilsynet bruke sin innsigelsesrett dersom drikkevannshensynene ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i planarbeidet.	E O O	Det forutsettes at næringsområdet får tilknytning til offentlig vann og avløp. Dersom byggingen av næringsområdet eller driften av dette skulle medføre ulemper for eksisterende privat vannforsyning, så blir dette et privatrettslig spørsmål mellom utbygger og den som får ødelagt vannforsyningen. Det er grunn til å tro at de som har privat vannforsyning i nærheten av planområdet vil knytte seg til offentlig vannforsyning når denne blir tilgjengelig i forbindelse med etableringen av næringsområdet. Rådmannen tar dette til orientering.
5.	Dalane energi	❑ Ingen merknad	O	Rådmannen tar dette til orientering.
6.	Felles brukerutvalg (Seniorrådet/Råd for funksjonshemmede)	❑ Ingen merknad	O	Rådmannen tar dette til orientering.
Private merknader				
7.	Gudmund Sannarnes	❑ Når det gjelder bnr. 41 har han følgende merknader: Området i sørvestre hjørne av oppstartvarselet bør utgå av planen. Dette området avgrenses naturlig fra det øvrige mot en nesten loddrett fjellvegg på minst 15 m. Høydeforskjellen er så stor at det må egen atkomst til dette arealet. ❑ Han ber om å få opplyst	O O	Det området som Sannarnes ønsker tatt ut av planen er ikke med på forslaget til reguleringsplan. Når en del av Sannarnes sin eiendom inn mot næringsområdet reguleres til landbruksområde, er det i tråd med kommuneplanen. Reguleringsforslaget medfører

		om Eigersund kommune planlegger å løse inn den regulerte delen av hans eiendom eller yte erstatning for innskrenket rådighet av området.		dermed ikke noen innskrenket rådighet for Sannarnes over denne delen av hans eiendom.
8.	Eva Marie Nordbø	❑ Hun eier gnr. 60, bnr. 156 (som ligger øst for planområdet og sør for Fv. 44). Den vedlagte planskissen viser at hennes eiendom vil bli berørt i en senere fase. I den forbindelse ber hun om å bli kontaktet i en tidlig fase av arbeidet. Hun tenker her i første rekke på planens innvirkning på atkomsten til hennes eiendom.	O	Den foreslåtte passeringslomma på Fv. 44 som vegevesenet krever innregulert, skal ikke direkte berøre avkjørselen til eiendommen til Nordbø.
9.	John Ivar Nodland	❑ Deres eiendom er gnr. 60, bnr. 216 (som ligger lengst vest i planområdet). ❑ Deres vei er godkjent, og de kan ikke se at det skulle være noe problem å ha denne fortsatt. Statens vegvesen var på plassen for 2 år siden og fant alt i orden. Deres bolig er en helårsbolig og blir brukt som dette.	E O	Rådmannen tar dette til etterretning. Selv om Nodland mener at deres avkjørsel fra Fv. 44 er godkjent av vegvesenet, må planlegger forholde seg til vegvesenets krav om at det i forbindelse med regulering av næringsområde på nordsiden av Fv. 44 så må det reguleres inn en felles atkomst for boligen og fritidsboligene på denne strekningen på sørsiden av Fv. 44 jfr. krav fra statens Vegvesen.
10	Astrid Skogen, Johanne Marie Skogen Birkeland, Roar Jørgensen, Berit Underdal og Sigrid Stornes Fluge	❑ De skriver i en felles uttalelse at slik forholdene er i området, kan de ikke forstå annet enn at den nevnte atkomstveien er tenkt plassert mellom stranden og de berørte hyttene. Det vil ha en rekke negative effekter. Først og fremst vil det medføre redusert sikkerhet og større risiko for alle de små barna som leker og løper fram og tilbake til stranden uten å ane noen fare. Den frie atkomsten ned til stranda uten stengsler er en stor del av verdien for dette området og det sier seg	O	At en atkomstvei for 1 bolighus og 2 fritidsboliger skal medføre større fare for barna ved kryssing av denne til og fra stranda, enn den sikkerhetsmessige gevinsten man får ved stenging av en avkjørsel til et bolighus, er en ikke enig i. De som krysser denne adkomstvegen antas i stor grad å være de samme som bruker hyttene/huset og dermed også den omtalte adkomstveien. Dette er en kort stikkveg med svært lavt trafikktall. Det er ikke gjennomkjøring eller fremmedtrafikk. En viser her til at dette er gjort etter krav fra vegmyndigheten i dette tilfelle Statens Vegvesen og er således noe kommunen må forholde seg til. Trafikksikkerhet er her vesentlig

		selv at en atkomstvei som skjærer gjennom dette området vil føre til en kraftig verdiforringelse av alle de berørte eiendommene. Med unntak av huset som er berørt, har alle hytter kun 1 felles utkjørsel. De spør hvorfor man skal ødelegge et etablert hytteområde med et tiltak som har en negativ sikkerhetsmessig effekt. De spør videre om det ikke hadde vært bedre om vegvesenet hadde anlagt fartsdumper og redusert farten ved den aktuelle utkjørselen til Fv. 44. En evt. ny atkomstvei vil også nødvendigvis komme svært nær stranden. De spør om dette kan være i tråd med de nye restriktive retningslinjene for strandsonen som trådte i kraft fra 30.07.10. Dette er kanskje en sak Fylkesmannen vil være interessert i ifølge brevskriverne. Når det gjelder offentlig parkering, så finner de det litt underlig at det er foreslått på "feil" side av elva som går helt ned til stranden. De mener at det må være svært upraktisk for brukerne av stranda å krysse en elv for å komme seg over til hovedstranden. De spør om det ikke hadde vært mer hensiktsmessig å legge en evt. offentlig parkering på den andre siden av elva, der det allerede er etablert en praksis med parkering for å benytte seg av stranda. Til slutt vil de på det sterkeste anbefale at det foretas en fysisk befaring av området.		for deres vurdering. Forslaget om fartshumper på Fv. 44 på denne strekningen anbefales ikke, og ansees som uaktuelt og vil heller ikke aksepteres av Statens Vegvesen. Tiltak i 100-metersbeltet som medfører økt tilgjengelighet for allmennheten er ikke i strid med bestemmelsene for strandsona. Det er på reguleringsplanen foreslått en sti som fører fram til ei bru over bekken, slik at adkomst er ivaretatt på en god måte til stranden. Plasseringen av parkeringsplass er gjort etter dialog med Statens Vegvesen, der en ønsker at en benytter eksisterende avkjørsel. En vil ikke kunne påregne å få etablert flere avkjørsler jfr. at Statens Vegvesen har krevd flere eksisterende avkjørsler stengt.

11	Jan Fløisvik	◻ Skriver at de ikke er enig med kommunens stiplede linje som viser eiendomsgrensen mot det planlagte regulerte området. Dette er basert på en eiendomsgrenseoppgang for noen år siden med "sameiemedlem" Ivar Skogen og Kåre Fløisvik. Kåre Fløisvik har også vært i kontakt med kommunen ved et par anledninger tidligere i år ang. denne saken, der de viser til planlegger som saksbehandler.Vedlagt uttalelsen har Fløisvik tegnet på hvor han mener at grensen går. Han har også lagt ved noen fotografier som viser detaljer av eiendomsgrensa, bl.a. grensestein med innhugget kors, samt til markert kløft i fjellet som ble beskrevet som grense for gnr. 60 og bnr. 71/72.	O	Uten å ta stilling til hva som er riktig eiendomsgrense, har en i forslag til reguleringsplan lagt plangrensen der Fløisvik mener at eiendomsgrensen går. Endelig eiendomsgrense må påvises ved oppmåling.

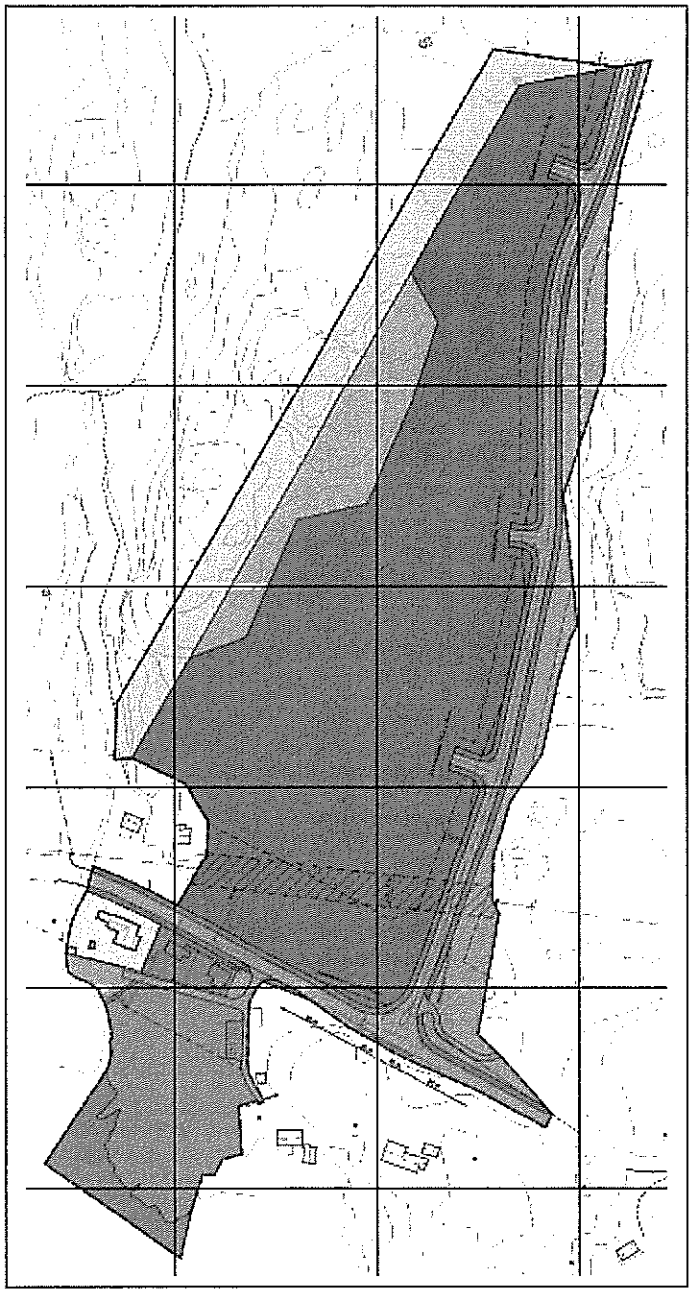
Rådmannen vil derfor etter en samlet gjennomgang og vurdering av de innsendte merknaden innstille på at planen blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn som fremlagt.

Gjennomgang av planen
Planen omfattet i utgangspunktet kun det arealet som i kommuneplanen var vist som fremtidig industriområde IKL 14. Etter krav fra Statens Vegvesen har en måtte utvide planområdet til å omfatte begge sider av fylkesvegen samt innarbeide krav knyttet til avkjørselssanering m.m.

Planen omfatter et område på omlag 85 daa. I planforslaget utgjør næringsområdet ca 44,3 daa, bolig ca 1,2 daa, fritidsboliger ca 0,9 daa, kjøreveier ca 6,1 daa, annen veigrunn ca 3,9 daa, grønnstruktur ca 5,0 daa, landbruksområde ca 8,2 daa, parkering ca 0,16 daa, friluftsområde på land ca 12,9 daa til sammen, friluftsområde i sjø ca 1,8 daa.

Bebyggelse og estetikk
I forslaget til reguleringsbestemmelser har man tatt med at bygninger på næringsområdet kan ha maksimal BYA = 40 % inkl. parkeringsplasser. Bygningenes gesimshøyde i dette området skal ikke overstige 10 m.

Eksisterende bebyggelse i planen
Ettersom både eksisterende bolighus og fritidsboliger ligger innenfor 50 m grensen fra senterlinja på Fv. 44, er det ikke tillatt å øke bygningsmassen på disse områdene verken til siden eller i høyden. Det kan på disse områdene heller ikke oppføres nye bygninger, og eksisterende bygninger kan ikke gjenoppføres etter en evt. brann eller annen totalskade.



Trafikksikkerhet, avkjørsel, kanalisering
Atkomsten til næringsområdet forutsettes å skje fra atkomstvei inn til industriområdet som ligger nord for planområdet. I krysset er byggegrensen trukket litt tilbake, i samsvar med veglovens bestemmelser. Krysset er vist med dråpe i atkomstvegen. Kryssområdet er dimensjonert for kjøretøy type VT og ST.

Det er vist passeringslomme på sørsiden av riksvegen, slik at øvrig trafikk fra Jæren kan passere selv om det står et kjøretøy og venter på møtende trafikk før det kan kjøre inn på atkomstvegen.

Dråpe og passeringslomme er med som rekkefølgekrav i forslaget til reguleringsbestemmelser, § 8.1.

En vurderer ikke at forslaget til reguleringsplan vil medføre redusert trafikksikkerhet og en viser til at dette er vurdert av fagkyndig jfr. planbeskrivelsen. Planen vil medføre bedret trafikksikkerhet i forhold til at den medfører avkjørselssanering fra flere eiendommer.

Friluftsområde og parkering
Det er i planforslaget lagt til rette for at det skal bygges 7 parkeringsplasser for allmennheten, hvorav 1 parkeringsplass er reservert for HC for å bedre tilgjengeligheten til badeplassen på Sannarnes.

Det er også vist friluftsområde mot sjøen. Dette vurderes positivt og vil bedre tilgjengeligheten til sjøen for innbyggerne på Hellvik. Hellvik er et lokalsamfunn med en positiv utvikling og en vurderer det som positivt og rett å tilrettelegge både for nye næringsareal og areal som bidrar til å gjøre Hellvik til et godt sted å bo. Tilgang til friluftsområder er her svært sentralt.

Barn og unge
Området hvor det skal etableres industriområde har liten eller ingen verdi for barn og unge.

Det vurderes derimot som positivt for barn og unge at en får bedre tilgjengelighet til badestranden på Sannarnes. Den offentlige parkeringsplassen er lagt slik at den ligger langs veien inn til eksisterende eiendommer og benytter samme avkjørsel fra fylkesvegen. Det vil nå også bli tilrettelagt for offentlig parkeringsplass som vil bedre tilgjengeligheten til badestranden for bl.a. de som bor på Hellvik.

Kulturminner
Ingen kjente jfr. uttale fra kulturavdelingen.

Vann og avløp
Det er ikke opparbeidet kommunalt vann og avløp til området. Dette gjelder hele denne delen av Hellvik. Området må enten knyttes til offentlig vann og avløp eller få en annen godkjent vann og avløpsordning. En vil vurdere dette på nytt når planen har vært til offentlig ettersyn om det bør legges inn som et rekkefølgekrav.

Miljøkonsekvenser
Det er ikke fremkommet moment i planprosessen som skulle tilsi at den foreslåtte reguleringsplanen vil ha noen spesielle miljøkonsekvenser ut over de som allerede er omtalt.

Støy, støv og lukt
Dette er et ordinært industriområde der aktiviteten må holde seg innforbi gjeldende regelverk.

Høyspentlinje
Høyspentlinje med tilhørende bestemmelse er vist i planen.

ROS-analyse m.m
Det er i forbindelse med ROS-analysen og planprosessen ikke fremkommet spesielle risikoforhold eller konsekvenser verken i tilknytning til planområdet eller som konsekvens av planforslaget.

Universell utforming:
I forslaget til reguleringsbestemmelser er det lagt inn i § 2.3 at kontor- og publikumsdeler av bygninger i planområdet skal ha universell utforming.

Terrenget i planområdet er slik at atkomsten for bevegelseshemmede er god.

Planen vil medføre bedre tilgjengelighet til badestranden på Sannarnes ved at det etableres offentlig parkeringsplass der 1 parkeringsplass skal forbeholdes HC-parkering.

Oppsummering og konklusjon
Rådmannen vurderer det som viktig at en får på plass reguleringsplan for næringsområde på Sannarnes og viser til at dette har ligget inne i kommuneplanen i mange år. Det vil være viktig for en fremtidig positiv utvikling på Hellvik at en har tilgang på næringsarealer samt tilrettelagte friluftsområder ved sjøen. Sannarnes er en viktig badestrand i regional sammenheng, men ikke minst for de som bor på Hellvik.

Ved å tilrettelegge for dette industriområdet vil en kunne gi rom for nye arbeidsplasser på Hellvik. En viser her til at det er regulert mange boligtomter på Hellvik, men det er næringsareal en mangler.

Rådmannen vil derfor anbefale at reguleringsplanen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Økonomiske konsekvenser:
Reguleringsplanen i seg selv medfører ikke økonomiske konsekvenser.

Prosjektering og utbygging samt rekkefølgekrav må innarbeides i økonomiplan og budsjett på vanlig måte. Det må etableres vann og avløp til området ev. egen løsning og dette må innarbeides i økonomiplan og budsjett på vanlig måte.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:

Forslag til reguleringsplan for industriområde på gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik med kart og bestemmelser datert 01.11.2010 blir lagt ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven §12.10

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
145726	Reguleringspla for industri - gnr. 60 bnr. 445 m.fl - Hellvik
145733	ROS - analyse - Hellvik industriområde
145732	Planbeskrivelse
145729	Diverse varsler
145728	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid - gnr. 60 bnr. 101
145727	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid - gnr. 60 bnr. 445
118402	Uttalelse kulturseksjonen - Reguleringsplan - Hellvik - gnr. 60 bnr. 101 m.fl.
110751	Utalelse reguleringsplan gnr. 60 bnr. 101 m.fl., Hellvik
110750	Oversendelsesbrev
109290	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid gnr. 60 bnr. 445 m.fl. - Hellvik
107969	Uttalelse - reguleringsplan gnr. 60 bnr. 101 m.fl.
107968	VS: EIGERSUND KOMMUNE - GNR.60, BNR.101 M.FL. - REGULERINGSPLAN -
104782	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid gnr. 60 bnr. 101 m.fl. - Hellvik
104783	Utsnitt av regulerinsplan - forslag
28621	Uttale reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål
28622	Rapport fra Kulturhistorisk registrering
25068	Samordnet uttalelse fra Rogaland fylkeskommune og fylkesmannen i Rogaland - varsel om oppstart av reguleringsplan for næringsareal på gnr. 60 bnr. 445 m.fl. - Hellvik
20752	Uttalelse reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål
18161	Varsel om oppstart av reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl. Hellvik
18162	Kartutsnitt
152314	Oversend Hellvik industri 221210.doc
152316	Bestemmelser Hellvik industri.doc
152315	Hellvik industri 221210.pdf

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	01.04.2008	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Varsel om oppstart av reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl. Hellvik
2	I	14.04.2008	Statens vegvesen	Uttalelse reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål

3	U	22.04.2008	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Høringsuttalelse fra råd for funksjonshemmede - reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål
4	U	28.04.2008	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Høringsuttalelse fra seniorrådet - reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål
5	I	16.05.2008	Rogaland fylkeskommune	Samordnet uttalelse fra Rogaland fylkeskommune og fylkesmannen i Rogaland - varsel om oppstart av reguleringsplan for næringsareal på gnr. 60 bnr. 445 m.fl. - Hellvik
6	I	10.06.2008	Rogaland fylkeskommune	Uttale reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål
7	I	20.01.2010	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid gnr. 60 bnr. 101 m.fl. - Hellvik
8	I	02.02.2010	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse - reguleringsplan gnr. 60 bnr. 101 m.fl.
9	I	08.02.2010	Statens vegvesen	Varsel om oppstart av reguleringsarbeid gnr. 60 bnr. 445 m.fl. - Hellvik
10	I	22.02.2010	Rogaland fylkeskommune	Utalelse reguleringsplan gnr. 60 bnr. 101 m.fl., Hellvik
11	I	12.04.2010	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse kulturseksjonen - Reguleringsplan - Hellvik - gnr. 60 bnr. 101 m.fl.
12	I	03.11.2010	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1	Reguleringspla for industri - gnr. 60 bnr. 445 m.fl - Hellvik
14	I	22.12.2010	Magne Eikanger	Hellvik industriområde

Parter i saken:

PLANBESKRIVELSE

Vedlegg 6

REGULERINGSPLAN FOR GNR. 60, BNR. 445 M. FL. – HELLVIK INDUSTRI.

1. Planstatus.
Området er i dag ikke regulert. På gjeldende kommuneplan er området vist som framtidig byggeområde for industri, IKL 14, LNF-område og veier.

2. Beskrivelse av området i dag.
Området brukes i dag til bl.a. bolig, fritidsbolig og veier.

3. Arealbruk.
Planen omfatter et område på omlag 85 daa. I planforslaget utgjør næringsområdet ca 44,3 daa, bolig ca 1,2 daa, fritidsboliger ca 0,9 daa, kjøreveier ca 6,1 daa, gangvei ca 30 m^2, annen veigrunn ca 3,9 daa, grønnstruktur ca 5,0 daa, landbruksområde ca 8,2 daa, parkering ca 0,16 daa, friluftsområde på land ca 12,9 daa til sammen, friluftsområde i sjø ca 1,8 daa.

4. Bebyggelsen. Estetikk.
I forslaget til reguleringsbestemmelser har man tatt med at bygninger på næringsområdet kan ha maksimal BYA = 40 % inkl. parkeringsplasser. Bygningenes gesimshøyde i dette området skal ikke overstige 10 m.

Ettersom både eksisterende bolighus og fritidsboliger ligger innenfor 50 m grensen fra senterlinja på Fv. 44, er det ikke tillatt å øke bygningsmassen på disse områdene verken til siden eller i høyden. Det kan på disse områdene heller ikke oppføres nye bygninger, og eksisterende bygninger kan ikke gjenoppføres etter en evt. brann eller annen totalskade.

5. Barn og unge.
Hensynet til barn og unge er ivaretatt ved at områder er satt av til friluftsområde land.

6. Atkomsten for bevegelseshemmede.
Terrenget i planområdet er slik at atkomsten for bevegelseshemmede er god.

7. Støy.
Den planlagte aktiviteten skal ikke generere støy, jf. reguleringsbestemmelsene § 2-3.

8. Parkering.
Det er i planforslaget lagt til rette for at det skal bygges 7 parkeringsplasser for allmennheten, hvorav 1 parkeringsplass er reservert for HC.

9. Atkomsten.
Atkomsten til næringsområdet forutsettes å skje fra atkomstvei inn til industriområdet som ligger nord for planområdet.

10. Miljøkonsekvenser.
Vi kan ikke se at den foreslåtte reguleringsplanen vil ha noen miljøkonsekvenser ut over de som allerede er omtalt ovenfor.

Egersund, 01.11.10

Eikanger

Magne Eikanger

Vedlegg 7.

ROS-analyse. Hellvik industriområde.

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Følgende forhold er vurdert:

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Ja / nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	Nei	
	Er det fare for utglidning?	Nei	
	Er området utsatt for springflo / flom ?	Nei	
	Er det radon i grunnen ?	Nei	
Infrastruktur	Vil utilsiktede / ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området?	Nei	
	Vil utilsiktede / ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industri-foretak etc.) utgjøre en risiko for området?	Nei	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området ? • elektrisitet ? • teletjenester ? • vannforsyning ? • renovasjon / spillvann ?	 Nei Nei Nei Nei	
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnettet for gående, syklende og kjørende innenfor området ? • til skole / barnehage ? • til nærmiljøanlegg (idrett etc.) ? • til forretning etc. ? • til busstopp ?	 Nei Nei Nei Nei	
	Brannberedskap: • omfatter området spesielt farlige anlegg ? • har området utilstrekkelig brannvann-forsyning (mengde og trykk) ? • har området bare en mulig adkomstrute for brannbil ?	 Nei Ja *) Ja **)	*) Det forutsettes at brannvann-forsyningen er etablert før utbygging starter. **) Gjelder næringsområdet.
Tidligere bruk	Er området påvirket / forurenset fra tidligere virksomheter ?	Nei	
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is ?	Nei	
Omgivelser	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.) ?	Ja	I Dalane er det stup nær sagt over alt.
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger: • er tiltaket i seg selv et sabotasje- / terror-mål ? • finnes det potensielle sabotasje- / terrormål i nærheten ?	 Nei Nei	

Egersund, 01.11.10

Eikanger

Magne Eikanger

Brannvern- og beredskapsrådgiver 1

Siv.ing. / bedriftsøkonom Magne Eikanger
Edvard Griegsvei 114
4318 SANDNES

Mobil 958 55 747
E-post m-eikang@online.no

22. desember 2010

Eigersund kommune
Planavd.
4370 EGERSUND

Deres ref.: 08/01613.

REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRI, GNR. 60, BNR. 445 M. FL. – HELLVIK.

Herved oversendes forslag til justert reguleringsplan for gnr. 60, bnr. 445 m.fl., jf. e-post fra plansjef Tonheim datert 17.12.10.

Følgende endringer er utført i forhold til tidligere innsendt plan:

På reguleringsplanen:

1. Det er tegnet på hensynssone for høyspent 8 m fra senterlinje på høyspentlinje. Avstanden er oppgitt av Dalane energi og dekker både faren i forhold til strøm og elektromagnetisk felt.
2. Tegnforklaringen er oppdatert i forhold til hensynssone høyspent og har fått ny dato.

I reguleringsbestemmelsene:

1. Bestemmelsene har fått ny dato: 22.12.10.
2. Første avsnitt i punkt 2.3 har fått en tilføyelse om steinbearbeiding.
3. Andre avsnitt i punkt 2.3 er endret.
4. Tredje avsnitt i punkt 2.3 er endret når det gjelder støy.
5. Det er føyd til et nytt punkt 7.2 som omhandler høyspent.

Jeg kan ellers opplyse at den innregulerte veien inn til steinbruddet er konstruert sentrisk i forhold til dagens vei, men med en liten utvidelse.

Med vennlig hilsen

Magne Eikanger

Vedlegg:

1. Forslag til justert reguleringsplan.
2. Forslag til justerte reguleringsbestemmelser.

Eigersund kom
GRADERING: I
MOTTATT - 5 NOV 2010
ARKIVSAKID: 08/1613 - DKT

Brannvern- og beredskapsrådgiver 1

Siv.ing. / bedriftsøkonom Magne Eikanger
Klipperveien 28
4370 EGERSUND

Mobil 958 55 747
E-post m-eikang@online.no

3. november 2010

Eigersund kommune
Planavd.
4370 EGERSUND

Deres ref.: 08/01613.

REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRI, GNR. 60, BNR. 445 M. FL. – HELLVIK.

Herved oversendes forslag til reguleringsplan for gnr. 60, bnr. 445 m.fl.

1. Varsling.
Oppstart av planarbeid ble varslet i Dalane Tidende og Stavanger Aftenblad 07.04.08. Se **vedlegg 1.** Etter avtale med oppdragsgiver ble det 22.01.10 på nytt annonsert i Dalane Tidende om oppstart av reguleringsarbeid, der også et området på sørsiden av Fv. 44 var tatt med. **Se vedlegg 2.**

Eksterne etater, grunneiere og naboer m.m. ble varslet ved brev av 02.04.08 og 20.01.10. Følgende etater m.m. ble varslet:

Etat etc.	**Varsling**	**Mottatt svar**
Eigersund kommune	02.04.08 og 20.01.10	19.02.10
Eigersund kommune, seniorrådet	02.04.08	28.04.08
Eigersund kommune, råd for funksjonshemmede	02.04.08	22.04.08
Eigersund kommune, barnas representant i plansaker	02.04.08	
Statens vegvesen Rogaland	02.04.08 og 20.01.10	14.04.08 og 08.02.10
Fylkesmannen i Rogaland, miljøvernavd.	02.04.08 og 20.01.10	
Fylkesmannen i Rogaland, landbruksavd.	02.04.08 og 20.01.10	
Fylkesrådmannen, regionalutviklingsavd.	02.04.08 og 20.01.10	16.05.08 og 22.02.10
Fylkesrådmannen, kulturseksj.	02.04.08 og 20.01.10	16.04.08 og 24.04.08 og 10.06.08 og 02.02.10 og 12.04.10

Statens mattilsyn	02.04.08	11.04.08
Næringssjefen i Dalane	02.04.08	
Dalane energi	02.04.08 og 20.01.10	25.04.08
Dalane Friluftsråd	02.04.08 og 20.01.10	
Bergvesenet, Postboks 3021 Lade, 7441 Trondheim	02.04.08	
Gudmund Sannarnes, Jærveien 1319, 4375 Hellvik	02.04.08 og 20.01.10	28.04.08
Bjørg Brattelie, Jønningsheiveien 26 A, 4316 Sandnes	02.04.08	
Hildur og Kristian Østhus, Østhusvikveien 440, 4150 Rennesøy	02.04.08	
Anne Marie Aunevik, Lundeveien 134, 4550 Farsund	02.04.08	
Tanja Hegelstad Oliversen, Beverveien 29, 4370 Egersund	02.04.08	
Kenneth Pedersen, Ruskebakken 13b, 4375 Hellvik	02.04.08	
Kåre Magne Pedersen, Trosavigveien 88, 4375 Hellvik	02.04.08	
Rino Pedersen, Trosavigveien 88, 4375 Hellvik	02.04.08	
Evy Puntervold, Hadlandsveien 35, 4370 Egersund	02.04.08	
Torfrid P. Udland, Udland, 4520 Sør-Audnedal	02.04.08	
Magdele og Olav A. Asserson, Austråttbanen 29, 4306 Sandnes	02.04.08	
Johannes Egge, Trosavigveien 106, 4375 Hellvik	02.04.08	
Håkon Hellvik, Tjønnemyra 16, 4640 Søgne	02.04.08	
Astrid H. L. Lohne, Lohneveien 218, 4640 Søgne	02.04.08	
Ellen Sofie Lothe, Slettheiveien 45, 4626 Kristiansand	02.04.08	
Kjell Meisland, Folkvordveien 32, 4318 Sandnes	02.04.08	
Alvin Henry Assersen, Alkeveien 3, 4375 Hellvik	02.04.08	
Lillian Assersen, Kloppabekkveien 26, 4375 Hellvik	02.04.08	
Mally Beatris Egeland, Skjerpeveien 3, 4376 Helleland	02.04.08	
Asgaut Nordbø, Egdeveien 9, 4307 Sandnes	02.04.10	
Aud Johanne og John Ivar Nodland, Vestre Gate 1, 4370 Egersund	02.04.08 og 20.01.10	09.03.10
Berit Irene Underdal, Raunevcien 5, 4370 Egersund	02.04.08	
Hans Magne Hansen, Asserveien 18, 4375 Hellvik	02.04.08	
Sigfrid K. Fosse, Gamle Eigerøyveien 20, 4370 Egersund	02.04.08	
Kerry J. Helvig, Husabergbakken 107 C, 4032 Stavanger	02.04.08	
Haldis H. Skårland, Klokkarvegen 3, 4360 Varhaug	02.04.08	
Olav Mikal Svendsen, Havørnveien 11, 4375 Hellvik	02.04.08	
Gunnar Berntsen, Ladbergveien 3, 4375 Hellvik	02.04.08	
Ingrid T. Kvalbein, Hellviksveien 89, 4375 Hellvik	02.04.08	
Henrik Assersen, Ruskebakkan 4, 4375 Hellvik	02.04.08	
John Jakobsen, Jærveien 1144, 4375 Hellvik	02.04.08	
Tom Vassvik, Jærveien 1366, 4375 Hellvik	02.04.08	
Johanne Marie S. Birkeland, Løvåsveien 16, 4380 Hauge i Dalane	20.01.10	15.02.10
Birgith Jørgensen, Huldreveien 37, 1388 Borgen	20.01.10	
Roar Jørgensen, Kong Carls gate 39, 4010 Stavanger	20.01.10	15.02.10
Sonja Jørgensen, Rekefjord, 4380 Hauge i Dalane	20.01.10	
Astrid Skogen, Egrefjellveien 19, 4370 Egersund	20.01.10	15.02.10
Berit Irene Underdal, Raunveien 5, 4370 Egersund	20.01.10	15.02.10
Sigrid Stornes Fluge, Nonsteinbakken 1, 4370 Egersund	20.01.10	15.02.10

Bjørn Stornes, Ura 27, 4056 Tananger	20.01.10	
Roar Stornes, Kroken 11, 5003 Bergen	20.01.10	
Kåre Fløisvik, Alvasteinveien 57, 4043 Hafrsfjord	20.01.10	24.06.10
Eva Marie Botten Nordbø, Egdeveien 9, 4307 Sandnes	20.01.10	16.02.10

2. Innkomne merknader til varsling, med kommentarer.

Eigersund kommune, plankontoret:
Skriver i e-post av 19.02.10 at i samråd med Knut Nyland i Statens vegvesen skal de to fritidsboligene som ligger på samme side av Fv. 44 som industriområdet tas ut av planområdet.

Kommentar:
Planområdet er nå snevret inn slik at de to fritidsboligene som var med i planen tidligere, nå ikke ligger inne i planområdet.

Seniorrådet:
Seniorrådet har ingen merknader til saken.

Kommentar:
Ingen.

Råd for funksjonshemmede:
Rådet har ingen merknader til saken.

Kommentar:
Ingen.

Statens vegvesen:
Skriver i sin første uttalelse at planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealbruk. Dagens atkomstveg til steinbruddet forutsettes benyttet. Strekningen er innenfor en 60-sone. Ca 100 m øst for atkomstvegen ligger riksvegen i en skarp kurve. Riksvegen ligger i fall ned mot atkomstvegen. Sikten mot vest er langt bedre. Riksvegen flater ut i denne retningen. Forutsatt at siktsonene holdes fri for vegetasjon, er størrelsen tilfredsstillende i denne fartssonen, men beliggenheten er sårbar.
Krysset er ukanalisert. På sikt må de skarpe kurvene langs Rv. 44 utbedres.
Strekningsanalysen for Rv. 44 fra 2002 anbefalte breddeutvidelse på denne strekningen i tillegg til anlegg av g/s-veg. Det ideelle hadde vært å få utredet standardbehovet for Rv. 44 i et langt perspektiv. Det er ikke gitt at dagens trase er den riktige. Dette får vi ikke svar på nå, skriver vegvesenet. Derfor må dagens Rv. 44 best mulig sikres.
Følgende rammebetingelser og tiltak må gjennomføres i plan og bestemmelser:

- Byggegrensen målsettes til 50 m fra senterlinjen til dagens Rv. 44, men tilbaketrukket etter veglovens § 29 i krysset.
- Krysset kanaliseres med dråpekanalisering i atkomstvegen, og minimum passeringslomme etter vegnormalens håndbok 17 i Rv. 44 som rekkefølgekrav.
- Byggegrensen gir rom for breddeutvidelse og g/s-veg, samt mulig kurveutretting sør for området når situasjonen skulle kreve det.
- Om tomtedisponeringen gir rom for det, er vegvesenets faglige råd å flytte atkomstvegen vestover for derved å øke avstanden fra den skarpe kurven og få krysset ned i flatere lende.

I en ny uttalelse av 08.02.10 skriver vegvesenet at det etter første varsel om oppstart av regulering og etter at de hadde sendt inn sine merknader, har det vært uformelle møter om saken, og resultatet er langt på vei i overensstemmelse med hva man ble enig om:

- Passeringslomme er innregulert i kryssområdet.
- Avkjørsel fra Fv. 44 til fritidsboliger nord for Rv. 44 er lagt om, og får atkomstveg til industriområdet.
- Planen er utvidet til å ta med området sør for Fv. 44. Hensikten er å samle avkjørslene i området i en felles avkjørsel.
- Byggegrensen langs nordsiden av Fv. 44 er korrekt innregulert med avstand 50 m fra vegens senterlinje.
- Gjenstående utfordringer er byggegrense langs fylkesvegens sørside og reguleringsformål på denne siden – atkomst til reguleringsformålet til fritidseiendommene på nordsiden – reguleringsbestemmelser som sikrer gjennomføring av nevnte tiltak.

I gjeldende kommuneplan er området nord for Fv. 44 i sin helhet avsatt til industri. Sør for Fv. 44 er området avsatt til LNF-område hvor friluftsliv er dominerende. Vegvesenets faglige råd er at arealformålene opprettholdes.

I ot.prp. nr 68 (2008-2009) fra Samferdselsdepartementet er byggegrensene omtalt i forbindelse med omklassifisering av riksveger til fylkesveger. Her blir det påpekt at bestemmelsene i veglovens § 29 om byggegrenser *"ikke har hatt den virkning som var forutsatt. De påbudte avstander har vist seg ikke å være tilstrekkelige til å forhindre at riksvegene blir nedbygget, med den følge at antall trafikkulykker øker, farten settes ned og vegene senere kan bli omlagt / nedklassifisert."* Følgene kan bli at byggegrensekravene kan bli innskjerpet.
Byggegrensekravet får ingen umiddelbare konsekvenser på den aktuelle strekning av Fv. 44, men fritidsboligene vil neppe kunne gjenreises etter en brann for eksempel. Planforslaget må gjennom reguleringsbestemmelser sikre entydig realisering av de tiltak som er nevnt.

Kommentar:
Byggegrensen er vist og målsatt til 50 m fra senterlinja på riksvegen. I krysset er byggegrensen trukket litt tilbake, i samsvar med veglovens bestemmelser. Krysset er vist med dråpe i atkomstvegen. Kryssområdet er dimensjonert for kjøretøy type VT og ST. Det er vist passeringslomme på sørsiden av riksvegen, slik at øvrig trafikk fra Jæren kan passere selv om det står et kjøretøy og venter på møtende trafikk før det kan kjøre inn på atkomstvegen. Dråpe og passeringslomme er med som rekkefølgekrav i forslaget til reguleringsbestemmelser, § 8.1.
Tiltakshaver har ikke funnet det rett å foreslå å trekke krysset nordvestover på fylkesvegen.
En mindre atkomstveg til noen fritidsboliger øst for planområdet er foreslått stengt fra riksvegen og knyttet til atkomstvegen isteden.

Etter at vegvesenet skrev sin uttalelse av 08.02.10 er det avtalt at fritidsboligene på nordsiden av Fv. 44 tas ut av planområdet. Se kommentar fra Eigersund kommune, plankontoret, ovenfor.
Byggegrensen på 50 m nord for Fv. 44 er beholdt. Byggegrensen på sørsiden av Fv. 44 er også satt til 50 m.

Fylkesrådmannen i Rogaland, regionalutviklingsavdelingen:
Fylkesrådmannen har vurdert saken som regional planmyndighet og som sektormyndighet for friluftsliv. Som følge av et utvidet og forpliktende samarbeid mellom fylkeskommunen og fylkesmannen vil det ikke komme en egen uttalelse fra fylkesmannen i denne saken.

Omsøkt område er vist med arealbruken erverv med vekt på industri, kontor og lager (område IKL 14) og er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det er varslet at formålet med reguleringen er å legge til rette for industriutvikling, veger og landbruksområde, evt. friluftsområde land. Ved detaljprosjektering av området ber de om at de ulike tiltak beslaglegger minst mulig dyrka jord. Ved første gangs behandling må det legges fram en arealoversikt over de landbruksmessige konsekvenser av tiltaket.
Fylkesrådmannen ber om at utforming av arbeidsbygninger gis en universell utforming da alle skal kunne få muligheten til å søke på en arbeidsplass uten at man blir hindret fordi det ligger fysiske hindringer i bygningen.
Det skal utarbeides ROS-analyse i forbindelse med planprosessen. Nivået på denne fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering, men minimumskravet er at det ved offentlig ettersyn fremgår hvordan temaet er vurdert og om vurderingene evt. har resultert i avbøtende tiltak i forslag til plan. ROS-analysen må også inkludere konsekvenser for tiltak i planområdet der disse får innvirkning utenfor planområdet.

I brev av 22.02.10 – i forbindelse av varsel om utvidet planområde – skriver regionalplan-seksjonen at de foreløpig ikke har noen merknader til varsel om oppstart av planarbeid. Når forslag til plan foreligger, vil tiltaket bli vurdert på nytt i forhold til sektorlover og relevante planhensyn.

Kommentar:
Næringsområdet vil ikke legge beslag på noe dyrket jord. Etablering av næringsområdet vil ikke ha noen landbruksmessige konsekvenser.
I forslaget til reguleringsbestemmelser er det lagt inn i § 2.3 at kontor- og publikumsdeler av bygninger i planområdet skal ha universell utforming.
Det er utarbeidet en ROS-analyse for reguleringsplanen. Se vedlegg 7.

Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen:
I den første uttalelsen skriver de at Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, har vurdert den tilsendte saken som sektormyndighet innen kulturminnevern. Etter en vurdering av planområdet finner de det nødvendig å befare området før de kan gi endelig uttalelse til planforslaget.

I den andre uttalelsen skriver de at det under befaringen ikke ble påvist synlige automatisk fredede kulturminner i planområdet. Det er imidlertid potensial for bosettingsspor fra steinalder under markoverflaten. De anbefaler at tiltakshaver bekoster en undersøkelse.

I den tredje uttalelsen skriver de bl.a. at når det gjelder rammer for planlegging og oppføring av nye bygg vil de vise til veilederen "Estetikk i plan- og byggesaker".
Det ble ikke gjort funn i den arkeologiske undersøkelsen. De kan derfor ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med legalfredede eller andre verneverdige kulturminner. På dette grunnlag har kulturseksjonen ingen merknader til tiltaket i nåværende fase av planprosessen.
Kulturseksjonen understreker at selv om det per i dag ikke er kjente legalfredede eller andre verneverdige kulturminner i området som er omfattet av søknaden, vil det i alle tilfeller være slik at funn straks må meldes til fylkeskommunen. Alt arbeid må stanses i slike situasjoner inntil fylkeskommunen har vurdert funnet.

I brev av 02.02.10 – i forbindelse av varsel om utvidet planområde – skriver kulturseksjonen at de tidligere har gjennomført arkeologiske registreringer i det opprinnelige planområdet, uten at det ble gjort funn. Innenfor den utvidede delen av planområdet er det ikke kjent

automatisk fredede kulturminner. Deler av området har imidlertid et potensial for steinalder-bosetning. De finner det derfor nødvendig å befare området før de kan gi endelig uttale til planen. De kan ikke kreve befaring utført før det ferdige planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. All erfaring tilsier imidlertid at tiltakshaver kan ha nytte av å få utført befaring på et tidlig tidspunkt i planprosessen. De vil kunne gi endelig uttalelse til planen når resultatet av befaringen, om nødvendig ytterligere registreringer, foreligger.

I brev av 12.04.10 skriver de at med bakgrunn i befaringen 09.04.10 kan de ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med legalfredede eller andre verneverdige kulturminner. På dette grunnlag har de kulturseksjonen ingen andre merknader til tiltaket i nåværende fase av planprosessen.

Kommentar:
Ingen kommentar.

Mattilsynet:
Skriver at dersom det med "industriutvikling" tenkes tilrettelegging for etablering av industri-bedrifter m.v. må reguleringsarbeidet ta opp i seg hvordan drikkevannsforsyningen til området skal løses.
Samtidig må reguleringsarbeidet inkludere en ROS-analyse hva angår evt. fare for uheldig påvirkning – både under anleggsfase og driftsfase – av allerede etablerte drikkevannskilder til bebyggelse og fritidsboliger m.v. i det tilgrensende området på Sannarnes.
Om nødvendig kan Mattilsynet bruke sin innsigelsesrett dersom drikkevannshensynene ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i planarbeidet.
Mattilsynet kan kontaktes for nærmere informasjon og veiledning.

Kommentar:
Det forutsettes at næringsområdet får tilknytning til offentlig vann og avløp.
Dersom byggingen av næringsområdet eller driften av dette skulle medføre ulemper for eksisterende privat vannforsyning, så blir dette et privatrettslig spørsmål mellom utbygger og den som får ødelagt vannforsyningen. Det er grunn til å tro at de som har privat vannforsyning i nærheten av planområdet vil knytte seg til offentlig vannforsyning når denne blir tilgjengelig i forbindelse med etableringen av næringsområdet.

Dalane energi:
De har ingen merknader til planarbeidet.

Kommentar:
Ingen kommentar.

Gudmund Sannarnes:
Når det gjelder bnr. 41 har han følgende merknader:
Området i sørvestre hjørne av oppstartvarselet bør utgå av planen. Dette området avgrenses naturlig fra det øvrige mot en nesten loddrett fjellvegg på minst 15 m. Høydeforskjellen er så stor at det må egen atkomst til dette arealet.
Han ber om å få opplyst om Eigersund kommune planlegger å løse inn den regulerte delen av hans eiendom eller yte erstatning for innskrenket rådighet av området.

Kommentar:
Det området som Sannarnes ønsker tatt ut av planen er ikke med på forslaget til reguleringsplan.
Når en del av Sannarnes sin eiendom inn mot næringsområdet reguleres til landbruksområde, er det i tråd med kommuneplanen. Reguleringsforslaget medfører dermed ikke noen innskrenket rådighet for Sannarnes over denne delen av hans eiendom.

John Ivar Nodland:
Deres eiendom er gnr. 60, bnr. 216 (som ligger lengst vest i planområdet). Deres vei er godkjent, og de kan ikke se at det skulle være noe problem å ha denne fortsatt. Statens vegvesen var på plassen for 2 år siden og fant alt i orden. Deres bolig er en helårsbolig og blir brukt som dette. De har ikke planer om å gjøre den om til fritidsbolig og flytte ut.

Kommentar:
Planlegger beklager misforståelsen at Nodlands bolighus var en fritidsbolig. Misforståelsen oppsto som følge av at eier har en annen postadresse enn der boligen ligger. Selv om Nodland mener at deres avkjørsel fra Fv. 44 er godkjent av vegvesenet, må planlegger forholde seg til vegvesenets krav om at det i forbindelse med regulering av næringsområde på nordsiden av Fv. 44 så må det reguleres inn en felles atkomst for boligen og fritidsboligene på denne strekningen på sørsiden av Fv. 44.

Astrid Skogen, Johanne Marie Skogen Birkeland, Roar Jørgensen, Berit Underdal og Sigrid Stornes Fluge:
De skriver i en felles uttalelse at slik forholdene er i området, kan de ikke forstå annet enn at den nevnte atkomstveien er tenkt plassert mellom stranden og de berørte hyttene. Det vil ha en rekke negative effekter. Først og fremst vil det medføre redusert sikkerhet og større risiko for alle de små barna som leker og løper fram og tilbake til stranden uten å ane noen fare. Den frie atkomsten ned til stranda uten stengsler er en stor del av verdien for dette området og det sier seg selv at en atkomstvei som skjærer gjennom dette området vil føre til en kraftig verdiforringelse av alle de berørte eiendommene.
Med unntak av huset som er berørt, har alle hytter kun 1 felles utkjørsel. De spør hvorfor man skal ødelegge et etablert hytteområde med et tiltak som har en negativ sikkerhetsmessig effekt. De spør videre om det ikke hadde vært bedre om vegvesenet hadde anlagt fartsdumper og redusert farten ved den aktuelle utkjørselen til Fv. 44.
En evt. ny atkomstvei vil også nødvendigvis komme svært nær stranden. De spør om dette kan være i tråd med de nye restriktive retningslinjene for strandsonen som trådte i kraft fra 30.07.10. Dette er kanskje en sak Fylkesmannen vil være interessert i ifølge brevskriverne.
Når det gjelder offentlig parkering, så finner de det litt underlig at det er foreslått på "feil" side av elva som går helt ned til stranda. De mener at det må være svært upraktisk for brukerne av stranda å krysse en elv for å komme seg over til hovedstranda. De spør om det ikke hadde vært mer hensiktsmessig å legge en evt. offentlig parkering på den andre siden av elva, der det allerede er etablert en praksis med parkering for å benytte seg av stranda.
Til slutt vil de på det sterkeste anbefale at det foretas en fysisk befaring av området.

Kommentar:
At en atkomstvei for 1 bolighus og 2 fritidsboliger skal medføre større fare for barna ved kryssing av denne til og fra stranda, enn den sikkerhetsmessige gevinsten man får ved stenging av en avkjørsel til et bolighus, er uforståelig for planleggeren. Forslaget om fartshumper på Fv. 44 på denne strekningen anbefales ikke, og ansees som helt uaktuelt.
Tiltak i 100-metersbeltet som medfører økt tilgjengelighet for allmennheten er ikke i strid

med bestemmelsene for strandsona. Det er på reguleringsplanen foreslått en gangvei som fører fram til ei bru over bekken.

Jan Fløisvik:
Skriver at de ikke er enig med kommunens stiplede linje som viser eiendomsgrensen mot det planlagte regulerte området. Dette er basert på en eiendomsgrenseoppgang for noen år siden med "sameiemedlem" Ivar Skogen og Kåre Fløisvik. Kåre Fløisvik har også vært i kontakt med kommunen ved et par anledninger tidligere i år ang. denne saken, der de viser til planlegger som saksbehandler.
Vedlagt uttalelsen har Fløisvik tegnet på hvor han mener at grensen går. Han har også lagt ved noen fotografier som viser detaljer av eiendomsgrensa, bl.a. grensestein med innhugget kors, samt til markert kløft i fjellet som ble beskrevet som grense for gnr. 60 og bnr. 71/72.

Kommentar:
Uten å ta stilling til hva som er riktig eiendomsgrense, har planlegger lagt plangrensen der Fløisvik mener at eiendomsgrensen går.

Eva Marie Nordbø:
Hun eier gnr. 60, bnr. 156 (som ligger øst for planområdet og sør for Fv. 44). Den vedlagte planskissen viser at hennes eiendom vil bli berørt i en senere fase. I den forbindelse ber hun om å bli kontaktet i en tidlig fase av arbeidet. Hun tenker her i første rekke på planens innvirkning på atkomsten til hennes eiendom.

Kommentar:
Den foreslåtte passeringslomma på Fv. 44 som vegevesenet krever innregulert, skal ikke direkte berøre avkjørselen til eiendommen til Nordbø.

Med vennlig hilsen

Eikanger

Magne Eikanger

Vedlegg:
1. Kopi av avisannonser 2008.
2. Kopi av avisannonse 2010.
3. Kopi av 10 innkomne merknader til 1. varsling og 9 merknader til 2. varsling.
4. Forslag til reguleringsplan.
5. Forslag til reguleringsbestemmelser.
6. Planbeskrivelse.
7. ROS-analyse.

ROGALAND
FYLKESKOMMUNE

FYLKESRÅDMANNEN
Regionalutviklingsavdelingen

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTTATT 12 APR 2010
ARKIVSAKID 08/1613

Brannvern- og Beredskapsrådgiver 1
Klipperv. 28

4370 EGERSUND

12.04.2010

Deres ref.:

Saksbehandler: Trond Meling
Direkte innvalg: 51 51 66 96

Saksnr. 10/2150-4
Løpenr. 18038/10
Arkivnr. FR-RB EIG

HELLVIK/ATKOMSTVEG, PARKER

EIGERSUND KOMMUNE - GNR.60, BNR.101 M.FL. - REGULERINGSPLAN - HELLVIK - UTTALE KULTURSEKSJONEN

Rogaland fylkeskommune viser til tidligere korrespondanse i saken, samt befaring i området foretatt den 09.04.10

Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, har vurdert varselet om regulering i det aktuelle området som sektormyndighet innenfor kulturminnevern.

Med bakgrunn i den ovenfor nevnte befaringen kan vi ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med legalfreda eller andre verneverdige kulturminner. På dette grunnlag har kulturseksjonen ingen merknader til tiltaket i nåværende fase av planprosessen.

Rogaland fylkeskommune vil understreke at selv om det pr. i dag ikke kjennes legalfredete eller andre verneverdige kulturminner i området som omfattes av tiltaket, må eventuelle funn ved gjennomføringen av planen straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Med hilsen
Kulturseksjonen

Jan G. Auestad
fylkeskonservator

Trond Meling
rådgiver

Kopi:
- Eigersund kommune
- Fylkesmannen i Rogaland

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

POSTADRESSE Postboks 130 Sentrum 4001 Stavanger | BESØKSADRESSE Arkitekt Eckhoffsgt. 1 Stavanger | TELEFON 51 51 66 00 | TELEFAKS 51 51 68 90 | BANKGIRO: 3201.05.50520
E-POST: firmapost@rogfk.no | INTERNETT: www.rogfk.no

ROGALAND
FYLKESKOMMUNE

FYLKESRÅDMANNEN

Brannvern- og Beredskapsrådgiver 1
Klipperv. 28

4370 EGERSUND

22.02.2010

Deres ref.:

Saksbehandler: Eli Aarskog Monsen
Direkte innvalg: 51 51 67 38

Saksnr. 10/2150-3
Løpenr. 8758/10
Arkivnr. FR-RB EIG

HELLVIK/ATKOMSTVEG, PARKER

REGULERINGSPLAN FOR GNR.60, BNR.101 M.FL. PÅ HELLVIK VARSEL OM OPPSTART

Vi viser til ovennevnte sak som er sendt fylkeskommunen til uttalelse.

Fylkesrådmannen har vurdert saken som regional planmyndighet. Sektormyndighet for friluftsliv og kulturminnevern sender i denne saken eget brev. Fylkesmannen og fylkeskommunen har en avtale om behandling av kommunale plansaker. I denne saken kommer det ikke egen uttalelse fra Fylkesmannen.

Vi har foreløpig ingen merknader til varsel om planoppstart. Når forslag til planforslag foreligger, vil tiltaket bli vurdert på nytt i forhold til sektorlover og relevante planhensyn.

Med hilsen

Ingrid Nordbø
regionalplansjef

Eli Aarskog Monsen

Kopi til:
Eigersund kommune
Fylkesmannen i Rogaland

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

POSTADRESSE Postboks 130 Sentrum 4001 Stavanger | BESØKSADRESSE Arkitekt Eckhoffsgt. 1 Stavanger | TELEFON 51 51 66 00 | TELEFAKS 51 51 68 90 | BANKGIRO: 3201.05.50520
E-POST: firmapost@rogfk.no | INTERNETT: www.rogfk.no

ROGALAND FYLKESKOMMUNE

FYLKESRÅDMANNEN
Regionalutviklingsavdelingen

Brannvern- og Beredskapsrådgiver 1
Klipperv. 28

4370 EGERSUND

02.02.2010

Deres ref.:

Saksbehandler: Trond Meling
Direkte innvalg: 51 51 66 96

Saksnr. 10/2150-2
Løpenr. 5446/10
Arkivnr. FR-RB EIG

HELLVIK/ATKOMSTVEG, PARKER

EIGERSUND KOMMUNE - GNR.60, BNR.101 M.FL. - REGULERINGSPLAN - HELLVIK - VARSEL OM OPPSTART - MIDLERTIDIG UTTALE KULTURSEKSJONEN

Rogaland fylkeskommune viser til Deres brev mottatt her 25.01.10.

Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen har vurdert varslet om oppstart av regulering i det aktuelle området som sektormyndighet innenfor kulturminnevern.

Tidligere er det gjennomført arkeologiske registreringer i det opprinnelige planområde, uten at det ble gjort funn. Innenfor den utvida delen av planområdet er det ikke kjent automatisk freda kulturminner. Deler av det har imidlertid et potensial for steinalderbosetning. Vi finner vi det derfor nødvendig å befare det før vi kan gi endelig uttale til planen. Vi kan ikke *kreve* befaring utført før det ferdige planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. All erfaring tilsier imidlertid at tiltakshaver har nytte av å få utført befaring på et tidlig tidspunkt i planprosessen.

Kostnadene ved første synfaring vil ikke bli belastet tiltakshaver. Det må imidlertid understrekes at det kan bli behov for ytterligere registreringer etter denne første synfaringen.

Vi vil kunne gi endelig uttale til planen når resultatet av befaringen, og om nødvendig ytterligere registreringer, foreligger.

Med hilsen
Kulturseksjonen

Jan G. Auestad
fylkeskonservator

Trond Meling
rådgiver

Kopi:
- Fylkesmannen i Rogaland
- Eigersund kommune

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

ROGALAND FYLKESKOMMUNE

FYLKESRÅDMANNEN
Regionalutviklingsavdelingen

08/1613

Siv.Ing. Magne Eikanger
Klipperveien 28

4370 EGERSUND

L12
SPK. DKT

10.06.2008

Deres ref.:

Saksbehandler: Trond Meling
Direkte innvalg: 51 51 66 96

Saksnr. 08/3261-7
Løpenr. 21693/08
Arkivnr. FR-RB EIG Hellvik

EIGERSUND KOMMUNE - REGULERINGSPLAN HELLVIK - GNR.60,BNR.445 VARSEL OM OPPSTART - UTTALE KULTURSEKSJONEN

Rogaland fylkeskommune viser til tidligere korrespondanse i saken, samt arkeologiske registreringer i området utfør den 06.06.08.

Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, har vurdert varselet om regulering i det aktuelle området som sektormyndighet innenfor kulturminnevern.

Når det gjelder rammer for planlegging og oppføring av nye bygg vil vi vise til veilederen "Estetikk i plan- og byggesaker" som er utgitt av Kommunal og arbeidsdepartementet og Miljøverndepartementet, samt til rundskriv H-7/97 om endringer av estetikkbestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Som det går frem av vedlagt rapport ble det ikke påvist steinalderbosetning i området. Vi kan derfor ikke se at tiltaket vil komme i konflikt med legalfreda eller andre verneverdige kulturminner. På dette grunnlag har kulturseksjonen ingen merknader til tiltaket i nåværende fase av planprosessen.

Rogaland fylkeskommune vil likevel understreke at selv om det pr. i dag ikke kjennes legalfredete eller andre verneverdige kulturminner i området som omfattes av tiltaket, må eventuelle funn ved gjennomføringen av planen straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Faktura for registreringen sendes særskilt.

Med hilsen
KULTURSEKSJONEN

Egil Harald Grude
kultursjef

Jan G Auestad
fylkeskonservator

Vedlegg: to eksemplar av registreringsrapport

Kopi m/vedlegg:
- Eigersund kommune, plankontoret Postboks 580, 4370 Egersund (2 eks. av rapport)
- Arkeologisk museum i Stavanger (1 eks. av rapport)

ROGALAND FYLKESKOMMUNE
REGIONALUTVIKLINGSAVDELINGEN
KULTURSEKSJONEN

RAPPORT FRA KULTURHISTORISK REGISTRERING

GNR 60, BNR. 445

Fig. 1. Planområdet sett fra luften. Pilen angir hvor det ble prøvestukket.

Eigersund kommune

Kommune:	Eigersund kommune		
Gardsnavn:	Hellvik Vest		
Gardsnummer:	60		
Bruksnummer:	445		
Kartreferanse			
Tiltakshaver:	Eigersund kommune, plankontoret		
Adresse:	Postboks 580 4370 Egersund		
Navn på sak:	Reguleringsplan Hellvik gnr. 60, bnr. 445		
Saksnummer:	08/3261		
Prosjektnummer:			
Registrering utført:	06.06.08	**Ved:**	Trond Meling
Rapport utført:	10.06.08	**Ved:**	Trond Meling

Autom. fredete kulturminner i området: **Nyere tids kulturminner i området:**	Registreringsnummer

Fotodokumentasjon (APS-nummer):

Faglige konklusjoner:

[x] **Planen er ikke i konflikt med kulturminner.**

Automatisk fredete kulturminner	Nyere tids kulturminner
[ ] Planen er i konflikt	[ ] Planen er i konflikt
[ ] Ingen synlige, potensiale under bakken	[ ] Ikke påvist til nå, nærmere arkivsjekk påkreves
[ ] Ikke vurdert	[ ] Ikke vurdert

Videre saksgang (for saksbehandler):

Registreringer	Merknader
[ ] Videre reg. ikke nødvendig	[ ] Ingen merknad
[ ] Videre reg. nødvendig	[ ] Tilrår spesialområde
[ ] Reg. fullført	[ ] Tilrår dispensasjon
[ ]	[ ] Foreløbig uavklart

Merknader:

BAKGRUNN FOR PLANEN:

Bakgrunnen for registreringen er Eigersund kommunes reguleringsplan for Hellvik gnr. 60, bnr. 445. Hensikten med planen er å legge til rette for industri, veger og landbruk/friområde. Planområdet er til sammen rundt 60 mål. Planen ble varslet i april 2008, og kulturseksjonen gjennomførte en befaring i området samme måned. Ved befaringen ble den sørlige delen av planområdet vurdert til å ha et potensial for bosetningsspor fra steinalder.

OMRÅDET

Området ligger på Hellvik, nordøst for Sandarnes. Planområdet er avgrenset av RV44 i sør og områdene ved Stemmefjellet i nord. Mot øst grenser det til eksisterende avkjørsel fra RV44 og mot vest er planen avgrenset av bl.a. hus/landbruksjord.

Hele planområdet består i dag av knausete utmark med myr/tjukk torv, einerbusker og lyngvegetasjon (Fig. 1). Et par steder i sør vokser det også enkelte planta grantrær, ellers er det få trær i området. Over hele planområdet er det en god del berg i dagen og i sørøst ligger det et lite tjern som er i ferd med å gro igjen. Høyden over havet ligger på mellom ca 10m og 55m. De laveste partiene finnes i sør, ned mot RV44.

Det var ikke registrert automatisk freda kulturminner innenfor planområdet fra før. Det ble heller ikke påvist synlige kulturminner ved befaringen eller registreringen.

BESKRIVELSE

Ved befaringen var det to steder innenfor planområdet som, ut fra topografi og høyde over havet, pekte seg ut med et potensial for bosetningsspor fra steinalder.

Fig. 2. Flaten hvor PS 1-3 ble gravd. Sett mot V/SV.

Det ene området utgjør en liten sørvendt terrasse sør i planområdet, like ovenfor RV44 (Fig. 2). Denne er om lag 10x15m stor og ligger ca 10moh. Terrassen skrår etappevis ned mot veien i sør, og relativt bratt ned mot tjernet i øst. I nord er terrassen avgrenset av fjell, mens den går over i et småkupert landskap med fjell og blokksteiner i vest. Over flaten, i retning Ø-V, går det en strøm/telefonledning i master. På flaten ble det gravd tre provestikk, samtlige var negative.

PS 1: 80cm dypt. Fyllen bestod av relativt homogen brun torv. Den hadde en fast konsistens, med enkelte steiner i. I bunn av stikket kom en ned på fjell.

PS 2: 75cm dypt. Fyllen bestod av den samme brune torven som i PS 1. Kom ned på fjell i bunnen.

PS 3: 30cm dypt. Brun/svart torv med noe stein. Kom ned på fjell i bunn av stikket.

Over hele flaten ble det også stukket med jordbor, men det ble ikke påvist klare indikasjoner på lausmasser, så det ser ut til at hele flaten er dekket av torv (som inneholder spredt stein) som ligger over berg.

Fig. 3. Flaten hvor PS 4 ble gravd. RV44 i bakgrunnen. Sett mot SØ

Like nord/nordøst for denne flaten ble det gravd et prøvestikk på en liten avsats som ligger rundt 5m høyere enn flaten med PS 1-3 (Fig. 3). Her vokser det einer, enkelte bjørker og lyng, og det ligger noen blokksteiner spredt rund. Flaten er avgrenset av fjell mot vest/nordvest og skrår bratt ned mot tjernet i øst.

PS 4: 55cm dypt. Brun fin men porøs torv iblandet noe stein. Kom ned på fjell i bunnen av stikket. Ingen funn.

KONKLUSJON

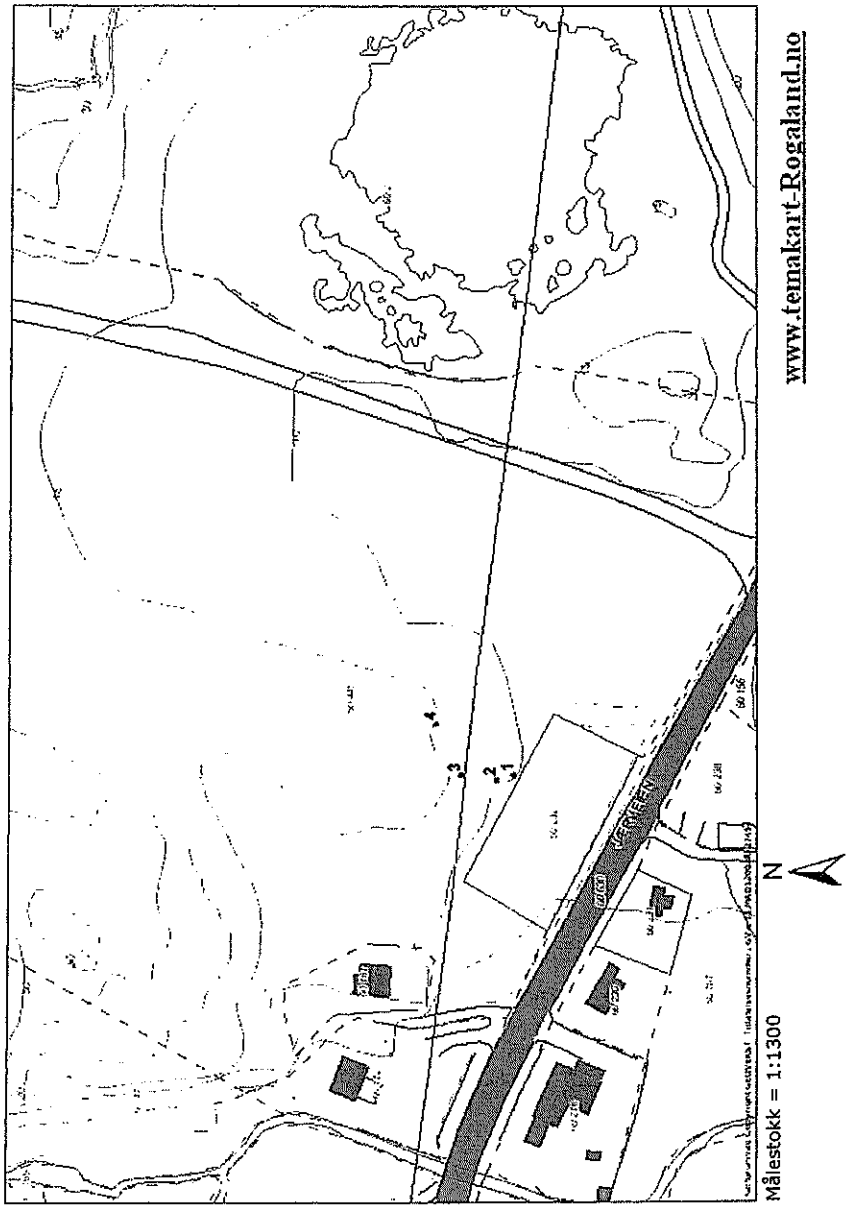
Ved registreringen ble det gravd fire prøvestikk på to flater sør i planområdet. Det ble ikke påvist gjenstander eller andre spor indikerer bosetningsspor fra steinalder i noen av stikkene.

STAVANGER 10.06.08

Saksbehandler

Vedlegg:

- Kart med PS 1-4



Utskrift liggende

Målestokk = 1:1300

www.temakart-Rogaland.no

ROGALAND
FYLKESKOMMUNE

FYLKESRÅDMANNEN
Regionalutviklingsavdelingen

08/1613
L12
SPK DKT

Siv.Ing. Magne Eikanger
Klipperveien 28

4370 EGERSUND

16.05.2008

Deres ref.:

Saksbehandler: Hege K. Trondsen
Direkte innvalg: 51 51 67 38

Saksnr. 08/3261-6
Løpenr. 18117/08
Arkivnr. FR-RB EIG Hellvik

UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLAN FOR NÆRINGS-AREAL PÅ HELLVIK, GNR. 60 BNR. 445 M.FL. EIGERSUND KOMMUNE

Vi viser til ovennevnte sak som er sendt fylkeskommunen til uttalelse.

Fylkesrådmannen har vurdert saken som regional planmyndighet og som sektormyndighet for friluftsliv. Som følge av avtale om utvidet og forpliktende samarbeid mellom fylkeskommunen og fylkesmannen kommer det ikke egen uttalelse fra Fylkesmannen i Rogaland i denne saken. Kulturseksjonen har gitt uttale til saken i tidligere brev.

Omsøkt området er vist med arealbruken erverv med vekt på industri, kontor og lager (område IKL 14) og er i tråd med gjeldende kommuneplan. Det er varslet at formålet med reguleringen er å legge til rette for industriutvikling, veger og landbruksområde, evt. friluftsområde land.

Ved detaljprosjektering av planområdet ber vi om at de ulike tiltak beslaglegger minst mulig dyrka jord. Ved første gangs behandling må det legges fram en arealoversikt over de landbruksmessige konsekvenser av tiltaket.

Vi ber om at utforming av arbeidsbygninger gis en universell utforming da alle skal kunne få muligheten til å søke på en arbeidsplass uten at en blir hindret fordi det ligger fysiske hindringer i bygningen.

Det skal utarbeides ros-analyse i forbindelse med planprosessen. Nivået på denne fastsettes etter en skjønnsmessig vurdering, men minimumskravet er at det ved offentlig ettersyn fremgår hvordan temaet er vurdert og om vurderingene eventuelt har resultert i avbøtende tiltak i forslag til plan. Ros-analysen må også inkludere konsekvenser for tiltak i planområdet der disse får innvirkning utenfor planområdet.

Med hilsen
Regionalplanseksjonen

Per Frøyland Pallesen
regionalplansjef

Hege K. Trondsen
rådgiver

Kopi:
Fylkesmannens miljøvernavdeling
Eigersund kommune

POSTADRESSE Sentrum Postboks 130 4001 Stavanger
BESØKSADRESSE Arkitekt Eckhoffsgt. 1 4010 Stavanger
TELEFON 51 51 68 00
TELEFAKS 51 51 68 90
BANKGIRO: 3201.05.50520
E-POST: firmapost@rogfk.no
INTERNETT: www.rogaland-f.kommune.no

ROGALAND FYLKESKOMMUNE

FYLKESRÅDMANNEN
Regionalutviklingsavdelingen

Vedlegg 3i

Siv.ing. Magne Eikanger
Klipperveien 28

4370 EGERSUND

24.04.2008

Deres ref.:

Saksbehandler: Trond Meling
Direkte innvalg: 51 51 66 96

Saksnr. 08/3261-4
Løpenr.: 15287/08
Arkivnr. FR-RB EIG Hellvik

EIGERSUND KOMMUNE - REGULERINGSPLAN HELLVIK - GNR.60,BNR.445
VARSEL OM OPPSTART - BEHOV FOR ARKEOLOGISKE REGISTRERINGER

Rogaland fylkeskommune viser til tidligere korrespondanse i saken, samt befaring i området foretatt den 23.04.08.

Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen har vurdert varslet om oppstart av regulering i det aktuelle området som sektormyndighet innenfor kulturminnevern.

Ved den ovenfor nevnte befaringen ble det ikke påvist synlige automatisk freda kulturminner i området. I den sørlige delen av planområdet, ned mot Rv.44, er det imidlertid et potensial for bosetningsspor fra steinalder under markoverflaten. Dette gjelder særlig 2-3 små terrasser, om lag 10-15moh (jf. markering på vedlagt kart). Før vi kan komme med en endelig uttale må kulturseksjonen gjennomføre nærmere registreringer her. Disse vil bestå i å grave ca 30x30cm store prøvestikk med spade. I undergrunnsmassene vil en se etter trekull, flint og andre steinartefakter som kan indikere steinalderbosetning i området. Når prøvestikkene er ferdig dokumentert vil en legge jorda tilbake.

Vi kan ikke *kreve* å få utført registreringene før det ferdige planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. All erfaring tilsier imidlertid at tiltakshaver har nytte av å få klarhet i kulturminneverdiene i området på et tidlig tidspunkt i planprosessen.

Kostnadene som er forbundet med registreringene må, med hjemmel i Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 9, jf. § 10, betales av tiltakshaver. Kostnadsoverslaget er vedlagt, og vi ber om en skriftlig aksept på dette. Det er beregnet en lang dag (10 timer) i felt for en person og 5 timer til etterarbeid.

Vi vil kunne gi endelig uttale til planen når resultatet av registreringen foreligger.

Med hilsen
KULTURSEKSJONEN

Egil Harald Grude
Kultursjef

Jan G. Auestad
fylkeskonservator

Vedlegg:
- Kostnadsoverslag
- Kart

POSTADRESSE Sentrum Postboks 130 4001 Stavanger
BESØKSADRESSE Arkitekt Eckhoffsgt. 1 4010 Stavanger
TELEFON 51 51 66 00
TELEFAKS 51 51 68 90
BANKGIRO: 3201.05.50520
E-POST: firmapost@rogfk.no
INTERNETT: www.rogaland.no

ROGALAND FYLKESKOMMUNE

FYLKESRÅDMANNEN
Regionalutviklingsavdelingen

KOSTNADSOVERSLAG

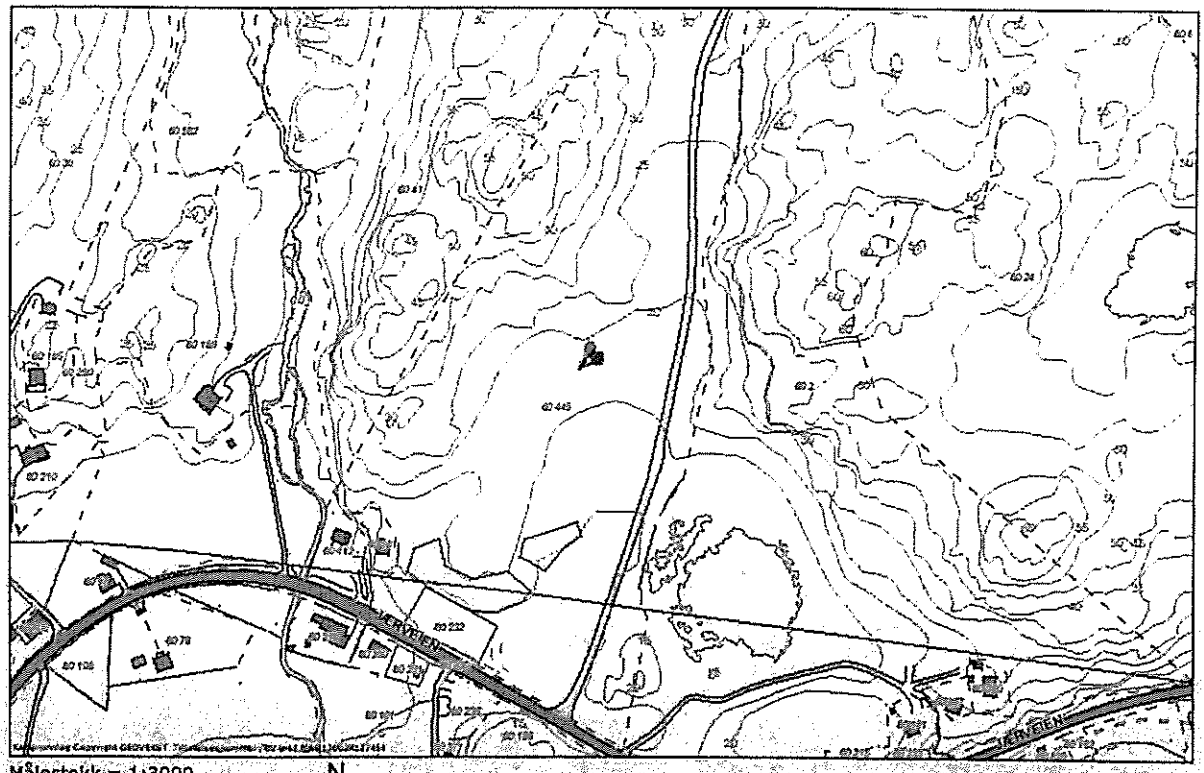
PROSJEKT: Reguleringsplan Hellvik gnr. 60, bnr. 445.
SAKSNR.: 08/3261
OPPDRAGSGIVER: Siv.ing. Magne Eikanger, Klipperveien 28, 4370 Egersund
DATO: 24.04.08
SAKSBEHANDLER: Trond Meling

****

Lønnsutgifter:				
Forarbeid, arkivsjekk mm	timer à kr.	729	kr	-
Saksbehandler	timer à kr.	729	kr	-
Arbeidsgodtgjørelse i felt pr. dagn	dagn à kr.	412	kr	-
Feltleder	10 timer à kr.	729	kr	7 290,00
Feltassistent	timer à kr.	406	kr	-
Etterarbeid	5 timer à kr.	729	kr	3 645,00
Reiseutgifter, kost, materiell:				
Antall dagn (over 12 timer)	dagn à kr.	860	kr	-
Antall dagn (5-9 timer)	1 dagn à kr.	140	kr	140,00
Antall dagn (9-12 timer)	1 dagn à kr.	200	kr	200,00
Billettutgifter			kr	-
Kilometergodtgjørelse	km à kr.	3	kr	-
Leie av bil (inkl. bensin)			kr	1 000,00
Leie av brakke			kr	-
Leie av gravemaskin (inkl. transport)			kr	-
Forbruksmateriell			kr	100,00
Konsulenttjenester			kr	-
Totalt			kr	12 375,00

Vi legger til grunn at endelig faktura vil ligge innenfor en ramme på maksimum +/- 20 % av kostnadsoverslaget

Trond Meling
Rådgiver



Målestokk = 1:3000

N

www.temakart-Rogaland.no

ROGALAND
FYLKESKOMMUNE

FYLKESRÅDMANNEN
Regionalutviklingsavdelingen

Vedlegg 3h

Siv.Ing. Magne Eikanger
Klipperveien 28

4370 EGERSUND

16.04.2008

Deres ref.:

Saksbehandler: Trond Meling
Direkte innvalg: 51 51 66 96

Saksnr. 08/3261-3
Løpenr. 14143/08
Arkivnr. FR-R8 EIG Hellvik

EIGERSUND KOMMUNE - REGULERINGSPLAN HELLVIK - GNR.60,BNR.445
VARSEL OM OPPSTART - MIDLERTIDIG UTTALE KULTURSEKSJONEN

Rogaland fylkeskommune viser til Deres brev mottatt her 04.04.08.

Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen har vurdert varslet om oppstart av regulering i det aktuelle området som sektormyndighet innenfor kulturminnevern.

Etter en vurdering av planområdet finner vi det nødvendig å befare det før vi kan gi endelig uttale til planen. Dette for å avgjøre om planforslaget kommer i konflikt med ikke-registrerte kulturminner, primært i form av steinalderboplasser. Vi kan likevel ikke *kreve* befaring utført før det ferdige planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. All erfaring tilsier imidlertid at tiltakshaver har nytte av å få utført befaring på et tidlig tidspunkt i planprosessen.

Kostnadene ved første synfaring vil ikke bli belastet tiltakshaver. Det må imidlertid understrekes at det kan bli behov for ytterligere registreringer etter denne første synfaringen.

Vi vil kunne gi endelig uttale til planen når resultatet av befaringen, og om nødvendig ytterligere registreringer, foreligger.

Med hilsen
KULTURSEKSJONEN

Egil Harald Grude
Kultursjef

Jan G. Aluestad
fylkeskonservator

POSTADRESSE Sentrum Postboks 130 4001 Stavanger
BESØKSADRESSE Arkitekt Eckhoffsgt. 1 4010 Stavanger
TELEFON 51 51 66 00
TELEFAKS 51 51 68 90
BANKGIRO: 3201.05.50520
E-POST: firmapost@rogfk.no
INTERNETT: www.rogaland.no

Statens vegvesen

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTTATT: 15 FEB 2010
ARKIVSAKID: 08/1613-DKT

Brannvern- og beredskapsrådgiver 1
Magne Eikanger
Elvegt. 20
4370 EGERSUND

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region vest Avdeling Rogaland	Knut Nyland - 51911430	2010/021225-002 363-1101	Brev av 30.01.2010	08.02.2010

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid, gnr. 60 bnr. 445 m. fl. på Hellvik i Eigersund kommune

Vi vil vise til deres varsler om planoppstart av 20/1-10 og 2/4-08, samt våre merknader av 14/4-08 til sistnevnte. I ettertid har det vært flere uformelle møter om saken, og resultatet er langt på veg i overensstemmelse med hva vi ble enige om:

* Passeringslomme er innregulert i kryssområdet.
* Avkjørsel fra fv 44 til fritidsboliger nord for fv 44 er omlagt, og får ny via atkomstvegen til industriområdet.
* Planen er utvidet for å ta med området sør for fv 44. Hensikten er bl.a. å samle avkjørslene i området i en felles avkjørsel.
* Byggegrensen langs nordsiden av fv 44 er korrekt innregulert i avstand 50 m fra vegens senterlinje.
* Gjenstående utfordringer er byggegrense langs fylkesvegen sørside og reguleringsformål på denne siden - atkomst og reguleringsformålet til fritidseiendommene på nordsiden – reguleringsbestemmelser som sikrer gjennomføring av nevnte tiltak.

I gjeldende kommuneplan er området nord for fv 44 i sin helhet avsatt til industri. Sør for fv 44 er området avsatt til LNF-område hvor friluftslivet er dominerende.
Vårt faglige råd er at arealformålene opprettholdes.

I Ot.prp. nr.68 (2008-2009) fra Samferdselsdepartementet, er byggegrensene omtalt i f. m. omklassifisering av riksveger til fylkesveger (s.13, 24 og 25). Her blir det påpekt at bestemmelsene i veglovens § 29 om byggegrenser "ikke har hatt den virkning som var forutsatt.

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger

Telefon: 815 44 010
Telefaks: 57 65 59 86
firmapost-vest@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Lagårdsveien 80
4011 STAVANGER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

De påbudte avstander har vist seg ikke tilstrekkelig til å forhindre at riksvegene blir nedbygget – med den følge at antall trafikkulykker øker, farten settes ned og vegene senere kan bli omlagt / nedklassifisert."
Følgende kan bli at byggegrensekravene kan bli innskjerpet.
Byggegrensekravet får ingen umiddelbare konsekvenser på den aktuelle strekning av fv 44, men fritidsboligene vil neppe kunne la seg gjenreise etter en brann for eksempel.

Planforslaget må gjennom reguleringsbestemmelser sikre entydig realisering av de tiltak som er nevnt.

Plan og forvaltning Stavanger
Med hilsen

Eddie Westad
seksjonsleder

Knut Nyland
Knut Nyland

Kopi: Eigersund kommune v/ Dag Kjetil Tonheim

Kopi

Statens vegvesen

EIGERSUND KOMMUNE
Arkivsak 08/1613
Journal 18 .. 2008
Arkiv 612
Saksb. SPK

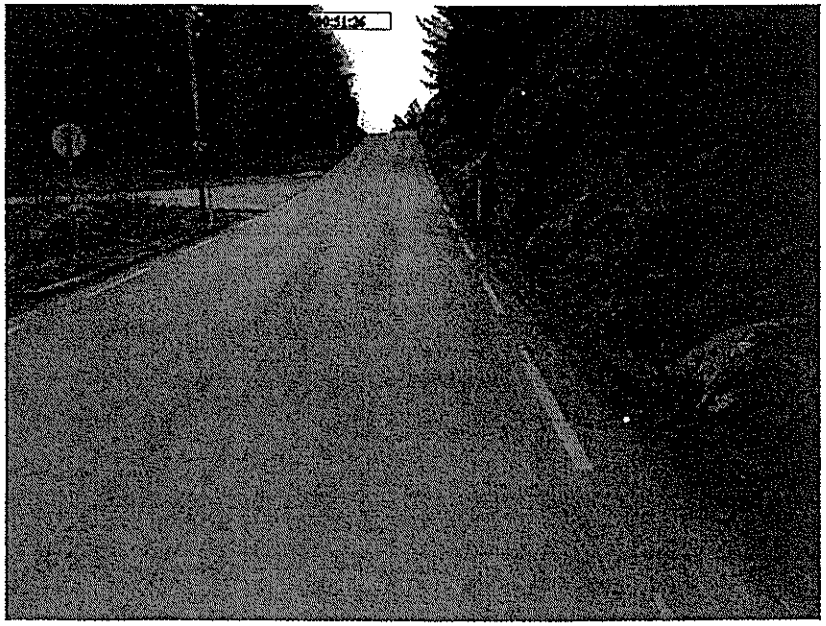
Brannvern- og beredskapsrådgiver 1
Magne Eikanger
Elvegt. 20
4370 EGERSUND

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region vest Sør-Rogaland distrikt	Knut Nyland - 51911430	2008/052859-002 363	Brev av 2/4-08	14.04.2008

Varsel om oppstart reguleringsarbeid gnr. 60 bnr. 445 m. fl. i Hellvik

Vi vil vise til deres varsel om planoppstart av 2/4-08. Følgende skal bemerkes:

Planforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens arealbruk. Dagens atkomstveg fra rv.44 til steinbruddet forusettes benyttet. Se bildet:



Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger

Telefon: 815 44 010
Telefaks: 57 65 59 86
firmapost-vest@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Lagårdsveien 80
4011 STAVANGER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Strekningen er innenfor en 60-sone. Ca. 100m øst for atkomstvegen ligger riksvegen i en skarp kurve. Riksvegen ligger i fall ned mot atkomstvegen. Sikten mot vest er langt bedre. Riksvegen flater ut i denne retningen. Forutsatt at siktsonene holdes fri for vegetasjon, er størrelsen tilfredsstillende i denne fartssonen, men beliggenheten er sårbar.

Krysset er ukanalisert. På sikt må de skarpe kurvene langs rv.44 utbedres. Strekningsanalysen for rv.44 fra 2002 anbefalte breddeutvidelse på denne strekningen i tillegg til anlegg av gs-veg. Det ideelle hadde vært få utredet standardbehovet for rv.44 i et langt perspektiv. Det er ikke gitt at dagens trasé er den riktige. Det får vi ikke svar på nå. Derfor må vi sikre dagens rv.44 best mulig.

Følgende rammebetingelser og tiltak må gjennomføres i plan og bestemmelser:

Byggegrensen målsettes til 50m fra senterlinjen til dagens rv.44, men tilbaketrukket etter veglovens § 29 i krysset.

Krysset kanaliseres med dråpekanalisering i atkomstvegen, og minimum passeringslomme etter vegnormalenes håndbok 017 i rv.44 som rekkefølgekrav.

Byggegrensen gir rom for både breddeutvidelse og gs-veg, samt mulig kurveutretting sør for området når situasjonen skulle kreve det.

Om tomtedisponeringen gir rom for det, er vårt faglige råd å flytte atkomstvegen vestover for å øke avstanden fra den skarpe kurven og få krysset ned i et flatere lende.

Plan og forvaltning
Med hilsen

Eddie Westad
seksjonsleder

Knut Nyland
Knut Nyland

Kopi: Eigersund kommune v/ Dag Kjetil Tonheim

Magne Elkanger - m-elkang@online.no Skrivut

telenor

e-post Vedlegg 3a

Sendt: 19.02.2010 11:45
Fra: Dag Kjetil Tonheim
Til: m-elkang@online.no
Kopi:
Emne: Regulering Hellvik

Hei
Snakket med Knut N fordi han hadde noen spørsmål i forhold til utvidelsen.
Vi ble enig om at vi tar de to fritidsboligene som ligger på samme side som industriområdet tas ut av planområdet.

Mvh

Dag Kjetil Tonheim - Plansjef.
Plankontoret - Eigersund kommune

"Vekst gjennom nyskaping og trivsel"

- et godt sted å bo -

Tlf: 51 46 83 21 / mobil: 958 84 976
E-post: <mailto:dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no>
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no - Internett:
<http://www.eigersund.kommune.no/> www.eigersund.kommune.no

Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund.
Besøksadresse: Lerviksgården, 2 etasje, Egersund.

Ugradert

Vedlegg 3m

Brannvern- og beredskapsrådgiver 1
Klipperveien 28
4370 Egersund

Deres ref:
Vår ref: 2008/41631
Dato: 11.04.2008
Org.nr: 985 399 077

Att. Magne Eikanger

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler

Mattilsynet

HELLVIK GNR 60 BNR 445 MFL – INNSPILL TIL VARSEL OM REGULERINGSARBEID

Det vises til deres brev 2.4.2008 med varsel om oppstart av reguleringsarbeid for gnr 60 bnr 445 mfl. på Hellvik i Eigersund kommune, med formål å legge til rette for industriutvikling m.v.

Dersom det med "industriutvikling" tenkes tilrettelegging for etablering av industribedrifter m.v. må reguleringsarbeidet ta opp i seg hvordan drikkevannsforsyningen til området skal løses.

Samtidig må reguleringsarbeidet inkludere en risiko- og sårbarhetsanalyse hva angår eventuell fare for uheldig påvirkning – både under anleggsfase og i driftsfase - av allerede etablerte drikkevannskilder til bebyggelse og fritidsboliger m.v. i det tilgrensende området på Sannarnes.

Om nødvendig kan Mattilsynet bruke sin innsigelsesrett dersom drikkevannshensynene ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i planarbeidet.

Mattilsynet ved undertegnede kan gjerne kontaktes for nærmere informasjon og veiledning.

Med hilsen
Etter fullmakt

Ådne Iversen
Seniorinspektør

Mattilsynet
603000 - Distriktskontoret for Dalane, Sirdal og Flekkefjord

Saksbehandler: Ådne Iversen
Tlf: 51496400
Besøksadresse: Varbergveien 19
E-post: postmottak@mattilsynet.no
(Husk mottakers navn)

Postadresse: Postboks 383
Felles postmottak, Postboks 383
2381 Brumunddal
Telefaks: 23 21 68 01

www.mattilsynet.no

DALANE ENERGI

Hovedkontor

Vedlegg 3n

Siv.ing. Magne Eikanger

Klipperveien 28
4370 EGERSUND

Deres ref.:
Deres brev av: 02.04.2008
Vår ref.: 2008/0013

Dato: 25.04.2008

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid, gnr. 60, bnr. 445 m.fl. - Hellvik

Viser til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for gnr. 60, bnr. 445 m.fl. på Hellvik. Dalane energi har ingen merknader til planarbeidet.

Med hilsen
Dalane energi

Håvard Tamburstuen
Sjefsingeniør

DALANE ENERGI IKS
Org.nr. 948 645 017
Kontonr. 3270 07 02994
firmapost@dalane-energi.no
www.dalane-energi.no

Eiganeveien 1, Eie
Postboks 400
4379 Egersund
Tlf. 51 46 25 00
Fax 51 49 11 11

Avdelinger:
Bjerkreim: Postboks 26, 4389 Vikeså, Fax 51 46 25 71
Lund: Postboks 104, 4465 Moi, Fax 51 46 25 81
Sokndal: Drageland, 4380 Hauge i Dalane, Fax 51 46 25 91

EIGERSUND KOMMUNE
Seniorrådet

Vedlegg 3b

Brannvern- og beredskapsrådgiver 1

Klipperveien 28
4370 EGERSUND

Vår ref.: 08/12275 / 08/1613 / FA-L12, PL-, GBR-60/445
Saksbehandler: Randi Haugstad
E-post: randi.haugstad@eigersund.kommune.no

Dato: 28.04.2008
Direkte telefon: 51 46 80 24 /
Deres ref.: /

Høringsuttalelse fra seniorrådet - reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål

I sitt møte 14.04.08 har seniorrådet behandlet sak 9/08 – *Referatsaker til seniorrådets møte 14.04.08 :*

RS 1 – *varsel om oppstart av reguleringsarbeid, gnr.60, bnr.445 m.fl. Hellvik -, Eigersund kommune*

Seniorrådets vedtak den 14.04.08:

Seniorrådet har ingen merknader til saken.

Vedtaket er enstemmig.

Du bes foreta videre forføyning/oppfølging av saken. Det vises til vedtaket.

Med hilsen

Randi S. Haugstad

Else Marie Schneidereit
Leder seniorrådet

Randi S. Haugstad
Politisk sekretær

Kopi til:
Dag Kjetil Tonheim Plansjef

Besøksadresse: Beckmans gate 2, 4370 Egersund / Rådhuset, 4. Etg
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund, 4370 EGERSUND
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks: 51 46 80 97
Org.nr.: 944 496 394

EIGERSUND KOMMUNE
Råd for funksjonshemmede

Vedlegg 3c

Brannvern- og beredskapsrådgiver 1

Klipperveien 28
4370 EGERSUND

Vår ref.: 08/11632 / 08/1613 / FA-L12, PL-, GBR-60/445
Saksbehandler: Randi Haugstad
E-post: randi.haugstad@eigersund.kommune.no

Dato: 22.04.2008
Direkte telefon: 51 46 80 24 /
Deres ref.: /

Høringsuttalelse fra råd for funksjonshemmede - reguleringsplan gnr. 60 bnr. 445 m.fl., Hellvik - industriformål

I sitt møte 18.04.08 har råd for funksjonshemmede behandlet sak 15/08 – *Referatsaker til råd for funksjonshemmedes møte 18.04.08 :*

RS 3 – *reguleringsplan gnr.60 bnr.445 m.fl., hellvik - industriformål*

Råd for funksjonshemmedes vedtak den 18.04.08:

Råd for funksjonshemmede har ingen merknader til saken.

Vedtaket er enstemmig.

Du bes foreta videre forføyning/oppfølging av saken. Det vises til vedtaket.

Med hilsen

Randi S. Haugstad

Sissel Vollås
Leder råd for funksjonshemmede

Randi S. Haugstad
Politisk sekretær

Kopi til:
Dag Kjetil Tonheim Plansjef

Besøksadresse: Beckmans gate 2, 4370 Egersund / Rådhuset, 4. Etg
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund, 4370 EGERSUND
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks: 51 46 80 97
Org.nr.: 944 496 394

Gudmund Sannarnes
Jærveien 1319
4375 Hellvik

Vedlegg 3 o

Siv. ing Magne Eikanger
Klippervelen 28
4370 Egersund

Hellvik den 28. april 2008

Vedr. varsel om reguleringsarbeid g.nr 60 br.nr 445 m.fl. Eigersund kommune.

Når det gjelder br. nr 41 har jeg følgende merknad:

Området som er avmerket med rødt på vedlagte kart bør utgå av planen. Dette området avgrenses naturlig fra det øvrige mot en tilnærmelsesvis loddrett fjellvegg på minimum 15 m.

Høydeforskjellen er så stor at det må egen adkomst til dette areal.

Forøvrig bes opplyst om Eigersund kommune planlegger å løse inn den regulerte delen av br. nr. 41 som industriareal, eller yte erstatning for innskrenket rådighet av området.

Med vennlig hilsen

Gudmund Sannarnes

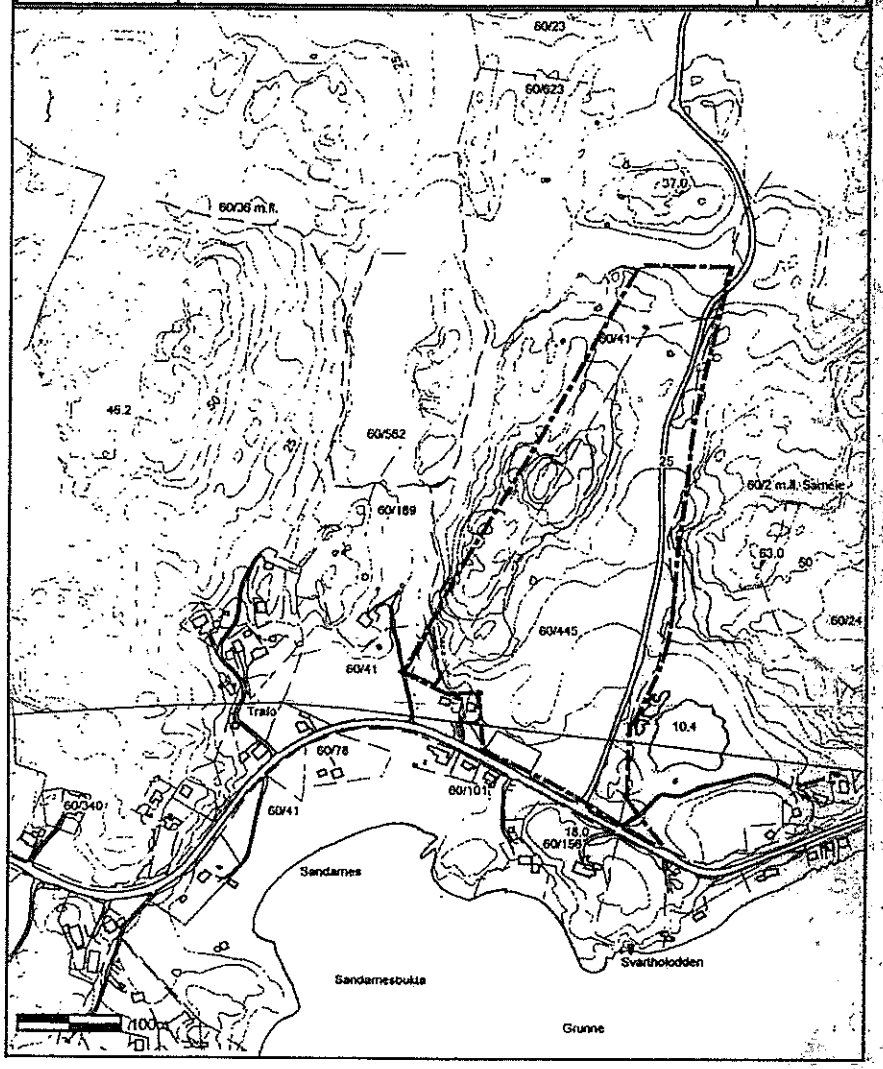
157 RFK

EIGERSUND KOMMUNE

KARTUTSNITT

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.

Målestokk 1:5000



Vedlegg 3 s

Magne Eikanger
Klipperveien 28
4370 Egersund

Sandnes, 16/2-10

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID, GNR. 60. BNR. 101 M. FL – HELLVIK

Jeg viser til brev datert 20. januar 2010 og telefonsamtale med Dem fra min nevø Roar Haualand. Jeg har forstått det slik at den varslede oppstart av reguleringsarbeidet ikke direkte omfatter min eiendom Gnr. 60, Bnr. 156.

Imidlertid viser den vedlagte planskisse at min eiendom vil bli berørt i en senere fase. I den forbindelse ber jeg om å bli kontaktet i en tidlig fase av arbeidet. Jeg tenker her i første rekke på planens innvirkning på adkomstveien til min eiendom.

Med vennlig hilsen

Eva Marie Nordbø

Eva Marie Nordbø
Egdevelen 9
4307 Sandnes

Magne Eikanger

Vedlegg 3 p

Fra: John Ivar Nodland [jonod@online.no]
Sendt: 9. mars 2010 09:15
Til: m-eikang@online.no
Emne: Reguleringsarbeide GNR 60

Hei igjen

Vedr. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid GNR 60 BNR 101

Viser til telefonsamtale 8.mars 2010 og kommer her med følgende kommentarer:

- Vår eiendom er GNR 60 BNR 216
- Vår vei er godkjent, og vi kan ikke se at det skulle være noe problem å ha denne fortsatt. Statens vegvesen var på plass for 2 år siden og fant alt iorden.
- Vår bolig er helårsbolig og blir brukt som dette. Vi har selvfølgelig ingen planer om å gjøre denne om til fritidsbolig og eventuelt flytte ut

John Ivar Nodland
Vestre gt. 1
4370 Egersund
Tlf +4792088449
jonod@online.no

Siv.ing. Magne Eikanger

Klipperveien 28,

4370 Egersund

Vedlegg 3 q

15. februar 2010

MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID, GNR 60, BNR 101 M. FL. – HELLVIK – I EIGERSUND KOMMUNE.

Viser til brev av 20. januar fra Magne Eikanger angående varsel om oppstart av reguleringsarbeid. I den forbindelse vil vi, berørte naboer, komme med noen merknader og spørsmål.

Slik forholdene er på området kan vi ikke skjønne annet at den nevnte atkomstvegen er tenkt plassert mellom stranden og de berørte hyttene. Det vil ha en rekke negative effekter.

Først og fremt redusert sikkerhet og større risiko for alle de små barna som leker og løper fram og tilbake til stranden uten å ane noen fare.

Den frie atkomsten ned til stranda uten stengsler er en stor del av verdien for dette området og det sier seg selv at en atkomstveg som skjærer igjennom dette området vil føre til en kraftig verdiforringelse av alle de berørte eiendommer.

Med unntak av huset som er berørt, har alle hytter kun en felles utkjørsel. Hvorfor ødelegge ett etablert hytteområde med ett tiltak som har en negativ sikkerhetsmessig effekt? Hadde det ikke vært bedre om Statens Vegvesen hadde anlagt fartsdumper og redusert farten ved den aktuelle utkjørsel på Fv. 44?

En eventuell ny atkomstvei vil også nødvendigvis komme svært nærme stranden. Kan dette være i tråd med de nye restriktive retningslinjene for strandsonen som trådde i kraft fra 30. juli 2009? Dette er kanskje en sak Fylkesmannen i Rogaland vil være interessert i?

Når det gjelder offentlig parkering så finner vi det litt underlig at det er foreslått på "feil" side av elven som går helt ned til stranden. Det må da være svært upraktisk for publikum og måtte krysse en elv for å komme over til hovedstranden? Hadde det ikke vært mer hensiktmessig for publikum å legge en eventuell offentlig parkering på den andre siden av elven, der det allerede er etablert en praksis med parkering for å benytte seg av stranden.

Til slutt vil vi på det sterkeste anbefale at det foretas en fysisk befaring av området.

Med Vennlig Hilsen

Astrid Skogen

Johanne Marie Skogen Birkeland

Roar Jørgensen

Berit Underdal

Sigrid Stornes Fluge

Magne Eikanger

Fra: Jan Fl¿¼isvik [jan.floisvik@lyse.net]
Sendt: 24. juni 2010 10:29
Til: m-eikang@online.no; jan.floisvik@wintershall.com
Kopi: kma-floe@online.no
Emne: Reguleringsarbeid Gnr 60, bnr 71/72,

Vedlegg 3 r

Magne,

Viser til hyggelig telefonsamtale i går angående eiendomsgrense mot det planlagte regulerte område (ref brev av 20.1.2010).

Vi er som sagt ikke enig i kommunens stiplede linjer er de rette. Dette er basert på en eiendomsgrenseoppgang noen år tilbake med "Sammeiemedlem" Ivar Skogen og Kåre Fløisvik.

(Kåre Fløisvik har også vært i kontakt med kommunen ved et par anledninger tidliger i år angående denne saken, der de vister til deg som saksbehandler).

Se forslag på vedlagt situasjonskart (JPG-format, fikk desverre ikke laget i pdf.) Den stiplet linjen i orangefarge annslår hvor vi etter beste skjønn mener at grensen går.

Har også lagt med noen bilder som viser noen detaljer som gir noen detaljer ref eiendomsgrensen bla grensestein med innhugget kors, samt til markert kløfft i fjellet som ble beskrevet som grense for 60-71/72.

Vi imøteser deres svar, og ta gjerne kontakt igjen.

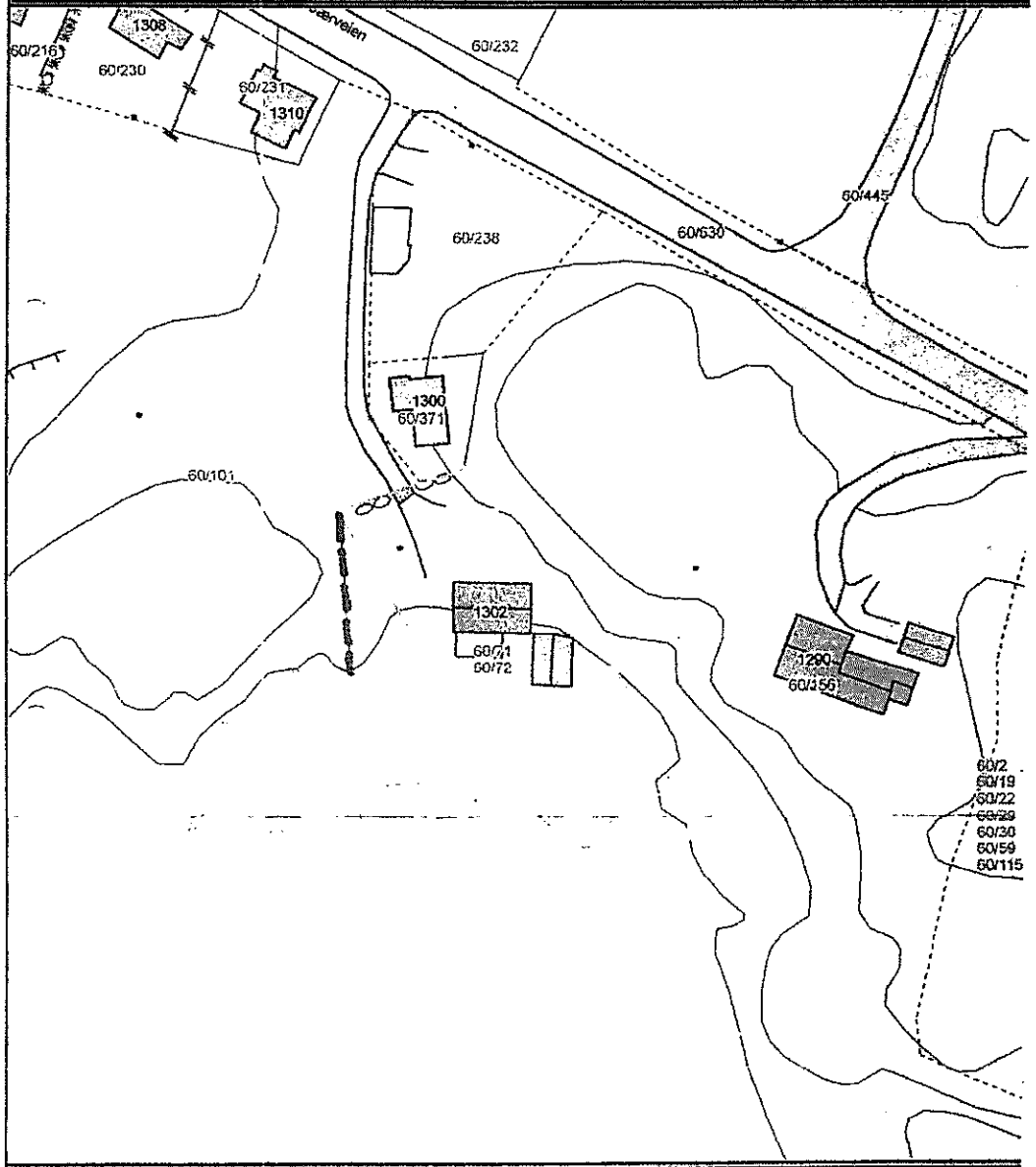
mvh
Jan Fløisvik
mob 99464428

Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				

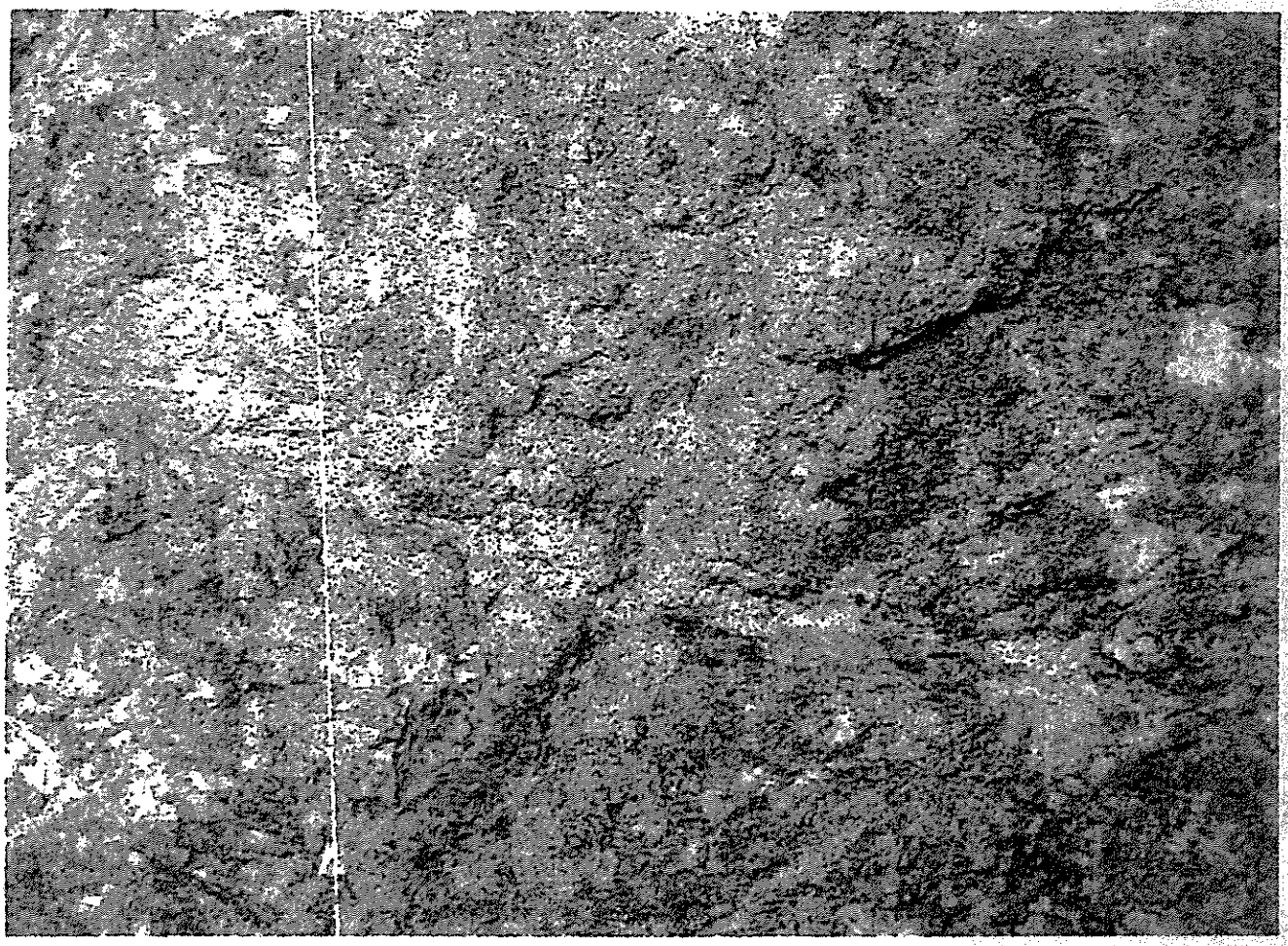
EIGERSUND KOMMUNE

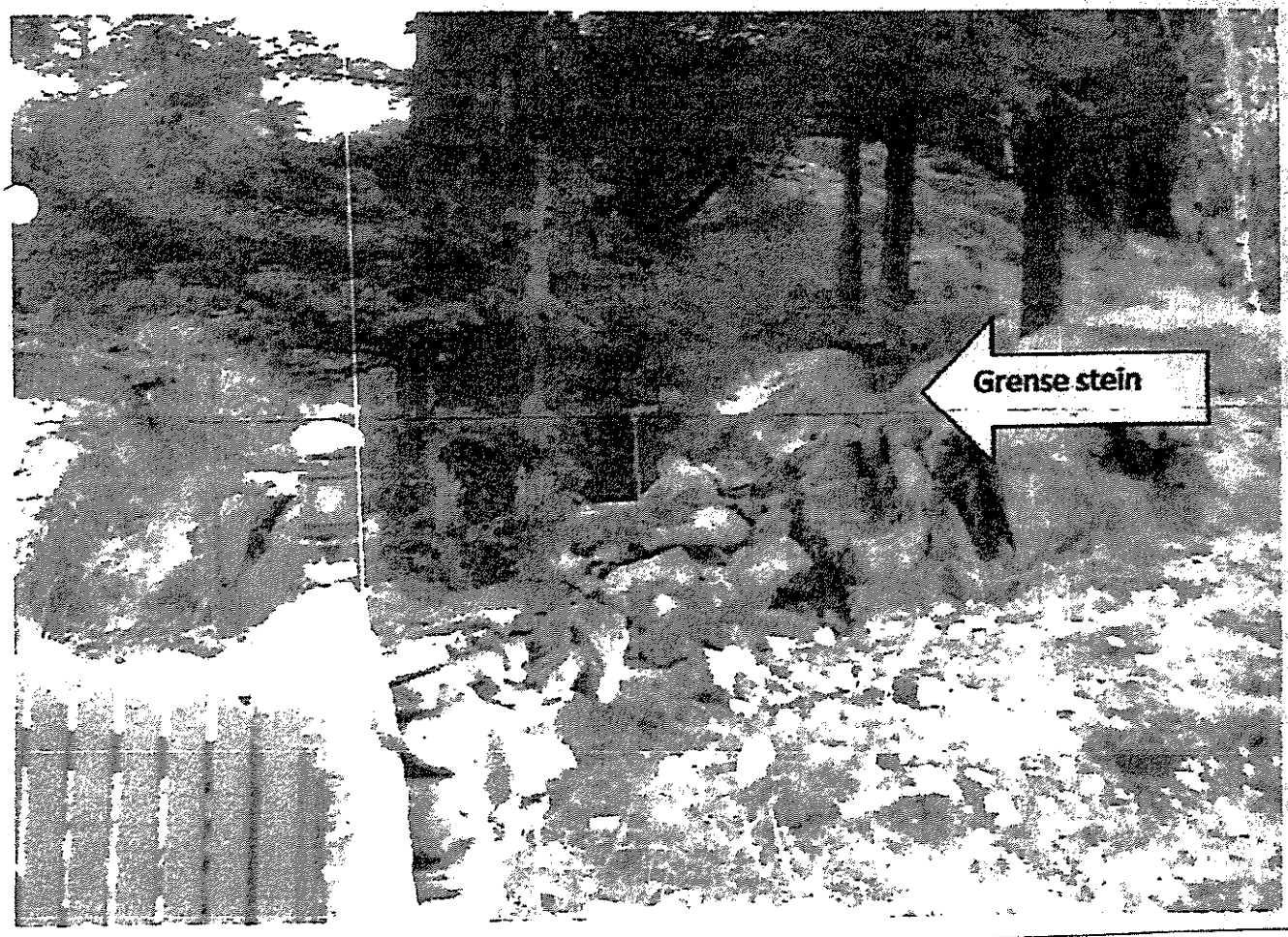
Dato: 23/6-2010 Sign:

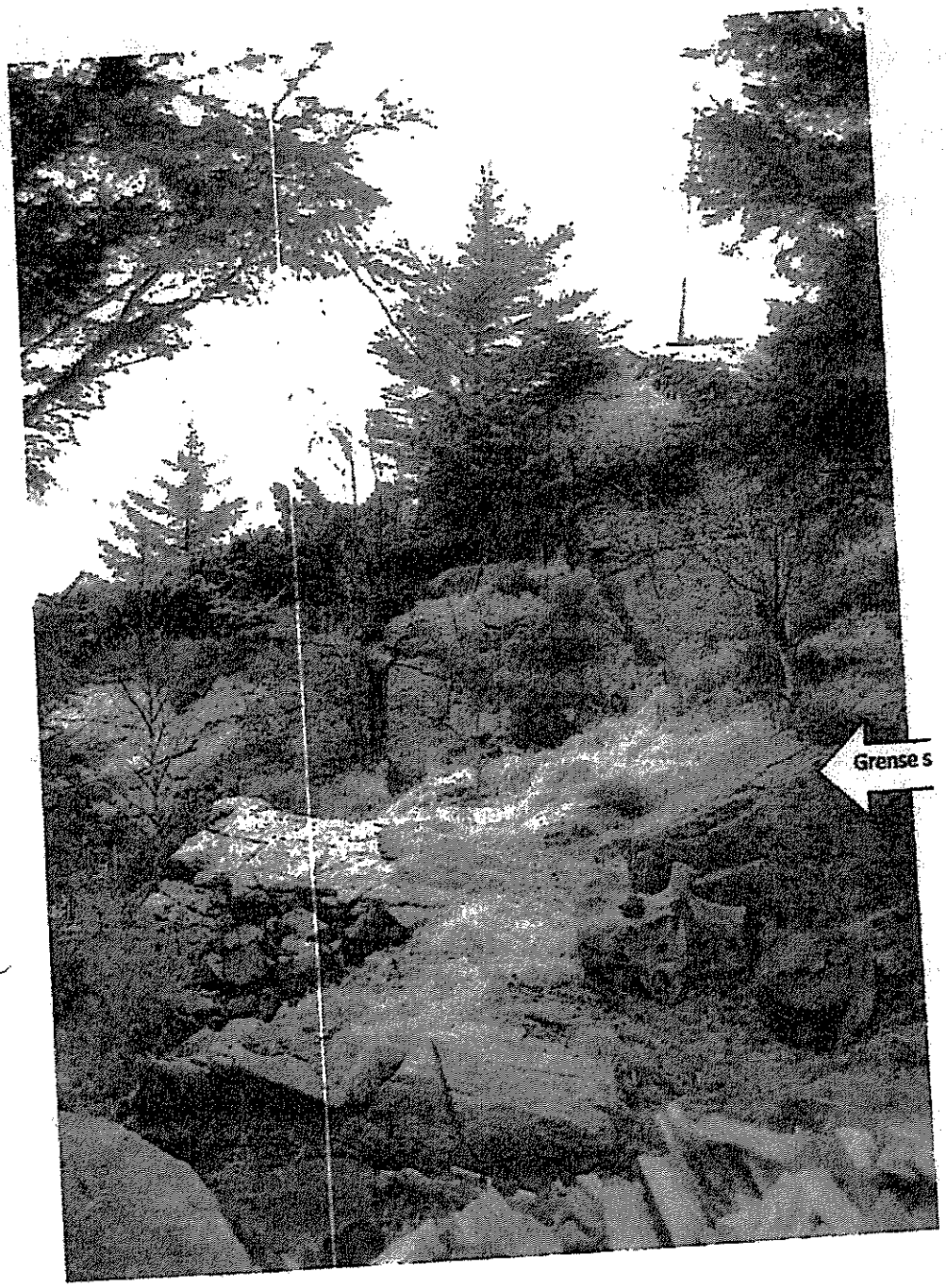
Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og




Grense stein


Grense s

Fra: Sentralbordet
Sendt: 08.02.2010
Til: tilreg@eigersund.kommune.no
Kopi:
Emne: VS: EIGERSUND KOMMUNE - GNR.60, BNR.101 M.FL. - REGULERINGSPLAN -

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Fylkesrådmannen i Rogaland [mailto:firmapost@rogfk.no]
Sendt: 8. februar 2010 10:27
Til: post@eigersund.kommune.no; m-eikang@online.no
Kopi: postmottak@fmro.no
Emne: EIGERSUND KOMMUNE - GNR.60, BNR.101 M.FL. - REGULERINGSPLAN -

VÅR REFERANSE: Saksnr: 10/2150-2 Løpenr: 5446/10 Saksbehandler: Trond Meling
Oversender vedlagte dokument.

Med hilsen
Trond Meling
Kulturseksjonen

tilreg

Fra: Sentralbordet [sentralbord@eigersund.kommune.no]
Sendt: 12. april 2010 13:09
Til: tilreg@eigersund.kommune.no
Emne: VS: EIGERSUND KOMMUNE - GNR.60, BNR.101 M.FL. - REGULERINGSPLAN -

Vedlegg: 100000070918.DOC

100000070918.DOC (438 kB)

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Fylkesrådmannen i Rogaland [mailto:firmapost@rogfk.no]
Sendt: 12. april 2010 13:05
Til: m-eikanger@online.no
Kopi: post@eigersund.kommune.no; postmottak@fmro.no
Emne: EIGERSUND KOMMUNE - GNR.60, BNR.101 M.FL. - REGULERINGSPLAN -

Vår ref.: Saksnr: 10/2150-4 Løpenr: 18038/10 Saksbeh.:
Oversender vedlagte dokument.

Med hilsen
Trond Meling
Kulturseksjonen

Brannvern- og beredskapsrådgiver 1

Siv.ing. / bedriftsøkonom Magne Eikanger
Klipperveien 28
4370 EGERSUND

Telefon 51 46 66 10
Mobil 958 55 747
E-post m-eikang@online.no

20. januar 2010

Eigersund kommune
Postboks 580

4379 EGERSUND

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID, GNR. 60, BNR. 101 M. FL. – HELLVIK – I EIGERSUND KOMMUNE.

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8 kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsarbeider for gnr. 60, bnr. 101 m. fl. på Hellvik. Oppstartvarselet er en utvidelse av planområdet for gnr. 60, bnr. 445 m.fl. som ble varslet ved brev av 02.04.08. Området er i dag ikke regulert. På gjeldende kommuneplan er det utvidede planområdet vist som LNF-område.

I april 2008 ble det sendt ut tilsvarende varsel som kun omfattet området på nordsiden av Fv. 44. Statens vegvesen har nå krevd at det må foretas en sanering av avkjørsler på sørsiden av Fv. 44, vest for krysset med vegen til industriområdet. Det er derfor behov for å utvide planområdet til også å omfatte Fv. 44 og en del av området på sørsiden av Fv. 44. Samtidig ønsker Eigersund kommune å regulere bnr. 101.

Formålet med reguleringen av det utvidede planområdet er å legge til rette for bygging av atkomstveg fra fritidsboligene i området fram til Fv. 44, samt grøntstruktur og evt. noe offentlig parkering. Eksisterende fritidsboliger ønskes regulert til fritidsbebyggelse.

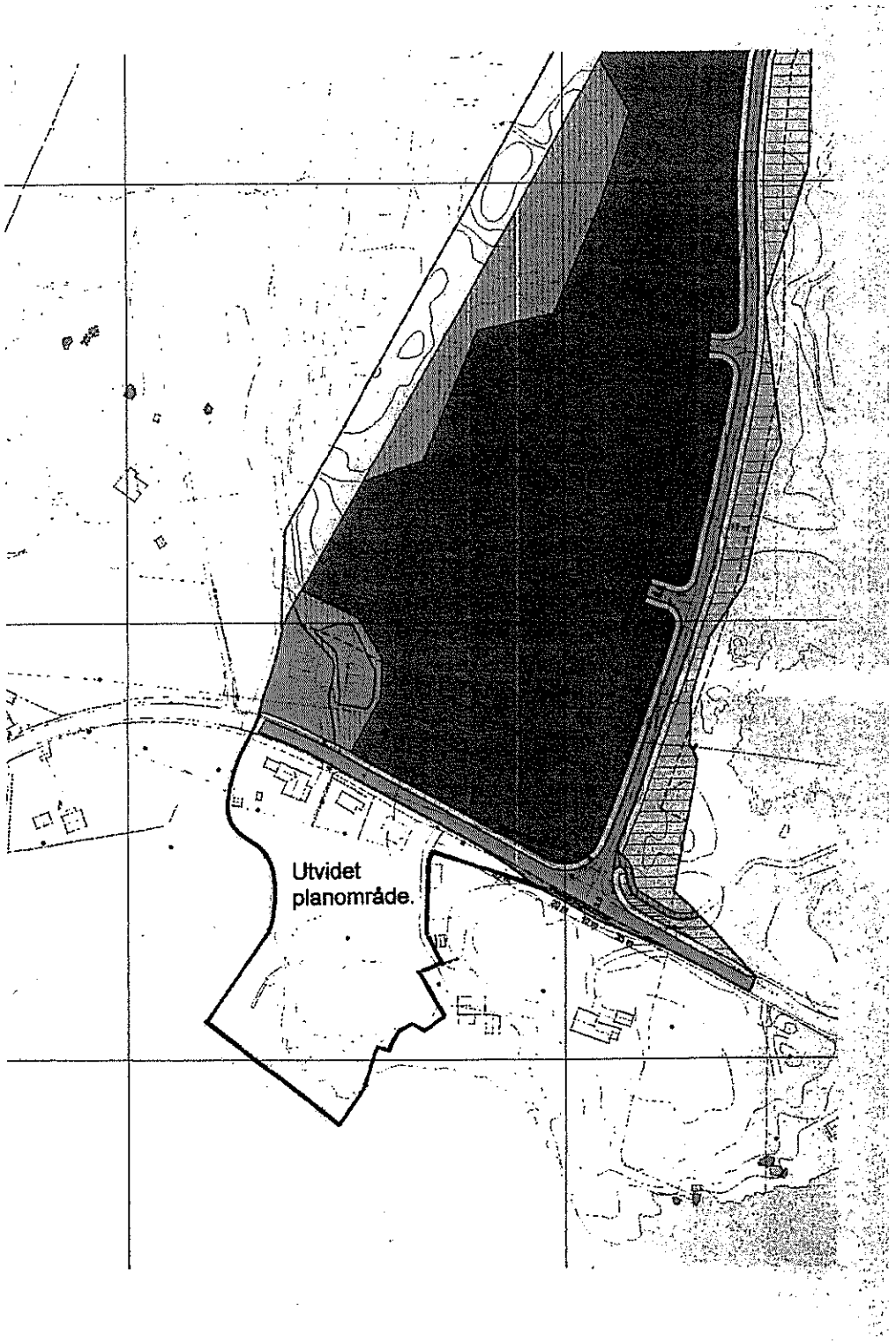
Vedlagt oversendes et utsnitt av reguleringsplanforslaget slik det foreligger i dag, med utvidet planområde inntegnet.

Henvendelser inkl. merknader i forbindelse med reguleringsplanen rettes til siv.ing. Magne Eikanger, Klipperveien 28, 4370 Egersund, **innen 20. februar 2010.**

Med vennlig hilsen

Eikanger

Magne Eikanger



Brannvern- og beredskapsrådgiver 1

Siv.ing. / bedriftsøkonom Magne Eikanger
Klipperveien 28
4370 EGERSUND

Telefon 51 46 66 10
Faks 51 46 66 10
Mobil 958 55 747
E-post m-eikang@online.no

EIGERSUND KOMMUNE
Sak/dok.nr 08/1613 Journ.
Mottatt - 1 [illegible]
Aktor L12
Gad Dok
Avd Utlånt SPK BK

2. april 2008

Eigersund kommune
Postboks 580

4379 EGERSUND

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID, GNR. 60, BNR. 445 M. FL. – HELLVIK – I EIGERSUND KOMMUNE.

I samsvar med plan- og bygningslovens § 27-1 nr 1 kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsarbeider for gnr. 60, bnr. 445 m. fl. på Hellvik. Området er i dag ikke regulert. På gjeldende kommuneplan er området vist som framtidig byggeområde for industri, IKL 14, samt LNF-område.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for industriutvikling, samt veger og landbruksområde, evt. friluftsområde land. Atkomsten til planområdet vil være fra Rv. 44.

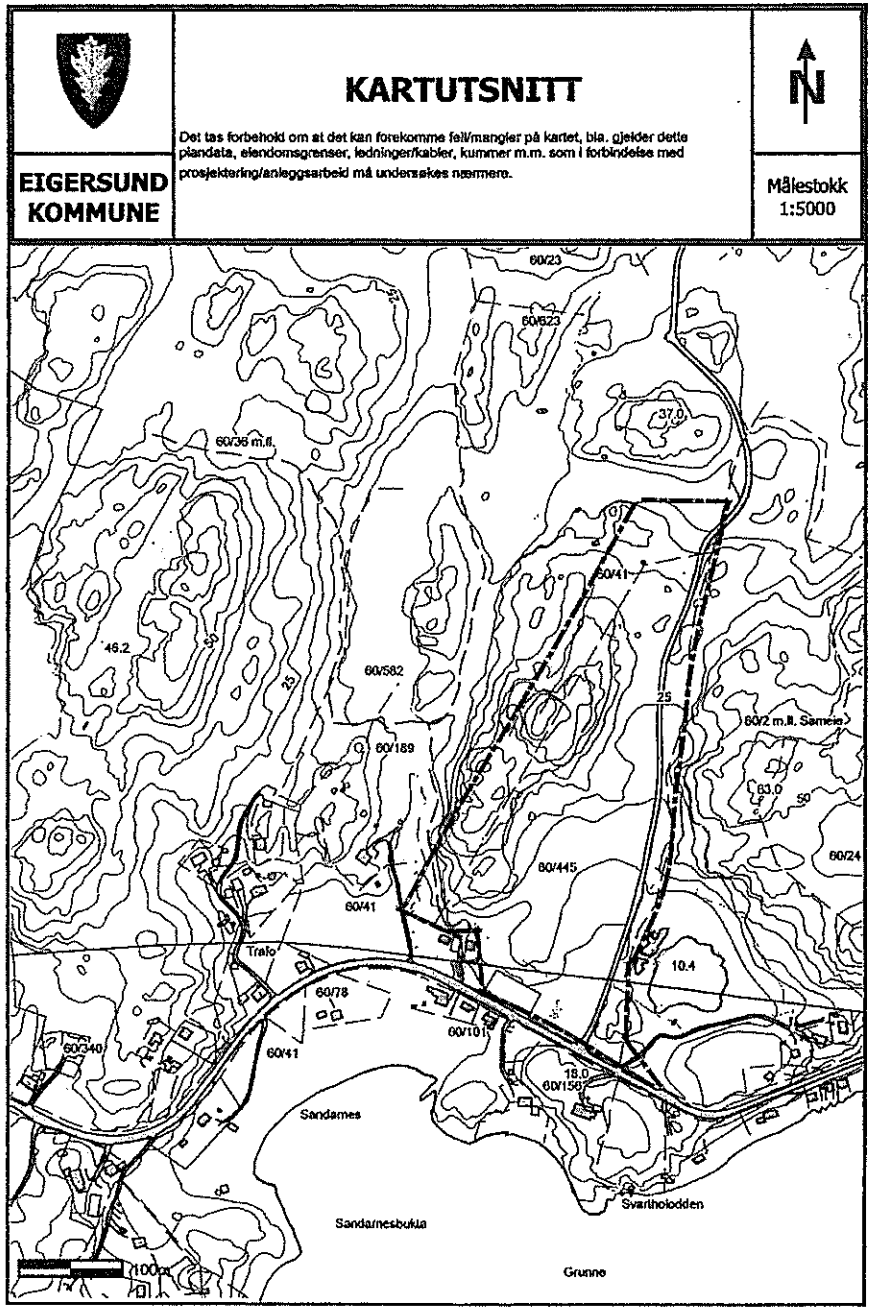
Vedlagt oversendes et utsnitt av kart i M=1:5.000 med planområdet inntegnet.

Henvendelser inkl. merknader i forbindelse med reguleringsplanen rettes til siv.ing. Magne Eikanger, Klipperveien 28, 4370 Egersund, **innen 5. mai 2008.**

Med vennlig hilsen

Eikanger

Magne Eikanger



Vedlegg 1

Eigersund kommune

Varsel om oppstart av reguleringsarbeid gnr. 60, bnr. 445 m. fl. - Hellvik

I samsvar med plan- og bygningslovens § 27-1 nr 1 kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsarbeider for gnr. 60, bnr. 445 m. fl. på Hellvik. Området er i dag ikke regulert. På gjeldende kommuneplan er området vist som framtidig byggeområdet for industri, IKL 14, samt LNF-område.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for industriutvikling, samt veger og landbruksområde, evt. friluftsområde land. Atkomsten til planområdet vil være fra Rv. 44. Henvendelser inkl. merknader i forbindelse med regulingsplanen rettes til siv.ing. Magne Eikanger, Klipperveien 28, 4370 Egersund,

innen 5. mai 2008.

EIGERSUND KOMMUNE

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID, GNR. 60, BNR. 445 M. FL. – HELLVIK.

I samsvar med plan- og bygningslovens § 27-1 nr 1 kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsarbeider for gnr. 60, bnr. 445 m. fl. på Hellvik. Området er i dag ikke regulert. På gjeldende kommuneplan er området vist som framtidig byggeområde for industri, IKL 14, samt LNF-område.

Formålet med reguleringen er å legge til rette for industriutvikling, samt veger og landbruksområde, evt. friluftsområde land. Atkomsten til planområdet vil være fra Rv. 44. Henvendelser inkl. merknader i forbindelse med reguleringsplanen rettes til siv.ing. Magne Eikanger, Klipperveien 28, 4370 Egersund,

innen 5. mai 2008.

Vedlegg 2

EIGERSUND KOMMUNE
Varsel om oppstart
av reguleringsarbeid,
gnr. 60, bnr. 101 m. fl.
- Hellvik

I samsvar med plan- og bygningslovens § 12-8 kunngjøres herved varsel om oppstart av reguleringsarbeider for gnr. 60, bnr. 101 m.fl. på Hellvik. Oppstartvarselet er en utvidelse av planområdet for gnr. 60, bnr. 445 m.fl. som ble varslet i 2008. Området er i dag ikke regulert. På gjeldende kommuneplan er det utvidede planområdet vist som LNF-område. Formålet med reguleringen av det utvidede planområdet er å legge til rette for bygging av atkomstveg fra fritidsboligene i området fram til Fv. 44, samt grøntstruktur og evt. noe offentlig parkering. Eksisterende fritidsboliger ønskes regulert til fritidsbebyggelse. Henvendelser inkl. merknader i forbindelse med reguleringsplanen rettes til siv.ing. Magne Eikanger, Klipperveien 28, 4370 Egersund, **innen 20. februar 2010.**

EIGERSUND KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR INDUSTRIOMRÅDE HELLVIK, GNR. 60, BNR. 445, M. FL.

Plankart datert 22.12.10
Bestemmelser datert: 22.12.10.

§ 1 GENERELT

1.1 Formål

Formålet med planen er å legge til rette for:

- bygging av næringsbygg med tilhørende anlegg.
- friluftsliv mellom Fv. 44 og sjøen, samt i sjøen.
- økt trafikksikkerhet ved samling av avkjørsler fra Fv. 44.

1.2 Området skal reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.
- Grønnstruktur.
- Landbruks-, natur- og friluftsområder.
- Bruk og vern av sjø og vassdrag.
- Hensynssoner.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG. (PLBL. § 12-5, NR 1.)

2.1 Boligbebyggelse.

Ettersom dette området ligger innenfor regulert byggegrense på 50 m fra senterlinjen på Fv. 44, kan det ikke gis tillatelse til at bygningsmassen her utvides til siden eller i høyden. Det kan heller ikke gis tillatelse til å føre opp nye bygninger på dette området. Bygningene kan ikke gjenoppføres etter en evt. brann eller annen totalskade.

2.2 Fritidsbebyggelse.

Ettersom dette området ligger innenfor regulert byggegrense på 50 m fra senterlinjen på Fv. 44, kan det ikke gis tillatelse til at bygningsmassen her utvides til siden eller i høyden. Det kan heller ikke gis tillatelse til å føre opp nye bygninger på dette området. Bygningene kan ikke gjenoppføres etter en evt. brann eller annen totalskade.

2.3 Næringsvirksomhet.

Innenfor det regulerte området kan det drives industri, herunder bearbeiding av stein, kontor, lager.

Arealet kan deles opp etter bedriftenes behov, etter planer godkjent av kommunen.

Virksomhetens art og bygningens utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av Eigersund kommune. Det tillates ikke virksomhet som ved røyk eller på annen måte er til sjenanse for omgivelsene. Gjeldende støyforskrifter skal overholdes og dokumenteres.

Kontor- og publikumsdeler av bygninger i planområdet skal ha universell utforming.

Maksimalt bebygd areal for hver tomt er BYA 40 %, inkl. parkering.

Maksimal gesimshøyde er 10 m.

På hver tomt skal det være 1 parkeringsplass per 100 m^2 gulvflate i bebyggelsen som benyttes til industri og lager. For kontorer skal det være en parkeringsplass per 50 m^2 gulvflate.

Inngjerding av de enkelte tomter skal det søkes om til Eigersund kommune, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyde, konstruksjon og farge.

Der det etter terrengbearbeiding blir fjellskjæringer eller andre bratte skjæringer eller fyllinger med høydeforskjell over 2,0 m, skal det for å hindre at personer eller dyr faller utfor og skader seg, bygges forsvarlig gjerde nær toppen av skjæringen / fyllingen.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PLBL. § 12-5, NR 2.)

3.1 Kjørevei.

Fv. 44 er offentlig kjørevei.

Atkomstveien inn til industriområdet er offentlig kjørevei. Regulert bredde er 6,0 m.

Kjøreveien som går ut fra starten av atkomstveien til industriområdet er privat for de som har hjemmel eller festeavtale til eiendommer som betjenes av denne veien.

Kjøreveien inn til parkeringsplassen ved friluftsområdet sør for Fv. 44 er åpen for allmenn ferdsel.

3.2 Gangvei.

På dette området kan det opparbeides en inntil 1,5 m bred gangvei som fører fram til bru over bekken. Plassering av gangveien tilpasses der det er mest hensiktsmessig å bygge brua.

3.3 Annen veigrunn.

Langs Fv. 44 og atkomstveien inn til industriområdet er det regulert inn et 3 m bred sone, til grøfter / fyllinger m.m.

3.4 Parkering.

På dette området kan det opparbeides parkeringsplass for 7 kjøretøyer, hvorav 1 reservert HC-parkeringsplass. Plassen er åpen for allmennheten.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR (PLBL. § 12-5, NR 3.)

4.1 Grønnstruktur.

Dette området er ment som buffer mellom næringsområdet og det tilliggende landbruks-området. Dette området skal ikke bebygges og det skal ikke gjøres andre inngrep i området.

§ 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PLBL. § 12-5, NR 5.)

5.1 Landbruksområde.

I dette området kan det drives landbruksdrift. Det er ikke tillatt med noen form for bygninger i dette området.

5.2 Friluftsområde.

Disse områdene kan benyttes som friluftsområde av allmennheten. Det er ikke tillatt med konstruksjoner eller andre inngrep i disse områdene.

§ 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PLBL. § 12-5, NR 6.)

6.1 Friluftsområde.

Dette området kan benyttes som friluftsområde av allmennheten. Det er ikke tillatt med bygninger eller andre inngrep i dette området.

§ 7 HENSYNSSONER (PLBL. § 12-6.)

7.1 Sikttrekanter.

I sikttrekantene skal det ikke være gjenstander, vegetasjon eller bygninger som rager mer enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

7.2 Høyspent.

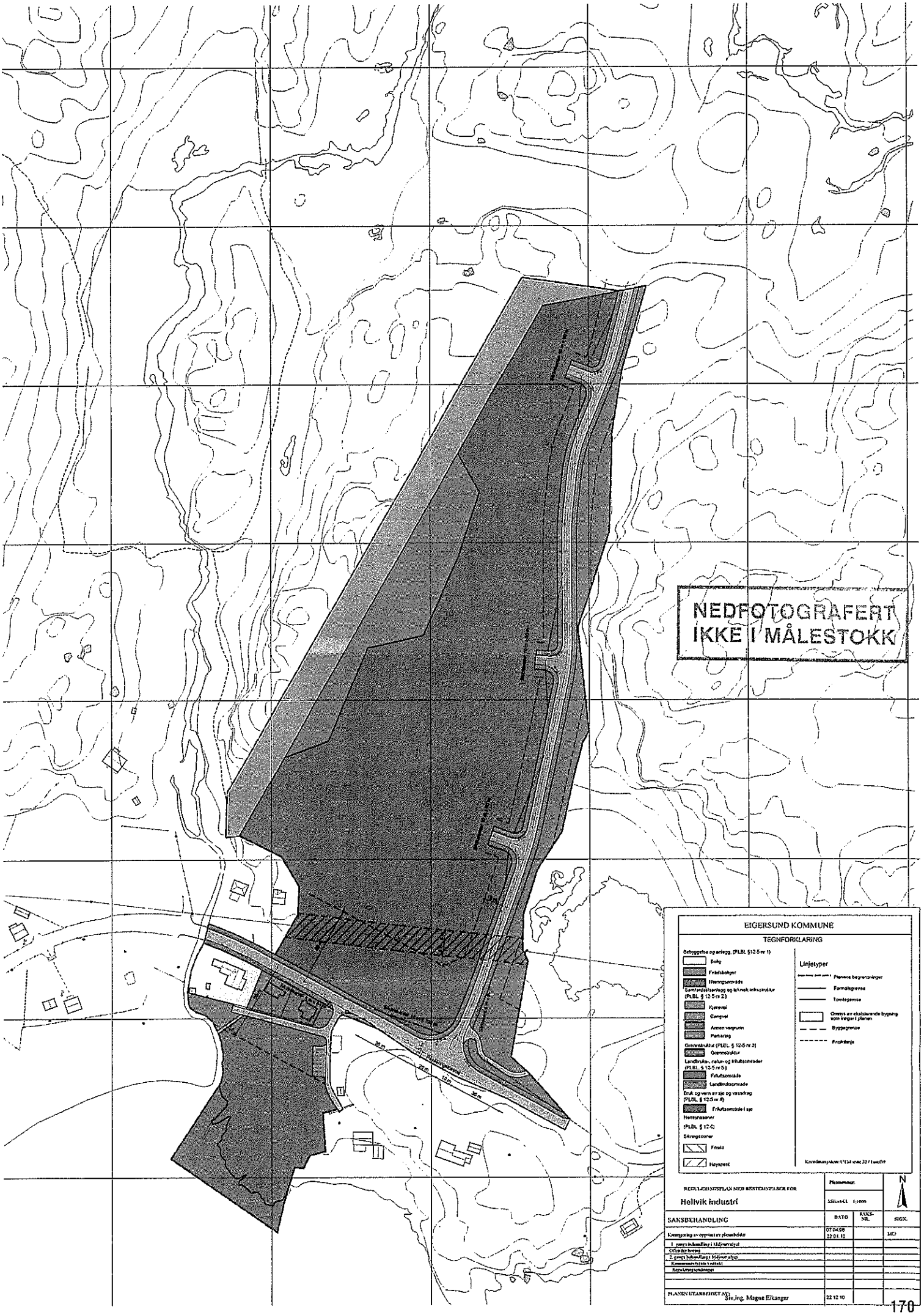
Innenfor dette området er det ikke tillatt å føre opp bygninger eller andre konstruksjoner.

§ 8. FELLES BESTEMMELSER.

8.1 Rekkefølgekrav.

Før det kan gis tillatelse til anleggs- eller byggearbeider i næringsområdet skal kryssområdet med Fv. 44 være opparbeidet etter planer godkjent av Statens vegvesen, med bl.a. passerings-lomme på Fv. 44 og dråpe i veien til næringsområdet.

Eigersund kommune, den / 2011.


NEDFOTOGRAFERT
IKKE I MÅLESTOKK
EIGERSUND KOMMUNE
TEGNFORKLARING
Bebyggelse og anlegg, (PLBL §12-5 nr 1)
Bolig
Fritidsbolger
Næringsområde
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
(PLBL § 12-5 nr 2)
Kjøreveg
Gangveg
Annen veigrunn
Parkering
Grønnstruktur (PLBL § 12-5 nr 3)
Grønnstruktur
Landbruks-, natur- og friluftsområder
(PLBL § 12-5 nr 5)
Friluftsområde
Landbruksområde
Bruk og vern av sjø og vassdrag
(PLBL § 12-5 nr 6)
Friluftsområde i sjø
Hensynssoner
(PLBL § 12-6)
Sikringssoner
Frisikt
Høyspent
Linjetyper
Planens begrensninger
Formålsgrense
Tomtegrense
Omriss av eksisterende bygning som inngår i planen
Byggegrense
Frisiktlinje
Koordinatsystem: UTM sone 32 / Euref89
REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR
Hellvik industri
Målestokk 1:1000
SAKSBEHANDLING
DATO
FAKS-NR.
SIGN.
07.04.08
22.01.10
SIG
PLANEN UTARBEIDET AV:
Siv.ing. Magne Eikanger
22.12.10

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 06.12.2010	Avdeling:	Sentraladministrasjonen
Arkiv: :PL-, FA-L12, GBR-4/60	Enhet:	Plankontoret
	Saksbehandler:	Dag Kjetil Tonheim
Arkivsaksnr.: 10/1337	Stilling:	Plansjef
	Telefon:	51 46 83 21
Journalpostløpenr.: 10/30100	E-post:	dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
08/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Mindre reguleringsendring gnr. 4 bnr. 60, 72 og 76 - Æsane, Hellvik - justert plassering m.m

Sammendrag:

En har mottatt søknad om mindre reguleringsendring i forbindelse med reguleringsplan for Mastrasanden-Skadbergvågen den en ønsker å justere på plassering av to fritidsboliger samt legge til grunn bestemmelsene i kommuneplanen for størrelse. Rådmannen viser til at det ikke er fremkommet protester og at den foreslåtte plasseringen er akseptable og anbefaler derfor at den omsøkte mindre reguleringsendringen vedtas som fremlagt.

Saksgang:
MU avgjør saken.

Rådmannens forslag til vedtak 06.12.2010:

Det blir vedtatt følgende mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for Mastrasanden-Skadbergvågen ved at følgende justeringer blir gjort i kart og bestemmelse:

1. Reguleringsplankart datert 10.05.2010 blir lagt til grunn der fritidsbolig på 4/62 blir flyttet til 4/72
2. Videre blir fritidsbolig på 4/72 flyttet østover
3. LNFR område blir vist med kun benevnelse F-sosikode 5130 samt at friluftsområde vises med samme avgrensning som i gjeldende reguleringsplan.
4. Bestemmelse; "På gnr 4 bnr 60, 72 og 76 kan det oppføres inntil 3 fritidsboliger med BYA=75m2, maksimal mønehøyde 5,5 meter samt terrasse uten takoverbygg på inntil 20 m2."

Vedtaket er fattet med hjemmel i §12-14 i PBL.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Mindre reguleringsendring gnr. 4 bnr. 60, 72 og 76 - Æsane, Hellvik - justert plassering m.m

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for boliger Nymark på Eigerøy. Endringen medfører at en justerer plassering av to fritidsboliger samt legger inn egen bestemmelse som er i tråd med kommuneplanen.

En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

1. vurdering om det er mindre vesentlig reguleringsendring
2. kort presentasjon av hva saken gjelder
3. gjennomgang av uttaler
4. rådmannens vurdering og konklusjon

1. Vurdering om det er vesentlig reguleringsendring

En vurderer dette til å være en mindre reguleringsendring etter §12-14 i PBL.
Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses for "mindre reguleringsendring" av reguleringsplan. I noen grad må det være opp til et skjønn i det enkelte tilfelle hvor grensen går. Det er heller ikke gitt uttømmende retningslinjer jfr. tidligere lov.

Selv om mindre endring av reguleringsplan behandles noe enklere enn reguleringsendring etter §12-14 jfr § 28-1 i gammel PBL gjelder bestemmelsene om samråd og medvirkning også for slike endringer, dvs. at bl.a. berørte sektormyndigheter må gis anledning til å uttale seg. Det er ikke klageadgang på avslag på en mindre vesentlig reguleringsendring.

Grensegangen mellom full regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring", noe en mener denne justeringen ikke medfører.

Dersom det faste planutvalget er i tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en vanlig reguleringsendring etter § 28-1 nr. 1.

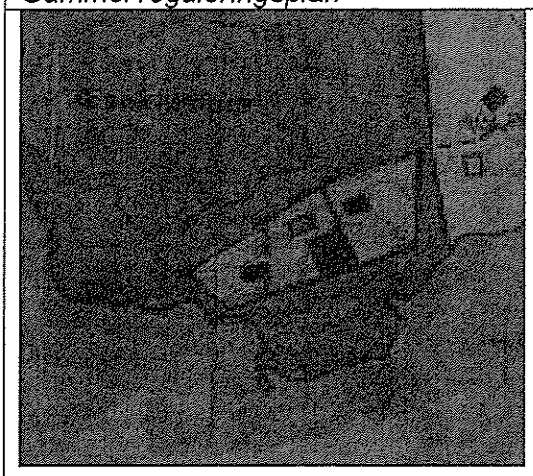
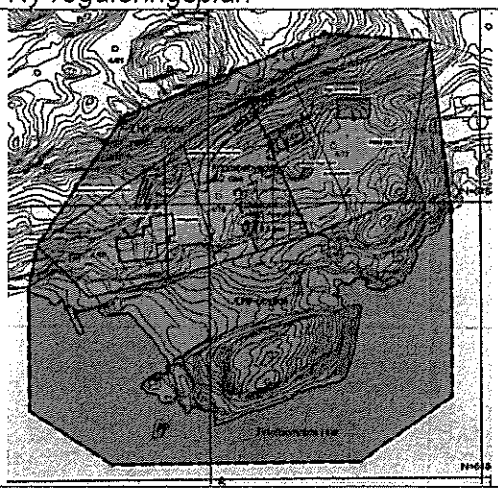
Etter en samlet vurdering vil en konkludere at dette dreier seg om en mindre reguleringsendring, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det er kun en mindre endring i bestemmelsene samt justering av plassering av to hytter innforbi allerede godkjent byggeområde for fritidsbolig.

Endringen medfører ikke at en utelater formål. Dette vil så langt rådmannen vurderer det således komme inn under begrepet mindre vesentlig reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

Gjeldende reguleringsplan viser en eksisterende samt to nye fritidsboliger. Videre er det regulert et spesialområde for bevaring og friluftsområde.

Endringen medfører at en justerer plassering av to fritidsboliger samt legger inn egen bestemmelse som er i tråd med kommuneplanen med følgende ordlyd:
"På gnr 4 bnr 60, 72 og 76 kan det oppføres inntil 3 fritidsboliger med BYA=75m2, maksimal mønehøyde 5,5 meter samt terrasse uten takoverbygg på inntil 20 m2."

Gammel reguleringsplan	*Ny reguleringsplan*
	

3. Gjennomgang av uttaler

En har sendt søknaden til uttale til grunneiere, naboer, lokale og statlige og regionale myndigheter. Det er kommet inn X merknader. Disse har en gått gjennom nedenfor:

	Fra	Merknader	Administrasjonens foreløpige vurdering	
Uttaler				
1.	Fylkesmannen i Rogaland	❑ Forutsetter at en holder seg innforbi bestemmelsene i kommuneplanen jfr. at det er HF område..	❑ Rådmannen viser til at dette er lagt til grunn for endringen og skulle således være ivaretatt.	J
2.	Rogaland Fylkeskommune	❑ Ingen merknad	❑ Rådmannen tar uttalen til orientering.	O
3.	Felles brukerutvalg	❑ Ingen merknad	❑ Rådmannen tar uttalen til orientering.	O

Barn, unge
Endringen medfører ikke endringer som vurderes å ha betydning. Avgrensning i forhold til eksisterende friluftsområde videreføres som i gjeldende reguleringsplan.

Sikkerhet og beredskap jfr. §28-1
Ingen kjente.

Kulturminner
Er ivaretatt i reguleringsendringen.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.
Ingen kjente.

Universell utforming:
Ingen kjente.

4. Rådmannens vurdering og konklusjon
Rådmannen viser til gjennomgang og vurdering i pkt. 1-3 og vil derfor etter en samlet vurdering innstille på at Miljøutvalget vedtar en mindre reguleringsendring i form av følgende justering av kart/bestemmelsene:

1. Reguleringsplankart datert 10.05.2010 blir lagt til grunn med en endring der LNFR område blir vist med kun benevnelse F sosikode 5130 samt at friluftsområde og grøntkorridor vises med samme avgrensning som i gjeldende reguleringsplan.
2. Bestemmelse; "På gnr 4 bnr 60, 72 og 76 kan det oppføres inntil 3 fritidsboliger med BYA=75m2, maksimal mønehøyde 5,5 meter samt terrasse uten takoverbygg på inntil 20 m2."

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:

Det blir ikke vedtatt mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for Mastrasanden-Skadbergvågen som medfører endring i bestemmelse samt justering av plassering av to fritidsboliger.

Vedtaket er fattet med hjemmel i §12-14 i PBL.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
137487	Forslag til reguleringsendring for Æsane - Hellvik
137489	Situasjonskart
137488	Reguleringsbestemmelser til reguleringsendring i Æsane, Hellvik
131327	Uttalelse - reguleringsendring gnr. 4 bnr. 60, 72 og 76 - Æsane, Hellvik
127807	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalget vedr. reguleringsendring gnr. 4 bnr. 60, 72 og 76 - Æsane, Hellvik

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	14.06.2010	Kristiansen & Selmer-Olsen	Melding om mindre reguleringsendring gnr. 4 bnr. 60, 72 og 76 - forslag til utforming av hytteplan Æsane
2	X	21.06.2010	Kristiansen & Selmer-Olsen	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalget vedr. reguleringsendring gnr. 4 bnr. 60, 72 og 76 - Æsane, Hellvik
3	I	14.07.2010	Fylkesmannen i Rogaland	Uttalelse - reguleringsendring gnr. 4 bnr. 60, 72 og 76 - Æsane, Hellvik
4	I	08.09.2010	Kristiansen & Selmer-Olsen	Forslag til reguleringsendring for Æsane - Hellvik

5	U	28.10.2010	Kristiansen & Selmer-Olsen	Reguleringsendring gnr. 4 bnr. 60, 72 og 76 - Æsane, Hellvik

Parter i saken:

	Direktoratet for naturforvaltning	Tungasletta 2	7485	TRONDHEIM	
	Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59	4001	STAVANGER	
	Knut Jan Kluge	Regionantikvar			
	Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	STAVANGER	
	Rogaland fylkeskommune - kultur	Postboks 130	4001	STAVANGER	
	Seksjon Bygg- og eiendomsforvaltning	Postboks 580, 4379 Egersund	4379	EGERSUND	
	Seksjon kulturformidling	Postboks 580, 4379 Egersund	4370	EGERSUND	
	Seksjon vann og avløp	Postboks 580, 4379 Egersund			
	Seksjon vei og utemiljø	Postboks 580, 4379 Egersund	4379	EGERSUND	
N	STATEN V/MILJØVERNDEP				
	Statens vegvesen	Region vest	6863	LEIKANGER	
N	TEIGEN FRODE	C/O THORESEN HOLDING,POSTBOKS 248 SENTRUM	103		

EIGERSUND KOMMUNE
Felles brukerutvalg

Kristiansen & Selmer-Olsen

Strandgaten 32
4400 FLEKKEFJORD

Vår ref.: 10/16666 / 10/1337 / PL-, FA-L12, GBR-4/60
Saksbehandler: Randi Haugstad
E-post: randi.haugstad@eigersund.kommune.no

Dato: 21.06.2010
Direkte telefon: 51 46 80 24 /
Deres ref.: /

Høringsuttalelse fra felles brukerutvalget vedr. reguleringsendring gnr. 4 bnr. 60, 72 og 76 - Æsane, Hellvik

Leder og nestleder har behandlet sak vedr.
- *mindre reguleringsendring gnr.4, bnr.60, 72 og 76, Æsane, Hellvik, Eigersund kommune*

datert 14.06.10, og har følgende merknad:

Felles brukerutvalg har ingen merknader til saken.

Med hilsen

Else Marie Schneidereit
Leder felles brukerutvalg

Randi S. Haugstad
Politisk sekretær

Kopi til:
Dag Kjetil Tonheim Plansjef

Besøksadresse: Bøckmans gate 2, 4370 Egersund / Rådhuset, 4. Etg
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no Internett: www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks: 51 46 80 97
Org.nr.: 944 496 394

FYLKESMANNEN I ROGALAND

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTTATT: 19 JUL 2010
ARKIVSAKID: 10/1337-GBT

Vår ref.: 2010/6410
Arkivnr.: 421.4
Deres ref:
Vår dato: 14.07.2010

Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Strandgt. 32
4400 Flekkefjord

Uttalelse til mindre planendring for hytteområde 4/60, 72 og 760 Æsane, Hellvik, Eigersund

Vi viser til utsendt planendringssøknad fra 14.06.2010.

Det går ikke fram av oversendelsen hvilke reguleringsbestemmelser som gjelder for planområdet for størrelse/utforming av hyttene. Fylkesmannen forutsetter at nye hytter vil følge bestemmelsene/retningslinjene i Eigersunds kommuneplan når det gjelder hyttestørrelse/-utforming. Avvik fra kommuneplanen kan gi innsigelse til omsøkte planendringer.

Utover dette har ikke Fylkesmannen vesentlige merknader.

Med hilsen

Morten Sageidet
senioringeniør

Ragnhild Hoff
planrådgiver

Saksbehandler: Morten Sageidet
Saksbehandlers telefon: 51 56 89 11
E-post: morten.sageidet@fmro.no

Kopi til:
Eigersund kommune Postboks 580 4379 Egersund
Rogaland fylkeskommune Sentrum Postboks 130 4001 Stavanger

Postadresse: Postboks 59 4001 Stavanger
Besøksadresse: Lagårdsv. 78 Stavanger
Telefon: 51568700
Telefaks: 51568811
e-post: postmottak@fmro.no
Hjemmeside: www.fylkesmannen.no/rogaland
Landbruksavd. Lagårdsv. 80 Postboks 59 4001 Stavanger
Telefon: 51568700
Telefaks: 51568811

Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av
arkitektbedriftene

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTTATT: 13 SEPT 2010
ARKIVSAKID: 10/1337 - GSTR

Eigersund kommune
Teknisk etat
Rådhuset
Egersund

Vår ref.: THE/ Dato: 08.09.10

Forslag til reguleringsendring for Æsane- Hellvik, Eigersund kommune

Hermed oversendes reguleringsplanforslag, tegn. 1896, datert 10.05.2010, og tilhørende reguleringsbestemmelser.

Planområdet er en liten del av en større plan for fritidsboliger, vedtatt 1996.

Man ønsker med dette å gjøre noen mindre endringer i planen med formål å få en mer hensiktsmessig tomteinndeling og hytteplassering. Endringene vil skje internt i eksisterende byggeområde og det vil ikke bli endring i antall tomter/hytter. Det vil ikke bli gjort endringer i bestemmelsene utover at en tar inn begrensninger i utnyttelsesgrad og høyder fra gjeldende kommuneplan i området.

Det er sendt ut en melding om mindre reguleringsendring for området ca. 14.06.10, med høringsfrist 15.07.10, for naboer og offentlige instanser.

De enkelte innspillene som er innkommet innen fristens utløp ligger som et vedlegg til dette brevet. Under følger et kort sammendrag til uttalelsene.

Egersund kommune, Felles brukerutvalg 21.06.10
Ingen merknader.

Fylkesmannen i Rogaland 14.07.10
Fylkesmannen forutsetter at nye hytter vil følge bestemmelsene / retningslinjene i Eigersunds kommuneplan når det gjelder hyttestørrelse /- utforming.

Fylkesrådmannen.
Har ingen vesentlige merknader, men gjør oppmerksom på at dersom det gjøres funn av kulturminner ved anleggsarbeid må Fylkeskommunen straks varsles.

Nærmere beskrivelse av endringen

Slik planen fra 1996 var utformet, forutsatte den at en ny hytte skulle innpasses mellom de to eksisterende hyttene. I ettertid er den vestre hytta utvidet inn mot øst, slik at avstanden mellom de to eksisterende hyttene er nede i ca. 45 m.
I tillegg har en etablert en felles gangadkomst fra Æsane ned mellom disse to hyttene.

Den østre hytta er liten og sliten, og en ønsker å erstatte denne med en ny.

Forslaget slik det er vist i reguleringsforslaget, omfatter en mindre flytting mot vest der den østre eksisterende hytta lå, og en ny hytteplassering i søkket mot øst. Den nye østre hytta vil ligge lavere i terrenget enn den i midten. Disse to nye hyttene må utformes slik at de ikke generer hverandre med innsyn og uteplasser.

Nye begrensninger i utnyttelse og høyde i hht. kommuneplan gjør at en erstatter reguleringsplanens begrensninger med følgende:
BYA skal ikke overstige 75 m².
Maksimal mønehøyde er 5,5 m.
Terrasse uten takoverbygg skal ikke overstige 20 m².

Vi anmoder om snarlig behandling av endringsforslaget.

Vennlig hilsen
Kristiansen & Selmer-Olsen A/S
Sivilarkitekter

Rolf Selmer-Olsen
Sivilarkitekt

Vedlegg:

Oppstartsmeldinger
Innspill til oppstart av planarbeid
Reguleringsendring – plankart og bestemmelser

Eigersund kommune

Reguleringsbestemmelser til reguleringsendring for Æsane, Hellvik

Plankart datert 10.05.2010

§1 GENERELT

1.1 Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende bestemmelsene er å sikre strandområdene langs nordsiden av nordre sund for allmenne friluftsinteresser.

1.2 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området er arealene regulert til:

Byggeområde for:
- Frittliggende fritidsbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Felles gangveg

Landbruks, - Natur og Friluftsområde samt Reindrift
- Landbruks, - Natur og Friluftsområde

Bruk og vern av sjø og vassdrag:
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner:
- Båndlegging etter lov om kulturminner

1.3 Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde innenfor hele planområdet, med unntak for byggeområder.

§3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, LEDD NR.1)

2.1 Område for frittliggende fritidsbebyggelse

2.1.1 Eksisterende hytter inngår i planen

2.1.2 Innenfor hver av de markerte tomter / omriss av planlagte bygg, kan det oppføres ei hytte. Endelig plassering fastsettes av bygningssjefen, som samtidig fastsetter kotehøyde for topp grunnmur.
Følgende begrensninger gjelder for tomtene / hyttene:
- BYA skal ikke ovestige 75 m².
- Maksimal mønehøyde er 5,5 m.
- Terrasse uten takoverbygg skal ikke overstige 20 m².

2.1.3 Planering og utgraving av terreng skal begrense seg til det absolutt nødvendige for bygningsmessig tilfredsstillende løsninger.

2.1.4 Uthus, boder og lignende skal oppføres som tilbygg til hytta, slik at det ikke er mer enn en bygning på hver tomt.

2.1.4 Kommunen skal ved behandlingen av byggemelding se til at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Kommunen skal også påse at det ikke benyttes skjemmende farger på hytter innenfor planområdet.

2.1.5 Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene. Det skal installeres biologisk toalett med min. 2 kammer. Toalettet skal ligge under samme tak som hytta.

2.1.6 Nye hytter skal ha en parkeringsdekning på minst 1,5 p-plass pr. enhet. Parkering skjer på godkjent parkeringsplass utenfor planområdet?

§3 LANDBRUKS, - NATUR OG FRILUFTSMRÅDER (PBL§12-5, LEDD NR.5)

Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde innenfor området. Friluftsområdene kan opparbeides og behandles etter forslag utarbeidet av grunneieren. Planene skal godkjennes av kommunen, og etter behov også av Arkeologisk museum i Stavanger.

§4 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12-5, LEDD NR.6)

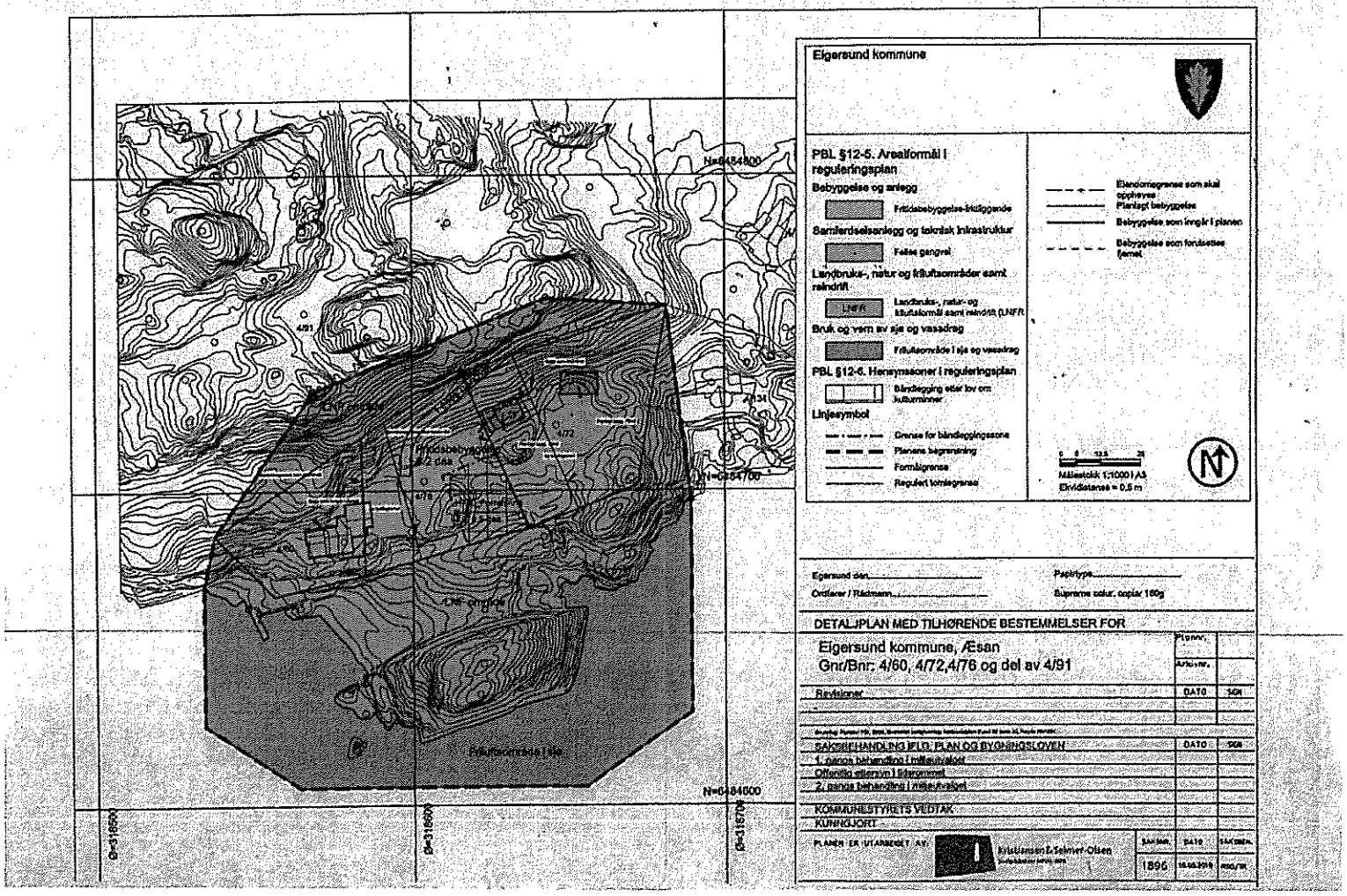
4.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag
Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som er til hinder for allmennhetens ferdsel eller områdets bruk som friluftsområde innenfor området.

§5 HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN (PBL §12-6)

5.1 Båndlegging etter lov om kulturminner
Lov om kulturminner gjelder innenfor området. Planer om anlegg og inngrep må forelegges vedkommende antikvarisk myndighet til forhåndsuttalelse.

Bestemmelsene omhandler et lite område innenfor reguleringsplan vedtatt av Egersund kommunestyre, den 11.03.96
Godkjent av miljøverndepartementet 03.01.07

De her foreslåtte bestemmelsene er så langt relevant, i henhold til bestemmelser vedtatt 11.03.96 samt i hht. gjeldende kommunedeplan mhp. tomteutnyttelse og hytteutforming.



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 06.01.11	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arkiv: :GBR-8/216, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
	Saksbehandler:	Kristensen Jan Henning
Arkivsaksnr.: 08/3871	Stilling:	Byggesaksbehandler
	Telefon:	51 46 83 26
Journalpostløpenr.: 11/156	E-post:	jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
09/11	Miljøutvalget	18.01.11

Vurdering av for sent innkommet klage i forbindelse med oppføring av tilbygg på gnr. 8 bnr. 216, godkjent av Miljøutvalget den 16.11.10 (sak 147/10)

Saken gjelder:
Miljøutvalget ga i møte den 16.11.10 (sak 147/10) dispensasjon fra regulert byggelinje i reguleringsplan for Raudstø – Hovlandsstronde – Fuglodden, og godkjente rammetillatelse for oppføring av tilbygg til eksisterende bolighus på gnr. 8, bnr. 216 – Hamraneveien 18.

Det er den 30.12.10 pr. e-post innkommet klage fra Tove og Arnfinn Øglend på Miljøutvalgets vedtak av 16.11.10. Klagen er datert 26.12.10. Klagen er etter Byggesakssjefens beregning innkommet ca. 8 dager etter at klagefristen utløp. Ved innsending av klage er det opplyst at på grunn av ferie oversendes klagen først nå.

Tiltakshaver har kommentert den innkomne klagen i skriv av 04.01.11. Av skrivet fremgår det at tiltakshaver mener at siden klagefristen er oversittet, bør klagen ikke tas til behandling.

Rådmannens forslag til vedtak:
Klagen fra Tove og Arnfinn Øglend avvises som for sent innkommet og tas derfor ikke til behandling. Rådmannen kan ikke se at vilkårene for oppreisning etter Forvaltningslovens (fvl.) § 31 er til stede.

Vedtaket er fattet med hjemmel i fvl. §§ 29 og 31.

Saksbehandlers vurderinger:
Vedtaket ble sendt ut til alle sakens parter i brev av 26.11.10 med orientering om klageadgang. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part, jfr. Forvaltningslovens (fvl.) § 29.
Videre fremgår det av fvl. § 31a at selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såframt parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med klage etterpå, og fvl. 31b at det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.
Ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre.

Som det fremgår av ovenfor nevnte er det anledning til å ta klager til behandling selv om klagefrist er oversittet. Rådmannen mener at en kan se bort fra fvl. 31a i denne konkrete saken, da det ikke er noen grunn til å tro at klager ikke kan lastes for å ha oversittet fristen. Spørsmålet blir da om det i henhold til fvl. § 31b foreligger særlige grunner som tilsier at klagen allikevel bør bli prøvd.

Oppreisningsadgangen etter fvl. § 31b er ikke kurant og det at klagefristen ikke er overholdt på grunn av ferie, anser ikke Rådmannen til å være en særlig grunn i henhold til fvl. § 31b.

Det omsøkte tilbygget ble opprinnelig godkjent av Miljøutvalget den 19.05.09 (sak 101/09) og deretter påklaget av 3 naboer. Miljøutvalget opprettholdt sitt vedtak den 27.10.09 (sak 190/09) og klagen ble oversendt Fylkesmannen i Rogaland. Miljøutvalgets vedtak av 19.05.09 ble opphevet av Fylkesmannen i vedtak av 23.06.10, da det ble vurdert at Kommunen måtte foreta en grundig vurdering av de trafikale forholdene.

I forbindelse med kommunens behandling av saken den 16.11.10 ble det derfor foretatt en evaluering av de trafikksikkerthetsmessige konsekvensene av det omsøkte tiltaket.

Rådmannen mener at det faktum at Fylkesmannen tidligere har opphevet en godkjenning av tiltaket er et argument som taler for at klagen bør tas til behandling selv om den er innkommet for sent.

Det bør også tas med i vurderingen om å gi oppreisning medfører skade eller ulempe for andre, hvis vedtaket senere skulle bli endret eller omgjort. Da omsøkte tiltak ikke er påbegynt kan en ikke se at det å ta klagen til behandling medfører urimelig ulempe for tiltakshaver.

Rådmannen ber Miljøutvalget ta stilling til om klagen skal tas til behandling eller ikke.

Alternative løsninger:
Klagen fra Tove og Arnfinn Øglend tilfredsstiller vilkårene i Forvaltningslovens (fvl.) § 31b og kan derfor tas til behandling.

Klagen vil bli lagt fram for behandling i Miljøutvalget.

Vedtaket er fattet med hjemmel i fvl. § 31b.

Parter i saken:

TIL	Leif Arild Hovland	Hamraneveien 18	4370	EGERSUND	
SØK	Petter E. Seglem	Basthaugveien 10	4370	EGERSUND	
	Tove og Arnfinn Øglend	Hamraneveien 23	4370	EGERSUND	

Vedlegg:
- Klage, mottatt her 30.12.10, fra Tove og Arnfinn Øglend på MU-vedtak av 16.11.10 (sak 147/10)
- Saksframlegg i sak 147/10
- Forvaltningslovens kapittel VI om klage og omgjøring
- Tiltakshavers kommentarer til innkommet klage

Eigersund Kommune
v/Bygningsjefen
Postboks 580
4379 Egersund

Tove og Arnfinn Øglend
Hamraneveien 23
4370 Egersund

26.12.2010

Klage på vedtak av tilbygg til bolighus
gnr. 18 bnr. 216, Leif Arild Hovland

Vi har følgende klage på vedtak om tilbygg til
bolighus(garasje) i Hamraneveien 18

Miljøutvalget skal ha vurdert den trafikale situasjonen
ut fra Eikanger sin vurdering.
Etter det som vi kan lese er det her vurderet
kun mot nabo, Svendsen`s tomt.
Her er det vedtatt at hekker og vegitasjon innen
frisiktsonen skal fjernes.
Etter vår vurdering må for det første muren som
Hovland har satt opp (over 1 m høyde)
mot Svendsen`s eiendom være like mye til hinder fortsatt
om vegitasjonen over blir fjernet.
Utkjøringen ligger over 1 meter under terrenget som er fylt opp
og er farlig som den er idag.
(det har vært krasj mellom 2 biler allerede.
og enda flere farlig situasjoner)

I tillegg kan vi ikke se at det er tatt noen vurdering på
at det er under arbeid flere tomter som skal knyttes på
Hamraneveien lenger oppe enn Hovland`s eiendom.
Noe som utvilsom fører til mye mer trafikk.
På reguleringsplanen over hele Fuglodden er det også
regulert inn mange flere tomter som også skal knyttes til
denne gaten.

En del eiendommer og hytter som ligger på tilstøtende tomter
til Hamraneveien og ikke har vei til disse,
bruker også gaten her til parkering.
Noe som også nå gjør at gaten til tider er uoversiktelig og
vanskelig fremkommelig

Som sagt tidligere så kan vi ikke forstå at det skal være
nødvedig å gi enda en dispensasjon på garasje på denne eiendommen.
Garasjen som er bygget idag ligger også utenfor
byggelinjene.
Arealet på tomten er så stor at det er fullt mulig å kunne bygge
mange garasjer/ tilbygg andre steder uten at det vil
bli til ulempe for verken de trafikale forhold eller naboer.

Vil også påpeke at det lyder underlig når det ikke
skal tas hensyn til utsikten fra naboeiendommene som det tidligere er klaget på.
Vet at det på dette grunnlaget i senere tid ihvertfall er avslått 2 søknader
her i gaten pga av dette.
På det ene avslaget (Hamraneveien 7)
var det kun en liten " snipp" av båthavnen som en av naboene
ikke kunne se lenger.
På det andre avslaget (Hamraneveien 27)
var det en ubebygd tomt bakenfor som ville miste noe av utsikten.

Håper og regner med at disse kommentarene blir tatt hensyn til
og at godkjennelsen frafalles slik at alle i samme gate blir behandlet likt!

Tove og Arnfinn Øglend
gnr. 8 brn 217

Jarle Valle

Fra: Tove Skandsen Øglend [tovearnfinn@hotmail.com]
Sendt: 30. desember 2010 15:59
Til: jarle.valle@eigersund.kommune.no; bente.mellegard@fmro.no
Emne: Klage på vedtak gnr. 8 bnr. 216
Vedlegg: Klage des 2010.rtf

Beklager ....glemte å sende vedlegget!!!!

Oversender klage på vedtak i Miljøutvalget november 2010.

Pga ferie oversendes klagen først nå.

Vennligst sende en bekreftelse på at klagen er mottatt!

Vh Tove og Arnfinn Øglend

184 30.12.2010

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 22.10.2010	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arkiv: :GBR-8/216, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
Arkivsaksnr.: 08/3871	Saksbehandler:	Kristensen Jan Henning
	Stilling:	Byggesaksbehandler
	Telefon:	51 46 83 26
Journalpostløpenr.: 10/25541	E-post:	jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
147/10	Miljøutvalget	16.11.2010

Leif Arild Hovland - Ny behandling ifm. søknad om dispensasjon fra regulert byggelinje for oppføring av garasje/tilbygg til bolighus - Gnr. 8, bnr. 216

Sammendrag:

Det ble den 10.10.08 søkt om dispensasjon fra regulert byggelinje for oppføring av tilbygg/garasje til eksisterende bolighus på gnr. 8, bnr. 216 – Hamraneveien 18.

Miljøutvalget ga i møte den 19.05.09 (sak 101/09) dispensasjon (rammetillatelse) for det omsøkte tiltaket. Dette vedtaket ble påklaget av 3 av naboene til omsøkt eiendom. Klagen ble behandlet av Miljøutvalget den 27.10.09 (sak 190/09). Miljøutvalget opprettholdt sitt tidligere vedtak av 19.05.09. Klagen ble deretter videresendt til Fylkesmannen i Rogaland for avgjørelse på vanlig måte. Fylkesmannen i Rogaland gjorde følgende vedtak den 23.06.10:

Kommunens vedtak av 19.05.09 oppheves. Kommunen må foreta en grundig vurdering av de trafikale forholdene.

Eigersund kommune har fått Sivilingeniør Magne Eikanger til å foreta en evaluering av trafikksikkerthetsmessige konsekvenser av det omsøkte tiltaket. Eikangers rapport, datert 08.10.10 følger vedlagt saken.

Søknaden kom inn før ny plan- og bygningslov (byggesaksdelen) trådte i kraft 01.07.10 og behandles derfor etter plan- og bygningsloven av 1985.

Saken legges fram for ny behandling i Miljøutvalget.

Saksgang:

Søknaden krever at det gis dispensasjon fra regulert byggelinje mot vei i reguleringsplan for området mellom Hovlandsvika-Fuglodden-Tangen-Sundstø og Fylkesveg nr. 60 m.m., jfr. plan- og bygningslovens § 7. Miljøutvalget avgjør saken.

Rådmannens forslag til vedtak 22.10.2010:

Miljøutvalget har nøye vurdert sakens fakta, inkludert den trafikale situasjonen, og finner, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner som tilsier at det kan gis dispensasjon fra regulert byggelinje mot vei i reguleringsplan for området mellom Hovlandsvika-Fuglodden-Tangen-Sundstø og Fylkesveg nr. 60 m.m. Med bakgrunn i dette kan omsøkte garasje/tilbygg godkjennes som omsøkt.

Dette med følgende begrunnelse:

- Det er dokumentert i evaluering av trafikksikkerheten, datert 08.10.08, utført av sivilingeniør Magne Eikanger, at omsøkte tiltak ikke medfører nedsatt trafikksikkerhet. Dette forutsatt at vilkår angitt i evalueringen til Eikanger etterkommes. Rådmannen har funnet å kunne stille seg bak evalueringen fra Eikanger.

Søknaden godkjennes for øvrig på følgende vilkår:

- Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.
- Det må etableres sluse mellom ny garasje og boligdelen. Reviderte tegninger må innsendes for godkjenning sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Tiltaket kan ikke igangsettes før det er søkt om og godkjent igangsettingstillatelse.
- Garasjen må trekkes 0,5 meter mot nord, jfr. beskrivelse i rapport av 08.10.10 fra Magne Eikanger. Senest ved søknad om igangsettingstillatelse må det vedlegges revidert situasjonskart som viser dette.
- Før byggearbeidet kan igangsettes skal hekk og annen vegetasjon innenfor siktsonene fjernes, slik at de ikke overstiger en høyde på 0,5 meter, jfr. beskrivelse i rapport av 08.10.08 fra Magne Eikanger.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det må ikke tas i bruk før midl. brukstillatelse eller ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 7 og 93-95.

16.11.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:

- Rådmannen endret sin innstilling slik:
  "Første avsnitt, siste setning: **Med bakgrunn i dette kan omsøkte garasje/tilbygg godkjennes.**

----0----

BJØRN REIDAR BERENTSEN (AP) foreslo:

1. "Miljøutvalget tar klagene fra eierne av eiendommene gnr. 8, bnr. 215, 217, 223 til følge. Miljøutvalgets vedtak av 19.05.09 oppheves. Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens § 33.

2. Miljøutvalget finner ikke, jfr. pbl § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra regulert byggelinje mot vei i reguleringsplan for området mellom Hovlandsvika-Fuglodden-Tangen-Sundstø og Fylkesveg nr. 60 m.m.

   Søknad om oppføring av ny garasje / tilbygg til eksisterende bolighus på gnr. 8, bnr. 216 avslås derfor.

   Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 7 og 31.1."

Votering:
Rådmannens innstilling med endring vedtatt med 7 stemmer mot 4 stemmer for Berentsens forslag (AP+KRF).

M-147/10 Vedtak:

Miljøutvalget har nøye vurdert sakens fakta, inkludert den trafikale situasjonen, og finner, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner som tilsier at det kan gis dispensasjon fra regulert byggelinje mot vei i reguleringsplan for området mellom Hovlandsvika-Fuglodden-Tangen-Sundstø og Fylkesveg nr. 60 m.m. Med bakgrunn i dette kan omsøkte garasje/tilbygg godkjennes.

Dette med følgende begrunnelse:

- *Det er dokumentert i evaluering av trafikksikkerheten, datert 08.10.08, utført av sivilingeniør Magne Eikanger, at omsøkte tiltak ikke medfører nedsatt trafikksikkerhet. Dette forutsatt at vilkår angitt i evalueringen til Eikanger etterkommes. Rådmannen har funnet å kunne stille seg bak evalueringen fra Eikanger.*

Søknaden godkjennes for øvrig på følgende vilkår:

- *Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.*
- *Det må etableres sluse mellom ny garasje og boligdelen. Reviderte tegninger må innsendes for godkjenning sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Tiltaket kan ikke igangsettes før det er søkt om og godkjent igangsettingstillatelse.*
- *Garasjen må trekkes 0,5 meter mot nord, jfr. beskrivelse i rapport av 08.10.10 fra Magne Eikanger. Senest ved søknad om igangsettingstillatelse må det vedlegges revidert situasjonskart som viser dette.*
- *Før byggearbeidet kan igangsettes skal hekk og annen vegetasjon innenfor siktsonene fjernes, slik at de ikke overstiger en høyde på 0,5 meter, jfr. beskrivelse i rapport av 08.10.08 fra Magne Eikanger.*
- *Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det må ikke tas i bruk før midl. brukstillatelse eller ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 7 og 93-95.

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Behandling av naboklager – 27.10.09, sak 190/09:
Rådmannens forslag til vedtak 16.10.2009:
Miljøutvalget kan ikke se at det i klagene er framkommet nye momenter som ikke var kjente ved behandlingen av saken i møte den 19.05.09, og som tilsier at klagen kan tas til følge.

Miljøutvalgets vedtak av 19.05.09 (sak 101/09) opprettholdes derfor.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 15, jfr. forvaltningslovens § 33.

27.10.2009 Miljøutvalget

Møtebehandling:
BJØRN REIDAR BERENTSEN (AP) foreslo:

3. "Miljøutvalget tar klagene fra eierne av eiendommene gnr. 8, bnr. 215, 217, 223 til følge. Miljøutvalgets vedtak av 19.05.09 oppheves. Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens § 33.

4. Miljøutvalget finner ikke, jfr. pbl § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra regulert byggelinje mot vei i reguleringsplan for området mellom Hovlandsvika-Fuglodden-Tangen-Sundstø og Fylkesveg nr. 60 m.m.

   Søknad om oppføring av ny garasje / tilbygg til eksisterende bolighus på gnr. 8, bnr. 216 avslås derfor.

   Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 7 og 31.1."

Votering:
Rådmannens innstilling vedtatt med 6 mot 5 stemmer for Berentsens forslag (AP + KRF + V).

M-190/09 Vedtak:

Miljøutvalget kan ikke se at det i klagene er framkommet nye momenter som ikke var kjente ved behandlingen av saken i møte den 19.05.09, og som tilsier at klagen kan tas til følge.

Miljøutvalgets vedtak av 19.05.09 (sak 101/09) opprettholdes derfor.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 15, jfr. Forvaltningslovens § 33.

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

Opprinnelig behandling av søknaden – 19.05.09, sak 101/09:
Rådmannens forslag til vedtak 30.04.2009:
Miljøutvalget finner ikke, jfr. pbl § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra regulert byggelinje mot vei i reguleringsplan for området mellom Hovlandsvika-Fuglodden-Tangen-Sundstø og Fylkesveg nr. 60 m.m.
Søknad om oppføring av ny garasje / tilbygg til bolighus avslås derfor.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 31.1.

19.05.2009 Miljøutvalget
Møtebehandling:
Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

TOMMY BJELLÅS (FRP) foreslo:

Miljøutvalget finner, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra regulert byggelinje mot vei i reguleringsplan for området mellom Hovlandsvika-Fuglodden-Tangen-Sundstø og Fylkesveg nr. 60 m.m.

Dette med følgende begrunnelse:

- *Mer hensiktsmessig parkering*
- *Sikre trafikal adkomst til tomten*
- *Hindrer i liten grad frisiktsonen for trafikken*
- *Mindre vesentlig forringelse av utsikt*
- *Andre garasjer i samme felt som har kort avstand til grense*

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

1. *Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.*
2. *Det må etableres sluse mellom ny garasje og boligdelen. Reviderte tegninger må innsendes for godkjenning sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Tiltaket kan ikke igangsettes før det er søkt om og godkjent igangsettingstillatelse.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7.

Votering:
Bjellås forslag vedtatt med 6 stemmer mot 5 stemmer for rådmannens innstilling (AP+KRF+V).

M-101/09 Vedtak:

Miljøutvalget finner, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra regulert byggelinje mot vei i reguleringsplan for området mellom Hovlandsvika-Fuglodden-Tangen-Sundstø og Fylkesveg nr. 60 m.m.

Dette med følgende begrunnelse:

- *Mer hensiktsmessig parkering*
- *Sikre trafikal adkomst til tomten*
- *Hindrer i liten grad frisiktsonen for trafikken*
- *Mindre vesentlig forringelse av utsikt*
- *Andre garasjer i samme felt som har kort avstand til grense*

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

1. *Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.*
2. *Det må etableres sluse mellom ny garasje og boligdelen. Reviderte tegninger må innsendes for godkjenning sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Tiltaket kan ikke igangsettes før det er søkt om og godkjent igangsettingstillatelse.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Gjeldende plangrunnlag:
For eiendommen gjelder reguleringsplan for området mellom Hovlandsvika-Fuglodden-Tangen-Sundstø og Fylkesveg nr. 60 m.m., vedtatt av kommunestyret 14.06.1976. Omsøkt areal er i planen regulert til boligformål.

Rådmannens vurderinger:

Miljøutvalget ga i møte den 19.05.09 (sak 101/09) dispensasjon (rammetillatelse) for den omsøkte garasjen/tilbygget til bolighus. Vedtaket ble påklaget av 3 av naboene til omsøkt eiendom. Klagen ble behandlet av Miljøutvalget den 27.10.09 (sak 190/09), hvor de opprettholdt sitt tidligere vedtak av 19.05.09. Klagen ble deretter videresendt til Fylkesmannen i Rogaland for avgjørelse på vanlig måte. Fylkesmannen i Rogaland gjorde følgende vedtak den 23.06.10:

Kommunens vedtak av 19.05.09 oppheves. Kommunen må foreta en grundig vurdering av de trafikale forholdene.

Eigersund kommune har fått Sivilingeniør Magne Eikanger til å foreta en evaluering av de trafikksikkerhetsmessige konsekvensene av det omsøkte tiltaket. Eikangers rapport, datert 08.10.10, følger vedlagt saken. I rapporten har Eikanger kommet fram til følgende konklusjon:

Som det fremkommer i Vedlegg 2 vil den omsøkte garasjen ligge ca. 0,5 m inne i sikttrekanten for avkjørselen til Hamraneveien 18, men utenfor sikttrekanten til Hamraneveien 16. Ved å trekke garasjen ca. 0,5 m nordover, vil den komme ut av sikttrekanten også for Hamraneveien 18.

Det er dessuten behov for å fjerne hele hekken på Hamraneveien 18 som ligger i siktsonene. Det bør settes som et krav, dersom det gis tillatelse til å bygge garasjen, at hekk og annen vegetasjon på Hamraneveien 18 som rager mer enn 0,5 m over Hamraneveien i siktsonene fra avkjørslene til Hamraneveien 16 og 18 må fjerens og holdes ned på denne maksimalhøyden til enhver tid. I tillegg må garasjen skyves ca. 0,5 m nordover.

Når disse betingelsene er oppfylt, vil det ikke være noe trafikksikkerhetsmoment som skulle tilsi at det ikke kan gis tillatelse til omsøkt tiltak.

Det finnes utallige eksempler på at siktforholdene i avkjørsler til boliger langs kommunale veier ikke tilfredsstiller de kravene som legges til grunn for denne evalueringen, men tiltakshaver har i forbindelse med min befaring på stedet i dag gitt uttrykk for at han har aksepterer redusert høyde på vegetasjonen i siktsonene på sin eiendom.

Ettersom man har lagt til grunn at ÅDT i Hamraneveien er i gruppen over 50 kjøretøyer, vil ikke en økning av trafikkmengden i forbindelse med planlagt utbygging i området påvirke ovennevnte konklusjon.

Rådmannen har gjennomgått ovenfor nevnte rapport og søknad m.m., og finner å kunne stille seg bak vurderingene gjort av siv.ing. Magne Eikanger i skriv/rapport av 08.10.10.

Rådmannen var opprinnelig negativ til omsøkte tiltak og mente at tiltakshaver heller burde vurdere andre mulige løsninger for oppføring av garasjen. Det henvises for øvrig til Rådmannens vurderinger i sak 101/09 som ble behandlet av Miljøutvalget den 19.05.09. Men med bakgrunn i at Miljøutvalget i møte den 19.05.09 var positive til omsøkte tiltak og trafikksikkerhetsrapport av 08.10.08 fra Magne Eikanger, finner en det mest riktig å legge saken frem med positiv innstilling.

I forslag til vedtak tas det med vilkår om at beskrivelsene i Eikangers rapport vedrørende tilbyggets plassering og hekk/vegetasjon oppfylles. I følge rapporten fremgår det at tiltakshaver er villig til å gjøre disse justeringene.

For Rådmannens øvrige vurderinger i forbindelse med søknaden og naboklagene henvises det til saksframlegg av 19.05.09 og 27.10.09 som følger vedlagt saken.

Universell utforming:

Ikke aktuelt i denne saken.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for kommunen.

~ o ~

Alternative løsninger:

Miljøutvalget finner ikke, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra regulert byggelinje mot vei i reguleringsplan for området mellom Hovlandsvika-Fuglodden-Tangen-Sundstø og Fylkesveg nr. 60 m.m.

Søknad om oppføring av garasje/tilbygg til eksisterende bolighus avslås derfor.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 31.1.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
142238	Evaluering av trafikksikkerhetsmessige konsekvenser vedr. oppføring av garasje Hamraneveien 18
129862	Kommentarer til Fylkesmannens vedtak vedr. tilbygg gnr. 8 bnr. 216
128588	Oppheving av kommunens vedtak av 19.05.09 - oppføring tilbygg gnr. 8 bnr. 216, Hamraneveien 18
79874	Klage på Miljøutvalgets vedtak av 19.05.09, sak 101/09, vedrørende oppføring av tilbygg på gnr. 8 bnr. 216, Hamraneveien 18
76357	Godkjent tegning, kart gnr. 8 bnr. 216 miljøutvalget 19.05.09 Sak nr. 101/09
81308	Kommentarer til naboklager - tilbygg til bolig gnr. 8 bnr. 216, Leif Arild Hovland
78096	Erklæring om klage, gnr. 8 bnr. 216
78123	Tilleggsopplysninger til klage gnr. 8 bnr. 216, sak 101/09 den 19.05.09
77916	Klage på miljøutvalgets vedtak 101/09 den 19.05.09 - tilbygg gnr. 8 bnr. 216
79511	Klage på miljøutvalgets vedtak, sak 101/09 - dispensasjon for oppføring av tilbygg til bolighus gnr. 8 bnr. 216, Hamraneveien 18
66832	Søknad om dispensasjon fra regulert byggelinje for oppføring av garasje/tilbygg til bolighus - Gnr. 8, bnr. 216, Hamraneveien 18 - Leif Arild Hovland
41877	Søknad om rammetillatelse tilbygg - gnr. 8 bnr. 216
41879	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
41878	Oversendelsesbrev
41884	Tegninger
41883	Situasjonskart
45651	Tilbygg gnr. 8 bnr. 216 - kommentar til innkomne protester
45652	Situasjonskart
42789	Klage på søknad om tilbygg - Hamraneveien 18
44115	Klage på søknad om tilbygg - gnr. 18 bnr. 216
69480	Reg.plan med bestemmelser 8-216.pdf
92346	Regulerte boligtomter som ikke er bebygd - Trafikk.pdf

Parter i saken:

	Gunhild Bårdsen	Hamraneveien 27	4370	EGERSUND	

	Helle Hørdum Svensen	Hamraneveien 16	4370	EGERSUND	
TIL	Leif Arild Hovland	Hamraneveien 18	4370	EGERSUND	
SØK	Petter E. Seglem	Basthaugveien 10	4370	EGERSUND	
	Tove og Arnfinn Øglend	Hamraneveien 23	4370	EGERSUND	

Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven).

Kapittel VI. Om klage og omgjøring.

§ 28. *(vedtak som kan påklages, klageinstans).*

Enkeltvedtak kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken til det forvaltningsorgan (klageinstansen) som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket (underinstansen).

For enkeltvedtak som er truffet av forvaltningsorgan opprettet i medhold av lov om kommuner og fylkeskommuner, er klageinstansen kommunestyret eller fylkestinget, eller etter disses bestemmelse, formannskapet eller fylkesutvalget eller en eller flere særskilte klagenemnder oppnevnt av kommunestyret eller fylkestinget. Departementet er likevel klageinstans når vedtak er truffet av kommunestyret eller fylkestinget. Vedkommende statlige organ er klageinstans når vedtak er truffet i henhold til myndighet delegert fra et statlig forvaltningsorgan.

Med mindre Kongen bestemmer annerledes, kan klageinstansens vedtak i klagesak ikke påklages. Klageinstansens vedtak om å avvise klagen kan likevel påklages, unntatt:

a) når også underinstansen traff vedtak om å avvise klagen,
b) når underinstansen har prøvd avvisningsspørsmålet og kommet til at vilkårene for realitetsbehandling er til stede,
c) når Kongen vil være klageinstans,
d) når klagen er avvist av en uavhengig klagenemnd.

Er det klagerett over et vedtak om å avvise en klage som er truffet av et kommunalt eller fylkeskommunalt organ som klageinstans, går klagen til fylkesmannen.

For særskilte saksområder kan Kongen fastsette klageregler som utfyller eller avviker fra reglene i dette kapittel. Forskrift som begrenser klageretten eller som ellers vesentlig endrer reglene til skade for partsinteresser, kan bare gis når tungtveiende grunner taler for det.

Endret ved lover 19 juni 1969 nr. 54, 27 mai 1977 nr. 40, 25 sep 1992 nr. 107, 10 jan 1997 nr. 8 (ikr. 1 mars 1997), 27 juni 2003 nr. 66 (se dens II – ikr. 1 aug 2003 iflg. res. 27 juni 2003 nr. 773).

§ 29. *(klagefrist).*

Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Skjer underretningen ved offentlig kunngjøring, begynner klagefristen å løpe fra den dag vedtaket første gang ble kunngjort.

For den som ikke har mottatt underretning om vedtaket, løper fristen fra det tidspunkt han har fått eller burde ha skaffet sig kjennskap til vedtaket. Ved vedtak som går ut på å tilstå noen en rettighet, skal klagefristen for andre likevel senest løpe ut når det er gått 3 måneder fra det tidspunkt vedtaket ble truffet.

Har en part krevet å få oppgitt begrunnelsen for vedtaket etter § 24 annet ledd, avbrytes klagefristen. Ny klagefrist tar til å løpe fra det tidspunkt meddelelse om begrunnelse er kommet frem

til ham eller han på annen måte er gjort kjent med den.

Vedkommende underinstans eller klageinstans kan i særlige tilfelle forlenge klagefristen før denne er utløpet.

§ 30. *(når klagen må være fremsatt).*

For at klage skal være fremsatt i tide, er det nok at erklæringen før utløpet av fristen er avgitt til postoperatør som skal sørge for å få sendingen frem til forvaltningsorganet, til offentlig tjenestemann som har fullmakt til å ta imot erklæringen eller er kommet frem til den elektroniske adresse som forvaltningsorganet har oppgitt for mottak av elektroniske klager. Kommer erklæringen ikke frem, må den gjentas innen en uke etter at vedkommende har fått vite om dette eller burde ha forstått det eller – om den opprinnelige frist er kortere - innen en frist av samme lengde som denne. Fristen regnes overensstemmende med reglene i domstollovens §§ 148 og 149.

Endret ved lover 9 jan 1998 nr. 5, 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

§ 31. *(oversitting av klagefristen).*

Selv om klageren har oversittet klagefristen, kan klagen tas under behandling såframt

a) parten eller hans fullmektig ikke kan lastes for å ha oversittet fristen eller for å ha drøyd med klage etterpå, eller
b) det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd.

Ved vurderingen av om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre.

Klagen kan ikke tas under behandling som klagesak dersom det er gått mer enn ett år siden vedtaket ble truffet.

Endret ved lov 27 mai 1977 nr. 40.

§ 32. *(klagens adressat, form og innhold).*

Erklæring om klage skal:

a) fremsettes for det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket; dersom muntlig klage er tillatt, skal erklæringen settes opp skriftlig av vedkommende forvaltningsorgan;
b) være undertegnet av klageren eller hans fullmektig eller være autentisert som fastsatt i forskrift, eller i medhold av forskrift, jf. § 15 a;
c) nevne det vedtak som det klages over, og om påkrevet gi opplysninger til bedømmelse av klagerett og av om klagefrist er overholdt;
d) nevne den endring som ønskes i det vedtak det klages over.

Erklæringene bør også nevne de grunner klagen støtter seg til.

Inneholder en erklæring om klage feil eller mangler, setter forvaltningsorganet en kort frist for rettelse eller utfylling.

Erklæring om klage kan fremsettes ved bruk av elektronisk kommunikasjon dersom det forvaltningsorganet som skal motta klagen, har lagt til rette for dette.

Endret ved lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

§ 33. *(saksforberedelsen i klagesak).*

Om forberedelse m.m. av klagesaker gjelder kapittel IV og V tilsvarende, når ikke annet følger av reglene i denne paragraf.

Underinstansen skal foreta de undersøkelser klagen gir grunn til. Den kan oppheve eller endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet. Dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal underinstansen avvise saken, jfr. dog § 31.

Når noen reknes som motpart i saken skal underinstansen varsle vedkommende snarest mulig, jfr. likevel § 16 tredje ledd. Samtidig skal settes frist for å gi uttalelse. Varsles klagemotparten ved brev, skal kopi av klagen vedlegges med mindre parten etter § 19 kan nektes adgang til den.

Blir det ikke truffet avgjørelse som nevnt i annet ledd, skal sakens dokumenter sendes klageinstansen så snart saken er tilrettelagt. Dersom underinstansen gir til klageinstansen uttalelse som partene kan kreve å få se uten hinder av § 19, skal den sende kopi til partene med mindre Kongen er klageinstans.

Klageinstansen skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Den kan pålegge underinstansen å foreta nærmere undersøkelser m.m.

Endret ved lov 27 mai 1977 nr. 40.

§ 34. *(klageinstansens kompetanse).*

Dersom vilkårene for å behandle klagen ikke foreligger, skal klageinstansen avvise saken, jfr. dog § 31. Klageinstansen er ikke bundet av at underinstansen har ansett vilkårene for å foreligge.

Tas klagen under behandling, kan klageinstansen prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Den skal vurdere de synspunkter som klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av ham. Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller fylkeskommune, skal klageinstansen legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn.

Vedtaket kan ikke endres til skade for klageren, med mindre dennes interesser finnes å måtte vike for omsynet til andre privatpersoner eller offentlige interesser. Melding om slik endring må være sendt klageren innen 3 måneder etter at underinstansen mottok klagen. Begrensningene i første og annet punktum gjelder likevel ikke når vedtaket også er påklaget av en annen klager, og dennes klage finnes begrunnet.

Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det og sende saken tilbake til underinstansen til helt eller delvis ny behandling.

Endret ved lover 27 mai 1977 nr. 40, 12 jan 1995 nr. 4 (ikr. 1 apr 1995), 10 jan 1997 nr. 7 (ikr. 1 mars 1997), 26 juni 1998 nr. 46.

§ 35. *(omgjøring av vedtak uten klage).*

Et forvaltningsorgan kan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget dersom

a) endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser eller
b) underretning om vedtaket ikke er kommet fram til vedkommende og vedtaket heller ikke er offentlig kunngjort, eller
c) vedtaket må anses ugyldig.

Foreligger vilkårene etter første ledd, kan vedtaket omgjøres også av klageinstansen eller av annet overordnet organ.

Dersom hensynet til andre privatpersoner eller offentlige interesser tilsier det, kan klageinstans eller overordnet myndighet omgjøre underordnet organs vedtak til skade for den som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser, selv om vilkårene etter første ledd bokstav b eller c ikke foreligger. Melding om at vedtaket vil bli overprøvd, må i så fall sendes ham innen tre uker etter at det ble sendt melding om vedtaket, og melding om at vedtaket er omgjort må sendes ham innen tre måneder etter samme tidspunkt. Gjelder det overprøving av vedtak i klagesak, må melding om at vedtaket er omgjort likevel sendes vedkommende innen tre uker.

Annet og tredje ledd gjelder ikke for kommunale, fylkeskommunale eller statlige organer som er klageinstans etter § 28 annet ledd første eller annet punktum. Statlige klageinstanser kan likevel oppheve vedtak som må anses ugyldige.

De begrensninger i adgangen til å omgjøre et vedtak som er forutsatt i første, annet og tredje ledd, gjelder ikke når endringsadgangen følger av annen lov, av vedtaket selv eller av alminnelige forvaltningsrettslige regler.

Endret ved lover 27 mai 1977 nr. 40, 25 sep 1992 nr. 107.

§ 36. *(sakskostnader).*

Når et vedtak blir endret til gunst for en part, skal han tilkjennes dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, med mindre endringen skyldes partens eget forhold eller forhold utenfor partens og forvaltningens kontroll, eller andre særlige forhold taler mot det.

I sak som vesentlig er en tvist mellom parter, kan den part som har satt fram krav om endring av et vedtak, men ikke har fått medhold i spørsmål av noen betydning, pålegges å betale den annen part helt eller delvis de særlige sakskostnader som kravet har ført med seg. Det skal legges vekt på om vedkommende hadde fyldestgjørende grunn til å kreve endring av vedtaket, om det er rimelig ut fra sakens art og motpartens forhold å pålegge kostnadsansvar.

Spørsmålet om en part skal få dekning for sakskostnader, avgjøres av klageinstansen, men av underinstansen dersom underinstansen har truffet nytt vedtak i saken. Det organ som treffer avgjørelsen, er ansvarlig for at det offentliges utgifter etter første ledd blir dekket, men har kostnadsansvaret sitt grunnlag i mangel ved vedtaket eller saksforberedelsen, kan fastsettes at ansvaret helt eller delvis skal ligge hos det eller de avgjørsorganer som var ansvarlig for mangelen. Kravet må settes fram senest 3 uker etter at melding om det nye vedtak er kommet fram til vedkommende, dog gjelder § 29 fjerde ledd samt §§ 30-32 tilsvarende. Avgjørelsen kan påklages etter reglene i dette kapittel om ikke annet er fastsatt av Kongen. For særskilte saksområder kan Kongen fastsette klageregler som utfyller eller avviker fra disse regler, herunder om klage når

avgjørelsen er tatt av kommunestyreorgan som nevnt i § 28 annet ledd. Sakskostnader som er tilkjent en part etter reglene i annet ledd, kan tvangsinndrives etter reglene for dommer.

Dersom vedtaket er blitt endret, skal parten gjøres merksam på retten til å kreve dekning for sakskostnader, med mindre det er usannsynlig at han har hatt vesentlige sakskostnader eller det må antas at han eller hans fullmektig kjenner retten. Dersom det i andre tilfelle finnes rimelig at spørsmålet om dekning for sakskostnader blir vurdert, bør parten gis nødvendig vegledning.

Tilføyd ved lov 19 juni 1969 nr. 54, endret ved lover 27 mai 1977 nr. 40, 12 jan 1995 nr. 4 (ikr. 1 apr 1995).

Databasen sist oppdatert 4. jan 2011

Leif Arild Hovland
Hamraneveien 18
4370 Egersund

Eigersund kommune
Arkivsak lik:
Mottatt: 05 JAN 2011
Gradering:

Eigersund kommune
Postboks 580
4379 Egersund

Egersund, den 04.01.11

TILBYGG TIL BOLIG - GNR.8 BNR.216 – LEIF ARILD HOVLAND
KOMMENTARER TIL ANKE FRA NABO – OVERSKREDET KLAGEFRIST

Etter en totalsett forholdsvis lang saksbehandlingstid, ble min søknad om ny garasje endelig godkjent, dette i miljøutvalget den 26.11.10. Skadet av erfaring kunne jeg likevel ikke slippe jubelen løs før ankefristen var utgått. En uke etter at fristen var utgått var gleden derfor stor da vedtaket ikke var blitt påklaget.

Meldingen jeg fikk i dag, kom imidlertid som et sjokk. Halvannen uke etter at fristen for å fremme en mulig klage var overskredet, da kom den, og ikke nok med det, en klage saksbehandler ga uttrykk ville bli tatt opp til behandling.

I henhold til forvaltningslovens § 27 tredje ledd, er klagefristen 3 uker fra dagen vedtaket blir mottatt. Dersom særlig grunner skulle inntreffe, åpnes det for å søke forlenget klagefrist.

Basert på overnevnte bemerkes følgende:

Anken, uansett innhold, må avvises. En fristoverskridelse på noen timer, en dag eller to, kunne kanskje diskuteres. Men når ankefristen overskrides med halvannen til 2 uker, uten at det er søkt utsettelse, ja da må det være feil å realitetsbehandle anken.

Ber herved høfligst om at anken avvises, og at vedtaket stadfestes.

Med hilsen

Leif Arild Hovland
LEIF ARILD HOVLAND

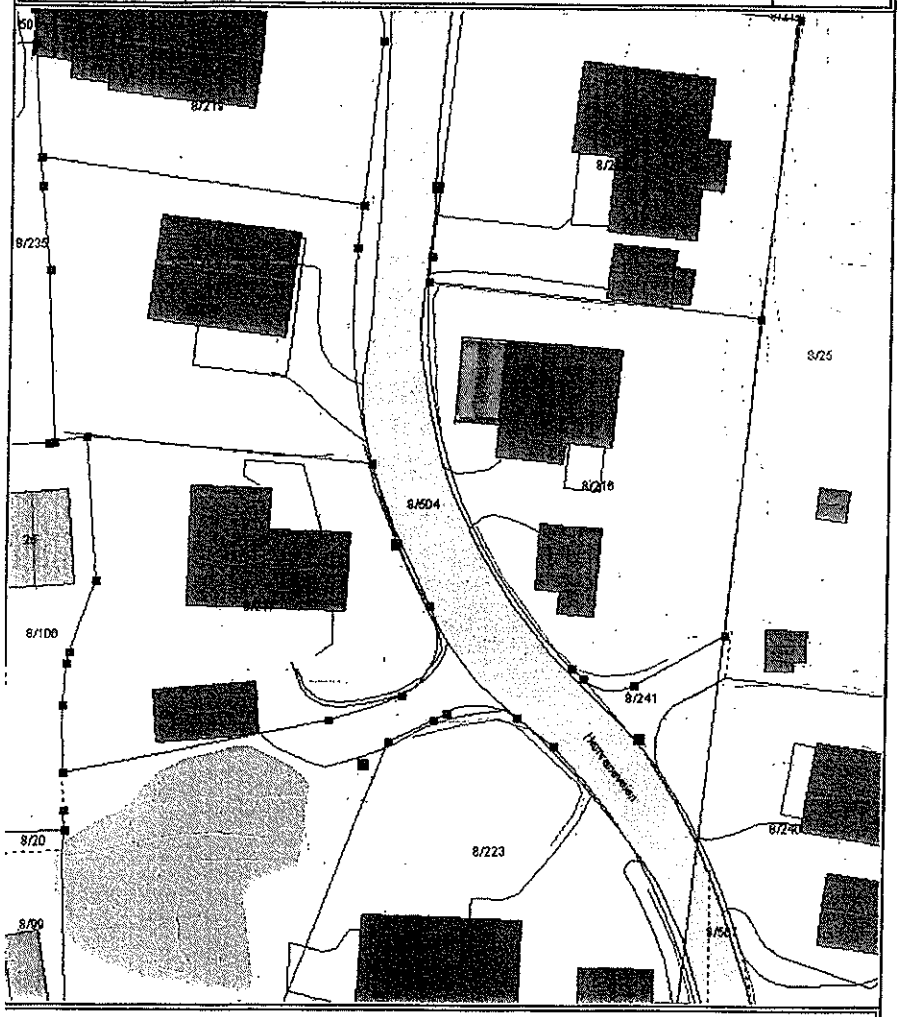
Vedlegg: Revidert kart, jfr. miljøstyrets vedtak

192

Utskrift

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0	N
	Adresse:				
Hj.haver/Fester:					
EIGERSUND KOMMUNE	Dato: 30/12-2010 Sign:				Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og avløpsledninger, plandata m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Leif Arild Hovland, Hamraneveien 18, gnr.8 bnr.216 04.01.11

Revidert kart der garasjen er trukket 60 cm mot nord, jfr miljøstyrets vedtak i sak 147/10

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 03.01.2011	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arkiv: :GBR-47/837, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
	Saksbehandler:	Kristensen Jan Henning
Arkivsaksnr.: 08/305	Stilling:	Byggesaksbehandler
	Telefon:	51 46 83 26
Journalpostløpenr.: 10/31678	E-post:	jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
10/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Naboklage på byggesakssjefens vedtak av 04.10.10 vedrørende søknad om oppføring av trapp til garasje - Gnr. 47, bnr. 837 Leif Jørum, Rådyrveien 20

Sammendrag:

Byggesakssjefen ga den 04.10.10 (sak 393/10) dispensasjon fra § 6 i reguleringsbestemmelsene for Litla Langevatnet vedrørende avstand til nabogrense, og godkjente oppføring av trapp til loftet på eksisterende garasje på gnr. 47, bnr. 837 – Rådyrveien 20.

Vedtaket er påklaget av Henning og Roger Bang Eie, eiere av gnr. 47, bnr. 849 – Rådyrveien 22.

Søknaden ble opprinnelig behandlet og godkjent av Byggesakssjefen den 27.03.09. Vedtaket av 27.03.09 ble påklaget av eier av gnr. 47, bnr. 849. Klagen ble behandlet av Miljøutvalget den 16.06.09 (sak 123/09), hvor Byggesakssjefens vedtak ble opprettholdt og saken videresendt Fylkesmannen i Rogaland for avgjørelse. Fylkesmannen opphevet vedtaket i sitt skriv av 24.05.10, da det ikke var behandlet dispensasjon fra § 6 i reguleringsbestemmelsene vedrørende avstand til nabogrense.

Klagen på vedtaket av 04.10.10 legges fram for behandling i Miljøutvalget.

Søknaden er innkommet før ny plan- og bygningslov (byggesaksdelen) ble vedtatt 01.07.10, og saken behandles derfor etter pbl. av 1985.

Saksgang:

Miljøutvalget kan ta klagen til følge og endre eller oppheve Byggesakssjefens vedtak av 04.10.10 (sak 393/10) eller opprettholde vedtaket. Dersom Miljøutvalget opprettholder vedtaket, oversendes klagen til Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Rådmannens forslag til vedtak 03.01.2011:

Miljøutvalget kan ikke se at det i klagen er framkommet nye momenter som ikke var kjente ved behandlingen den 04.10.10 (sak 393/10), og som tilsier at klagen kan tas til følge. Byggesakssjefens vedtak av 04.10.10 opprettholdes derfor.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 15, jfr. forvaltningslovens § 33.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Andre opplysninger / fakta i saken:

Gjeldende plangrunnlag:
For området gjelder reguleringsplan for Litla Langevatnet, vedtatt av kommunestyret 08.06.98. Omsøkt areal er i planen regulert til Byggeområder – Boliger, BYA = 25 %.

Aktuell(e) reguleringsbestemmelser, § 6 (utdrag):
Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres inntil 1 meter fra nabogrense.

Saksbehandlers vurderinger:

Det ble den 04.10.10 (sak 393/10) gitt dispensasjon fra § 6 i reguleringsbestemmelsene for Litla Langevatnet vedrørende avstand til nabogrense, og godkjent oppføring av trapp til loftet på eksisterende garasje på gnr. 47, bnr. 837 – Rådyrveien 20. Dette vedtaket er påklaget av Henning og Roger Bang Eie, eiere av gnr. 47, bnr. 849.

I klagen fra Henning og Roger Bang Eie, datert 21.10.10, er det anført følgende:

Vi henviser til fattet vedtak gjort av Eigersund Kommune ved Miljøavdelingen ref. 08/305/24/GBR-47/837,FA-L42 mottatt 07.10.2010 og klager vedtaket inn til Fylkesmannen i Rogaland.

Da vi ikke ser det nødvendig å gjengi historikk punkt for punkt i denne sak henvises det til tidligere korrespondanse som nevnt i brev mottatt 07.10.2010 av Jarle Valle byggesaksjef.

Fra fylkesmannes side har det tidligere blitt bla påpekt "at dette loftsrom ikke skal brukes til varig opphold da egen inngang lettere vil kunne legge til rette for det."

Dette er også blitt påpekt fra Miljøutvalget i Eigersund der det bla heter," Loftet på garasjen skal ikke benyttes til varig opphold og det antas at trappens bruk vil være svært begrenset".

I tillegg til våre tidligere synspunkter finner vi det nå nødvendig å påpeke at dette "loft" synes for våres del å være bebodd over lengre perioder. Dette begrunnes med at det er blitt observert personer inn og ut på en slik måte at dette underbygger vår påstand.

Det er i tillegg montert opp parabol på vegg og luke i tak noe som vi i utgangspunktet ikke har noen motforestillinger/forhold til, men at det virker rart i denne sammenheng dersom dette "loft" er ment som en lagringsplass.

Tiltakshaver har følgende kommentarer til klagen, i skriv av 19.12.10:

Jeg registrerer at Bang Eie har kommet med nok en klage på oppføring av trapp til garasje 2.etg. og lurer derfor på hvor mange klager det går an å ha på denne saken, siden den allerede har blitt godkjent 2 ganger av kommunens byggesakssjef og miljøstyret.

Det var i utgangspunktet klage på innsyn til gårdsplass som var hovedsaken, men nå ser jeg at det i tillegg har kommet opp klage på at loftet i garasjen blir brukt til varig opphold med at det har vært bebodd over en lengre periode i følge klager.
I klagen nevnes også parabol på garasjevegg og takluke.

La meg da begynne med varig opphold. Etter som jeg har forstått, skal det ved varig opphold være innlagt vann og det er det ikke.
At det har blitt observert personer inn og ut som han skriver, betyr ikke det samme som om det er bebodd. Altså er dette synsing fra klager og ikke fakta.
Det er vel heller ingen steder det står at kun eier har lov til å være i trappen eller på loftet.

Grunnen til at det henger en parabolantenne på garasjeveggen (motsatt side av trapp) er for å slippe 2 parabolantenner på husveggen. Min kone er fra thailand og har egen antenne for thai tv.
Det er en liten takluke i tak vendt mot hustak (60x110) for dagslys og lufting.
Jeg kan ikke se at denne skulle være til sjenanse og det er heller ikke relevant til hva denne saken dreier seg om, nemlig trapp til garasje med innsyn til gårdsplass i et boligfelt.

Denne saken har nå pågått over flere år og jeg føler meg sjikanert av naboen og ønsker å bli ferdig med dette, så jeg håper kommunen og fylkesmannen kan ta en endelig besluttning.

Rådmannens vurderinger:

I klagen hevdes det at loftet på garasjen synes å være bebodd over lengre perioder. Dette begrunnes med at det er observert personer som går inn og ut av loftet på garasjen. Tiltakshaver skriver i sin kommentar til klagen at så vidt han har forstått *skal det ved varig opphold være innlagt vann og det er det ikke i garasjen.*

Med bakgrunn i dette fant Byggesakssjefen det nødvendig å sende tiltakshaver et brev, datert 20.12.10, der en klargjør begrepet varig opphold. Det trenger ikke være innlagt vann for at det skal være rom for varig opphold. Betegnelsen varig opphold omfatter rom som stue, soverom, kjøkken, arbeidsrom m.m. Godkjenningen av garasjen eller trappen omfatter derfor på ingen måte at garasjens loft kan benyttes til beboelse eller lignende formål.

Rådmannen forutsetter derfor at tiltakshaver forholder seg til dette. Rådmannen kan videre ikke se at det er kommet inn andre nye opplysninger i saken, som ikke var kjent ved behandlingen den 04.10.10, og anbefaler derfor Miljøutvalget å opprettholde Byggesakssjefens vedtak av 04.10.10.

Universell utforming:

Ikke aktuelt i denne saken, da en ikke har hjemmel til å kreve universell utforming i forbindelse med omsøkte tiltak.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for kommunen.

~ o ~

Alternative løsninger:

1. Miljøutvalget tar klage fra eier av eiendommen gnr. 47, bnr. 849, datert 21.10.10 til følge. Byggesakssjefens vedtak av 04.10.10 (sak 393/10) oppheves. Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens § 33.

2. Miljøutvalget finner ikke, jfr. pbl. § 7 at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra § 6 i reguleringsbestemmelsene for Litla Langevatnet som omsøkt.

   Søknad om oppføring av trapp til eksisterende garasje på gnr. 47, bnr. 837 avslås derfor.

   Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 7 og 31 (rettsvirkning av reg.plan).

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
50282	Søknad om endring av tillatelse, redskapsbod gnr. 47 bnr. 837 - Rådyrveien 20
50397	Søknad på endring av fasade
50285	Tegning
50284	Bilder
50283	Nabovarsel
52193	Protest på meldt nabovarsel
56481	Svar på klage til nabovarsel Rådyrveien 20
56479	Svar til protest på nabovarsel fra Roger Bang Eie.doc
56484	garasje 013.jpg
56483	garasje 012.jpg
56482	garasje 010.jpg
58308	Svar på klage til nabovarsel Rådyrveien 20
58310	IMG_2660.jpg
58309	IMG_2659.jpg
64319	Leif Jørum - Søknad om endring av tillatelse / trapp garasje - Rådyrveien 20, 47 bnr. 837
66988	Godkjente tegninger 27.03.09 Delikasjonssaknr 056/09
68267	Erklæring om klage oppføring redskapsbod vedtaksdato 27.03.09 - gnr. 47 bnr. 837
71517	kommentar til klage på vedtak.doc
73973	Naboklage på Byggesakssjefens vedtak av 27.03.09 vedrørende oppføring av trapp på godkjent garasje - Gnr. 47 bnr. 837, Rådyrveien 20
74478	Reguleringsplan med bestemmelser Litla Langevatnet.pdf
125084	Klage fra Roger og Henning Bang Eie på kommunens vedtak av 27.03.09 - Søknad om fasadeendring
133015	Protest på meldt nabovarsel - redskapsbod, gnr. 47 bnr. 837, Rådyrveien 20
136516	Søknad om dispensasjon for å oppføre utvendig trapp på garasje gnr. 47 bnr. 837
139652	Trapp til garasje gnr. 47 bnr. 837 -
136521	Tegning
136520	Bilder
136965	Kommentar til innkommet merknad gnr. 47 bnr. 837
139968	SKMBT_C45110100412550.pdf
149672	Klage over kommunens vedtak oppføring trapp gnr. 47 bnr. 837
150714	Kommentar til innkommet klage - oppføring av trapp gnr. 47 bnr. 837
150796	Vedrørende kommentar til innkommet klage - Oppføring av trapp

Parter i saken:

	Henning Bang Eie	Hjortveien 2 B	4370	EGERSUND	
TIL	Leif Jørum	Rådyrveien 20	4370	EGERSUND	
	Roger Bang Eie	Reinsdyrveien 19 B	4370	EGERSUND	

Søknad om endring av tillatelse
etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93

EIGERSUND KOMMUNE
Mottatt
08/305
15 DES. 2008
JAH

Fra kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 3 eksemplar. Det ønskes svar enten skriftlig med/uten begrunnelse)

Hvis tiltaket berører eksisterende eller framtidige arbeidsplasser, skal Arbeidstilsynet motta en komplett søknad om endring på skjema

Vedtaksdato

Eiendom/byggested

Gnr. 47	Bnr. 837	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr. / Bolignr.
Adresse: RÅDYRVEIEN 20				Postnr. 4370 Poststed EGERSUND

Beskrivelse av endring

JEG ØNSKER Å SETTE OPP EN TRAPP MED INNGANG TIL LOFT AV GARASJEN PÅ NORDVEGGEN SOM GRENSER MOT RÅDYRVEIEN 22 V/ROGER BANG EIE.
DETTE ER FOR Å UTNYTTE GARASJEN PÅ EN BEDRE MÅTE.
TRAPPEN OG DØREN VIL HA SAMME FARGE SOM KLEDNINGEN OG DØREN VIL VÆRE UTEN VINDU, DET ENESTE SOM VIL VÆRE SYNLIG FRA NABOENS EIENDOM BLIR TOPPEN AV TRAPPEN + DØREN, SIDEN HELE 1.etg. ER SKJULT BAK EN 2m HØY TUJAHEKK.
SE VEDLAGTE BILDER

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg dersom endringer i tidligere vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	–	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	–	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	–	☐
Redegjørelser og tegninger	E	–	☐
Søknader om ansvarsrett og kontroll, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	–	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	–	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	☐
Andre vedlegg	J	–	☐

Underskrift

Ansvarlig søker (SOK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak	Navn: LEIF JØRUM
Dato / Underskrift	Dato: 15/12-08 / Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver: LEIF JØRUM	Gjentas med blokkbokstaver: LEIF JØRUM

1

Fra: Leif Joerum
Sendt: 16.12.08
Til: tina.toennessen@eigersund.kommune.no
Kopi:
Emne: Søknad på endring av fasade

Jeg vet ikke om det kommer frem av tegningen jeg leverte inn med søknaden, men trappens totale bredde er;90cm og det er 170cm til nabogrensen fra grunnmuren på garasjen.

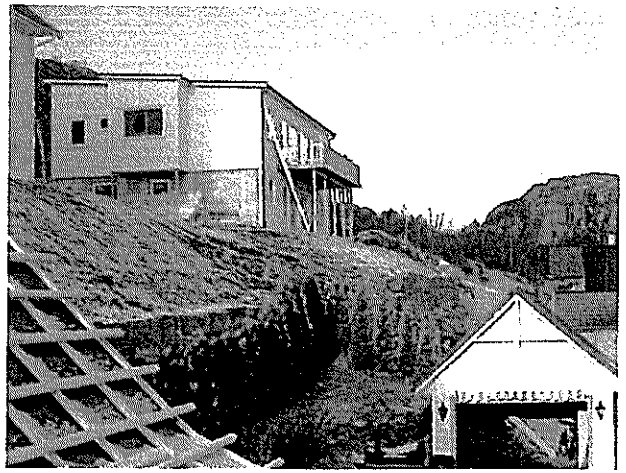
TATT FRA GÅRDSPLASSEN TIL RÅDYRVEIEN 2.2

VISER BAKSIDEN AV MIN GARASJE

TATT FRA GÅRDSPLASSEN TIL RÅDYRVEIEN 22

(3)

TATT FRA MIN BALKONG, RÅDYRVN. 20



TATT FRA 2etg. i RÅDYRVEIEN 20

Vedlegg nr.	Kommunens saksnr.
C-	

Gjenpart av nabovarsel
for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

Til
ROGER BANG EIE
RÅDYRVEIEN 22
4370 EGERSUND

Kopi av dette dokumentet med vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14.juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Tiltak på eiendommen:
Gnr. 47 | Bnr. 837 | Festenr. | Seksjonsnr.
Eiendommens adresse: RÅDYRVEIEN 20
Postnr. 4370 | Poststed: EGERSUND
Eier/fester: LEIF JØRUM

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93

☐ Nybygg ☐ Anlegg ☒ Endring av fasade
☐ Riving ☐ Skilt ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhegning mot veg ☐ Bruksendring ☐ Dispensasjoner
☐ Annet — Beskriv: oppføring av trapp på garasjens nord side som grenser til Rådyrveien 22

Søknaden er lagt ut på besøksadresse:
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varslet er sendt.
(Kopi kan sendes kommunen).

Ansvarlig søkers adresse: RÅDYRVEIEN 20
Besøksadresse:

Det varsles herved om

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81 ☒ Mindre byggearbeid ☐ Skilt

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varslet er sendt.

Kommunens adresse:

Beskrivelse av tiltaket

OPPFØRING AV TRAPP MED INNGANG TIL LOFT OVER GARASJEN

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B		☒
Situasjonsplan	D		☑
Fasadetegninger og snitt	E	1	☐
Andre vedlegg	J		☒

Underskrift

Sted: Egersund | Dato: 15.12.2008 | Underskrift (ansvarlig søker eller tiltakshaver*)
Telefon: 51 49 80 83 | * I meldingssaker skrives tiltakshaver under | Gjentas med blokkbokstaver: LEIF JØRUM

© Standard Norge, Byggblankett 5153 nov. 2005

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt.

Eiendom/byggested
Gnr. 47 | Bnr. 837 | Festenr. | Seksjonsnr. | Adresse: RÅDYRVEIEN 20

Nabo-/gjenboereiendom	Nabo-/gjenboereiendom eier/fester
Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
Adresse	Adresse
Postnr. | Poststed	Postnr. | Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket	Dato | Sign.

Denne del klistres på kvittering
RR 1255 6457 5 NO

Nabo-/gjenboereiendom	Nabo-/gjenboereiendom eier/fester
Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
Adresse	Adresse
Postnr. | Poststed	Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket	Dato | Sign.

Nabo-/gjenboereiendom	Nabo-/gjenboereiendom eier/fester
Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
Adresse	Adresse
Postnr. | Poststed	Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket	Dato | Sign.

Nabo-/gjenboereiendom	Nabo-/gjenboereiendom eier/fester
Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
Adresse	Adresse
Postnr. | Poststed	Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket	Dato | Sign.

Nabo-/gjenboereiendom	Nabo-/gjenboereiendom eier/fester
Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
Adresse	Adresse
Postnr. | Poststed	Postnr. | Poststed | Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel ☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket	Dato | Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 1 Sign.

15.12.08
4370 EGERSUND

Roger Bang Eie
Rådyrveien 22
4370 Egersund
Gnr.47 – Bnr.849

Egersund 3.01.2009

Eigersund Kommune
V/ Jan Henning Kristensen
Miljøavdelingen
Postboks 580
4379 Egersund

PROTEST PÅ MELDT NABOVARSEL

Jeg vil med dette protestere på meldt nabovarsel datert 15.12.08 – mottatt rekommandert 2.01.09 fra min nabo Leif Magne Jørum gnr.47, bnr.837.

Varselet er krysset av å gjelde endring på fasade og mindre byggearbeid - mottatt på byggeblankett 5155 nov. 2005.

Jeg har tidligere blitt kontaktet av Leif Magne for nabovarsel vedrørende oppføring av redskapsbod signert av meg 18.12.06 og 8.03.07 – hvor jeg samtykket i tiltaket.
Videre har jeg blitt forelagt en tegning datert 8.01.08 der bygningen virker å være omdefinert til garasje, noe som jeg også samtykket i.

Vedrørende min tidligere aksept på nybygget så mente jeg at høyden på tegningen virket noe dominerende - hvilket ble bekreftet når det var blitt oppført – jeg mente allikevel at det var viktig å forsøke å medvirke til godt naboskap og signerte derfor på det som ble forelagt meg.

Når jeg i etterkant ble gjort oppmerksom på planene om fasade endring ble jeg skuffet og sa at det ville jeg protestere mot og har nå mottatt nabovarsel om dette.

Begrunnelsen for min protest er flere årsaker:

- Bygningen som garasje ligger 1 meter fra min eiendomsgrense noe som virker dominerende med sin høyde - og som vil virke forsterkende med en trapp som skal gå opp langs veggen kun 10 cm fra min grense.

- Trappen vil få en plattform med rekkverk som vil stå ca 2,5 meter over bakkenivå hvor det da blir dør inn til loft/andre etasje.

- En inngang via trapp av denne størrelse og utforming, i tillegg til høydeforskjell mot mitt gårdsrom - hvor det tilbringes mye tid i sommer halvåret, vil være til sjenanse for dem som ønsker å oppholde seg her.

4

- Angående bruken av denne etasjen så stiller jeg spørsmål vedrørende trafikken til og fra – i og med at det ønskes egen utvendig inngang og henviser da til dokumenter i saken - som viser at godkjennelsen gjelder rom som ikke er ment for varig opphold!

- Jeg frykter også at dersom denne endring blir godkjent - kan dette forringe verdien på min eiendom.

- På min tidligere mottatte tegning ble det vist et mindre vindu mot min eiendom ca midt på veggen. Jeg hadde ikke samtykket i oppføringen dersom dagens tegning var den gjeldende.

Jeg har for øvrig foreslått for min nabo Leif Magne om det ikke er mulig å lage en innvendig trapp eventuelt inngang fra motsatt side – noe han ikke syntes var noe pent!

I saksdokumentene står det at det er blitt gitt dispensasjon fra § 2 i reguleringsbestemmelsene vedrørende tillatte samlet størrelse på boder m. m på eiendommen - dersom en da ser alle eiendommene under ett i dette byggefeltet så mener jeg at Leif Magne sin eiendom skiller seg ut i så måte.

Da håper jeg at dere kan ta min protest til vurdering når dere skal behandle søknaden fra min nabo Leif Magne.

Vennligst ta kontakt dersom noe virker uklart.

MVH

Roger Bang Eie

Fra: Leif Joerum
Sendt: 19.01.2009
Til: jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no
Kopi:
Emne: Svar på klage til nabovarsel Rådyrveien 20

Her er noen bilder fra nabogrensen som viser noenlunde avstand fra garasjen til grensen. Tujahekken er min og er plantet (senter) ca.30cm fra grensen til Roger Bang Eie.
Håper dette vil være til hjelp for dere i saksbehandlingen.

Egersund 16-01-2009

Svar til protest på nabovarsel fra Roger Bang Eie.

Nabovarsel ble sendt rekomandert til Roger Bang Eie, mandag den 15-12-08 og utlevert lordag den 03-01-09.
Hvorfor det tok Eie så lang tid for å hente ut dette brevet er vel ikke så vanskelig å forstå når han så hvem som var avsender.
Eie har her bevisst gått inn for å trekke ut tiden ytterligere og med det forsinket byggearbeidet på garasjen betraktelig.

Etter at jeg fikk godkjent endring til 6m bredde ble garasjen også kortet ned på lengden og ligger i dag 1,70m fra nabogrensen mot 1m som den opprinnelig var planlagt.
Trappen det her er blitt søkt om å sette opp er 90cm bred og det vil da være 80cm igjen til nabogrensen.
Bilder som ble vedlagt min søknad om fasadeendring viser en 2m høy tujahekk som vil skjule trappen. Det eneste som vil kunne sees fra naboeiendommen er da plattingen og døren.
Jeg har tidligere sagt at trapp og dør skal ha samme farge som kledningen og vil derfor ikke skille seg ut, det blir heller ikke noe vindu i døren.

Det at Eie sier det vil være til sjenanse for ham/dem som oppholder seg i gårdsrommet i sommer halvåret når jeg går opp/ned i trappen er for meg helt uforståelig.
Dette er en adkomstvei og ikke en oppholdsplass (balkong/veranda). Jeg henviser til bilder vedlagt søknad om fasadeendring der det vises nabohus med store verandaer som ligger rett ovenfor gårdsplassen til Eie.

Angående bruken av denne etasjen som Eie skriver i protesten, så kan jeg kke se at det angår han i det hele tatt. Hva en person har i sin garasje eller hus er en privatsak.

Videre skriver han at han frykter verditap på sin eiendom om min søknad blir godkjent.
Jeg tror nå heller at årsaken til at han ikke har fått solgt eiendommen sin skyldes borscracket vi opplever akkurat nå.

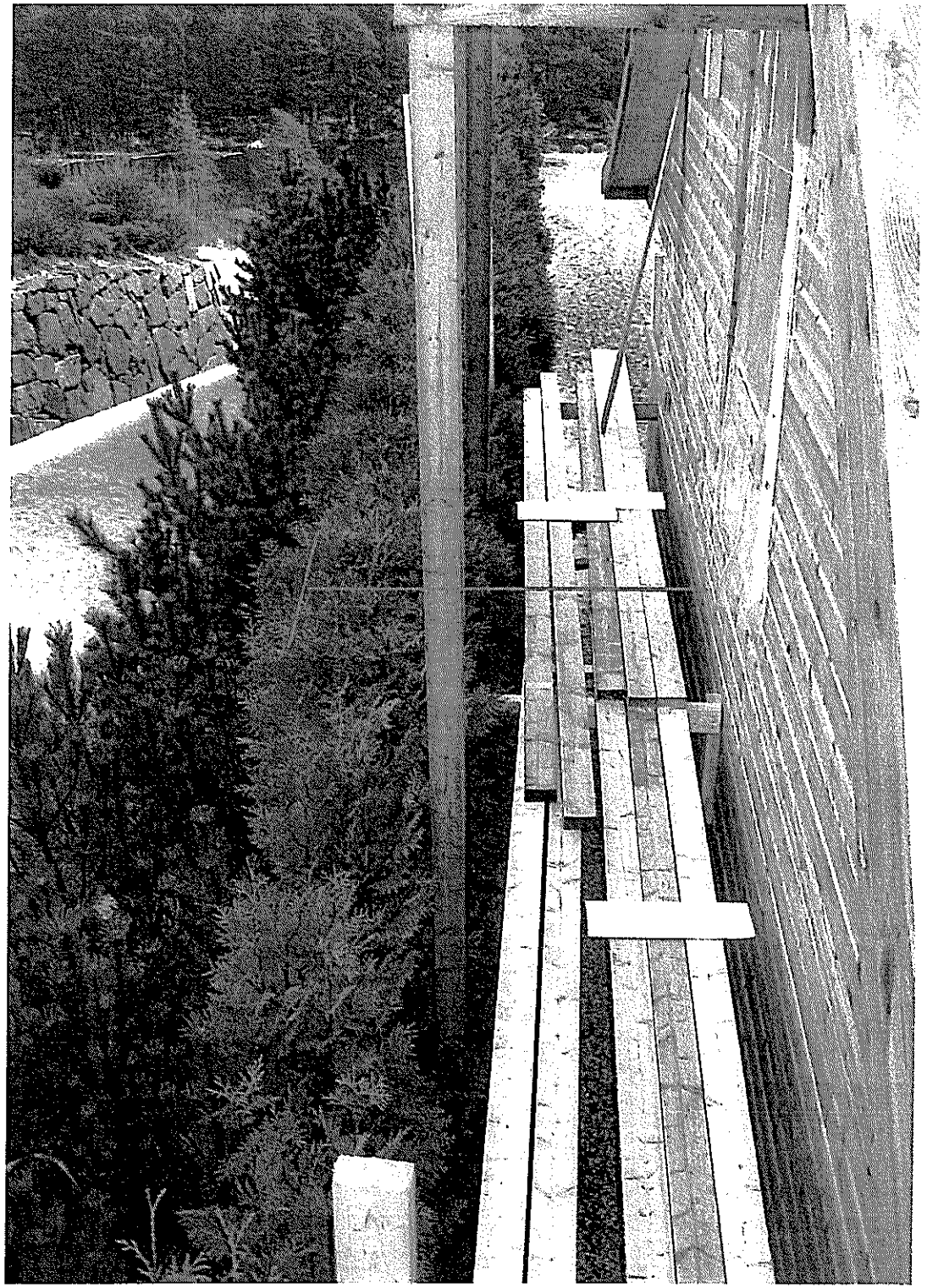
Til slutt skriver han at min eiendom skiller seg ut i forhold til de andre eiendommene i dette byggefeltet.
Dette blir for usakelig og har ingenting med søknaden om fasadeendring å gjøre.
Det er tydelig at Roger Bang Eie ikke vet hva han snakker om her.

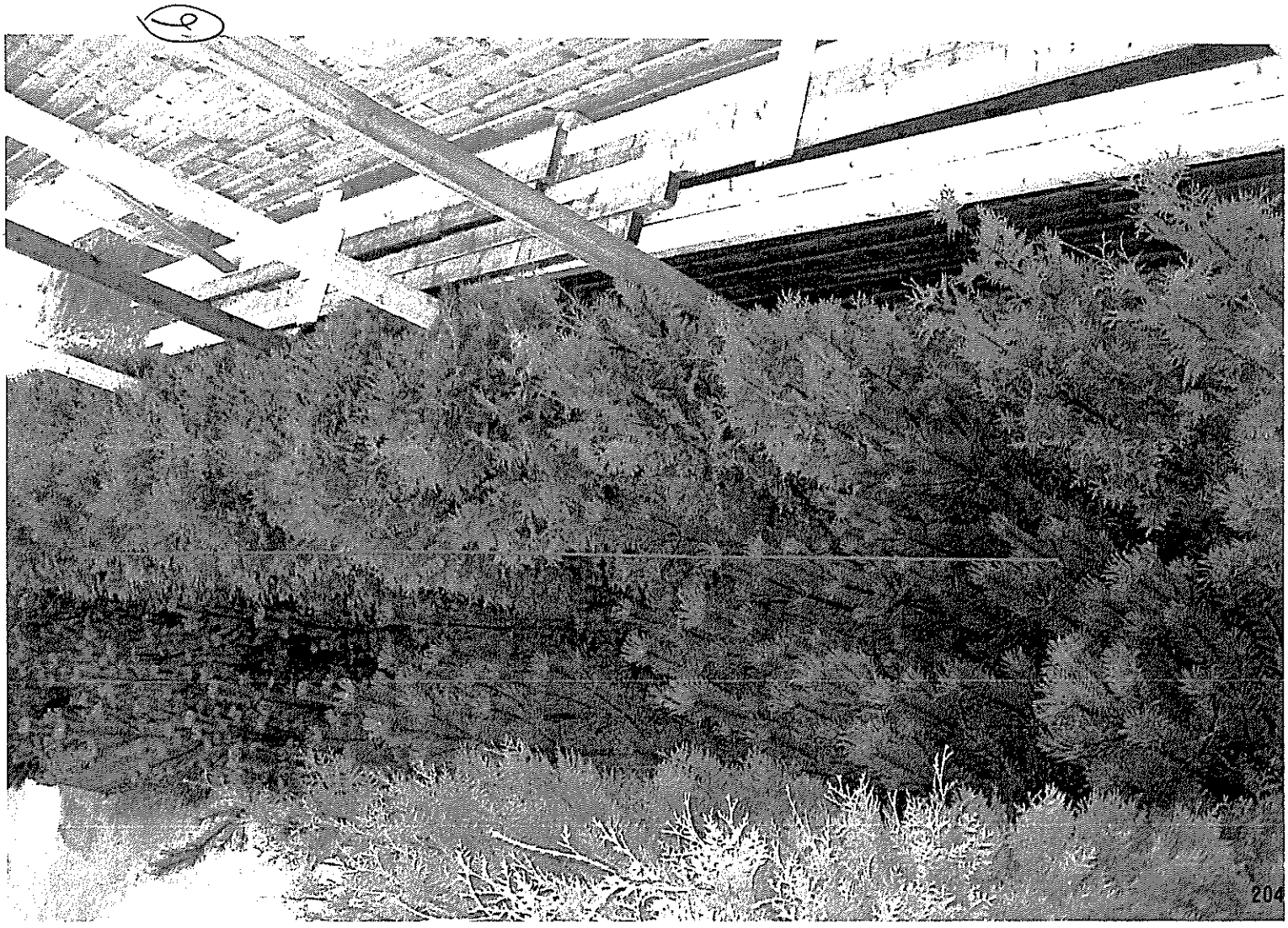
Jeg har i alle år prøvd å holde en god dialog med mine naboer, her også familien Eie.
Hva som her skjer er at Roger Bang Eie har bestemt seg for å lage så mye problemer han kan for meg for han flytter inn i sitt nye hus forstkommende lordag 17/1-09 .

Mvh.

Leif Jorum

(5)





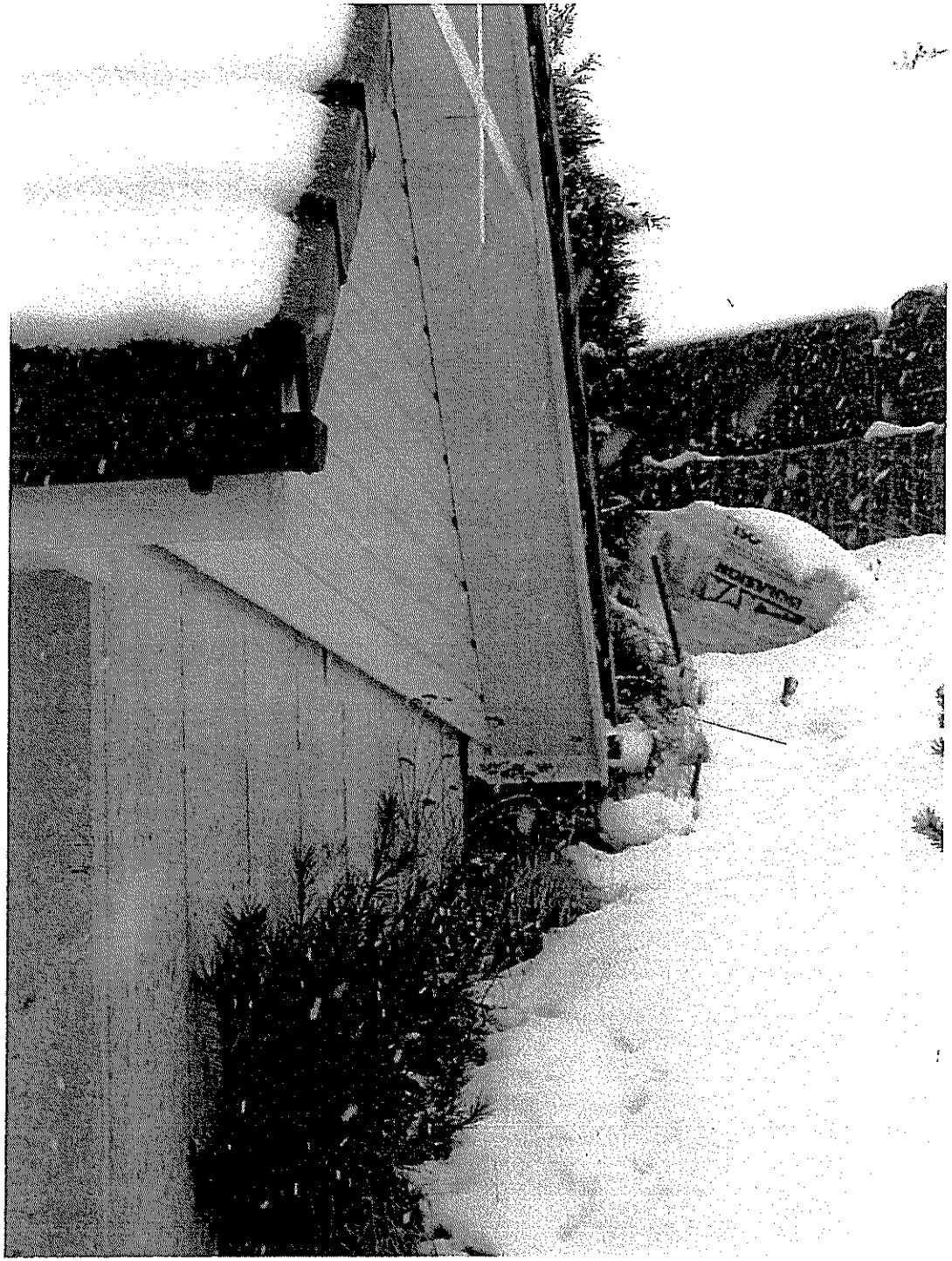
Fra: Leif Joerum
Sendt: 16.02.2009
Til: jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no
Kopi:
Emne: Svar på klage til nabovarsel Rådyrveien 20

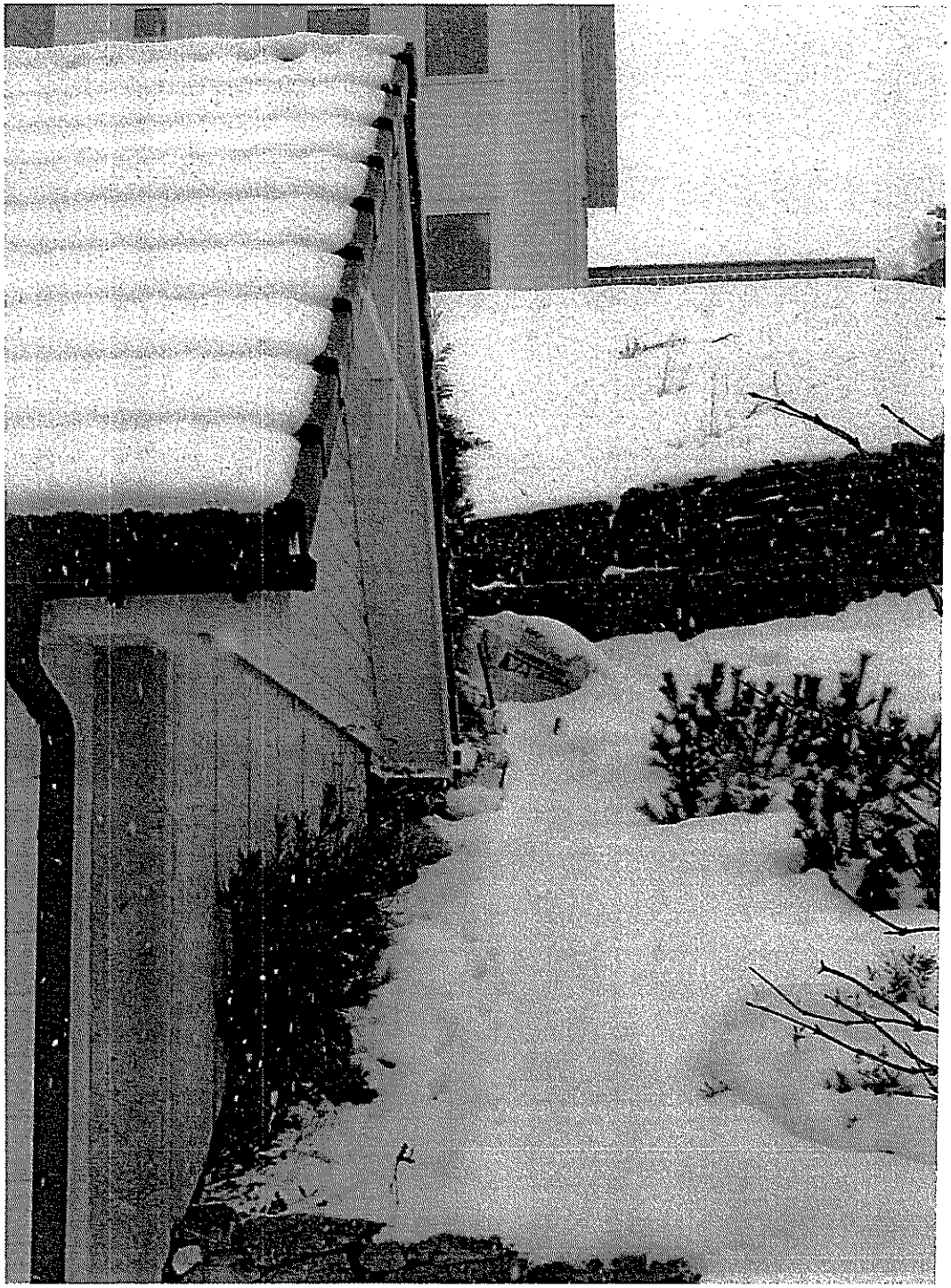
Jeg ønsker å føye til noen opplysninger angående min tidligere nabos klage på oppføring av trapp til 2.etg i min garasje.
Jeg kan ikke skjønne at han lager slike problemer med å klage da garasjen på hans egen eiendom er satt opp ulovlig av hans far.
Takkassens ytterkant går paralelt med grensen og grunnmuren er 20-25cm fra nabogrensen. Her skulle det ha vært søkt om dispensasjon for å bygge ikke nærmere enn 1m fra grensen, men det har ikke blitt gjort.
Kommentaren til hvorfor dette var blitt gjort uten å søke var at nabotomten som Eie sin garasje grenser til ikke var solgt da garasjen ble bygget.
Se vedlagte bilder.

Mvh.

Leif Jørum
Rådyrveien 20

7





(8)

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak

Leif Jørum
Rådyrveien 20
4370 EGERSUND

Vår ref.: 08/305/10/GBR-47/837, FA-L42
Saksbehandler: Kristensen Jan Henning
E-post: jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no

Dato: 27.03.2009
Direkte telefon: 51 46 83 26
Deres ref. / dato: /

SAK: ENDRING AV TILLATELSE – TRAPP TIL GARASJE
TILTAKSHAVER: LEIF JØRUM
GNR./BNR.: 47/837 – RÅDYRVEIEN 20

Saken gjelder:
Det er søkt om endring av tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 93-95. Søknaden gjelder at en ønsker å oppføre en utvendig trapp til garasje på gnr. 47, bnr. 837, som ble godkjent av Byggesakssjefen den 19.04.07 (redskapsbod) / 09.01.08 (endret til garasje).

Naboene er varslet og det foreligger merknad til tiltaket fra eier av gnr. 47, bnr. 849.

Gjeldende plangrunnlag:
For eiendommen gjelder reguleringsplan for Litla Langevatnet boligfelt, vedtatt av kommunestyret 08.06.98. Omsøkt areal er i planen vist som Byggeområder – Boliger, BYA=25 %.

Saksbehandlers kommentar:
Tiltaket er behandlet som sak 056/09.

Vurderinger:
Det er søkt om oppføring av en utvendig trapp opp til ikke måleverdig "loft" på garasje på gnr. 47, bnr. 837. Garasjen ble godkjent av Byggesakssjefen den 19.04.07 / 09.01.08.

Det er innkommet merknad fra Roger Bang Ele, som er eier av gnr. 47, bnr. 849 – Rådyrveien 22. I merknaden er det anført blant annet følgende:

Jeg vil med dette protestere på meldt nabovarsel datert 15.12.08 – mottatt rekommandert 2.01.09 fra min nabo Leif Magne Jørum gnr.47, bnr.837.

Varselet er krysset av å gjelde endring på fasade og mindre byggearbeid - mottatt på byggeblankett 5155 nov. 2005.

Jeg har tidligere blitt kontaktet av Leif Magne for nabovarsel vedrørende oppføring av redskapsbod signert av meg 18.12.06 og 8.03.07 – hvor jeg samtykket i tiltaket.
Videre har jeg blitt forelagt en tegning datert 8.01.08 der bygningen virker å være omdefinert til garasje, noe som jeg også samtykket i.

Vedrørende min tidligere aksept på nybygget så mente jeg at høyden på tegningen virket noe dominerende - hvilket ble bekreftet når det var blitt oppført – jeg mente allikevel at det var viktig å forsøke å medvirke til godt naboskap og signerte derfor på det som ble forelagt meg.

Når jeg i etterkant ble gjort oppmerksom på planene om fasade endring ble jeg skuffet og sa at det ville jeg protestere mot og har nå mottatt nabovarsel om dette.

Begrunnelsen for min protest er flere årsaker:

- *Bygningen som garasje ligger 1 meter fra min eiendomsgrense noe som virker dominerende med sin høyde - og som vil virke forsterkende med en trapp som skal gå opp langs veggen kun 10 cm fra min grense.*
- *Trappen vil få en plattform med rekkverk som vil stå ca 2,5 meter over bakkenivå hvor det da blir dør inn til loft/andre etasje.*
- *En inngang via trapp av denne størrelse og utforming, i tillegg til høydeforskjell mot mitt gårdsrom - hvor det tilbringes mye tid i sommer halvåret, vil være til sjenanse for dem som ønsker å oppholde seg her.*
- *Angående bruken av denne etasjen så stiller jeg spørsmål vedrørende trafikken til og fra – i og med at det ønskes egen utvendig inngang og henviser da til dokumenter i saken - som viser at godkjennelsen gjelder rom som ikke er ment for varig opphold!*
- *Jeg frykter også at dersom denne endring blir godkjent - kan dette forringe verdien på min eiendom.*
- *På min tidligere mottatte tegning ble det vist et mindre vindu mot min eiendom ca midt på veggen. Jeg hadde ikke samtykket i oppføringen dersom dagens tegning var den gjeldende.*

Jeg har for øvrig foreslått for min nabo Leif Magne om det ikke er mulig å lage en innvendig trapp eventuelt inngang fra motsatt side – noe han ikke syntes var noe pent!

I saksdokumentene står det at det er blitt gitt dispensasjon fra § 2 i reguleringsbestemmelsene vedrørende tillatte samlet størrelse på boder m. m på eiendommen - dersom en da ser alle eiendommene under ett i dette byggefeltet så mener jeg at Leif Magne sin eiendom skiller seg ut i så måte.

Tiltakshaver har blant annet følgende kommentarer i sitt brev av 16.01.09 og e-post av 27.03.09, til naboens merknader:

Etter at jeg fikk godkjent endring til 6m bredde ble garasjen også kortet ned på lengden og ligger i dag 1,70m fra nabogrensen mot 1m som den opprinnelig var planlagt.
Trappen det her er blitt søkt om å sette opp er 90cm bred og det vil da være 80cm igjen til nabogrensen.
Bilder som ble vedlagt min søknad om fasadeendring viser en 2m høy tujahekk som vil skjule trappen. Det eneste som vil kunne sees fra naboeiendommen er da plattingen og døren.
Jeg har tidligere sagt at trapp og dør skal ha samme farge som kledningen og vil derfor ikke skille seg ut, det blir heller ikke noe vindu i døren.

9

Det at Eie sier det vil være til sjenanse for ham/dem som oppholder seg i gårdsrommet i sommer halvåret når jeg går opp/ned i trappen er for meg helt uforståelig.
Dette er en adkomstvei og ikke en oppholdsplass (balkong/veranda). Jeg henviser til bilder vedlagt søknad om fasadeendring der det vises nabohus med store verandaer som ligger rett ovenfor gårdsplassen til Eie.

Angående bruken av denne etasjen som Eie skriver i protesten, så kan jeg kke se at det angår han i det hele tatt. Hva en person har i sin garasje eller hus er en privatsak.

Videre skriver han at han frykter verditap på sin eiendom om min søknad blir godkjent.
Jeg tror nå heller at årsaken til at han ikke har fått solgt eiendommen sin skyldes børscracket vi opplever akkurat nå.

Til slutt skriver han at min eiendom skiller seg ut i forhold til de andre eiendommene i dette byggefeltet.
Dette blir for usakelig og har ingenting med søknaden om fasadeendring å gjøre.

E-post av 27.03.09 (utdrag):
Tegningen av trappen på garasjen jeg har levert inn med søknaden har målene 90cm bredde og det er da 80cm igjen fra ytterkant av trapp til nabogrense. Grunnmuren på garasjen er 170 fra grensen. Om du ser på bildene jeg også har gitt dere, kan du se grensepålen og et annet bildet som viser hvor grensen går fra pålen og mot Rådyrveien. Min tujahekk står ca.30cm i fra grensen. Håper dette er nok for deg. Selve garasjen er over 1m fra grensen, jeg hadde disp til å sette den opp 1m fra men har satt den opp 170 fra. Uansett så er det 80 cm igjen fra trapp til nabogrense.

Byggesakssjefens vurderinger:
Byggesakssjefen har følgende kommentarer til merknad fra nabo m.m.:

Byggesakssjefen har forståelse for at nabo ikke ønsker å ha en bygning såpass nærme nabogrense, men anser også at den aktuelle trappen ikke vil være til noen spesiell ytterligere sjenanse for nabo enn allerede oppført garasje. Nabo hadde ikke merknad da garasjen ble godkjent.

Nabo har bemerket at trappen vil være til sjenanse for de som oppholder seg i gårdsrommet på hans eiendom. Byggesakssjefen har stor forståelse for at det ikke er ønskelig med innsyn/sjenanse, men da det er søkt om en trapp og ikke et areal for varig opphold bør tillatelse kunne gis. Det er videre riktig som nabo bemerker at "loftet" på garasjen ikke skal benyttes til varig opphold og det skal heller ikke være måleverdig areal på loftet. Loftet skal kun benyttes til for eksempel å kunne oppbevare mindre ting og lignende, og saksbehandler vil anta at trappens bruk da også vil være svært begrenset.

Nabo skriver i sin merknad at trappen vil komme 10 cm. fra nabogrense slik den er omsøkt. Tiltakshaver opplyser i e-post til saksbehandler den 27.03.09 at garasjen ble godkjent en meter fra grensen, men at den er oppført 1,7 meter fra grensen, slik at den 90 cm. brede trappen vil da komme 80 cm. fra grensen mot gnr. 47, bnr. 849. Byggesakssjefen legger til grunn at trappen ikke kommer nærmere nabogrense enn 80 cm og stiller vilkår om dette. Det stilles også vilkår om at alt vedlikehold av den aktuelle trappen skal skje fra egen eiendom. Hvis ikke dette lar seg gjøre med den aktuelle bredden på trappen, må tiltakshaver vurdere å redusere denne.

Med henvisning til ovenfor stående finner Byggesakssjefen å kunne anbefale at tiltaket godkjennes.

Generelt:

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller till. bort, jfr. pbl. § 96.
- Med henvisning til plan- og bygningslovens § 100, må det på forhånd treffes nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder eierskifte, jfr. pbl § 97.

Tiltaket synes å være belagt med nødvendige ansvarsretter og tillatelse kan gis.

I medhold av delegert fullmakt, jamfør plan- og utredningssjefens vedtak av 28.01.1999, godkjennes søknaden på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må følges nøye.
2. Ingen deler av trappen skal plasseres nærmere nabogrense enn 0,8 meter, jfr. tiltakshavers e-post av 27.03.09.
3. Det forutsettes for tillatelsen at vedlikehold av trappen kan skje fra egen eiendom. Hvis ikke dette lar seg gjøre må det innsendes reviderte tegninger der dette er ivaretatt.
4. Det skal ikke være målverdig areal på garasjens loft og dette skal heller ikke benyttes for varig opphold.
5. Vilkår som ble stilt i godkjenning av 19.04.07 må nøye følges.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 93-95.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Rogaland innen 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuelle klager sendes Eigersund kommune, pb. 580, 4379 EGERSUND. Vedlagt følger orientering om klageadgangen.

Vedlagt følger ett sett av byggemeldingen sammen med godkjente tegninger.

Behandlingsgebyr:

3.5i – Reviderte tegninger, små endringer i areal	1	Kr. 1181,-	Kr. 1181,-

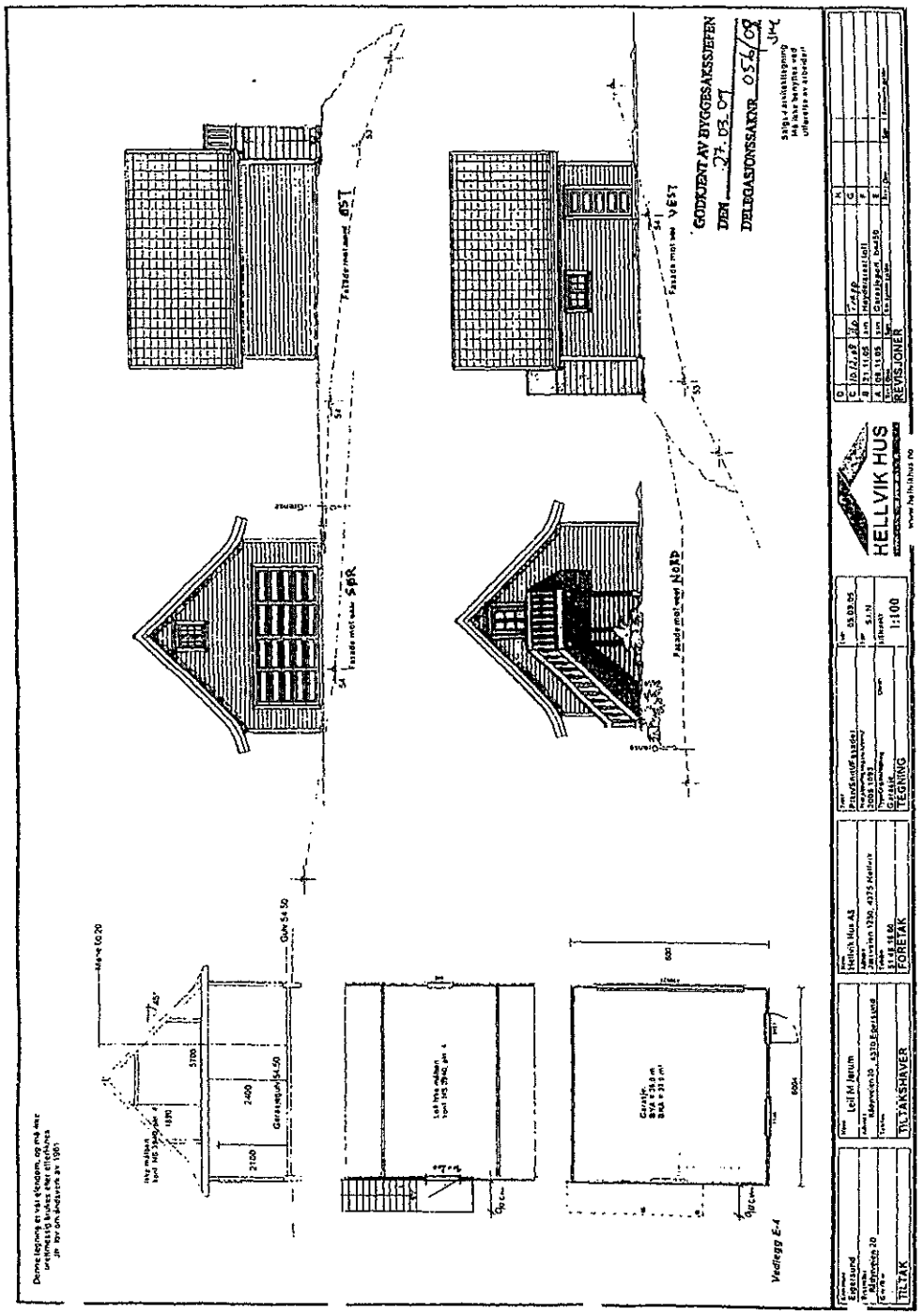
Regning for behandlingsgebyr vil bli ettersendt.

Med hilsen

Jarle Valle
Byggesakssjef

Kopi til:
Roger Bang Eie Rådyrveien 22 4370 EGERSUND m/ orientering om klageadgang

10



Erklæring om klage

Klager

ROGER BANG EIE 040567
REINSDYRVEIEN 19 B
4370 EGERSUND 94144309

EIGERSUND KOMMUNE, MILJØAVDELINGEN, 27-3-2009
POSTBOKS 580, 4379 EGERSUND 56/09

SE VEDLEGG – VEDTAK OM OPPFØRING AV TRAPP MED INNGANGSPARTI PÅKLAGES

KLAGE FRIST ER OVERHOLDT.

VEDTAK ØNSKES OMGJORT DER TRAPP MED INNGANGS PARTI BLIR IKKE GODKJENT OPPFØRT MOT RÅDYRVEIEN 22.

EIGERSUND KOMMUNE
08/305
47/837
JAH

SE VEDLEGG

1 stk VEDLEGG

Underskrift

EGERSUND
14.4 2009 Roger Bang Eie

Erklæring om klagerett

(11)

Roger Bang Eie
Rådyrveien 22
4370 Egersund
Gnr.47 – Bnr.849

Egersund 14.04.2009

Fylkesmannen i Rogaland
V/Eigersund Kommune
Miljøavdelingen
Postboks 580
4379 Egersund

KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK NR 056/09

Jeg vil med dette klage på mottatt kopi av forvaltningsvedtak deres referanse 08/305/10/GBR-47/837, FA-L42 datert 27.03.2009 og mottatt 28.03.2009.

Innledningsvis vil jeg opplyse at eiendommen i Rådyrveien 22 Gnr.47 – Bnr.849 har fått en ny medeier.

Denne eier er min bror Henning Bang Eie som har kjøpt seg inn med en ideell andel på ½. I denne sakens anledning taler jeg på vegne av meg selv og min bror. Vi har nå gått gjennom besvarelsen fra dere inkludert vedlagte kommentarer fra tiltakshaver.

Kommentarer vedrørende klage sent tidligere datert 3.1.2009 står vi fast ved - der vi nå også ønsker å gi noen tillegg på vårt syn.

Vedrørende tiltakshavers kommentarer der han skriver "at det vil være til sjenanse for ham/dem som oppholder seg i gårdsrommet i sommerhalvåret når jeg går opp/ned trappen er for meg helt uforståelig. Dette er en adkomstvei og ikke en oppholdsplass (balkong/veranda)."

Ja dette er en adkomstvei og det er nettopp det vi ikke ønsker så nærme inntil vår eiendom. Høyden i tillegg gjør at denne adkomstvei vil virke enda mer forstyrrende.

Når det gjelder nabo eiendommer på oppsiden så skrev jeg under på nabovarsel da det her ble søkt om høyere murer enn vanlig – nettopp for at en skulle kunne få litt mer avstand og privatliv i forhold til hverandre.

Om det er slik at garasjen/trapp ikke står så nærme som jeg beskrev i min opprinnelige klage – så mener vi fortsatt at en inngang fra denne side blir for nærme.

Vedrørende byggesakssjefens vurderinger der han skriver:

"Byggesakssjefen har forståelse for at nabo ikke ønsker å ha en bygning såpass nærme nabogrense, men anser også at den aktuelle trappen ikke vil være til noen spesiell ytterligere sjenanse for nabo enn allerede oppført garasje. Nabo hadde ikke merknad da garasjen ble godkjent."

Her må vi få henvise til nok en gang (se merknader tidligere mottatt) at denne bygning som nå er oppført med påtenkt trapp/inngang i mot vår eiendom - ville ikke blitt underskrevet/godkjent.

Å bruke dette argumentet mot meg da jeg trodde at den tegning som ble vist meg var den gjeldende - finner vi urimelig.

Minner på at opprinnelig tegning som var den siste av flere som ble godkjent av meg hadde et mindre vindu midt på veggen.

Vi ber Fylkesmannen i Rogaland vurdere våre merknader til dette vedtak.

Med Hilsen

Roger Bang Eie

Henning Bang Eie

Egersund 11-05-2009

Egersund Kommune
Miljøavdelingen
v/Jarle Valle
4379 Egersund

Kommentar til klage på vedtak vedrørende oppføring av trapp

Det skulle være unødvendig å kommentere denne saken noe ytterligere, siden det som skal sies allerede har blitt sagt, men jeg ønsker å komme med en siste uttalelse som jeg anser som viktig i saken.

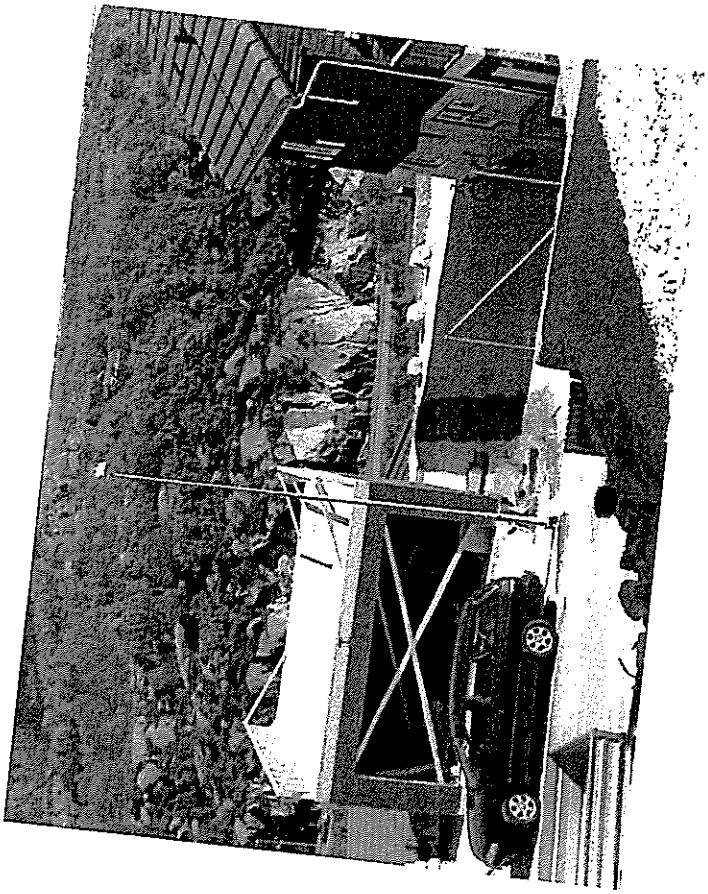
Både på nabovarselet og vedtaket på oppføring av trapp har Roger Bang Eie ventet med å protestere til siste dag av klagefristen.

Roger Bang Eie har nå flyttet til Reinsdyrveien 19b og har der fått den nye naboens garasje på 50m2 med to etasjer plassert rett i front av huset sitt og som har gjort at utsikten fra den siden har blitt kraftig redusert. Det rare her er at han ikke har noen innvendinger i det hele tatt.

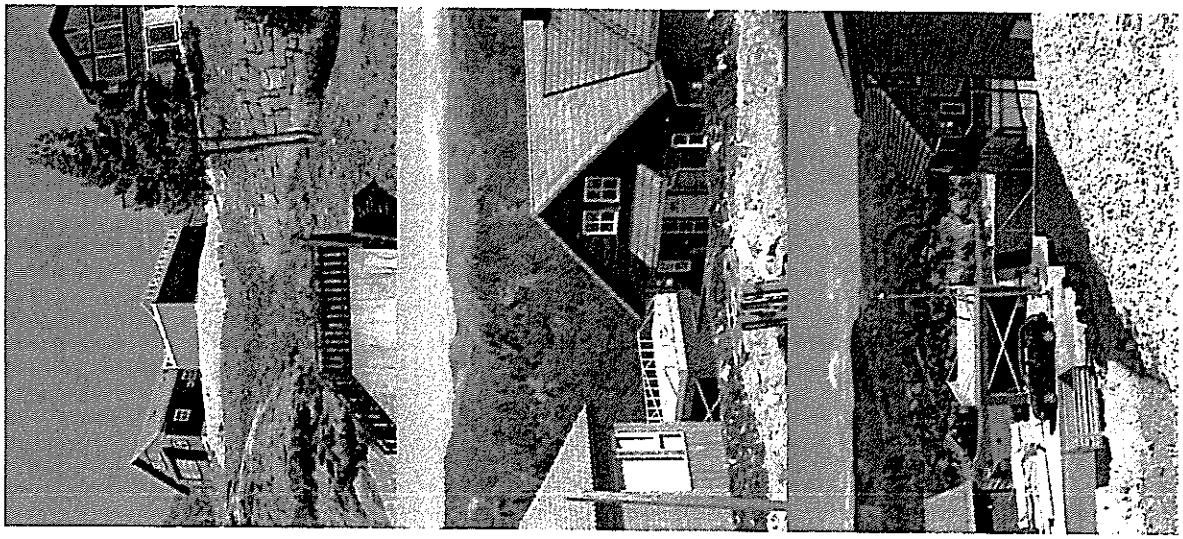
Slik jeg ser det, er det ikke garasjen m/trapp som er problemet til Roger Bang Eie, det er meg.

Med Vennlig Hilsen

Leif Jørum



3



Eigersund kommune – **Saksframlegg politisk sak**

Dato: 29.05.2009	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arkiv: :GBR-47/837, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
Arkivsaksnr.: 08/305	Saksbehandler:	Kristensen Jan Henning
	Stilling:	Byggesaksbehandler
Journalpostløpenr.: 09/56389	Telefon:	51 46 83 26
	E-post:	jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
123/09	Miljøutvalget	16.06.2009

Naboklage på Byggesakssjefens vedtak av 27.03.09 vedrørende oppføring av trapp på godkjent garasje - Gnr. 47 bnr. 837, Rådyrveien 20

Sammendrag:

Byggesakssjefen godkjente den 27.03.09 en endring av tillatelse i forbindelse med oppføring av garasje på gnr. 47, bnr. 837. Endringen gikk ut på at tiltakshaver ønsket å oppføre en utvendig trapp på garasjen, som ikke var med i planene da garasjen ble godkjent den 09.01.09.

Eier av naboeiendommen, gnr. 47, bnr. 849, Rådyrveien 22 – Roger Bang Eie, har i skriv av 14.04.09 påklaget Byggesakssjefens vedtak av 27.03.09.

Garasjen ble godkjent av Byggesakssjefen den 09.01.08 / Miljøutvalget den 19.04.07. Tiltaket ble første godkjent som en frittliggende bod av Miljøutvalget den 19.04.07 og er senere godkjent endret til en garasje av Byggesakssjefen den 09.01.08. Garasjen er i forbindelse med tidligere behandling godkjent og vurdert til å ha et bruksareal og bebygd areal under 50 m^2, og bygningen kan derfor defineres som en mindre frittliggende bygning som kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter. Byggesakssjefen har derfor vurdert det slik at den omsøkte trappen ikke vil medføre dispensasjon fra pbl. § 70.2.

Klagen legges fram for behandling i Miljøutvalget.

Saksgang:

Miljøutvalget kan ta klagen til følge og endre eller oppheve Byggesakssjefens vedtak av 27.03.09, eller opprettholde Byggesakssjefens vedtak. Dersom Miljøutvalget opprettholder Byggesakssjefens vedtak, oversendes klagen til Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Rådmannens forslag til vedtak 29.05.2009:

Miljøutvalget kan ikke se at det i klagen er framkommet nye momenter som tilsier at klagen kan tas til følge. Byggesakssjefens vedtak av 27.03.09 opprettholdes derfor.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 15, jfr. forvaltningslovens § 33.

14

16.06.2009 Miljøutvalget

Møtebehandling:
Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

Votering:
Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

M-123/09 Vedtak:

Miljøutvalget kan ikke se at det i klagen er framkommet nye momenter som tilsier at klagen kan tas til følge. Byggesakssjefens vedtak av 27.03.09 opprettholdes derfor.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 15, jfr. forvaltningslovens § 33.

Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Miljøutvalget ga den 19.04.07 dispensasjon for oppføring av en frittliggende bod på gnr. 47, bnr. 837. Boden ble senere endret til en garasje, og det foreligger godkjente tegninger datert 09.01.08, jfr. Miljøutvalgets vedtak av 19.04.07 (sak 083/07).

Miljøutvalgets vedtak den 19.04.2007:

Miljøutvalget finner, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra § 2 i reguleringsbestemmelsene vedrørende tillatte samlet størrelse på boder m.m. på eiendommen.

Dette med følgende begrunnelse:

- *Siden det ikke er noen kjeller i hovedbygningen har tiltakshaver behov for å sette opp en redskapsbod for lagring av diverse redskaper m.m.*
- *Av tomtens størrelse, 727,2 m^2 vil det være igjen 550.7 m^2 som ikke er bebygd etter at redskapsboden er satt opp.*
- *Da Rådyrveien ble bygd ble det gjort en feil av entreprenørfirmaet som utførte arbeidet. Eiendommen til tiltakshaver ble sprengt bort i hele dens lengde der hvor veien går, fordi ingeniøren trodde at gang og sykkelsti skulle gå helt til endes av veien. Dette medførte at tiltakshavers muligheter til å utnytte denne delen av tomten ble redusert.*
- *Eksisterende garasje er skjult og ligger under bakkenivå.*

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

1. *Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.*
2. *Det forutsettes at redskapsbodens bruk og innhold er avklart i forhold til andre aktuelle lovverk.*
3. *Cotehøyde (topp møne) senkes med 1 meter.*
4. *Det tillates ikke rom for varig opphold i boden.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7.

Andre opplysninger / fakta i saken:

For eiendommen gjelder reguleringsplan for Litla Langevatnet boligfelt, vedtatt av kommunestyret 08.06.98. Omsøkt areal er i planen regulert til Byggeområder – Boliger, BYA = 25 %.

Saksbehandlers kommentarer:

Byggesakssjefen godkjente den 27.03.09 en endring av tillatelse i forbindelse med oppføring av garasje på gnr. 47, bnr. 837. Endringen gikk ut på at tiltakshaver ønsket å oppføre en utvendig trapp på garasjen, som ikke var med i planene da garasjen ble godkjent den 09.01.09. Byggesakssjefens vedtak av 27.03.09 er påklaget av nabo Roger Bang Eie.

Roger Bang Eie skriver følgende i sin klage av 14.04.09

15

Jeg vil med dette klage på mottatt kopi av forvaltningsvedtak deres referanse 08/305/10/GBR-47/837, FA-L42 datert 27.03.2009 og mottatt 28.03.2009.

Innledningsvis vil jeg opplyse at eiendommen i Rådyrveien 22 Gnr.47 – Bnr.849 har fått en ny medeier.

Denne eier er min bror Henning Bang Eie som har kjøpt seg inn med en ideell andel på ½. I denne sakens anledning taler jeg på vegne av meg selv og min bror. Vi har nå gått gjennom besvarelsen fra dere inkludert vedlagte kommentarer fra tiltakshaver.

Kommentarer vedrørende klage sent tidligere datert 3.1.2009 står vi fast ved - der vi nå også ønsker å gi noen tillegg på vårt syn.

Vedrørende tiltakshavers kommentarer der han skriver "at det vil være til sjenanse for ham/dem som oppholder seg i gårdsrommet i sommerhalvåret når jeg går opp/ned trappen er for meg helt uforståelig. Dette er en adkomstvei og ikke en oppholdsplass (balkong/veranda)."

Ja dette er en adkomstvei og det er nettopp det vi ikke ønsker så nærme inntil vår eiendom. Høyden i tillegg gjør at denne adkomstvei vil virke enda mer forstyrrende.

Når det gjelder nabo eiendommer på oppsiden så skrev jeg under på nabovarsel da det her ble søkt om høyere murer enn vanlig – nettopp for at en skulle kunne få litt mer avstand og privatliv i forhold til hverandre.

Om det er slik at garasjen/trapp ikke står så nærme som jeg beskrev i min opprinnelige klage – så mener vi fortsatt at en inngang fra denne side blir for nærme.

Vedrørende byggesakssjefens vurderinger der han skriver:

"Byggesakssjefen har forståelse for at nabo ikke ønsker å ha en bygning såpass nærme nabogrense, men anser også at den aktuelle trappen ikke vil være til noen spesiell ytterligere sjenanse for nabo enn allerede oppført garasje. Nabo hadde ikke merknad da garasjen ble godkjent."

Her må vi få henvise til nok en gang (se merknader tidligere mottatt) at denne bygning som nå er oppført med påtenkt trapp/inngang i mot vår eiendom - ville ikke blitt underskrevet/godkjent.

Å bruke dette argumentet mot meg da jeg trodde at den tegning som ble vist meg var den gjeldende - finner vi urimelig.

Minner på at opprinnelig tegning som var den siste av flere som ble godkjent av meg hadde et mindre vindu midt på veggen.

Vi ber Fylkesmannen i Rogaland vurdere våre merknader til dette vedtak.

Leif Jørum har i sitt brev av 11.05.09 følgende kommentarer til innkommet klage:

Det skulle være unødvendig å kommentere denne saken noe ytterligere, siden det som skal sies allerede har blitt sagt, men jeg ønsker å komme med en siste uttalelse som jeg anser som viktig i saken.

Både på nabovarselet og vedtaket på oppføring av trapp har Roger Bang Eie ventet med å protestere til siste dag av klagefristen.

Roger Bang Eie har nå flyttet til Reinsdyrveien 19b og har der fått den nye naboens garasje på 50m2 med to etasjer plassert rett i front av huset sitt og som har gjort at utsikten fra den siden har blitt kraftig redusert. Det rare her er at han ikke har noen innvendinger i det hele tatt.

Slik jeg ser det, er det ikke garasjen m/trapp som er problemet til Roger Bang Eie, det er meg.

Rådmannens vurderinger:

Til klagen vil Rådmannen bemerke:
Rådmannen kan ikke se at det i klagen er innkommet noen nye relevante opplysninger, som ikke var kjent ved behandlingen av saken den 27.03.09. Rådmannen finner derfor ikke å kunne anbefale Miljøutvalget å ta klagen til følge.

Som det fremgår av Byggesakssjefens vedtak av 27.03.09 så har en forståelse for naboens bekymring vedrørende innsyn/sjenanse til sin eiendom, men da det er søkt om oppføring av en trapp og ikke et areal for varig opphold, bør trappen kunne tillates.

Rådmannen stiller seg for øvrig bak Byggesakssjefens vurderinger i vedtak av 27.03.09 (sak 056/09), og gjentar ikke alt dette her. Vedtaket følger vedlagt saken.

Med henvisning til ovennevnte finner Rådmannen ikke å kunne anbefale miljøutvalget å ta klagen til følge.

Universell utforming:

Ikke aktuelt i denne saken.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for kommunen.

Alternative løsninger:

Miljøutvalget tar klage fra eier av eiendommen gnr. 47, bnr. 849, datert 14.04.09, til følge. Byggesakssjefens vedtak av 27.03.09 oppheves. Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens § 33.

---- o ----

Dokumenter - vedlagt saken:

16

Dok.nr	Tittel på vedlegg
7283	Scannet dokument
50282	Søknad om endring av tillatelse, redskapsbod gnr. 47 bnr. 837 - Rådyrveien 20
50285	Tegning
50284	Bilder
50283	Nabovarsel
50397	Søknad på endring av fasade
52193	Protest på meldt nabovarsel
56478	Svar på klage til nabovarsel Rådyrveien 20
56479	Svar til protest på nabovarsel fra Roger Bang Eie.doc
56481	Svar på klage til nabovarsel Rådyrveien 20
56484	garasje 013.jpg
56483	garasje 012.jpg
56482	garasje 010.jpg
58308	Svar på klage til nabovarsel Rådyrveien 20
58309	IMG_2659.jpg
58310	IMG_2660.jpg
64319	Leif Jørum - Søknad om endring av tillatelse / trapp garasje - Rådyrveien 20, 47 bnr. 837
66988	Godkjente tegninger 27.03.09 Delikasjonssaknr 056/09
68267	Erklæring om klage oppføring redskapsbod vedtaksdato 27.03.09 - gnr. 47 bnr. 837
71517	kommentar til klage på vedtak.doc
74478	Reguleringsplan med bestemmelser Litla Langevatnet.pdf

Parter i saken:

TIL	Leif Jørum	Rådyrveien 20	4370	EGERSUND
	Roger Bang Eie	Reinsdyrveien 19 B	4370	EGERSUND

TEGNFORKLARING
P. & B.L. § 25 Reguleringsformål

1. Byggeområder
- Boliger, BYA=25%
- Boliger, BYA=30%
- Boliger
- Forretninger
- Industri
- Off.bygninger
- Almennyttige formål

2. Landbruksområder

3. Off. trafikkområder
- Vei
- Kjørbar gangvei
- Gangvei/fortau

4. Friområder
- Park, turvei, lek

5. Fareområder
- Høyspenningsanlegg

6. Spesialområder
- Friluftsområde
- Frisiktsoner
- Trafo/vann- og avløpsanlegg

STREKSYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Grense for reguleringsformål
- Grense for bebyggelse
- Tomtegrense
- Frisiktlinje
- Senterlinje
- Stil

NORDPIL

- Omriss av planlagte bygg
- Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- Vann
- Fortshump
- Undergang

Målestokk: 1:1000

Ekvidistanse: 1 m

REGULERINGSPLAN FOR:

LITLA LANGEVATNET BOLIGFELT
EIGERSUND KOMMUNE

REVISJONER	DATO	SIGN.
1) Rev. iht formannskapets vedtak i sak 90/97	09.04.97	PSB
2) Rev. iht kommunestyrets vedtak i sak 126/97	24.11.97	PSB
3) Rev. iht plan- og utviklingsutvalg vedtak 19.	19.11.97	HW
4) — " —	08.02.97	HW

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN & BYGNLOVEN			
Formannskapets vedtak 1. gang, sak 90/97		09.04.97	PSB
Offentlig ettersyn i tidsrommet	30.04.97 – 31.05.97		PSB
Formannskapets vedtak 2. gang, sak 301/97		11.11.97	PSB
Kommunestyrets vedtak, sak 126/97		24.11.97	PSB
Kunngjøring		13.02.98	PSB
Offentlig ettersyn i tidsrommet	01.04.98 – 01.05.98		HW
Formannskapets vedtak 3.gang, sak 138/98		27.05.98	HW
Kommunestyrets vedtak 2.gang, sak 59/98		08.06.98	HW
Ny kunngjøring		13.07.98	HW

PLANLEGGER

MONG EIENDOMSUTVIKLING as

Saksbeh.	TROND HESKESTAD
Tegner	SNEFRID ØSTRÅT, NORSK BYGGPLAN
Dato	19.06.98
Arkivnr.	U-18-6

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LITLA LANGEVATNET BOLIGFELT

EIGERSUND KOMMUNE

18

Planen er datert: 17.12.96
Sist revidert: 09.04.97 - rev. iht. formannskapets vedtak i sak 90/97
24.11.97 - rev. iht. kommunestyrets vedtak i sak 126/97

Området reguleres til følgende formål:

I. Byggeområder
II. Trafikkområder
III. Friområder
IV. Spesialområder

I BYGGEOMRÅDER

a) BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

§1 I områdene kan oppføres bolighus i 2 etasjer med tilhørende garasjer.
Der terrenget passer, kan det etableres underetasje.
Loft kan tillates innredet i samsvar med byggeforskriftene.
I særlige tilfeller kan bygningsrådet tillate oppført boliger i inntil 3 etasjer.

§2 Boligens grunnflate skal maksimalt utgjøre 25% (BYA) av den enkelte tomts nettoareal i feltene B1-B20. I tillegg kommer garasje/carport og utvendig bod med max. (samlet) grunnflate 40 m².
I feltene K1-K5 skal boligens samlede grunnareal maksimalt utgjøre 30% (BYA) av feltets totale tomteareal. I tillegg kommer garasje/carport og utvendig bod med max. (samlet) grunnflate 25 m² pr. bolig.

§3 Ved byggemelding for boliger skal det utarbeides en samlet plan for hele det aktuelle delfelt.
Planen skal vise tomteinndeling/husplassering, antall boenheter, løsninger for garasjer/biloppstillingsplasser, tilfredstillende uteoppholdsareal og evntuelle støyskjermingstiltak.
I tillegg skal det innenfor feltene K1-K3 innarbeides en felles sandlekeplass. Det samme gjelder for felt K4.
Disse planene skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1, nr. 3. Før plan behandles skal naboer/gjenboere til feltet varsles.

§4 Bygningene skal ha saltak, pulttak eller valmet tak. Takvinkel fastsettes av kommunen, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
Gesimshøyde skal ikke overstige 6,0 m og mønehøyd ikke overstige 8,0 m målt fra opprinnelig terreng.

§5 I feltene B1-B20 tillates ekstra boenhet i underetasje så fremt parkeringskravet kan løses på egen tomt.
I tillegg skal det være egnet uteoppholdsareal.

§6 Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig.
Frittliggende garasje skal oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 40 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form, og farge.
Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres inntil 1 meter fra nabogrense.
Garasje kan plasseres i konflikt med byggegrense langs veg inntil 2 meter fra regulert vegkant dersom den ligger parallelt med veien.

§7 I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.
Ved ekstra boenhet i underetasje gjelder tilsvarende krav til garasje og oppstillingsplass.

b) BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIG FORMÅL

§8 Området skal benyttes til skoletomt.

II. TRAFIKKOMRÅDER

§9 Langs feltets gjennomgående samleveg er det ikke tillatt med avkjørsler til de enkelte eiendommer.

§10 På de interne vegene er det forutsatt kjørehastighet 30 km/t. Fartsreduserende tiltak skal iversettes slik planen viser.

III FRIOMRÅDER

§11 Friområder skal opparbeides og behandles etter særskilte planer, godkjent av kommunen.

§12 Lekeplasser skal ferdigstilles i takt med utbyggingen av boliger etter planer godkjent av kommunen.

III. SPESIALOMRÅDER

§13 Friluftsområde kan opparbeides etter planer godkjent av kommunen.
Innenfor friluftsområdet kan grunneierne drive vanlig utmarksdrift.

FELLES BESTEMMELSER.

§14 Kommunen skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, både i forhold til seg selv og sine omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt.

§15 De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
Gjerdehøyden mot veg/gate må ikke overstige 1 meter, inklusiv eventuell sokkel.

§16 I området mellom frisiktlinjer og veikanter i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum.

Vedtatt av kommunestyret 24.11.97, sak 126/97.

Planavdelingen den 02.01.98

Per S. Berentsen

19

FYLKESMANNEN I ROGALAND
Forvaltningsavdelinga

Vår ref.: 2009/6838
Arkivnr.: 423.1

Deres ref: 08/305/17/GBR-47/837, FA-L42
Vår dato: 24.05.2010

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTTATT: 31 MAI 2010
ARKIVSAKID. 08/305 - UAH

Eigersund kommune
Miljøavdelingen/Seksjon byggesak
Postboks 580
4379 Egersund

Eigersund kommune - Klage fra Roger og Henning Bang Eie på kommunens vedtak av 27.03.09 - Søknad om fasadeendring – garasje – oppføring av trapp, gnr. 47, bnr. 837 – Rådyrveien 20 - Tiltakshaver: Leif Jørum

Vi viser til kommunens oversendelse av klagesak datert 22.06.09. Saken gjelder klage over tillatelse til oppføring av utvendig trapp på garasje.

Sakens bakgrunn:

Det følger av saksutredningen at tiltaket ble første godkjent som en frittliggende bod av Miljøutvalget den 19.04.07 og er senere godkjent endret til en garasje ved Byggesakssjefens vedtak av 09.01.08.

Tiltakshaver søkte 15.12.08 om fasadeendring ved oppføring av utvendig trapp på garasjen.

Byggesakssjefen fattet den 27.03.09 følgende vedtak:

" I medhold av delegert fullmakt, jamfor plan- og utredningssjefens vedtak av 28.01.1999 godkjennes soknaden pa folgende vilkar:

1. Plan- og bygningsloven med tilhorende forskrifter ma folges noye.

2. Ingen deler av trappen skal plasseres nærmere nabogrense enn 0,8 meter, jfr. tiltakshavers e-post av 27.03.09.

3. Det forutsettes for tillatelsen at vedlikehold av trappen kan skje fra egen eiendom. Hvis ikke dette lar seg gjore ma det innsendes reviderte tegninger der dette er ivaretatt.

4. Det skal ikke være målverdig areal pa garasjens loft og dette skal heller ikke benyttes for varig opphold.

5. Vilkar som ble stilt i godkjenning av 19.04.07 ma noye folges.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 93-95.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	e-post:	Landbruksavd.	Telefon:
		51568700	postmottak@fmro.no	Lagårdsv. 80	51568700
Postboks 59	Lagårdsv. 78	Telefaks:	Hjemmeside:	Postboks 59	Telefaks:
4001 Stavanger	Stavanger	51568811	www.fylkesmannen.no/rogaland	4001 Stavanger	51568811

Vedtaket ble påklaget av Roger og Henning Bang Eie i brev datert 14.04.09. Klagerne anfører i det vesentlige at kommentarer i brev av 03.01.09 fastholdes. I tillegg pekes det på at en ikke ønsker slik adkomstvei nær inntil deres eiendom. Høyden vil i tillegg gjøre at denne adkomstvei vil virke enda mer forstyrrende.

Klager anfører videre at når det gjelder tiltaket på naboeiendommen på oppsiden, ble dette akseptert for at man skulle få litt mer avstand og privatliv i forhold til hverandre.

Om det er slik at garasjen/trappen ikke står så nært som forutsatte i opprinnelig klage, mener en uansett at plassering av inngang fra denne siden blir for nært.

Klager viser til byggesakssjefens henvisning om at man har "*forståelse for at nabo ikke ønsker å ha en bygning såpass nærme nabogrense, men anser også at den aktuelle trappen ikke vil være til noen spesiell ytterligere sjenanse for nabo enn allerede oppført garasje. Nabo hadde ikke merknad til garasjen da denne ble godkjent*" Klager henviser imidlertid nok en gang til at nabovarsel ikke ville blitt underskrevet dersom en hadde vært klar over at det også skulle oppføres trapp på utsiden av garasjen. Å bruke dette argumentet finner klagerne derfor urimelig. Fylkesmannen viser ellers til klagen i sin helhet.

Tiltakshaver har i brev av 11.05.09 kommentert klagen. Fylkesmannen viser til brevet.

Miljøutvalget behandlet klagen i møte 16.06.09, sak 123/09, og opprettholdt det tidligere vedtaket i saken.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og ser derfor ingen grunn til å referere ytterligere fra disse.

Fylkesmannens merknader

Etter hva Fylkesmannen kan se av de tilsendte dokumenter er klagen behandlet i samsvar med bestemmelsene i forvaltningslovens (fvl.) kap. VI, jf. plan- og bygningslovens (pbl.) § 15.

Fasadeendring ved oppføring av utvendig trapp på garasje krever tillatelse av kommunen etter pbl. § 93.

Før byggetillatelse ev. gis skal kommunen se til at tillatelsen ikke vil komme til å stride mot noen bestemmelse gitt i eller i medhold av loven, jf. pbl. § 95 nr. 2.

For eiendommen gjelder reguleringsplan for Litla Langevatnet boligfelt, vedtatt av kommunestyret 08.06.98. Omsøkt areal er i planen regulert til Byggeområder Boliger, BYA = 25 %.

Det følger av kommunens saksutredning at garasjen i forbindelse med tidligere behandling er godkjent og vurdert til å ha et bruksareal og bebygd areal under 50 m2, og at bygningen derfor defineres som en mindre frittliggende bygning som kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter. Byggesakssjefen har på dette grunnlag vurdert det slik at den omsøkte trappen ikke vil medføre dispensasjon fra pbl. § 70.2. Kommunen har godkjent trappen plassert 0,8 meter fra nabogrensen.

20

Fylkesmannen har merket seg at kommunen har anvendt den generelle bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 70. nr. 2, bokstav b, om at kommunen kan godkjenne at bygningen plasseres nærmere nabogrense eller i nabogrense ved oppføring av garasje, uthus og lignende bygning.

Fylkesmannen peker imidlertid på at gjeldende reguleringsplan i dette tilfelle selv har bestemmelser som regulerer bygningens avstand til nabogrensen. Det følger av reguleringsbestemmelsene § 6 at garasje kan plasseres 1 meter fra nabogrensen.

Oppføring av trapp nærmere enn 1 meter fra nabogrense krever derfor dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Kommunen har etter dette foretatt feil lovanvendelse i saken. Fylkesmannen finner derfor å måtte oppheve kommunens vedtak. Det vises i den sammenheng blant annet til at en dispensasjon utfordrer hensyn som innsyn til naboeiendom (fra trappeadkomst til uteoppholdsareal). En dispensasjonsvurdering gir et annet utgangspunkt for vurderingen.

Fylkesmannen reiser videre spørsmål ved om kommunen har foretatt en estetisk vurdering av tiltaket i tråd med pbl. § 74 nr. 2. Slike utvendige trapper vil lett kunne få et dominerende preg, og fremstå som fremmedelement på bygningen.

Etter pbl § 74 nr. 2 skal bygningsmyndighetene se til at ethvert arbeid som omfattes av loven *"blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene"*. Videre skal tiltaket ha *"en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser"*.

Ved avgjørelsen om et tiltak er i strid med rimelige skjønnhetshensyn, må bygningsmyndighetene følgelig foreta en helhetsvurdering av tiltaket i seg selv og hvordan det passer inn i omgivelsene.

Fylkesmannen peker videre på at det ikke vanlig med utvendig trapp på garasje. Event. loftsrom over garasje forusettes å ha tilkomst fra selve garasjen, ved trapp/luke.

Fylkesmannen har for øvrig merket seg at det er satt vilkår om at loftsrom ikke skal nyttes til varig opphold. Fylkesmannen mener imidlertid at man ved egen inngang til loftsrommet separat fra selve garasjen, lettere vil kunne tilrettelegge for dette.

Vedtak følger på neste side

Vedtak:

Kommunens vedtak av 27.03.09 oppheves under henvisning til merknadene ovenfor.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningslovens § 28.

Karin R. Engebretsen
seniorrådgiver

Yngvild Berge Sangolt
juridisk rådgiver

Saksbehandler: Yngvild Berge Sangolt
Saksbehandlers telefon: 51 56 88 14
E-post: yngvild.b.sangolt@furo.no

Kopi:

Leif Jørum Rådyrveien 20 4370 Egersund
Roger Bang Eie Reinsdyrveien 19 B 4370 Egersund

21

Roger Bang Eie
Reinsdyrveien 19A
4370 Egersund
Gnr.47 – Bnr.849

Eigersund kommune
Arkivsak ID: 08/305 -
Mottatt: 10 AUG 2010 49/839
Gradering:

Egersund 9.01.2009

Eigersund Kommune
Miljøavdelingen
Postboks 580
4379 Egersund

PROTEST PÅ MELDT NABOVARSEL

Jeg vil med dette på vegne av meg selv og min bror Henning Bang Eie protestere på meldt nabovarsel datert 28.07.10 – mottatt rekommandert 3.08.10 fra Leif Magne Jørum gnr.47, bnr.837.

Varselet er krysset av å gjelde nybygg som krever dispensasjon - mottatt på byggeblankett 5155 nov. 2005.

Beskrivelsen gjelder: "oppføring av trapp bak garasje nærmere enn 1 meter".

Vedrørende denne sak henviser vi til tidligere klage på forvaltningsvedtak gjort av Eigersund kommune v. Miljøavdelingen - referanse 08/305/10/GBR-47/837 FA-L42 datert 27.03.2009 og vedtak gjort av fylkesmannen i Rogaland ref, 2009/6838.

Selv om nytt nabovarsel er blitt mottatt med varsel om nybygg er vårt syn på denne sak ikke endret, ref henvisning til tidligere vedtak i dette brev.

Problemstillingen er den samme, vi ønsker ikke at det bygges en utvendig trapp mot våres eiendom – denne trapp er for øvrig allerede blitt bygget og er i bruk i dag.

Vennligst ta kontakt dersom noe virker uklart.

MVH
Henning Bang Eie

MVH
Roger Bang Eie

03-09-2010

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTTATT: - 6 SEPT 2010
ARKIVSAKID: 08/305-JAH

Eigersund Kommune
Miljøavdelingen, Byggesak
4370 Egersund

Leif Jørum
Rådyrveien 20
4370 Egersund
Mob.40482063
Email; Lmjoeru@yahoo.com

Søknad om dispensajon for å oppføre utvendig trapp på garasje.

Refererer til tidligere søknad om endring av tillatelse, datert 15.desember 2008.
Jeg ønsker å sette opp en trapp med inngang til loft av garasjen på nordveggen som grenser mot Rådyrveien 22 v/Roger og Henning Bang Eie.
Dette er for å utnytte garasjen på en bedre måte og for å kunne ta seg opp og ned på en tryggere måte en ved å ha en takluketrapp.
Trappen og døren vil ha samme farge som kledningen og døren vil være uten vindu.
Tiltaket er skjermet mot naboens eiendom, ved at det kun er øverste del av trappen + døren.
Dette fordi tiltaket ellers er skjermet bak en 2 meter høy tujahekk.

Garasjegrunnmuren ligger godt innenfor reguleringsplanen (1.70). Det er kun trappen som medfører en plassering på (80cm) fra eiendomsgrensen.
Avviket er såpass lite og omfatter kun en bygningsdel av en bygning som ellers er godt innenfor byggegrensen.

Siden jeg fikk innvilget min tidligere søknad av bygningssjefen og så av miljøstyret etter at de hadde vært på befaring, gikk jeg ut i fra at alt var i orden og satte derfor opp trappen.
I etterkant ser jeg at det kanskje var litt forhastet, siden jeg 1.år etterpå fikk brev med avslag fra Fylkesmannen p.g.a. en forglemmelse i søknadsprosedyren begått av bygningssjefen.

Vedlagt er et bilde av trapp og dør som ble satt inn i god tro.

Mvh

Leif Jørum

22

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak

Leif Jørum
Rådyrveien 20
4370 EGERSUND

Vår ref.: 08/305/24/GBR-47/837, FA-L42
Saksbehandler: Kristensen Jan Henning
E-post: jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no

Dato: 04.10.2010
Direkte telefon: 51 46 83 00
Deres ref. / dato: /

SAK: TILLATELSE TIL TILTAK - TRAPP TIL GARASJE
TILTAKSHAVER: LEIF JØRUM
GNR./BNR.: 47/837 – RÅDYRVEIEN 20

Saken gjelder:
Det er søkt om tillatelse til tiltak / dispensasjon etter plan- og bygningslovens §§ 7 og 93-95, for oppføring av utvendig trapp som tilbygg til eksisterende garasje på gnr. 47, bnr. 837.
Dispensasjonen gjelder at trappen oppføres nærmere nabogrense enn 1 meter, i strid med § 6 i gjeldende reguleringsbestemmelser. Trappen søkes plassert 0,8 meter fra nabogrensen mot gnr. 47, bnr. 849.

Søknaden ble opprinnelig behandlet og godkjent av Byggesakssjefen den 27.03.09. Vedtaket av 27.03.09 ble påklaget av eier av gnr. 47, bnr. 849. Klagen ble behandlet av Miljøutvalget den 16.06.09 (sak 123/09), hvor Byggesakssjefens vedtak ble opprettholdt og saken videresendt Fylkesmannen i Rogaland for avgjørelse. Fylkesmannen opphevet vedtaket i sitt skriv av 24.05.10, da det ikke var behandlet dispensasjon fra § 6 i reguleringsbestemmelsene vedrørende avstand til nabogrense. Det er denne dispensasjonen tiltakshaver nå har søkt om.

Naboene er varslet om dispensasjonen og det er innkommet merknad til tiltaket fra Henning og Roger Bang Eie, eiere av gnr. 47, bnr. 849.

Opprinnelig søknad om tiltak kom inn før ny plan- og bygningslov (byggesaksdelen) trådte i kraft 01.07.10, og søknaden om oppføring av trapp / dispensasjon behandles derfor etter pbl. av 1985.

Gjeldende plangrunnlag:
For området gjelder reguleringsplan for Litla Langevatnet, vedtatt av kommunestyret 08.06.98.
Omsøkt areal er i planen regulert til Byggeområder – Boliger, BYA = 25 %.

Aktuell(e) reguleringsbestemmelser, § 6 (utdrag):
Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres inntil 1 meter fra nabogrense.

Saksbehandlers kommentar:
Tiltaket er behandlet som sak 393/10.

Vurderinger:
Omsøkte trapp er avhengig av at det gis dispensasjon fra § 6 i gjeldende reguleringsbestemmelser, vedrørende avstand til nabogrense. Nevnte paragraf åpner for at garasjer kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense, mens omsøkte trapp medfører at garasjen/trappen plasseres 0,8 meter fra nabogrensen.

Tiltakshaver har anført følgende begrunnelse for at det bør gis dispensasjon:

Refererer til tidligere søknad om endring av tillatelse, datert 15.desember 2008.
Jeg ønsker å sette opp en trapp med inngang til loft av garasjen på nordveggen som grenser mot Rådyrveien 22 v/Roger og Henning Bang Eie.
Dette er for å utnytte garasjen på en bedre måte og for å kunne ta seg opp og ned på en tryggere måte en ved å ha en taklukketrapp.
Trappen og døren vil ha samme farge som kledningen og døren vil være uten vindu.
Tiltaket er skjermet mot naboens eiendom, ved at det kun er øverste del av trappen + døren.
Dette fordi tiltaket ellers er skjermet bak en 2 meter høy tujahekk.

Garasjegrunnmuren ligger godt innenfor reguleringsplanen (1.70). Det er kun trappen som medfører en plassering på (80cm) fra eiendomsgrensen.
Avviket er såpass lite og omfatter kun en bygningsdel av en bygning som ellers er godt innenfor byggegrensen.

Siden jeg fikk innvilget min tidligere søknad av bygningssjefen og så av miljøstyret etter at de hadde vært på befaring, gikk jeg ut i fra at alt var i orden og satte derfor opp trappen.
I etterkant ser jeg at det kanskje var litt forhastet, siden jeg 1.år etterpå fikk brev med avslag fra Fylkesmannen p.g.a. en forglemmelse i søknadsprosedyren begått av bygningssjefen.

Det er innkommet merknad til tiltaket fra Henning og Roger Bang Eie, eiere av gnr. 47, bnr. 849. I merknaden, mottatt her 10.08.10, er det anført følgende:

Jeg vil med dette på vegne av meg selv og min bror Henning Bang Eie protestere på meldt nabovarsel datert 28.07.10 – mottatt rekommandert 3.08.10 fra Leif Magne Jørum gnr.47, bnr.837.

Varselet er krysset av å gjelde nybygg som krever dispensasjon - mottatt på byggeblankett 5155 nov. 2005.

Beskrivelsen gjelder: "oppføring av trapp bak garasje nærmere enn 1 meter".

Vedrørende denne sak henviser vi til tidligere klage på forvaltningsvedtak gjort av Eigersund kommune v. Miljøavdelingen - referanse 08/305/10/GBR-47/837 FA-L42 datert 27.03.2009 og vedtak gjort av fylkesmannen i Rogaland ref, 2009/6838.

Selv om nytt nabovarsel er blitt mottatt med varsel om nybygg er vårt syn på denne sak ikke endret, ref henvisning til tidligere vedtak i dette brev.

Problemstillingen er den samme, vi ønsker ikke at det bygges en utvendig trapp mot våres eiendom – denne trapp er for øvrig allerede blitt bygget og er i bruk i dag.

23

Tiltakshaver er gitt anledning til å kommentere innkommet nabomerknad, men opplyser i e-post av 09.09.10 at han ikke har ytterligere kommentarer enn det som har fremkommet tidligere i saken.

Byggesakssjefens vurderinger:
Byggesakssjefen finner i stor grad å kunne legge til grunn de samme vurderingene som fremkommer av vedtak av 27.03.09.

Byggesakssjefen har forståelse for at nabo ikke ønsker å ha en bygning såpass nærme nabogrense, men anser også at den aktuelle trappen ikke vil være til noen spesiell ytterligere sjenanse for nabo enn allerede oppført garasje. Nabo hadde ikke merknad da garasjen ble godkjent.

Nabo har bemerket at trappen vil være til sjenanse for de som oppholder seg i gårdsrommet på hans eiendom. Byggesakssjefen har stor forståelse for at det ikke er ønskelig med innsyn/sjenanse, men da det er søkt om en trapp og ikke et areal for varig opphold bør tillatelse / dispensasjon kunne gis. Det er videre riktig som nabo bemerker at "loftet" på garasjen ikke skal benyttes til varig opphold og det skal heller ikke være måleverdig areal på loftet. Loftet skal kun benyttes til for eksempel å kunne oppbevare mindre ting og lignende, og saksbehandler vil anta at trappens bruk da også vil være svært begrenset.

Nabo skriver i sin opprinnelige merknad at trappen vil komme 10 cm. fra nabogrense slik den er omsøkt. Tiltakshaver opplyser i e-post til saksbehandler den 27.03.09 at garasjen ble godkjent en meter fra grensen, men at den er oppført 1,7 meter fra grensen, slik at den 90 cm. brede trappen vil da komme 80 cm. fra grensen mot gnr. 47, bnr. 849. Byggesakssjefen legger til grunn at trappen ikke kommer nærmere nabogrense enn 80 cm og stiller vilkår om dette. Det stilles også vilkår om at alt vedlikehold av den aktuelle trappen skal skje fra egen eiendom. Hvis ikke dette lar seg gjøre med den aktuelle bredden på trappen, må tiltakshaver vurdere å redusere denne.

I Fylkesmannen i Rogaland sitt vedtak av 24.05.10 er det stilt spørsmålstegn ved om tiltaket tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn, jfr. pbl. § 74.2. Slik Byggesakssjefen vurderer det, er omsøkte tiltak innenfor det som kan aksepteres og tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i tråd med pbl. § 74.2, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det stilles vilkår for tillatelsen om at garasjens loft ikke skal ha måleverdig areal og ikke benyttes for varig opphold. I tråd med vanlig praksis gjør en oppmerksom på at det kan være aktuelt å føre tilsyn med at vilkårene i tillatelsen blir oppfylt.

Byggesakssjefen vurderer det slik at det foreligger tilstrekkelig med særlige grunner, jfr. pbl. § 7, slik at det kan gis dispensasjon som omsøkt.

Generelt:
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller till. bort, jfr. pbl. § 96.
- Med henvisning til plan- og bygningslovens § 100, må det på forhånd treffes nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder eierskifte, jfr. pbl § 97.

Det er fattet følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 (pbl. av 1985) og med henvisning til Miljøutvalgets vedtak den 15.06.10 som sak M 088/10 dispenseres det fra § 6 i reguleringsbestemmelser for Litla Langevatnet vedrørende avstand til nabogrense, og det godkjennes oppføring av trapp som tilbygg til eksisterende garasje som omsøkt. Bygningsmyndighetene har i denne konkrete saken funnet at det foreligger tilstrekkelig med særlige grunner for å kunne gi dispensasjon som omsøkt. En slik trapp er en begrenset konstruksjon og hindrer ikke i særlig grad hensynet til lys, luft mot nabobebyggelsen i regulert område. Bygningsmyndighetene har videre lagt til grunn at en ikke kan se at tiltaket skal være til sjenanse for naboer eller omgivelsene for øvrig. Loftet på garasjen skal ikke benyttes til varig opphold og det antas at trappens bruk vil være svært begrenset. Det er videre vektlagt at omsøkte overskridelse er av mindre art og at tiltakshaver har et sterkt ønske om omsøkte løsning.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7.

Søknaden godkjennes for øvrig på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må følges nøye.
2. Ingen deler av trappen skal plasseres nærmere nabogrense enn 0,8 meter, jfr. tiltakshavers e-post av 27.03.09.
3. Det forutsettes for tillatelsen at vedlikehold av trappen kan skje fra egen eiendom. Hvis ikke dette lar seg gjøre må det innsendes reviderte tegninger der dette er ivaretatt.
4. Det skal ikke være målverdig areal på garasjens loft og dette skal heller ikke benyttes for varig opphold.
5. Vilkår som ble stilt i godkjenning av 19.04.07 må nøye følges.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 7 og 93-95.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Rogaland innen 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuelle klager sendes Eigersund kommune, pb. 580, 4379 EGERSUND. Vedlagt følger orientering om klageadgangen.

Vedlagt følger godkjente tegninger.

Behandlingsgebyr:
3.7c – Dispensasjon plassering (byggelinje/byggegrense) 1 Kr. 2600,- Kr. 2600,-

Regning for behandlingsgebyr vil bli ettersendt til tiltakshaver.

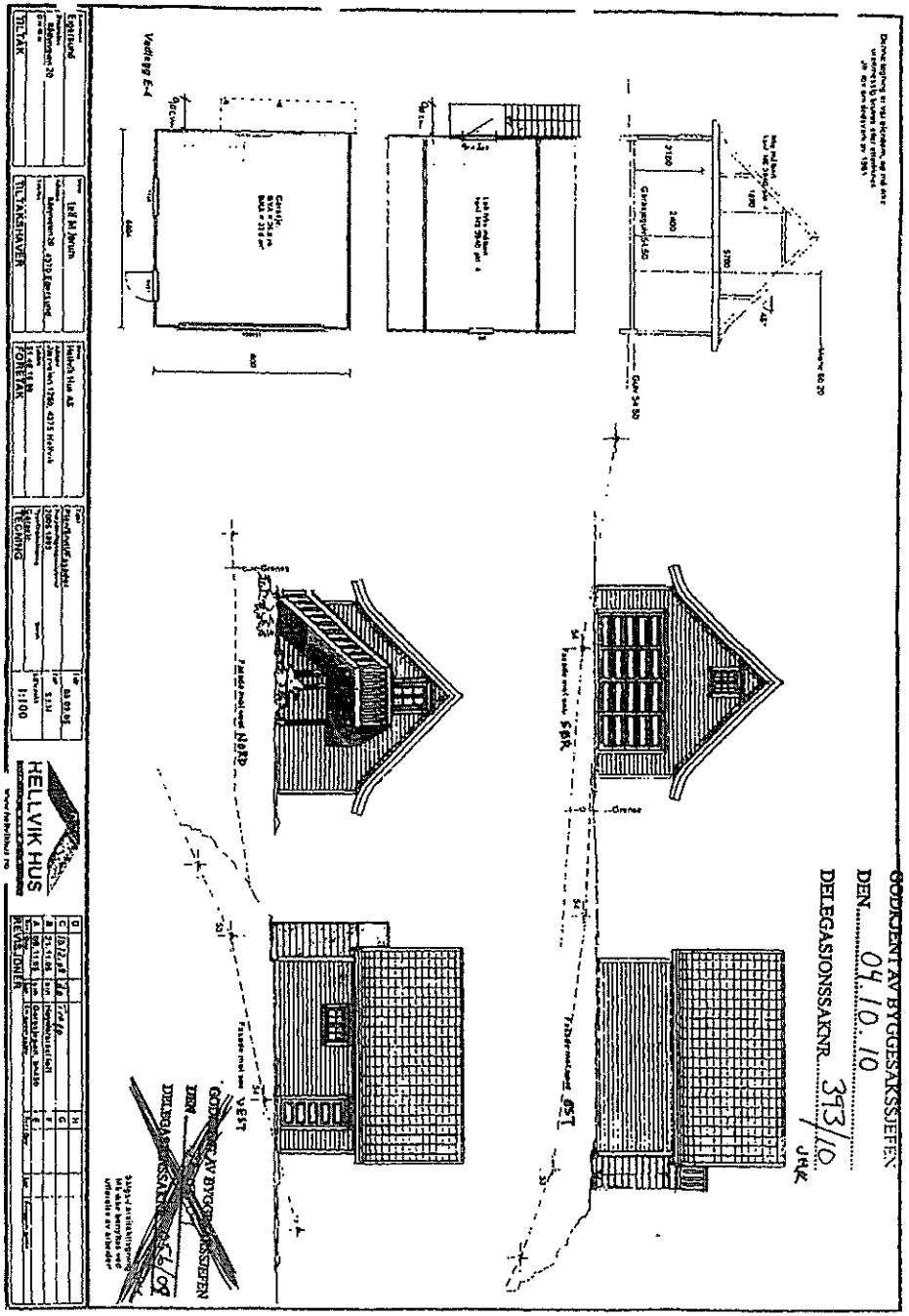
Med hilsen

Jarle Valle
Byggesakssjef

Kopi til:

Henning Bang Eie	Hjortveien 2 B	4370	EGERSUND
Roger Bang Eie	Reinsdyrveien 19 B	4370	EGERSUND

24



FYLKESMANNEN I ROGALAND
Forvaltningsavdelinga

Vår ref.: 2009/6838
Arkivnr.: 423.1

Deres ref:
Vår dato: 07.12.2010

Eigersund kommune
Postboks 580
4379 Egersund

08/305 - 9 DEC 2010

25

Eigersund kommune - Klage over kommunens vedtak – oppføring av trapp til garasje – gnr. 47, bnr. 837 - Rådyrveien 20 – Tiltakshaver: Leif Jørum

Fylkesmannen har den 01.11.2010 mottatt klage fra Roger Bang Eie over kommunens vedtak vedrørende trapp til garasje på gnr.47, bnr. 837.

Fylkesmannen oversender klagen til kommunen for klagebehandling i første instans, jf. fvl. §§ 32 og 33.

Med hilsen

Yngvild Berge Sangolt
seniorrådgiver

Saksbehandler: Yngvild Berge Sangolt
Saksbehandlers telefon: 51 56 88 14
E-post: yngvild.b.sangolt@fmro.no

Kopi til:

Roger Bang Eie Reinsdyrveien 19B 4370 Egersund
Leif Jørum Rådyrveien 20 4370 Egersund

Roger Bang Eie
Reinsdyrveien 19B
4370 Egersund
Gnr.47 - Bnr.849

Egersund 21.10.2010

09/6838

Fylkesmannen i Rogaland
Forvaltningsavdelinga
Co/Eigersund Kommune
Miljøavdelingen
Postboks 580
4379 Egersund

KLAGE PÅ FATTET VEDTAK REF, 08/305/24/GBR-47/837,FA-L42

Vi henviser til fattet vedtak gjort av Eigersund Kommune ved Miljøavdelingen ref, 08/305/24/GBR-47/837,FA-L42 mottatt 07.10.2010 og klager vedtaket inn til Fylkesmannen i Rogaland.

Da vi ikke ser det nødvendig å gjengi historikk punkt for punkt i denne sak henvises det til tidligere korrespondanse som nevnt i brev mottatt 07.10.2010 av Jarle Valle byggesaksjef.

Fra fylkesmannes side har det tidligere blitt bla påpekt "at dette loftsrom ikke skal brukes til varig opphold da egen inngang lettere vil kunne legge til rette for det."

Dette er også blitt påpekt fra Miljøutvalget i Eigersund der det bla heter," Loftet på garasjen skal ikke benyttes til varig opphold og det antas at trappens bruk vil være svært begrenset".

I tillegg til våre tidligere synspunkter finner vi det nå nødvendig å påpeke at dette "loft" synes for våres del å være bebodd over lengre perioder. Dette begrunnes med at det er blitt observert personer inn og ut på en slik måte at dette underbygger vår påstand

Det er i tillegg montert opp parabol på vegg og luke i tak noe som vi i utgangspunktet ikke har noen motforestillinger/forhold til, men at det virker rart i denne sammenheng dersom dette "loft" er ment som en lagringsplass.

Med Hilsen

Henning Bang Eie

Roger Bang Eie

Erklæring om klage

Henning og Roger Bang Eie 2.4.77 / 4.5.67
Hjortveien 2B + Reinsdyrveien 19 B
4370 Egersund 97587147 / 94144309

Eigersund kommune, v/Miljøavdelingen 4.10.2010
Seksjon Byggesak 08/305/24/GBR-47/837/
FA-L42

Se vedlegg. Gjelder oppføring av trapp.
Klagefrist overholdt da brev mottatt 7.10.2010

1 trapp fjernes.
Se vedlegg.

1 stk vedlegg

Underskrift

Egersund Roger Bang Eie
21.10.2010 Henning Bang Eie

Fylles ut av forvaltningsorganet

26

Fra: Leif Joerum
Sendt: 09.09.2010
Til: Jan Henning Kristensen
Kopi:
Emne: Re: Nabomerknad - Oppføring av trapp

Jeg har ingen kommentar til Bang Eies protest på nabovarselet annet en det som allerede er blitt sagt.

Have a nice day
Regards Leif J.

From: Jan Henning Kristensen <jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no>
To: lmjoeru@yahoo.com
Sent: Thu, September 9, 2010 2:18:58 PM
Subject: Nabomerknad - Oppføring av trapp

Hei,

Viser til søknad om dispensasjon i forbindelse med oppføring av trapp til garasje på gnr. 47, bnr. 837 - Rådyrveien 20. Det er innkommet merknad til tiltaket / revidert nabovarsel fra eier av gnr. 47, bnr. 849 - Henning og Roger Bang Eie.

Merknaden vedlegges og vi ber om at en eventuell kommentar til merknaden innsendes hit innen 30.09.10.

Mvh.

Jan Henning Kristensen

Seksjon Byggesak

19-12-2010

27

Egersund Kommune
v/Jan Henning Kristensen
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak

Svar til klage over kommunens vedtak – oppføring av trapp til garasje – Gnr.47, bnr.837 – Rådyrveien 20 – Tiltakshaver: Leif Jørum

Jeg registrerer at Bang Eie har kommet med nok en klage på oppføring av trapp til garasje 2.etg. og lurer derfor på hvor mange klager det går an å ha på denne saken, siden den allerede har blitt godkjent 2 ganger av kommunens byggesakssjef og miljøstyret.

Det var i utgangspunktet klage på innsyn til gårdsplass som var hovedsaken, men nå ser jeg at det i tillegg har kommet opp klage på at loftet i garasjen blir brukt til varig opphold med at det har vært bebodd over en lengre periode i følge klager.
I klagen nevnes også parabol på garasjevegg og takluke.

La meg da begynne med varig opphold. Etter som jeg har forstått, skal det ved varig opphold være innlagt vann og det er det ikke.
At det har blitt observert personer inn og ut som han skriver, betyr ikke det samme som om det er bebodd. Altså er dette synsing fra klager og ikke fakta.
Det er vel heller ingen steder det står at kun eier har lov til å være i trappen eller på loftet.

Grunnen til at det henger en parabolantenne på garasjeveggen (motsatt side av trapp) er for å slippe 2 parabolantenner på husveggen. Min kone er fra thailand og har egen antenne for thai tv.
Det er en liten takluke i tak vendt mot hustak (60x110) for dagslys og lufting.
Jeg kan ikke se at denne skulle være til sjenanse og det er heller ikke relevant til hva denne saken dreier seg om, nemlig trapp til garasje med innsyn til gårdsplass i et boligfelt.

Denne saken har nå pågått over flere år og jeg føler meg sjikanert av naboen og ønsker å bli ferdig med dette, så jeg håper kommunen og fylkesmannen kan ta en endelig besluttning.

Mvh.

Leif Jørum

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak

28

Leif Jørum
Rådyrveien 20
4370 EGERSUND

Vår ref.: 10/31331 / 08/305 / GBR-47/837, FA-L42
Saksbehandler: Kristensen Jan Henning
E-post: jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no

Dato: 20.12.2010
Direkte telefon: 51 46 83 26
Deres ref.: /

Vedrørende kommentar til innkommet klage - Oppføring av trapp

Det vises til Deres e-post av 19.12.10 med kommentarer til innkommet klage, i forbindelse med oppføring av trapp til garasje på gnr. 47, bnr. 837.

I e-posten er det blant annet opplyst følgende:
Etter som jeg har forstått, skal det ved varig opphold være innlagt vann og det er det ikke.

Byggesakssjefen gjør oppmerksom på at det ikke trenger være innlagt vann for at det skal være rom for varig opphold. Betegnelsen varig opphold omfatter rom som stue, soverom, kjøkken, arbeidsrom m.m.

Da trappen ble godkjent den 04.10.10 ble det stilt vilkår om at ingen deler av garasjen skal benyttes til varig opphold. **Det presiseres derfor at ingen deler av garasjen tillates benyttet til stue, soverom, kjøkken, arbeidsrom eller lignende.**

Klagen fra nabo vil bli lagt frem for behandling i Miljøutvalget.

Med vennlig hilsen

Jarle Valle
Byggesaksbehandlerssjef

Besøksadresse: Nytorvet 9, 4370 Egersund / Lerviksgården 2 el.
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks: 51 49 10 38
Org.nr.: 944 496 394

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 03.01.2011	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arkiv: :GBR-47/203, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
	Saksbehandler:	Kristensen Jan Henning
Arkivsaksnr.: 09/2022	Stilling:	Byggesaksbehandler
	Telefon:	51 46 83 26
Journalpostløpenr.: 10/30447	E-post:	jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
11/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Naboklage på Miljøutvalgets vedtak av 19.10.10 vedrørende oppføring av garasje på gnr. 47, bnr. 203 Egil Rogstad.

Sammendrag:

Miljøutvalget ga den 19.10.10 (sak 133/10) dispensasjon fra pbl. § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense mot gnr. 47, bnr. 201, i forbindelse med søknad om oppføring av garasje på gnr. 47, bnr. 203 – Nonsteinbakken 21.

Vedtaket er påklaget i skriv av 18.11.10 fra Advokatfellesskapet Torstrup § Grøsfjeld, på vegne av Ada Karlson (eier av gnr. 47, bnr. 201) – Nonsteinbakken 19.

Klagen legges fram for behandling i Miljøutvalget.

Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens § 3-1 vedrørende krav til reguleringsplan. Dette da omsøkt eiendom er uregulert. Byggesakssjefen vurderer at denne dispensasjonen er kurant og kan godkjennes delegert hvis Miljøutvalget gir dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2. Fylkesmannen i Rogaland uttaler i e-post av 09.06.10 at en ikke har noen merknader til at det gis dispensasjon fra § 3-1 vedrørende krav til reguleringsplan i denne saken. Denne dispensasjonen vil behandles etter at Miljøutvalget har behandlet ferdig denne klagen / dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2.

Søknaden er innkommet før ny plan- og bygningslov (byggesaksdelen) trådte i kraft 01.07.10 og behandles derfor etter plan- og bygningsloven av 1985.

Saksgang:

Miljøutvalget kan ta klagen til følge og endre eller oppheve sitt vedtak av 19.10.10 (sak 133/10), eller opprettholde vedtaket. Dersom Miljøutvalget opprettholder sitt vedtak av 19.10.10, oversendes klagen til Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Rådmannens forslag til vedtak 03.01.2011:

Miljøutvalget kan ikke se at det i klagen er framkommet nye momenter som ikke var kjente ved behandlingen den 19.10.10 (sak 133/10), og som tilsier at klagen kan tas til følge. Miljøutvalgets vedtak av 19.10.10 opprettholdes derfor.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 15, jfr. forvaltningslovens § 33.

Eventuell tidligere politisk behandling:

14.09.2010 - MILJØUTVALGET

Møtebehandling:
BJØRN REIDAR BERENTSEN (AP) foreslo slikt utsettelsesforslag:
"Saken utsettes for befaring."

Votering utsettelsesforslag:
Berentsens forslag enstemmig vedtatt.

M-117/10 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Vedtaket er enstemmig.

19.10.2010 - MILJØUTVALGET

Møtebehandling:
Det ble foretatt befaring i saken.

-----0-----

TOVE H. LØYNING (AP) foreslo slikt tillegg til rådmannens innstilling:
" - Takutstikk og annen bygningsmasse må ikke komme over på naboens eiendom
- Takvann må ikke ledes inn pa naboeiendommen
- Snøfanger må monteres"

Votering:
Rådmannens innstilling med Løynings tilleggspunkt enstemmig vedtatt.

M-133/10 Vedtak:

Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Egil Rogstad, om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense for oppføring av garasje, og har etter en konkret vurdering funnet å kunne gi dispensasjon som omsøkt.

Følgende særlige grunner foreligger for å gi dispensasjon som omsøkt:

- *Omsøkte plassering er den beste løsningen på tomten. Plassering andre steder på tomten vil medføre større terrenginngrep.*
- *Tiltaket utføres i tråd med Teknisk Forskrift sine krav til brannsikkerhet.*

Søknaden anbefales for øvrig godkjent på følgende vilkår:

- *Plan– og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.*
- *Ingen deler av tiltaket / byggearbeidet skal berøre naboeiendommer.*
- *Alle deler av tiltaket som kommer nærmere nabogrense enn 4 meter skal tilfredsstille Teknisk Forskrift sine krav til brannsikkerhet.*
- *Dør mellom garasje og vaskerom i bolighus skal tilfredsstille Teknisk Forskrift sine krav til gasstetthet og brannsikkerhet.*
- *Takutstikk og annen bygningsmasse må ikke komme over på naboens eiendom*

- *Takvann må ikke ledes inn på naboeiendommen*
- *Snøfanger må monteres*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 7 og 93.

Vedtaket er enstemmig.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Gjeldende plangrunnlag:
Omsøkt eiendom er uregulert. For eiendommen gjelder kommuneplan for Egersund, hvor omsøkt areal er vist som eksisterende boligområde.

Annet aktuelt lovverk:
Plan- og bygningslovens (av 1985) § 70.2:
Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning.

Kommuneplanens bestemmelser § 3-1:
Arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre varige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling og bortbygsling lenger enn 10 år til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav a.

Saksbehandlers vurderinger:

Det ble den 19.10.10 (sak 133/10) gitt dispensasjon fra pbl. § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, i forbindelse med søknad om oppføring av garasje på gnr. 47, bnr. 203.

Vedtaket er påklaget av eier av gnr. 47, bnr. 201 – Ada Karlson. I klagen, datert 18.11.10, er det anført følgende:

Det vises til miljøutvalgets vedtak av 01.11.2010. Vedtaket påklages herved på vegne av Ada Karlson.

Det følger av plan og bygningslovens (1985) § 70(2) at en bygning skal ha en avstand fra nabogrense på minst 4 meter. Det søkte tiltaket ligger 0,4 meter fra naboens grense.

Det skal foreligger *særlige grunner* for å gi dsipensasjon, og i dette tilfelle foreligger ikke slike særlige grunner.

Det gjøres gjeldende at det det finnes alternative løsninger for oppføring av garasje på tomten til Rogstad.

Mindre avstand stiller økte krav til brannsikring på begge eiendommer og vil kunne begrense byggemulighetene på naboeiendommen. Det betyr at selv om tiltaket utføres i tråd med Teknisk Forskrift sine krav til brannsikkerhet, vil tiltaket likevel legge begrensninger for Ada Karlson eventuelle fremtidige byggemuligheter på sin eiendom.

Gnr. 47 bnr. 203 ble bygget nærmere nosnteinbakken 19 enn hva som var opprinnelig tiltenkt. Dersom eier av bnr. 203 i tillegg skal føre opp en garasje vil dette være til stor ulempe for Ada Karlson. Det vises her til at garasjen vil ligge 0,4 meter

fra hennes eiendommen. Hun har stuevindu og terrasse som vil ligge tett opp imot garasjen. Garasjen vil være til sjenanse, og den vil begrense utsikt og solforhold for Ada Karlson.

Oppføring av garasje på 35 m2 så nær nabogrensen vil være i strid med estetiske hensyn.

Så lenge det finnes andre alternativ for bnr. 203 vil det ikke foreligge særlige grunner for å gi dispensasjon. Det er ført opp en bod på eiendommen bnr. 203. Plasseringen av boden ville vært et godt alternativ til å føre opp en garasje, og vil ikke medføre større terrenginngrep. Det vises her til situasjonskart over det omsøkte tiltaket.

Vedlegg: Situasjonskart

Det følger videre av kommuneplanens bestemmelser at en ikke kan iverksett tiltak før området inngår i reguleringsplanen, jf. Pbl. § 20-4 2. ledd bokstav a. Omsøkt eiendom er uregulert og det vil være i strid med kommunens arealplan i gi tillatelse til tiltaket.

Det bes derfor om at vedtaket omgjøres da det er i strid med både pbl. § 70.2 og kommuneplanens bestemmer § 3-1.

Tiltakshaver Egil Rogstad har i skriv av 25.12.10, følgende kommentarer til klagen:

Kan ikke se noen grunn til at denne klagen skal tas hensyn til, da det ikke har kommet frem noen nye momenter. Jeg synes klagen er urimelig og mener at det fokuseres på problemer som ikke er tilfelle. Vil presisere at byggesaksjef og saksbehandler har befart eiendommen og mener også at dette er beste plassering grunnet tomtens beskaffenhet.

At det kommer frem i klagen at det kan rives en bod i perfekt stand, for å plassere en garasje foran husets fremside, betraktes som direkte useriøst. Å plassere en garasje der vil være skjemmende både for meg selv og alle naboer.

Det er helt feil at sol og utsiktsforholdet vil begrenses, da garasjen vil bli liggende i skyggen av mitt hus når solen står i sør. Nonsteinbakken 19 har full utsikt mot øst og garasjen vil ikke berøre denne utsikten.

Rådmannens vurderinger:

Rådmannen har redegjort for sitt syn i saken i saksframlegg av 14.09.10, og gjentar ikke dette her. Det henvises for øvrig til vedlagte saksdokumenter.

I klagen fokuseres det blant annet på at det finnes alternative plasseringer for en garasje på eiendommen. Byggesakssjefen vurderte i saksframlegg til sak 133/10 at en er enig med tiltakshaver i at den omsøkte løsningen vil være den mest fornuftige for plassering av en garasje på denne konkrete eiendommen. Dette på grunn av tomtens beskaffenhet.

Rådmannen kan for øvrig ikke se at det i klagen er innkommet noen nye relevante opplysninger, som ikke var kjent ved behandlingen av saken den 19.10.10 (sak 133/10), og som kan tillegges slik vekt at klagen bør tas til følge.
Rådmannen finner derfor ikke å kunne anbefale Miljøutvalget å ta klagen til følge.

Universell utforming:

Ikke aktuelt i denne saken fordi det ikke er hjemmel til å kreve universell utforming i forbindelse med omsøkte tiltak.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for kommunen.

~ o ~

Alternative løsninger:

1. Miljøutvalget tar klage fra eier av eiendommen gnr. 47, bnr. 201, datert 18.11.10 til følge. Miljøutvalgets vedtak av 19.10.10 oppheves. Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens § 33.

2. Miljøutvalget finner ikke, jfr. pbl. § 7, at det foreligger særlige grunner som tilsier at det kan gis dispensasjon fra pbl. § 70.2 som omsøkt.

   Søknad om oppføring av garasje på gnr. 47, bnr. 203 avslås derfor.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 7 og 70.2.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
152293	Kommentar klage garasje 47/203
146754	Klage over miljøutvalgets vedtak av 01.11.10 - dispensasjon for oppføring av garasje gnr. 47 bnr. 203
146755	Situasjonskart
127510	Egil Rogstad - Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje - Gnr. 47 bnr. 203, Nonsteinbakken 21
134057	Uttalelse vedr. krav til reguleringsplan - garasje gnr. 47 bnr. 203, Nonsteinbakken 21
91697	Kommentar til klage - Nonsteinbakken 21 gnr. 47 bnr. 20
86328	Kommentar til klage
88106	Klage/melding til søknad om garasje på eiendom gnr. 47 bnr. 203, Nonsteinbakken 21
82284	Klage på søknad om oppføring garasje, Nonsteinbakken 21 - gnr. 47 bnr. 203
82286	Bilder
130494	Vedrørende søknad om oppføring av garasje - gnr. 47 bnr. 203, Nonsteinbakken 21
81952	Melding om mindre byggearbeid garasje - gnr. 47 bnr. 203, Nonsteinbakken 21
86327	Søknad om dispensasjon
130826	Søknad om disp. fra kommuneplan vedr. oppføring av garasje gnr. 47 bnr. 203, Nonsteinbakken 21
92231	Revidert tegning, gnr. 47 bnr. 203 - Nonsteinbakken 21
81954	Situasjonskart
132624	Utsnitt kommuneplan med bestemmelser 47-203.pdf

Parter i saken:

	Ada Karlson	Nonsteinbakken 19	4370	EGERSUND	
	Adv. Torstrup § Grøsfjeld	Postboks 140 Sentrum	4001	STAVANGER	
TIL	Egil Rogstad	Nonsteinbakken 21	4370	EGERSUND	

Jan Henning Kristensen

Fra: Egil Rogstad [rogstad@hesbynett.no]
Sendt: 25. desember 2010 11:13
Til: jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no
Emne: Kommentar klage garasje 47/203

Kan ikke se noen grunn til at denne klagen skal tas hensyn til, da det ikke har kommet frem noen nye momenter. Jeg synes klagen er urimelig og mener at det fokuseres på problemer som ikke er tilfelle. Vil presisere at byggesaksjef og saksbehandler har befart eiendommen og mener også at dette er beste plassering grunnet tomtens beskaffenhet.

At det kommer frem i klagen at det kan rives en bod i perfekt stand, for å plassere en garasje foran husets fremside, betraktes som direkte useriøst. Å plassere en garasje der vil være skjemmende både for meg selv og alle naboer.

Det er helt feil at sol og utsiktsforholdet vil begrenses, da garasjen vil bli liggende i skyggen av mitt hus når solen står i sør. Nonsteinbakken 19 har full utsikt mot øst og garasjen vil ikke berøre denne utsikten.

Med vennlig hilsen

Egil Rogstad

Advokatfellesskapet

Torstrup § Grøsfjeld

Eigersund kommune
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak
Postboks 580
4379 Egersund

Stavanger, 18.11. 2010

KLAGE OVER MILJØUTVALGETS VEDTAK – SØKNAD OM DISPENSASJON FOR OPPFØRING AV GARASJE GNR. 47 BNR. 203, EGIL ROGSTAD

Det vises til miljøutvalgets vedtak av 01.11.2010. Vedtaket påklages herved på vegne av Ada Karlson.

Det følger av plan og bygningslovens (1985) § 70(2) at en bygning skal ha en avstand fra nabogrense på minst 4 meter. Det søkte tiltaket ligger 0,4 meter fra naboens grense.

Det skal foreligger *særlige grunner* for å gi dsipensasjon, og i dette tilfelle foreligger ikke slike særlige grunner.

Det gjøres gjeldende at det det finnes alternative løsninger for oppføring av garasje på tomten til Rogstad.

Mindre avstand stiller økte krav til brannsikring på begge eiendommer og vil kunne begrense byggemulighetene på naboeiendommen. Det betyr at selv om tiltaket utføres i tråd med Teknisk Forskrift sine krav til brannsikkerhet, vil tiltaket likevel legge begrensninger for Ada Karlson eventuelle fremtidige byggemuligheter på sin eiendom.

Gnr. 47 bnr. 203 ble bygget nærmere nosnteinbakken 19 enn hva som var opprinnelig tiltenkt. Dersom eier av bnr. 203 i tillegg skal føre opp en garasje vil dette være til stor ulempe for Ada Karlson. Det vises her til at garasjen vil ligge 0,4 meter

I kontorfellesskap: Adv.fa. Torstrup, Lerum & Eskeland ANS - Advokat Magnus Grøsfjeld

Advokat Odd Rune Torstrup (H)
Advokat Magnus Grøsfjeld
Advokat Knut Lerum
Advokat Ørjan Eskeland
Advokat Hege Veland
Advokat Tone Linn Thingvold
Advokat Berit Johannessen

St. Olavsgt. 6, 4005 Stavanger
Postboks 140 Sentrum, 4001 Stavanger

Telefon: 51 84 47 70
Telefax: 51 84 47 71
www.torstrup.no

fra hennes eiendommen. Hun har stuevindu og terrasse som vil ligge tett opp imot garasjen. Garasjen vil være til sjenanse, og den vil begrense utsikt og solforhold for Ada Karlson.

Oppføring av garasje på 35 m2 så nær nabogrensen vil være i strid med estetiske hensyn.

Så lenge det finnes andre alternativ for bnr. 203 vil det ikke foreligge særlige grunner for å gi dispensasjon. Det er ført opp en bod på eiendommen bnr. 203. Plasseringen av boden ville vært et godt alternativ til å føre opp en garasje, og vil ikke medføre større terrenginngrep. Det vises her til situasjonskart over det omsøkte tiltaket.

Vedlegg: Situasjonskart

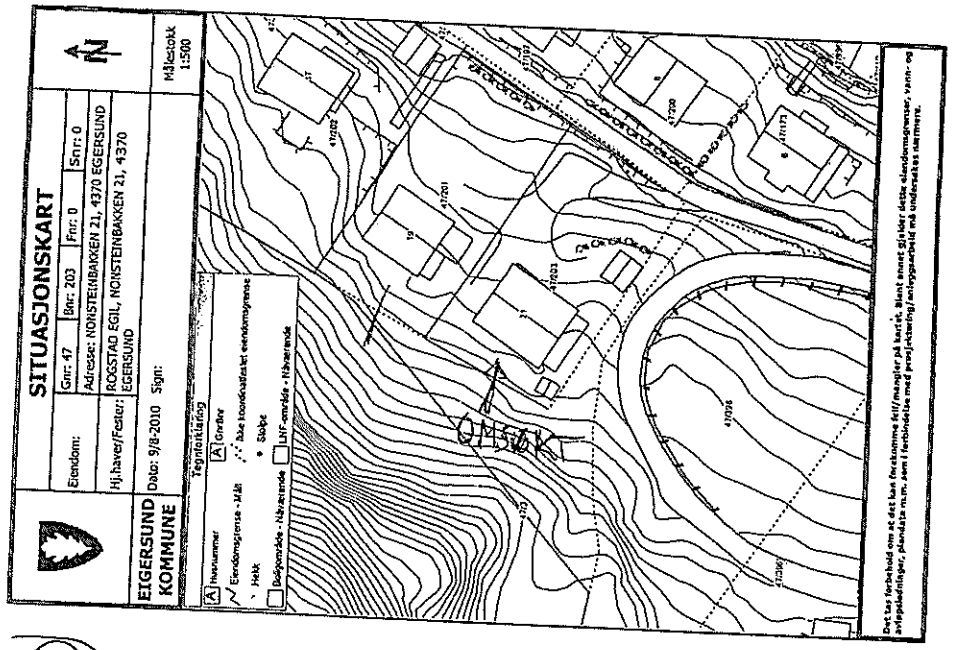
Det følger videre av kommuneplanens bestemmelser at en ikke kan iverksett tiltak før området inngår i reguleringsplanen, jf. Pbl. § 20-4 2. ledd bokstav a. Omsøkt eiendom er uregulert og det vil være i strid med kommunens arealplan i gi tillatelse til tiltaket.

Det bes derfor om at vedtaket omgjøres da det er i strid med både pbl. § 70.2 og kommuneplanens bestemmer § 3-1.

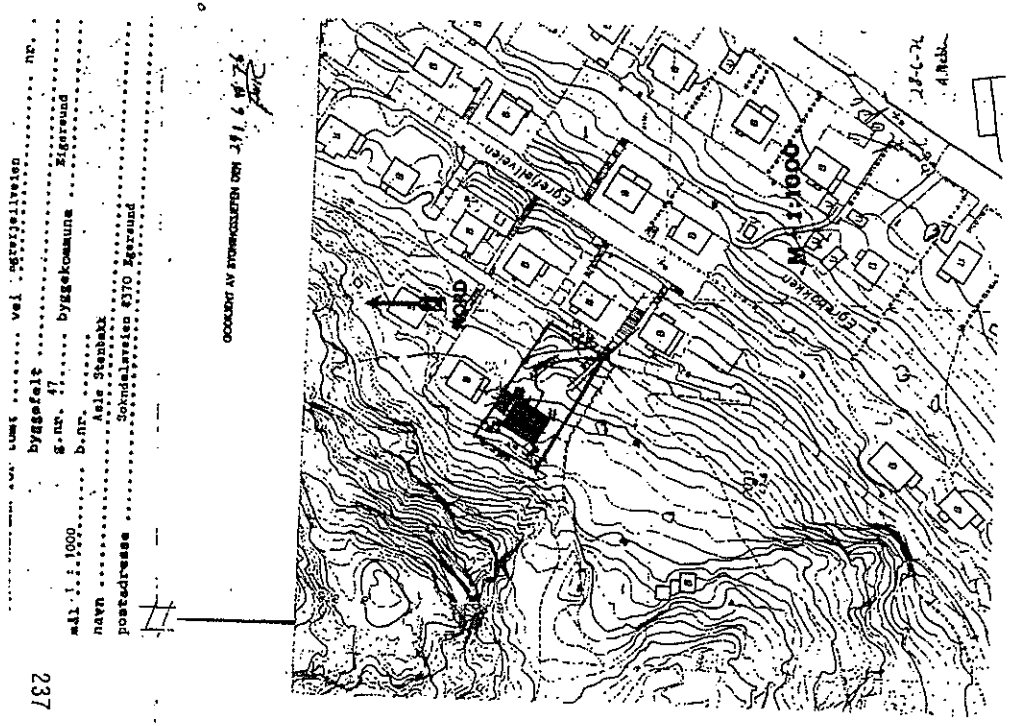
Med vennlig hilsen

Tone Thingvold

Tone Linn Thingvold



http://kart.nois.no/eigersund/Content/printDynaLeg.asp?Left=325260.9330081679582... 09.08.2010



237

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 27.08.2010	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arkiv: :GBR-47/203, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
	Saksbehandler:	Kristensen Jan Henning
Arkivsaksnr.: 09/2022	Stilling:	Byggesaksbehandler
	Telefon:	51 46 83 26
Journalpostløpenr.: 10/16460	E-post:	jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
117/10	Miljøutvalget	14.09.2010
133/10	Miljøutvalget	19.10.2010

Egil Rogstad - Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje - Gnr. 47 bnr. 203, Nonsteinbakken 21

Sammendrag:

Det er den 29.07.09 søkt om oppføring av garasje på ca. 35 m^2 som tilbygg til eksisterende bolighus på gnr. 47, bnr. 203 – Nonsteinbakken 21.

Omsøkte tiltak er søkt oppført 0,4 meter fra nabogrensen mot gnr. 47, bnr. 201 og er derfor avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense.

Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens § 3-1 vedrørende krav til reguleringsplan. Dette da omsøkt eiendom er uregulert. Byggesakssjefen vurderer at denne dispensasjonen er kurant og kan godkjennes delegert hvis Miljøutvalget gir dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2. Fylkesmannen i Rogaland uttaler i e-post av 09.06.10 at en ikke har noen merknader til at det gis dispensasjon fra § 3-1 vedrørende krav til reguleringsplan i denne saken. Denne dispensasjonen vil behandles etter at Miljøutvalget har behandlet dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2.

Det er innkommet merknad til tiltaket fra eier av gnr. 47, bnr. 201.

Saken legges fram for behandling i Miljøutvalget.

Søknaden er innkommet før ny plan- og bygningslov (byggesaksdelen) trådte i kraft 01.07.10, og behandles derfor etter plan- og bygningsloven av 1985.

Saksgang:

Søknaden krever at det gis dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, jfr. plan- og bygningslovens § 19. Miljøutvalget avgjør saken.

Miljøutvalget behandler dispensasjoner fra reguleringsplaner og plan- og bygningsloven og Formannskapet behandler dispensasjoner fra kommuneplanen.

Rådmannens forslag til vedtak 27.08.2010:

Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Egil Rogstad, om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense for oppføring av garasje, og har etter en konkret vurdering funnet å kunne gi dispensasjon som omsøkt.

Følgende særlige grunner foreligger for å gi dispensasjon som omsøkt:

- Omsøkte plassering er den beste løsningen på tomten. Plassering andre steder på tomten vil medføre større terrenginngrep.
- Tiltaket utføres i tråd med Teknisk Forskrift sine krav til brannsikkerhet.

Søknaden anbefales for øvrig godkjent på følgende vilkår:

- Plan– og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.
- Ingen deler av tiltaket / byggearbeidet skal berøre naboeiendommer.
- Alle deler av tiltaket som kommer nærmere nabogrense enn 4 meter skal tilfredsstille Teknisk Forskrift sine krav til brannsikkerhet.
- Dør mellom garasje og vaskerom i bolighus skal tilfredsstille Teknisk Forskrift sine krav til gasstetthet og brannsikkerhet.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 7 og 93.

14.09.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:
BJØRN REIDAR BERENTSEN (AP) foreslo slikt utsettelsesforslag:
"Saken utsettes for befaring."

Votering utsettelsesforslag:
Berentsens forslag enstemmig vedtatt.

M-117/10 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Vedtaket er enstemmig.

19.10.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:
Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

TOVE H. LØYNING (AP) foreslo slikt tillegg til rådmannens innstilling:
" - Takutstikk og annen bygningsmasse må ikke komme over på naboens eiendom
- Takvann må ikke ledes inn på naboeiendommen
- Snøfanger må monteres"

Votering:
Rådmannens innstilling med Løynings tilleggspunkt enstemmig vedtatt.

M-133/10 Vedtak:

Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Egil Rogstad, om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense for oppføring av garasje, og har etter en konkret vurdering funnet å kunne gi dispensasjon som omsøkt.

Følgende særlige grunner foreligger for å gi dispensasjon som omsøkt:

- *Omsøkte plassering er den beste løsningen på tomten. Plassering andre steder på tomten vil medføre større terrenginngrep.*
- *Tiltaket utføres i tråd med Teknisk Forskrift sine krav til brannsikkerhet.*

Søknaden anbefales for øvrig godkjent på følgende vilkår:

- *Plan– og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.*
- *Ingen deler av tiltaket / byggearbeidet skal berøre naboeiendommer.*
- *Alle deler av tiltaket som kommer nærmere nabogrense enn 4 meter skal tilfredsstille Teknisk Forskrift sine krav til brannsikkerhet.*
- *Dør mellom garasje og vaskerom i bolighus skal tilfredsstille Teknisk Forskrift sine krav til gasstetthet og brannsikkerhet.*
- *Takutstikk og annen bygningsmasse må ikke komme over på naboens eiendom*
- *Takvann må ikke ledes inn på naboeiendommen*
- *Snøfanger må monteres*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 7 og 93.

Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:
Ingen.

Andre opplysninger / fakta i saken:
Gjeldende plangrunnlag:
Omsøkt eiendom er uregulert. For eiendommen gjelder kommuneplan for Egersund, hvor omsøkt areal er vist som eksisterende boligområde.

Annet aktuelt lovverk:
Plan- og bygningslovens (av 1985) § 70.2:
Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense
a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller
b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning.

Kommuneplanens bestemmelser § 3-1:
Arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre varige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling og bortbygsling lenger enn 10 år til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav a.

Saksbehandlers vurderinger:
Det søkes om oppføring av garasje som tilbygg til eksisterende bolighus på gnr. 47, bnr. 203. Omsøkte garasje har et bebygd areal på ca. 35 m^2. Omsøkte tiltak er avhengig av

dispensasjon fra pbl. § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense og fra § 3-1 i kommuneplanens bestemmelser vedrørende krav til reguleringsplan. Det er innkommet merknad fra Ada Karlson, eier av gnr. 47, bnr. 201.

Tiltakshaver har oppgitt følgende som særlige grunner for at det bør gis dispensasjon:

Søker om dispensasjon angående avstand til nabogrense til Nonsteinbakken 19, 47/201, i forbindelse med oppføring av garasje på min eiendom.

Dette er det mest hesiktsmessige området og sette garasjen på, både med hensyn til egen og naboens utsikt/solforhold. Med denne løsningen vil det ikke skape skyggeforhold eller hindre utsikt for Nonsteinbakken 19. Siden min tomt er svært bratt er det ikke en god løsning å bygge andre steder, da dette vil medføre store inngrep, samt vil hindre parkering og snu forhold på tomten.

Ifølge byggesøknad godkjent av bygningsjef den 24/6 1976 er det allerede da blitt godkjent garasje på dette området.

Garasjen vil bli oppført i henhold til gjeldende brannforskrifter uten vinduer mot nabo.

I merknad fra nabo er det anført følgende:

Kan ikke godta denne byggesøknaden fordi husene ligger så tett inntil hverandre og da jeg mister veien opp til hovedinngangen min. Garasjen han har tenkt å bygge kommer bare ca. 2 meter fra terrassen min. Jeg har bodd i huset i ca. 55 år, og da min mann døde for 17 år siden ble der gitt en del areal til denne tomta. Og for meg å la han bygge garasje der er helt uakseptabelt for meg, da hele gangstien blir ødelagt. Det hadde vært fint om dere kunne tatt turen opp og sett på det.

Bilde nr. 1: Dette er kjellerdøra hans, rett bortenfor v/ steinene (store) skulle garasjen kommet. Krysset på steinen er grensen til meg.

Bilde nr. 2: Grassiden eier jeg, asfaltsiden eier han.

Bilde nr. 3: Her ser dere utenfor hos han der han skulle bygge garasje i hullet.

Bildene som det vises til er vedlagt saken.

Klage (Merknad) til søknad om garasje på eiendom gnr.47 brn.203 nonsteinbakken 21. Mener fortsatt at det ikke bør bygges garasje på denne eiendommen. Viser også til brannfaren i og med at garasjen kommer for nære eiendom nonsteinbakken 19. Etter første klagen vi sendte dere, har Egil Rogstad nå satt opp et gjerde mellom eiendommene som er 1.15 høyt og det var nesten umulig å komme inn på eiendom nonsteinbakken 19. da han hadde prøvd å stenge igjen med gjerde. Vi måtte fjerne en stolpe for å komme inn til eiendommen
Hadde sätt veldig pris på om dere kunne tatt tid for en befaring.

Tiltakshaver har følgende kommentarer til innkommet merknad fra nabo:

Kan ikke se at oppføringen av garasjen skal hindre/ødelegge gangstien hennes, da denne er på hennes side av grensen, og min garasje kommer i tillegg ca 40cm fra grensen i henhold til oppsatte grensepunkter satt i stein av kommunen for få år siden.

Dette er den mest hesiktsmessige plassen å sette garasjen, da det ikke vil forstyrre verken sol eller utsiktforhold nevneverdig for henne. Da jeg har valgt lavt skrålak mot husvegg, vil dette forstyrre mindre enn ved valg av mønetak som vil virke mye høyere for nabo. Hvis jeg i stedet må bygge på fremsiden av huset, vil det ta utsikt både for meg og henne, så det er ingen parter tjent med. I tillegg vil dette hindre parkering og snuforhold på tomten.

Oppføring av garasje på dette området vil faktisk gi henne et mer skjermet hageområdet og terasse.

Kommentar til ny klage fra Ada Karlson, Nonsteinbakken 19 gnr 47/bnr 201

1. Angående brannfaren som Ada Karlson uttrykker bekymring for i merknaden, har jeg som tidligere beskrevet i søknaden, forsikret om at garasjen skal oppføres etter gjeldende brannforskrifter og/eller krav som måtte bli framlagt.

2. Når det gjelder gjerdet mellom eiendommene, så kan jeg ikke se at dette angår min søknad om oppsetting av garasje, og burde egentlig ikke vært kommentert ytterligere i denne sammenheng. Men at de påstår å ikke komme inn på eiendommen faller på sin egen urimelighet, da jeg faktisk har spart igjen en åpning i gjerdet på 4 meter, i påvente av at de skal anlegge egen oppkjørsel på sin eiendom. Til sammenligning er bakken opp fra hovedveien under 3 meter bred enkelte steder.

Dette har jeg gjort for å prøve å holde et godt naboforhold, selv om de ikke har noen som helst veirett over min eiendom. At de *måtte* fjerne en stolpe for å komme inn til eiendommen deres, er direkte løgn, da jeg selv oppserverte flere familiemedlemmer som var inne på eiendommen med bil dagene før jeg reiste på jobb. Fikk ingen henvendelser om at det var vanskelig. En annen nabo var faktisk inne med liten lastebil, så åpningen er stor nok. Hvorfor frekkheten tar overhånd, og at de tar seg til rette og utfører slikt hærverk på min eiendom mens jeg er bortreist, må de svare for selv. De kunne i det minste tatt kontakt først så kunne jeg vurdert en annen løsning.

Jeg hadde også varslet dem på forhånd at jeg kom til å skille av eiendommene med et gjerde, noe de var helt enige i, da de selv hadde vurdert å gjøre dette tidligere. Forøvrig er det Ada Karlson som har gjerdeplikten her. Gjerde jeg har brukt er 100cm vanlig flettverks hagenett, så hvordan det kan bli 115 cm høyt som det påstås i klagen, er for meg en gåte.

Føler at denne saken nå er kommet til et punkt der de ønsker å finne flest mulig problemer og vil verken diskutere eller godta noen som helst av løsninger som jeg har framlagt. Jeg håper at dette er siste merknad og ønsker ikke kommentere ytterligere om gjerdet. Jeg har nå satt opp igjen dette og saken om deres manglende veirett over min eiendom er nå oversendt advokat.

Saksbehandler og byggesakssjefen har vært på befaring på eiendommen. Slik Byggesakssjefen vurderer omsøkte tiltak er en enig med tiltakshaver i at den omsøkte løsningen vil være den mest fornuftige for plassering av en garasje på denne konkrete eiendommen. Dette på grunn av tomtens beskaffenhet.

Rådmannens vurderinger:

Rådmannen har vurdert søknaden blant annet ut fra søkers særlige grunner for dispensasjon og innkommet merknad fra nabo.

Rådmannen er enig i Byggesakssjefens vurderinger ovenfor om at den omsøkte løsning er den mest hensiktsmessige på denne konkrete eiendommen. Det er riktig som tiltakshaver skriver at tomten er svært bratt og at å oppføre garasjen andre steder på eiendommen vil medføre mer omfattende terrenginngrep.

I merknad fra nabo fokuseres det i hovedsak på at garasjen vil kunne ødelegge en gangsti på naboeiendommen og brannfaren ved oppføring av garasje nærmere nabogrense enn 4 meter.

Rådmannen har forståelse for at nabo har merknad til tiltaket i og med at garasjen søkes oppført nærmere nabogrense enn 4 meter. I denne konkrete saken vurderer Rådmannen det slik at tiltaket ikke vil ha noen vesentlige negative konsekvenser for naboen.
Når det gjelder gangstien så kan en ikke se at denne skal ødelegges som følge av bygging av garasjen. Garasjen er søkt oppført 0,4 meter fra nabogrensen og det stilles vilkår om at ingen deler av tiltaket / arbeidet skal berøre naboeiendommen. Når det gjelder brannfare mot nabo stilles det vilkår om at alle deler av tiltaket som er nærmere enn 4 meter fra nabogrense skal tilfredsstille Teknisk Forskrift sine krav på dette området.

Det er vist at det skal være dør fra garasje til vaskerom i bolighuset. Det stilles vilkår om at denne døren skal tilfredsstille Teknisk Forskrift sine krav til gasstetthet og brannsikkerhet.

Med bakgrunn i ovenfor nevnte finner Rådmannen å kunne anbefale at det gis dispensasjon fra pbl. § 70.2 og at tiltaket godkjennes som omsøkt.

Universell utforming:

Ikke aktuelt i denne saken.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for kommunen.

Alternative løsninger:

Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Egil Rogstad, om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense for oppføring av garasje, men finner etter en konkret vurdering at det ikke kan anbefales at det gis dispensasjon som omsøkt. Dette da en ikke kan se at det foreligger særlige grunner for å kunne gi dispensasjon.

Søknad om oppføring av garasje som tilbygg til eksisterende bolighus avslås derfor.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 7 og 70.2.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
81952	Melding om mindre byggearbeid garasje - gnr. 47 bnr. 203, Nonsteinbakken 21
82284	Klage på søknad om oppføring garasje, Nonsteinbakken 21 - gnr. 47 bnr. 203
86330	Tegninger
82286	Bilder
81954	Situasjonskart
86331	Kart
86327	Søknad om dispensasjon
86328	Kommentar til klage
88106	Klage/melding til søknad om garasje på eiendom gnr. 47 bnr. 203, Nonsteinbakken 21
91697	Kommentar til klage - Nonsteinbakken 21 gnr. 47 bnr. 20
92231	Revidert tegning, gnr. 47 bnr. 203 - Nonsteinbakken 21
132624	Utsnitt kommuneplan med bestemmelser 47-203.pdf
130826	Søknad om disp. fra kommuneplan vedr. oppføring av garasje gnr. 47 bnr. 203, Nonsteinbakken 21
134057	Uttalelse vedr. krav til reguleringsplan - garasje gnr. 47 bnr. 203, Nonsteinbakken 21
130494	Vedrørende søknad om oppføring av garasje - gnr. 47 bnr. 203, Nonsteinbakken 21

Parter i saken:

	Ada Karlson	Nonsteinbakken 19	4370	EGERSUND	
TIL	Egil Rogstad	Nonsteinbakken 21	4370	EGERSUND	

1

Fra: Sageidet Morten
Sendt: 09.08.2010
Til: Jan Henning Kristensen
Kopi:
Emne: SV: Krav til reguleringsplan 47/203 - Ber om uttalelse

Den er grei for Fylkesmannen. Trenger ikkje å sende denne på høring nei J

mvh

Morten Sageidet

senioringeniør

Fylkesmannen i Rogaland

Miljøvernavdelinga

tlf 51 56 89 11

morten.sageidet@fmro.no <mailto:morten.sageidet@fmro.no>

Fra: Jan Henning Kristensen [mailto:jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no]
Sendt: 9. august 2010 09:23
Til: Sageidet Morten
Emne: Krav til reguleringsplan 47/203 - Ber om uttalelse

Hei Morten,

Det er søkt om oppføring av garasje på gnr. 47, bnr. 203. Omsøkte eiendom er uregulert og vist som eksisterende boligområde i kommuneplanen. Da det er snakk om dispensasjon fra kommuneplanen skal Fylkesmannen / Fylkeskommunen uttale seg.

Byggesakssjefen vurderer at omsøkte tiltak er av mindre art og at en bør kunne stille seg positiv til å gi dispensasjon fra § 3-1 i kommuneplanbestemmelsene vedrørende krav til reguleringsplan. Det henvises for øvrig til at Formannskapet i 2008 ga dispensasjon fra krav til reguleringsplan for oppføring av nytt bolighus på gnr. 47, bnr. 995 i samme området.

Tiltaket er for øvrig også avhengig av dispensasjon fra pbl. § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense. Denne dispensasjonen vil bli lagt fram for behandling i Miljøutvalget. Det er merknad fra eier av naboeiendommen vedrørende dispensasjon fra avstandsbestemmelsene.

Jeg legger ved kart, tegninger og dispensasjonssøknad i forbindelse med tiltaket. Hadde vært fint med en kjapp tilbakemelding J

Mvh.

Jan Henning Kristensen

Egil Rogstad
Nonsteinbakken 21 gnr 47/bnr 203
4370 Egersund
Tlf: 91627139
Email: rogstad@hesbynett.no

Egersund 11.Oktober 2009

Eigersund Kommune
Bøckmannsgaten 2
4370 Egersund

Kommentar til ny klage fra Ada Karlson, Nonsteinbakken 19 gnr 47/bnr 201

1. Angående brannfaren som Ada Karlson uttrykker bekymring for i merknaden, har jeg som tidligere beskrevet i søknaden, forsikret om at garasjen skal oppføres etter gjeldende brannforskrifter og/eller krav som måtte bli framlagt.

2. Når det gjelder gjerdet mellom eiendommene, så kan jeg ikke se at dette angår min søknad om oppsetting av garasje, og burde egentlig ikke vært kommentert ytterligere i denne sammenheng. Men at de påstår å ikke komme inn på eiendommen faller på sin egen urimelighet, da jeg faktisk har spart igjen en åpning i gjerdet på 4 meter, i påvente av at de skal anlegge egen oppkjørsel på sin eiendom. Til sammenligning er bakken opp fra hovedveien under 3 meter bred enkelte steder.

Dette har jeg gjort for å prøve å holde et godt naboforhold, selv om de ikke har noen som helst veirett over min eiendom. At de *måtte* fjerne en stolpe for å komme inn til eiendommen deres, er direkte løgn, da jeg selv oppserverte flere familiemedlemmer som var inne på eiendommen med bil dagene før jeg reiste på jobb. Fikk ingen henvendelser om at det var vanskelig. En annen nabo var faktisk inne med liten lastebil, så åpningen er stor nok. Hvorfor frekkheten tar overhånd, og at de tar seg til rette og utfører slikt hærverk på min eiendom mens jeg er bortreist, må de svare for selv. De kunne i det minste tatt kontakt først så kunne jeg vurdert en annen løsning.

Jeg hadde også varslet dem på forhånd at jeg kom til å skille av eiendommene med et gjerde, noe de var helt enige i, da de selv hadde vurdert å gjøre dette tidligere. Forøvrig er det Ada Karlson som har gjerdeplikten her. Gjerde jeg har brukt er 100cm vanlig flettverks hagenett, så hvordan det kan bli 115 cm høyt som det påstås i klagen, er for meg en gåte.

Føler at denne saken nå er kommet til et punkt der de ønsker å finne flest mulig problemer og vil verken diskutere eller godta noen som helst av løsninger som jeg har framlagt. Jeg håper at dette er siste merknad og ønsker ikke kommentere ytterligere om gjerdet. Jeg har nå satt opp igjen dette og saken om deres manglende veirett over min eiendom er nå oversendt advokat.

Med vennlig hilsen

Egil Rogstad

(2)

Egil Rogstad
Nonsteinbakken 21 gnr 47/bnr 203
4370 Egersund
Tlf: 91627139
Email: rogstad@hesbynett.no

Egersund 27.august 2009

Eigersund Kommune
Bøckmannsgaten 2
4370 Egersund

Kommentar til klage fra Ada Karlson, Nonsteinbakken 19 gnr 47/bnr 201

Kan ikke se at oppføringen av garasjen skal hindre/ødelegge gangstien hennes, da denne er på hennes side av grensen, og min garasje kommer i tillegg ca 40cm fra grensen i henhold til oppsatte grensepunkter satt i stein av kommunen for få år siden.

Dette er den mest hesiktsmessige plassen å sette garasjen, da det ikke vil forstyrre verken sol eller utsiktforhold nevneverdig for henne. Da jeg har valgt lavt skråtak mot husvegg, vil dette forstyrre mindre enn ved valg av mønetak som vil virke mye høyere for nabo. Hvis jeg i stedet må bygge på fremsiden av huset, vil det ta utsikt både for meg og henne, så det er ingen parter tjent med. I tillegg vil dette hindre parkering og snuforhold på tomten.

Oppføring av garasje på dette området vil faktisk gi henne et mer skjermet hageområdet og terasse.

Med vennlig hilsen

Egil Rogstad

Ny Tekstdokument

Klage (Merknad) til søknad om garasje på eiendom gnr.47 brn.203 nonsteinbakken 21. Mener fortsatt at det ikke bør bygges garasje på denne eiendommen. Viser også til brannfaren i og med at garasjen kommer for nære eiendom nonsteinbakken 19. Etter første klagen vi sendte dere, har Egil Rogstad nå satt opp et gjerde mellom eiendommene som er 1.15 høyt og det var nesten umulig å komme inn på eiendom nonsteinbakken 19. da han hadde prøvd å stenge igjen med gjerde. Vi måtte fjerne en stolpe for å komme inn til eiendommen.
Hadde sätt veldig pris på om dere kunne tatt tid for en befaring.

Eigersund kommune
Arkivsak ID 09/2022
Mottatt: 11 SEPT 2009
Gradering

Vilsen

Ada Karlson

3

Egersund 3.august-09

Eigersund kommune
Arkivsak ID: 09/2022-3
Mottatt 04 AUG 2009
Gradering: 47/203

KLAGE

Klage på søknad om garasje i nonsteinbakken 21. Egil Rogstad.
Kan ikke godta denne byggesøknaden fordi husene ligger så tett inntil hverandre og da jeg mister veien opp til hovedinngangen min. Garasjen han har tenkt å bygge kommer bare ca. 2. meter ifra terrassen min. Jeg har bodd i huset i ca 55 år, og min mann døde for 17 år siden ble der gitt en del areal til denne tomta. Og for meg å la han bygge garasje der er helt uakseptabelt for meg, da hele gangstien blir ødelagt. Dette hadde vært fint om dere kunne tatt turen opp og sett på det.

Vedlegger bilder jeg har tatt.

Bildet nr. 1 Dette er kjelleradera hans, rett bortenfor V/steinene (store) skulle garasjen kommet. Krysset på steinen er grensen til meg.

Bilde nr. 2 Grassiden eier jeg.
asfaltsiden eier han.

Bilde nr. 3 Her ser dere utenfor
hes han der han skulle
bygge garasje i hullet.

Dette gjelder gårdsnr. 47
Bruksnr. 203

Hilsen
Ola Karlsen

(4)

(5)

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak

Naboer til gnr. 47, bnr. 203

Vår ref.: 10/18340 / 09/2022 / GBR-47/203, FA-L42
Saksbehandler: Kristensen Jan Henning
E-post: jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no

Dato: 09.07.2010
Direkte telefon: 51 46 83 00
Deres ref.: /

Vedrørende søknad om oppføring av garasje - Gnr. 47, bnr. 203, Nonsteinbakken 21

Det vises til at det den 27.08.09 ble varslet med nabovarsel, om søknad om oppføring av garasje som tilbygg til bolighus på gnr. 47, bnr. 203 – Nonsteinbakken 21. I nabovarselet som er innsendt til kommunen fremgår det at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, men det fremgår ikke at naboene er varslet om at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra § 3-1 i kommuneplanens bestemmelser vedrørende krav til reguleringsplan.
Grunnen til at tiltaket krever dispensasjon fra nevnte paragraf er at området ikke er regulert. Omsøkt eiendom er i kommuneplanen vist som Eksisterende boligområde.

Det er krav i plan- og bygningsloven til at naboer skal varsles om at tiltak krever dispensasjon, og det varsles med dette at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra § 3-1 i kommuneplanens bestemmelser. Det presiseres at det ikke er noen endringer på bygning, plassering og lignende i forhold til det dere er varslet om tidligere. Det vedlegges kopi av situasjonskart over tiltaket til orientering.

Skulle naboer ha eventuelle merknader til tiltaket, må de være oss i hende innen 14 dager etter at dette brevet er mottatt.
Eier av Nonsteinbakken 19 har tidligere sendt inn merknad til tiltaket. Hvis en ønsker å komme med ytterligere kommentarer utover det som tidligere er innsendt, må det gjøres innen nevnte frist.

Opplysning til tiltakshaver Egil Rogstad:
En ber om at det innen 3 uker innsendes søknad om dispensasjon med begrunnelse fra § 3-1 i kommuneplanens bestemmelser vedrørende krav til reguleringsplan. Kan sendes pr. e-post.

§ 3-1 i kommuneplanens bestemmelser:
Arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre varige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling og bortbygsling lenger enn 10 år til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav a.

Når nevnte dokumentasjon er innsendt vil saken bli prioritert.

Besøksadresse: Nytorvet 9, 4370 Egersund / Lerviksgården 2 et.
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks: 51 49 10 38
Org.nr.: 944 496 394

Med vennlig hilsen

6

for Jan Henning Kristensen
Jarle Valle
Byggesakssjef

Kopi til:
Egil Rogstad Nonsteinbakken 21 4370 EGERSUND

Likelydende brev sendt til:

Ada Karlson	Nonsteinbakken 19	4370	EGERSUND
Bjørn Eie Henriksen	Mindeveien 27	4327	SANDNES
Inger Johannse Henriksen	Gravarslia 39	4327	SANDNES
Stig Abrahamsen	Egrefjellveien 8	4370	EGERSUND
Svrre Magnar Nordal	Askeveien 4	4314	SANDNES

Besøksadresse: Nytorvet 9, 4370 Egersund / Lerviksgården 2 et.
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund, 4379 EGERSUND
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks: 51 49 10 38
Org.nr.: 944 496 394

EIGERSUND KOMMUNE

Kommunens saksnr

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Saksnr 09/2022

Mottatt 29 JUL 2009

47/203

Tilkommune

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei

Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

7.

Eiendom/byggested

Eiendom/ byggested	Gnr 47	Bnr 203	Festenr 0	Seksjonsnr 0	Bygningsnr / Bolignr
	Adresse NORSTEINBAKKEN 21			Postnr 4370	Poststed EIGERSUND

Tiltakets art
- [ ] Driftsbygning i landbruket
- [ ] Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
- [x] Mindre byggearbeid

Beskriv kort tiltakets art: [illegible]

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt [ ] Ja [x] Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr E –

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene — Vedlegg nr E –

Arealdisponering

Planstatus
- [ ] Arealdel av kommuneplan
- [ ] Reguleringsplan
- [ ] Bebyggelsesplan
- Sett kryss for eksisterende plan

Spesialområde

Regulert hovedformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan: Bolig — Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan
- [ ] Prosent bebygd areal (% BYA)
- [ ] Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
- [ ] Prosent tomteutnyttelse (% TU)
- [ ] Annet

Oppmålt tomt [x] Ja [ ] Nei — Tomteareal 633 m²

Bebyggelsen: størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	149 m	m	m
Bebygd areal (NS 3940)	m	32 m	1[illegible] m

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vedlegg nr grad av utnytting

2

Avstand til omkringliggende bygninger

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 24 m; Vegmidte	Annen bygning 6 m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	[ ] Ja — Avstand m	[x] Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	[ ] Ja — Avstand m	[x] Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere		Vedlegg nr E –

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? [ ] Ja [x] Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for almindelig ferdsel:
- [ ] Riksveg/fylkesveg — Er avkjøringstillatelse gitt? [ ] Ja [ ] Nei
- [ ] Kommunal veg — Er avkjøringstillatelse gitt? [ ] Ja [ ] Nei
- [x] Privat veg — Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? [x] Ja [x] Nei

Vann-forsyning, pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta
- [x] Offentlig vannverk
- [ ] Privat vannverk
- [ ] Annen privat vannforsyning, innlagt vann
- [ ] Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vannledninger krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

Avløp, pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta
- [x] Offentlig avløpsanlegg
- [ ] Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [x] Nei — Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

Overvann — Takvann/overvann føres til: [x] Avløpssystem [ ] Terreng

Kommunal oppbyggingsinformasjon (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket — Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart) — Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart) — X-koordinat: — Y-koordinat:

Koder — Näringsgruppekode — Byggnadstypekode

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	[ ]
Gjenpart av nabovarsel	C	1 - 1	[ ]
Situasjonsplan	D	-	[ ]
Fasadetegninger og kart	E	1 - 2	[ ]
Andre vedlegg	J	-	[ ]

Erklæring fra tiltakshaver

Tiltakshaver

Tiltakshaver forpliktet seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn [illegible] — Telefon (dagtid) — Mobiltelefon [illegible] — Ev. ergänzende opplysninger

Adresse [illegible] — Postnr [illegible] — Poststed EIGERSUND

E-postadresse [illegible]

Dato [illegible] — Underskrift [illegible]

[x] Enkeltperson [ ] Foretak/lag/samvirke [ ] Off. virksomhet

Gjentatt med bokstaver: GILL ROGSTAD

Egil Rogstad
Nonsteinbakken 21
4370 Egersund
Tlf: 91627139
Email: rogstad@hesbynett.no

Egersund 27.august 2009

Eigersund Kommune
Bøckmannsgaten 2
4370 Egersund

Søknad om dispensasjon fra pbl §70.2 vedrørende oppføring av garasje Nonsteinbakken 21, 47/203

Søker om dispensasjon angående avstand til nabogrense til Nonsteinbakken 19, 47/201, i forbindelse med oppføring av garasje på min eiendom.

Dette er det mest hesiktsmessige området og sette garasjen på, både med hensyn til egen og naboens utsikt/solforhold. Med denne løsningen vil det ikke skape skyggeforhold eller hindre utsikt for Nonsteinbakken 19. Siden min tomt er svært bratt er det ikke en god løsning å bygge andre steder, da dette vil medføre store inngrep, samt vil hindre parkering og snu forhold på tomten.

Ifølge byggesøknad godkjent av bygningsjef den 24/6 1976 er det allerede da blitt godkjent garasje på dette området

Garasjen vil bli oppført i henhold til gjeldende brannforskrifter uten vinduer mot nabo.

Med vennlig hilsen

Egil Rogstad

9

Egil Rogstad
Nonsteinbakken 21
4370 Egersund
Tlf: 91627139
Email: rogstad@hesbynett.no

Egersund 14. Juli 2009

Eigersund Kommune
Bøckmannsgaten 2
4370 Egersund

Søknad om dispensasjon vedrørende oppføring av garasje Nonsteinbakken 21, 47/203

Da området ikke er regulert søkes det herved om dispensasjon fra §3-1 i kommuneplanens bestemmelser.

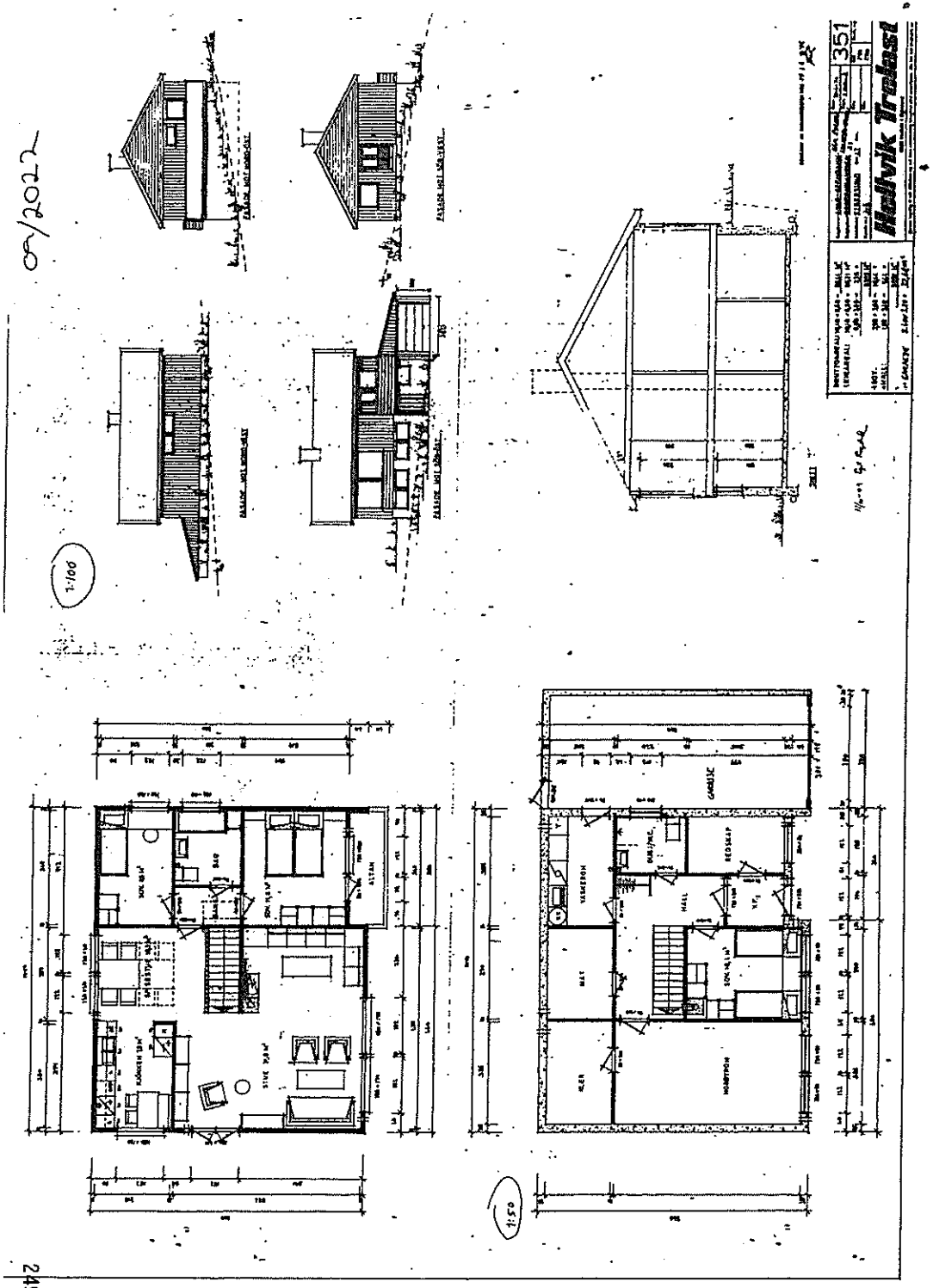
Dette er et mindre byggearbeid på egen tomt, å lage egen reguleringsplan for dette vil ikke være økonomisk forsvarlig.

Med vennlig hilsen

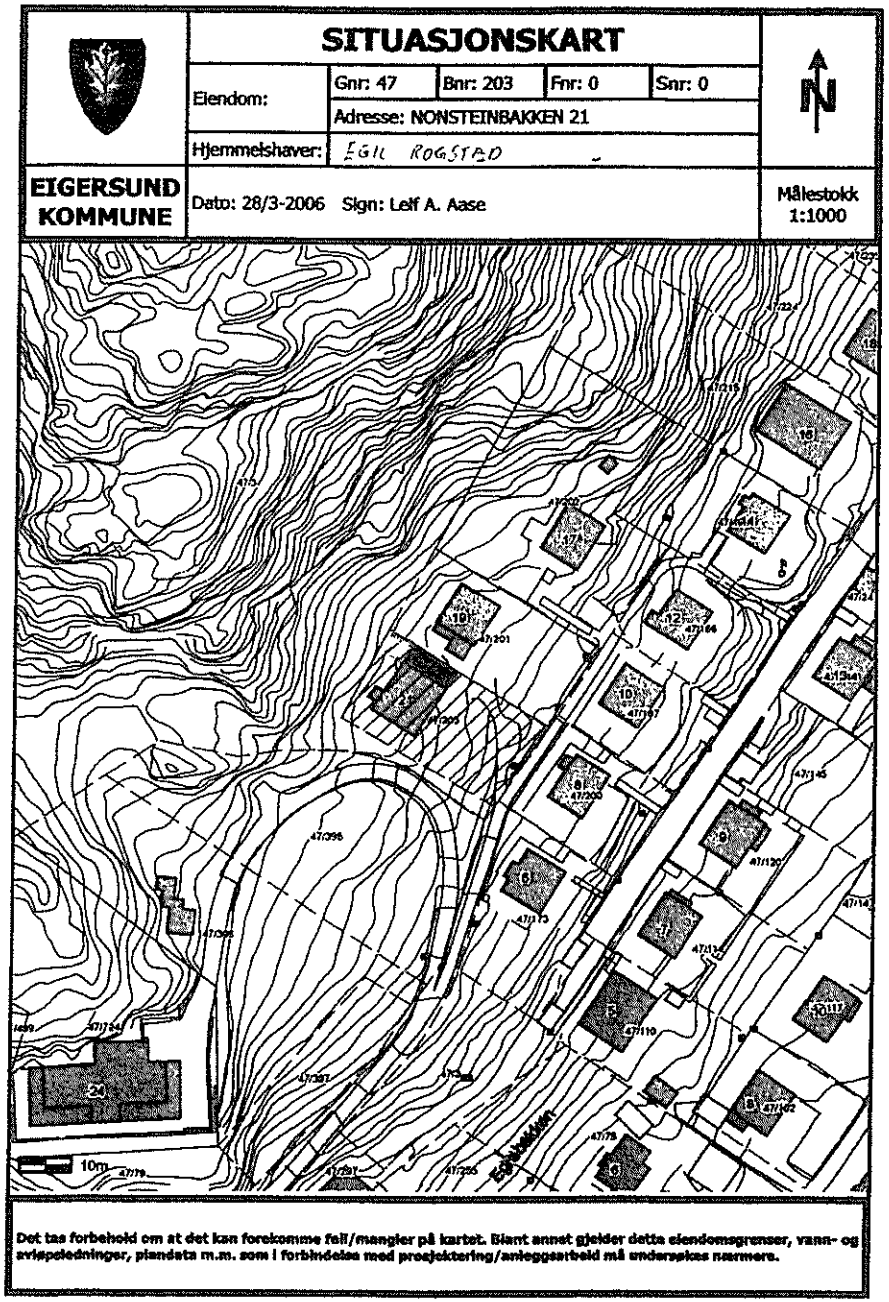
Egil Rogstad

09/2022

(8)



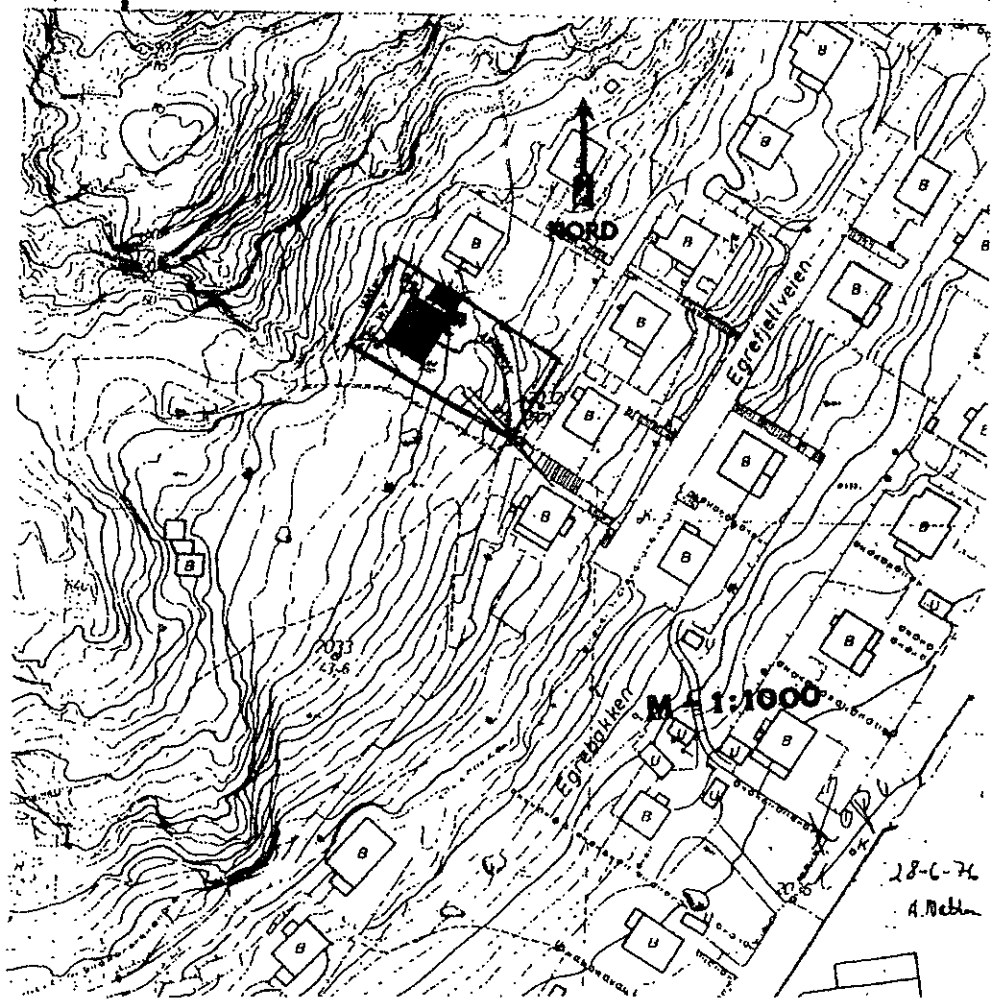
(1)



http://kart.nois.no/eigersund/Content/printDynaLeg.asp?Left=325228.649998075&Bo... 28.03.2006

SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei Egrefjellveien ..... nr. .
byggefelt .....
g.nr. 47 ..... byggekommune Eigersund
mål 1 : 1000 ..... b.nr. .....
navn ..... Asle Stenbakk
postadresse ..... Sokndalsveien 8370 Egersund

GODKJENT AV BYGNINGSSJEFEN DEN 29/6 1976



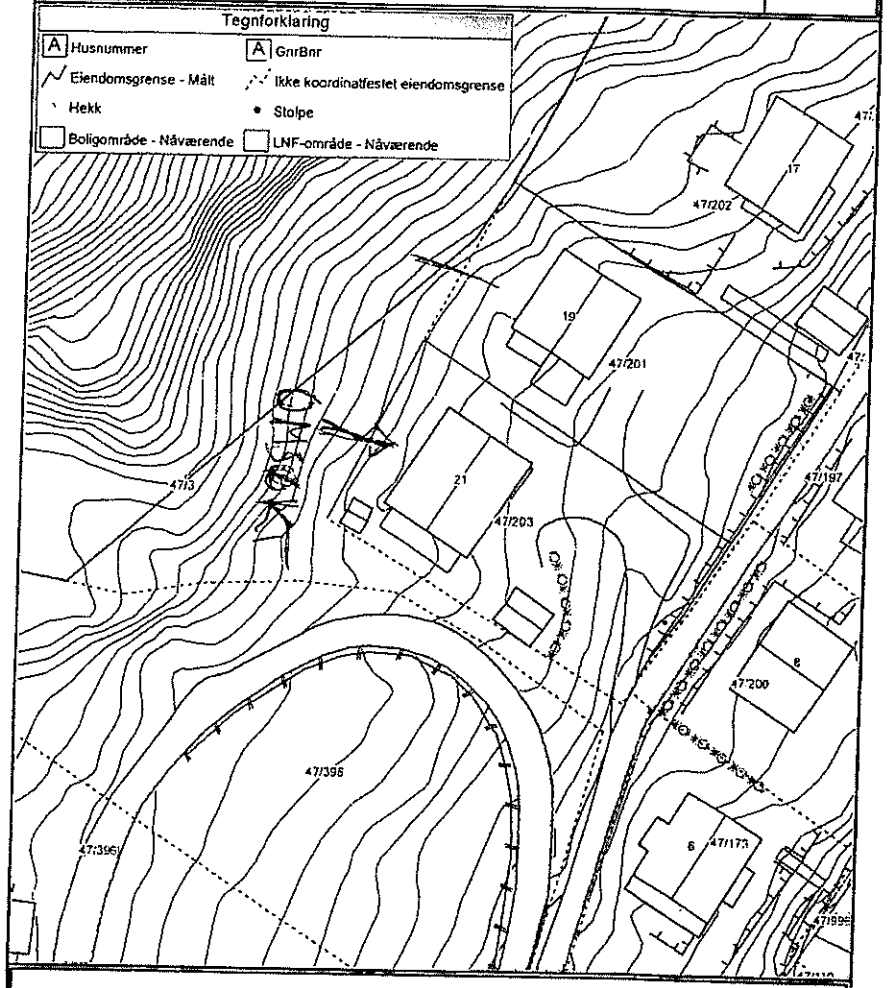
Utskrift

Page 1 of 1

(10)

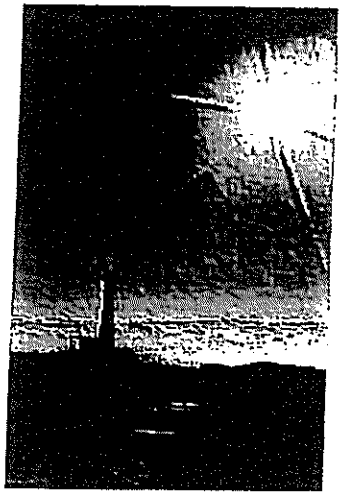
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 203	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: NONSTEINBAKKEN 21, 4370 EGERSUND			
Hj.haver/Fester:	ROGSTAD EGIL, NONSTEINBAKKEN 21, 4370 EGERSUND			
EIGERSUND KOMMUNE	Dato: 9/8-2010 Sign:			Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og avløpsledninger, plandata m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Kommuneplanens Arealdel



Bestemmelser og retningslinjer

Kommunestyrets vedtak i sak 055/07 den 17.09.07 og sak 032/08 den 09.06.08

Gjeldende bestemmelser, iflg. DKT 5/3-10

JUSTERTE BESTEMMELSER IFLG. DKT 10/3-10

	Bestemmelsene hjemlet i plan- og bygningslovens § 20-4.
§1	Eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder når disse ikke er i strid med arealbruk i, eller bestemmelser til arealdelen. Oversikt over hvilke planer som fortsatt skal gjelde er vedlagt, sammen med oversikt over eldre planer som skal oppheves.
§2	Myndighet til å gjøre vedtak om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel er lagt til formannskapet.
§3	BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4 1. LEDD NR . 1)
3-1	Arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 84, 86a, 86 b og 93, (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre varige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling og bortbygsling lenger enn 10 år til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav a.
3-2	I boligområder skal det legges til rette for gode utendørs leke- og oppholdsarealer til bruk for barn og voksne. Arealene skal ha skjermet og solrik beliggenhet, og gi mulighet for ulike typer lek. Nærlekeplasser skal opparbeides samtidig med utbygging av boligene i området. For hver 20 boligenhet i tettbygd områder skal det finnes en opparbeidet nærlekeplass på 50-100 m² og en ball-lekeplass for hver 150 bolig. For små boligområder kreves ikke stor strøkslekeplass. For boligområder med mindre enn 10 boliger og for boliger i spredtbygde strøk kan kravene til lekeplass reduseres. Lekemuligheter på egen tomt og ellers i nærområdet tas med i vurderingen av behovet for lekeplass. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lekeareal eller uteoppholdsareal.
3-4	Fordeling av strøm innen byggeområdene skal skje ved jordkabel, samt fremføring frem til nye byggeområder.
3-5	Senterområdene (S1-S4) skal ha en blandet bruk som byggeområder for forretning, kontor, offentlig bebyggelse, boliger og annet som bør lokaliseres i sentrum av tettstedene. Detaljhandel skal etableres i tilknytning til disse. Sentrumsområdene S1-S3 skal utformes med hovedmateriale i tre jfr. videreutvikling av trehusbyen Egersund.
3-6	Områdene for erverv er byggeområder for industri, kontor, forretning og annet erverv og avgrensningen av bruken fremkommer i form av bruk av benevnelse I,K,L,F. Detaljhandel skal i disse områdene begrenses til særlig arealkrevende eller trafikkskapende virksomhet som ikke kan innpasses i senterområdene. Annen detaljhandel og dagligvarehandel er ikke tillatt utenfor sentrumsområdene.
3-7	Det skal ikke etableres kjøpesenter over 2900 m² utenfor eksisterende og fremtidige sentrumsområder i planen. Detaljhandel og dagligvarehandel er ikke tillatt utenfor sentrumsområdene i kommuneplanen.
3-9	Området ved Gruset prioriteres for hotell- og reiselivsvirksomhet, samt kollektivtrafikk og småbåthavn. Det skal ikke etableres boliger/leiligheter i dette området.
3-10	I byggeområder må enkeltnaust for enkelteiendommer ikke overstige 30 m². Brygge for enkelteiendommer må ikke overstige 10 m²
3-11	I byggeområdene merket BF skal bebyggelsen ha fasadekledning av tre og saltak som tekkes med teglstein. Møneretning og takvinkel skal tilpasses nærliggende bebyggelse. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting og – utforming, fargebruk m.v. skal være i samsvar med stedlig, tradisjonell byggeskikk. Bygningenes grunnflate skal ikke overstige 60 m². Maksimal mønehøyde settes til 5,0 meter. Nærmere bestemmelser skal settes i regulerings- og bebyggelsesplan. I byggeområdene BF 5 – BF 14 og BF 16 – BF 19, kan det oppføres eller foretas hovedombygging av båthus. I byggeområde BF 15 kan det oppføres ett båthus. Videre skal det for byggeområdene BF 7, BF 8 og BF 9 være lagt til rette for parkering utenfor byggeområdet, i nær tilknytning til offentlig veg. BF28 og BF23 skal kun oppføres med bygninger i en etg. Det er i BF22 ikke tillat oppført flere bygninger og det er kun 2. etg./loft som ev. kan omdisponeres til varig opphold og det skal reguleres inn offentlig småbåthavn i området. Endelig omfang avgjøres i reguleringsplanen.

	Avkjørsel til BF30 skal samles til en avkjørsel og legges nordover til eksisterende avkjørsel ved 60/283 og 60/340. Valg av endelig avkjørsel skal godkjennes av Statens Vegvesen.
3-12	I byggeområder merket HF, som er eldre til dels kystnære byggeområder, skal størrelsen fastsettes etter en vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse. Øvre grense for BYA skal ikke overstige 75 m². Maksimal mønehøyde settes til 5,5 meter. Terrassen uten takoverbygg skal ikke overstige 20 m². Nærmere bestemmelser skal settes i regulerings- og bebyggelsesplan.
3-13	I byggeområder merket H skal størrelsen fastsettes etter en vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse. Øvre grense for BYA skal ikke overstige 90 m² og gjelder nye byggeområder. Maksimal mønehøyde settes til 6 meter. Bodareal skal etableres i hovedhytten eller som tilbygg til denne. Terrassen uten takoverbygg skal ikke overstige 20 m². Nærmere bestemmelser skal settes i regulerings- og bebyggelsesplan.
3-14	For områdene BF19, BF24, R2 Gjermestad skal jordlovens §12 gjelde
3-15	Kraftstasjonene langs rv.42 må ha godkjent atkomst før byggetillatelse blir gitt § 3-1.
3-16	Fremtidig industriområde IKL Tengsåsen skal ha felles kryss til rv. 44 med Tengsvegen som må forlenges frem til området. Dagens avkjørsel må stenge jfr.r PBL's § 20-4, 1.ledd nr.6.
3-16	Avkjørsel til BF30 skal samles til en avkjørsel og legges nordover til eksisterende avkjørsel ved 60/283 og 60/340. Avkjørselen skal godkjennes av Statens Vegvesen.
3-17	Før byggetillatelse for område for spredt bolig kan gis på Hadland (18/14 og 15) må den ene avkjørselen stenges og søknad om utvidet bruk godkjennes av Statens vegvesen.
3-18	B35 Møllbachneset er byggeområde for eneboliger/tett småhusbebyggelse. Det tillates ikke bygninger over 6 meter i området. Det skal etableres turvei og parkområde langs sjøen.
3-19	B8 skal kun omfatte eksisterende bebyggelse og skal ikke fortettes. Eksisterende bygninger inngår i planen. Maksimal høyde er satt til 6,5 meter over topp grunnmur med maksimal BYA på 100 m².
3-20	Reiselivsområdene R5, R6 og R9 skal utvikles som samlet reiselivsanlegg i form av motell, mindre hotell der hele anlegget skal være under et tak. Det skal ikke etableres utleigehytter eller lignede. Områdene skal ikke deles opp. Unntaket for R9 som kan utvikles til to reiselivsanlegg. I den delen av R9 som ligger mot sjøen skal det ikke bygges høyere enn 1,5 etg.
3-21	Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner.
3-22	Ny bebyggelse skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot skade fra ras og flom m.m. jfr. §68 i PBL og retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag og dette skal dokumenteres av fagkyndige.
§4	**LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 20-4 1. LEDD NR . 2)**
4-1	LNF-A områder- spredt fritidsbebyggelse (jfr. PBL § 20-4, 2 ledd bokstav b og c)
4-2	For fritidsbebyggelse i område for spredt utbygging skal maksimal grunnflate fastsettes etter en vurdering av landskapstilpassing. Øvre grense for grunnflate skal ikke overstige BYA 90 m² med maksimal mønehøyde på 5,5 meter. Bodareal skal etableres i hovedhytte eller som tilbygg til denne. Terrasse uten takoverbygg skal ikke overstige 20 m². Bodareal skal etableres i hovedhytte eller som tilbygg til denne.
4-3	Eksisterende bebygde fritidsboligeiendommer i LNF-område inngår i planen. Unntaket er tomter som ligger: 1) Innenfor 100 m-beltet 2) Høyere enn 600 m.o.h. 3) Innenfor LNF-område med særskilte verdier (LNF-F, LNF-N) 4) I nærheten av vernet vassdrag Eksisterende fritidsboliger i LNF-område kan utvides under forutsetning av at totalt bebygd areal under tak ikke overstiger 90 m². Ved endelig vurdering av maksimal størrelse, skal en legge til grunn størrelsen på nærliggende hyttefelt samt etter en vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse. Vest for rv.44 og 42 skal sakene behandles som BF områdene jfr. §4-11. Frittliggende bygg som uthus, boder uten varig oppholdog anneks kan bare aksepteres dersom

12

	1) det kan dokumenteres en estetisk og terrengmessig bedre tilpasning til hovedbygget enn ved tilbygg. 2) det totale bebygde areal på eiendommen ikke overstiger 105 m². Sakene skal forelegges arkeologiske myndigheter for uttale.
4-3	Hytter skal ikke ligge på dyrket mark.
4-4	Terrengbearbeiding i forbindelse med fritidseiendom i områder for spredt utbygging skal begrenses til et minimum.
4-5	LNF-A områder- spredt boligbebyggelse. Eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF-område inngår i planen. Unntaket er tomter som ligger: 1) Innenfor 100 m-beltet 2) Innenfor LNF-område med særskilte verdier (LNF-F, LNF-N) Eksisterende boliger i LNF-område kan utvides under forutsetning av at totalt bebygd areal (BYA) for boligen ikke overstiger 200 m², og totalt bruksareal ikke overstiger 300 m². Garasje er tillatt med bebygd areal inntil 50 m². Størrelsen fastsettes endelig etter en vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse. Sakene skal forelegges arkeologiske myndigheter for uttale.
	I friluftsområde på Dyrnes ved sjøen kan dette opparbeides etter planer godkjent av kommunen herunder grillplass, benker, beplantning, båtopptrekk og pir for av og påstigning. Det er ikke tillatt oppført brygge og faste båtplasser.
4-6	For området ved Tengsfossen kan det utarbeides en samlet reguleringsplan for området for med sikte på å aktivisere og gjøre området mer tilgjengelig m.h.t. opplevelse av elven, historie og fiskeri. Det kan etableres parkeringsplass, stier, toalett, informasjonstavler, utkikksplattform m.m.
§5	**OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 20-4 1. LEDD NR. 3)**
5-1	For områder planlagt til råstoffutvinning og massedeponering skal det utarbeides reguleringsplan dersom områdene er over 3 daa. inkl. vei før tiltak som nevnt i PBL §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål kan finne sted. (Jfr. PBL § 20-4, 2 ledd, bokstav a.)
5-2	Før tiltak eller plan for uttaksområdet fremmes, må muligheten for avkjørselstillatelse og eventuelle sikringstiltak på det offentlige vegnettet avklares med vegmyndighetene.
§6	**OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 20-4, 1. LEDD NR. 5.)**
6-2	Det er ikke tillat med byggetiltak eller inngrep nærmere vassdrag enn 50 meter.
6-3	For område vist som friområde langs Tengsvassdraget kan det utarbeides en samlet reguleringsplan for området for med sikte på å aktivisere og gjøre området mer tilgjengelig m.h.t. opplevelse av elven, historie og fiskeri. Det vil kunne etableres parkeringsplass, stier, toalett, informasjonstavler, utkikksplattform m.m
6-4	Område for båtsport ved Lauvnes og Lygre er forbeholdt seilbåter.
§7	**VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET** (PBL § 20-4, 1. LEDD NR. 6)
7-1	For behandling av avkjørselsspørsmål på riksvei og fylkesvei i Eigersund gjelder *rammeplan for avkjørsler 1998 - 2001* vedtatt av Rogaland fylkeskommune i samferdselsutvalget. Rammeplankart utarbeidet av Statens Vegvesen som viser holdningskategorier legges til grunn.
§8	**IKRAFTTREDEN**
8-1	Bestemmelsene gjelder fra den dato kommuneplanen er godkjent i hht. PBL § 20-5.
§9	**UNNTAK FRA RETTSVIRKNING**
	Følgende reguleringsplaner skal forsatt gjelde: (jfr. vedlegg)

Retningslinjer til planen

	Retningslinjer datert 25.02.03
1	**BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4 1. LEDD NR . 1)**
1.1	Ved utarbeiding av planer for nye områder til bolig- og fritidsbebyggelse skal det tas hensyn til at arealene som disponeres, skal være egnet til formålet, dvs. når det gjelder byggegrunn, terreng, solforhold, vegetasjon og klima. Det skal utarbeides risiko og sårbarhetsanalyse ved utarbeiding av reguleringsplaner.
1.2	Lokalisering og utforming av nye bygg i tilknytning til bestående bebyggelse, må utformes slik at de harmonerer med eksisterende bygningsmiljø, når det gjelder tomteplassering, bebyggelsesstruktur, volum, takform, materialbruk og farge
1.3	Adkomst til bebyggelsen må være sikret, likeså tilstrekkelig område til parkering sommer og vinter.
1.4	Bebyggelsen skal ikke hindre fri ferdsel langs strender eller langs vassdrag.
1.5	Ved bygging i kystsona og ved vassdrag skal en legge til grunn en langsiktig strategi om allemannsrett til fri ferdsel langs sjø og vassdrag skal sikres i størst mulig grad.
1.6	Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at naturpreg og områdekarakter beholdes og på en slik måte at bebyggelsen ikke virker dominerende i terrenget. Bortsprengning av terreng som gir synlige skjæringer bør unngåes, og bør ev. terasseres.
1.7	Ved planlegging av nye boligfelt eller omregulering av eldre tilsvarande felt, skal hensynet til barn og unges behov for leke- og oppholdsplasser og trygge gang- og sykkelveier og annen trafikksikring prioriteres.
1.8	I området avsatt til bydelsenter for Rundevoll-Hestnes skal service, kontor og offentlig og allmennyttig virksomhet prioriteres foran boligformål.
1.9	I eksisterende boligområder er det ønskelig med nye boliger som fortetting av eksisterende boligbebyggelse. Fortetting av boligbebyggelse er ønskelig i Egersund by. Fortetting skal likevel ikke gjennomføres der ulempene for eksisterende bebyggelse blir uforholdsmessig store i forhold til manglende tilpassning til strøkets karakter, estetikk, tap av utsikt, økt trafikk, redusert fellesareal m.m. Det må i hvert enkelt tilfelle gjøres en konkret vurdering.
1.10	For fritidsboliger skal det nyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene og stedegne trekk i byggeskikken (for eksempel naturstein, treverk, skifer, shingel og torv). Fritidsboliger skal være i naturtilpassede farger. Nye enkelttomter bør ikke overstige 1 dekar.
1.11	Bebyggelse skal gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Plassering på høydedrag skal unngåes. Terrengbearbeiding i tilknytning til fritidseiendom skal begrenses til et minimum. Fritidsboliger bør plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon kan bevares.
1.12	Plassering av fritidsboliger skal ta hensyn til tomtens utforming og allmennhetens historiske rett til fri ferdsel i området. Gjerder, dominerende trapper, eksponert luftstrekk for strøm/telefon, o.l. bør ikke tillates.
1.13	Brygger og naust skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer. Ved planlagte/etablerte hyttekonsentrasjoner og reiselivsanlegg bør frittliggende naust, sjøhus og lignende og enkeltbrygger ikke godkjennes. Ved fortetting i etablerte hytteområde eller nyetableringer bør det vektlegges å samle brygger og naust til et fellesanlegg i form av naustboder på 3-5 m2 istedenfor naust.
1.14	Ved oppføring av naust og båthus skal bygget gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken og utformes etter lokal byggeskikk. Kvist blir ikke godkjent. Det skal benyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene og stedegne trekk i byggeskikken.
1.15	Brygge for enkelteiendom skal være nøkternt utformet og bør begrenses til det nødvendige for å sikre eiendommens adkomst. Sprengningstiltak i forbindelse med brygger, tillates normalt ikke.
1.16	Naust, båthus, sjøhus, brygger, fortøyninger o.l. skal lokaliseres slik at en tar hensyn til allmennheten og vanlig ferdsel i strandsona. Slike tiltak skal ikke komme i konflikt med farleder eller merkesystem til Kystverket.
1.17	Ved etablering av oppdrettsanlegg, masseuttak over 5 daa skal kommunen stille krav om bankgaranti for opprydding og tilbakelegging ved eventuell opphør av driften.
2	**LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSOMRÅDER - LNF-OMRÅDER (PBL § 20-4 1. LEDD NR . 2)**

13

2.1	For skogområdene ved Tengs og Fotlandsvatnet (Eikeskog), samt skogsområdene ved Øygrei, Eikeli/Imeseid og Åsen bør det utarbeides skjøtsels- og utlaksplan.
2.2	På landbrukseiendom er det ønskelig med etablering av virksomhet som styrker driftsgrunnlaget; f.eks. gardsturisme, gardsutsalg, gårdsmatproduksjon.
2.3	For bygninger i kolonihager skal maks være 25 m2 BYA, i en etasje m/saltak, mønehøyde maks 3.0. Terrasse uten takoverbygg i tilknytning til bygninger skal ikke overstige 10 m2 . Bygningene skal ikke benyttes til varig opphold. Område for kolonihagebygging skal legges til områdene Sletthei, Veshovda, Nevland og Gjermestad-områdene.
2.4	For område langs Tengsvassdraget ved Fotlandsfossen kan det utarbeides reguleringsplan med sikte på å aktivisere og gjøre området mer tilgjengelig m.h.t. opplevelse av elven, historie og laksefiskeri. Det vil kunne etableres avkjørsel, parkeringsplass, stier, toalett, informasjonstavler, utkikksplattform m.m.
2.5	**LNF-A og H** **LNF-områder hvor spredt boligbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring, og spredt fritidsbebyggelse er tillatt (jfr. PBL § 20-4, 2 ledd bokstav c)**
2.5.1	Ved vurdering av hva som medfører gruppebebyggelse legges det vekt på den innbyrdes avstand / tettheten av bygninger i området.
2.5.2	Det skal redegjøres for vann- og avløpsløsning, samt el-forsyning.
2.5.3	Ny bebyggelse skal helst ikke ha adkomst over dyrka jord eller gjennom tun.
2.5.4	Etableringen må ikke komme i konflikt med rammeplan for avkjørsler.
3	**OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 20-4 1. LEDD NR. 3)**
3.1	Reguleringsplan for områder lagt ut til råstoffutvinning skal vise hvordan drift er tenkt gjennomført gjennom en driftsplan som skal godkjennes av Bergvesenet. Av driftsplanen skal det fremgå hvordan området skal se ut etter at uttaket er ferdig. I området med uttak av løsmasser skal området etter uttak kunne nyttes til samme formål som før uttak dvs. landbruk.
3.2	Det skal i tilknytning til masseuttak avsettes midler til fond eller eventuelt innhentes bankgaranti for beløp, som kan brukes til istandsettingsarbeidet etter endt uttak.
3.3	Kulturlandskapshensynet skal vektlegges.
3.4	Inntil reguleringsplan foreligger, skal jordlova av 12.5.95 nr. 23 §§ 9 og 12 gjelde for områdene
3.5	Ved større uttaksområder skal det reguleres i etapper. Ved avslutning av en etappe bør terrenget tilpasses etterbruken innen et år.
3.6	Ved uttak må det tas hensyn til landskapsbilde og sikres estetisk gode løsninger. Randsoner, kantvegetasjon, spesielt inntil vassdrag, skal tas særlig vare på.
3.7	Ved regulering for masseuttak i vassdrag skal ikke elvenes naturlige løp endres. Masseuttak skal ikke skje i områder som er påvirket av flom i vassdraget.
3.8	For områder for råstoffutvinning og massedeponering under 3 daa. inklusiv vei kreves det i utgangspunktet ikke reguleringsplan uten i særlige tilfeller. I tvilstilfeller kan rådmannen avgjøre å legge saken frem for MU etter §30.1 i PBL. Det må utarbeides situasjonsplan samt avtale som sikrer uttak og tilbakeføring. Beredskapsmessige forhold skal vurderes før uttak kan skje. Sakene skal forelegges statlige og regionale myndigheter, samt Bergvesenet.
4	**OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES (PBL § 20-4 1. LEDD NR. 4)**
4.1	Nedslagsfelt til eksisterende og fremtidige vannkilder båndlegges. Etableringer eller aktiviteter som forringer framtidig utnyttelsesmuligheter vil ikke være i samsvar med planen.
4.2	Der det foreligger klausuler for nedslagsfelt gitt i samsvar med skjønn eller annet lovverk, skal disse legges til grunn for kommunens vurderinger.
4.3	Ved alle tekniske inngrep skal det sikres at kulturminner ikke ødelegges.
5	**OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 20-4 1. LEDD NR. 6)**
5.1	Våtmarksareal langs vassdraget skal ikke dreneres eller fylles igjen. Vassdragsnære områder bør ikke avdekkes eller overflatebehandles, slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevatn direkte til vassdraget.
5.2	Ved etablering av oppdrettsanlegg skal det vektlegges å få til en estetisk bra utforming. Tallet på bløser skal være lavest mulig, og bløsene skal gis en mest mulig ensfarget utforming, fortrinnsvis i farger som går mest mulig i ett med vannmassene. Bløser og lignende skal være typegodkjent for sitt bruk.

5.3	Innforbi område for landbasert havbruk og NFFFA områder kan det bare etableres oppdrett av hvitfisk. Oppdrett av laksefisk er ikke tillatt etablert jfr. Nasjonale Laksefjord.
6	**VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4, 1. LEDD NR.6)**
6.1	For behandling av avkjørselsspørsmål på riksvei og fylkesvei i Eigersund gjelder den til enhver tid gjeldende *rammeplan for avkjørsler*. Rammeplankart som viser holdningskategorier legges til grunn.
6.2	Der det ligger tilrette for flytting av avkjørsler og eventuelt sammenslåing til felles avkjørsler, vil kommunen stimulere til dette ved nye etableringer og i den kommunale planleggingen.

14

Særlige retningslinjer for områdene omfattet av havneplan for Eigersund kommune

Generelt for områdene med benevnelse IH

Det skal kun etableres havnerelatert industri eller næring i disse området. Det er nødvendig grad detaljert i kommentar til hvert område hvilke type næring det enkelte område egner seg for. I de tilfeller hvor det kun foregår havnerelatert aktivitet legges grenseverdi for denne type virksomhet til grunn for maks støybelastning fra området. Dersom det etableres industrivirksomhet i området vil denne type virksomhet skal denne forholde seg til maks støynivå for industristøy.

Område IH 1

Eksisterende område for tyngre industri/havn. Utvidelse av området må skje ved utfylling i sjø.

Område IH 2

Eksisterende område for industri/havn og kan ikke utvides.

Område IH 3

Eksisterende område for industri/havn og kan ikke utvides.

Område IH 4

Eksisterende område for industri/havn, og er prioritert for fiskerirelatert industri som foredler fisk og fryser denne ned for eksport. Arealet egner seg for bedrifter som er arealkrevende.

Område IH 4.1

Fremtidig område for utviding av bl.a. IH4. Det skal gjennomføres en terrengtilpasning ved at deler av dette fjellet sprenges vekk. Dersom terrengtilpasningen terrasseres kan det gi 40 – 50 daa ekstra areal avhengig av planeringshøyden. Området vil bli liggende på et betydelig høyere nivå enn kaiområdet. Dette området er egnet for bedrifter som ikke trenger å etablere seg på havnivå og med direkte tilknytning til kai.

Område IH 5A

Eksisterende område for lettere industri/havn og fiskeri/havnerelatert service.

Område IH5.1

Fremtidig utvidelsesområde for IH5 dvs. lettere industri/havn og fiskeri/havnerelatert service

Område IH 6

Eksisterende område for havnerelatert virksomhet. Det må foretas støyberegninger og området skal bare nyttes til lettere industri/havn, samt havnerelaterte servicebedrifter/havn.

Område IH6.1

Fremtidig området som viser utvidelsesmuligheter for IH6 og skal nyttes til fremtidig havnerelatert virksomhet. Det er viktig for kommunen å ha ledige arealer på fastlandssiden hvor tilknytningen til offentlig trafikknett er god.

Område IH 7

Eksisterende område for industri, og er prioritert for fiskerirelatert industri/havn .

Område IH 7.1

Fremtidig område som viser mulighet for utvidelse av IH7 mot Lyngholmen og Tjuvholmen og skal nyttes til industri/havn.

Område IH 8

Eksisterende område for næringsformål/havn. Det er ikke ledige arealer i dette området.

Område IH 9

Eksisterende område for industri/havn og kan ikke utvides.

Havn

Havn

Område H 1

Eksisterende området som skal forbeholdes trafikkhavn, der ferge- og godsterminal skal ha prioritet. Området har utvidelsesmuligheter på omlag 50 daa. Ledig areal reserveres til havnerelatert virksomhet som har behov for å etablere seg i tilknytning til ferge- og godsterminal.

Område H 2

Eksisterende område for liggekai for fiskebåter.

Område H 3

Flatholmen ønskes reservert som fremtidig fortøyningsområde for båter i opplag i området mellom Langholmen og Flatholmen.

Handel, kontor og service

Område HKS 1

Fremtidig område for handel, service og kontor. Dette området reserveres til dette formål. Resterende del av området har mulighet for adkomst til kommunal vei, Grønehaugsveien. Dersom ny kailinje legges til grunn er ledig areal i området er ca 20 daa. Det kan i tilknytning til dette område etableres småbåthavn.

Område HKS 2

Fremtidig område for handel-, kontor- og/eller servicenæringer. Hele arealet er ledig og er på totalt ca 50 daa.

Hellvik

Industri/Havn (erverv generelt)

Område IH 1

Eksisterende område for industri og havn, og havnerelatert industri forbeholdes den nedre delen av området. I de tilfeller hvor det kun foregår havnerelatert aktivitet legges grenseverdi for denne type virksomhet til grunn for maks støybelastning fra området. Dersom det etableres industrivirksomhet i området vil denne type virksomhet skal denne forholde seg til maks støynivå for industristøy.

Område IH 2

Eksisterende område for utskiping av steinmasser. Det skal ikke skje bearbeiding/knusing av steinmassene i dette området. Støygrenser som for delfelt IH 1.

15

REGULERINGSPLANER SOM HELT ELLER DELVIS FORTSATT SKAL GJELDE

Tabellen viser i hvilken grad kommuneplanen går foran eldre reguleringsplaner, der Ja-hele planen skal fortsatt gjelde, Nei-kommuneplanen går i sin helhet foran og det må utarbeides ny plan og Delvis-kommuneplanen går foran i de områdene som er endret i forhold til reguleringsplanen.

Planid	Navn	
19460001	Humlestad (1-8)	Ja
19510001	Husabø mellom Hammergaten og Kjeld Buggesgate (3-1)	Ja
19520001	Kjeld Buggesgate-Husabøveien-Idrettsparken (3-2)	Ja
19530001	Prestegårdsveien 13-22 (3-9)	Ja
19540001	Havsø (1-1)	Ja
19550001	Humlestad under Kråkefjellet (1-9)	Ja
19560001	Kjell Buggesgate-Husabøveien-Rundevollsveien (3-3)	Ja
19570001	Øvre Prestegårdsvei- Prestegårdsveien (3-10)	Ja
19620001	Kjell Buggesgate 27 og 29 (3-8)	Ja
19620002	Rundevollsveien (3-6)	Ja
19630001	Kjell Buggesgate 21 (3-7)	Ja
19640001	Kjærlighetsstien-Ryttervik (4-1A)	Ja
19650001	Havsø (1-2)	Ja
19660001	Skoleområdet (3-4)	Ja
19660002	Kjærlighetsstien-Ryttervik (4-1B)	Ja
19660003	Sandbakken (13-1)	Delvis
19660004	Årstaddalen (6-1)	Delvis
19660005	Varbergveien (4-2)	Ja
19660006	Skjerpe II (12-2)	Ja
19660007	Skjerpe I (12-1)	Ja
19670001	Harskamyre (13-2)	Nei
19670002	Eie Øst (11-1)	Ja
19670003	Skoletomt- Idrettshallen (5-2)	Ja
19670004	Dynes (14-1)	Delvis
19680002	Seksarvik (18-13)	Ja
19680003	Industriområde i Havnen (7-1)	Delvis
19680004	Eie vest (9-1)	Nei
19680005	Årstad-Rundevollsområdet (4-4)	Ja
19690001	Nyåsen boligfelt (16-1)	Ja
19690002	Seksarvik, Ingvald R. Midbrød (18-5)	Ja
19690003	Langevatnet, Ege (18-6)	Ja
19690004	Gunnar Egelandsdal (18-10)	Ja
19690005	Thorvald Egelandsdal (18-12)	Ja
19700001	Ingvald Egelandsdal (18-11)	Ja
19700002	Netland (18-3)	Ja
19700003	Skailand (18-7)	Ja
19710001	Stemveien (11-3)	Ja

16

Planid	Navn		
19710002	Gramveien- rekkehus m.m (4-5)	Ja	
19710003	Møgedal (18-8)	Ja	
19710004	Hellvik Trelast (17-3)	Ja	
19710005	Urhammerveien- Trollkjerkeveien (17-1)	Ja	
19730001	Kjærlighetsstien (4-3A)	Ja	
19730002	Lagård Holan (11-4)	Ja	
19730003	Lagård- Hestholan (11-2)	Ja	
19740001	Rundevoll Gård (5-1)	Ja	
19750001	Nysundveien (9-2)	Ja	
19760001	Ytre boligområder og industriområder (2-2)	Ja	
19760002	Strandgaten 18- 28 (2-6)	Ja	
19760004	Rv 44, Hestevad bru- Eiger Motell (13-3)	Nei	
19760005	Myrsa Boligfelt (17-2)	Ja	
19760006	Rv 502 (9-3)	Ja	
19760007	Holan- Bakkebø- gang og sykkelveien (11-5)	Ja	
19760008	Foglodden (15-1)	Delvis	
19770001	Grønn Bråden (10-2)	Ja	
19770002	Grønn Bråden skoletomt og boligfelt (10-3)	Ja	
19770003	Boligområde syd for betongindustrien (15-2)	Ja	
19770004	Kjærlighetsstien (4-3B)	Ja	
19770005	Skjerpe- Strømstad gang og sykkelstl (12-4)	Ja	
19770006	Høgevollsveien, parsell ved (1-11)	Ja	
19770007	Kleverveien- Vierveien (5-3)	Ja	
19780001	Strømstad (12-3)	Ja	
19780002	Egreflellveiens forlengelse mot Grønn Bråden (10-5)	Ja	
19780003	Kjellandsmyrå (4-6)	Ja	
19790001	E18- Avkjøring Krossmoen (12-6)	Ja	
19790002	Leidland (16-4)	Ja	
19790003	Jonsnibekkveien (11-6)	Ja	
19790004	Gymnasiums, Hestholan, endring (11-7)	Ja	
19790005	Ytre Hestnes (8-1)	Ja	
19790006	Nykskaiveien (7-2)	Ja	
19790007	Två (17-4)	Ja	
19790008	Felt 1 og 4, Hellvik, "Silkjemyrå" (17-5)	Ja	
19790009	Gamle Hestnesvei (8-2)	Ja	
19810001	Apalvn, Hasselvn, Orevn. (5-4)	Ja	
19810002	Kjerjanesveien (1-12)	Ja	
19810003	Tengsareid- Vingård- RV 44 (10-6)	Ja	
19820001	Eiger Motell m/parkeringsplass (13-4)	Ja	
19820003	Nysundhalsen (7-4)	Ja	
19820004	Hovlandsveien Eigerøy bru-Løyningsveien (7-3)	Ja	
19820005	Vadlåsen (16-5)	Ja	
19840001	Tone, Tunnelinnslag RV 44 i Årstaddalen (6-3)	Ja	

Planid	Navn		
19840002	Stølsbakken m.m, Årstaddalen (13-6)	Ja	
19840003	Duganeveien (1-13)	Ja	
19850001	Leidland- Samlevei ved Lasteinen (16-6)	Ja	
19850002	Ufarfjellveien (16-7)	Ja	
19850003	Langgardfjellet (1-14)	Ja	
19850004	Hovland Industriområde (7-5)	Ja	
19850005	Rittnan Idrettsanlegg (8-4)	Ja	
19850007	Varden (8-5)	Nei	
19860001	Maurholen (17-11)	Ja	
19860002	Lindøyne (7-6)	Ja	
19860003	Samlevei mellom RV44 og Haga, Hellvik (17-6)	Delvis	
19860004	RV9/ Ravnsland/ Helleland (12-7)	Ja	
19860005	Rittnan (8-3)	Ja	
19860006	Rundevoll gård reg. endr.m.m (5-6)	Ja	
19860007	Kjerjaneset (1-16)	Ja	
19860008	Elgsebakken, Sjukehuset (11-8)	Ja	
19860009	Steinbakken- Hovland (15-3)	Ja	
19870001	Gnr 25, bnr. 12 (14-2)	Ja	
19870002	Neset Tengs (10-7)	Ja	
19870003	Eiend gnr. 60, bnr. 115, Hellvik (17-7)	Ja	
19870004	Vestre del av Hestneshalvøya (8-6)	Ja	
19870005	Ludvig Feylingsgate (2-11)	Ja	
19870006	Blåsenborg (8-7)	Ja	
19870007	Vassvik (17-8)	Ja	
19880001	Del av Lygremarka (8-8)	Ja	
19880002	Gnr. 24, bnr. 5,10 (14-3)	Ja	
19880003	Kvellure- Bodomstykket (11-10)	Ja	
19880004	Barnehagetomt, Hestholan (11-9)	Ja	
19880005	Eidrebolleg (13-7)	Ja	
19880006	Kattamyre (17-9)	Ja	
19880007	Årstaddiedne, Vannbæsenegne (13-5)	Nei	
19890001	Strandgata 30-40 Strandgården (2-13)	Ja	
19890002	Rishakkiedne m.m (16-8)	Ja	
19890003	Endring i Gnr 13 Bnr 388 Lygre (6-4)	Ja	
19890004	Haganeset- Tengsareid (10-9)	Ja	
19890005	Lilla Langevatnet boligfelt (10-10)	Ja	
19890006	Langevatnet (10-8)	Ja	
19900001	Duganes boligområde (1-17)	Ja	
19900002	Naglevik m.m, gnr 9, bnr. 2 (15-4)	Delvis	§3-11 går foran
19900003	Tondyldveien (3-11A)	Ja	
19910001	Gruset (1-6)	Delvis	
19910002	Deler av Egersund sentrum (bevaringsplanen) (2-1)	Ja	
19910003	Lygremarka (8-9)	Ja	

17

Planid	Navn		
19910004	Maurholen/Myklebustvågen del av 5/10 (17-12)	Ja	
19910005	Egersund torg (2-9)	Ja	
19910006	Turvei fra Løvenborgveien mot Ravnafjellbukta (8-10)	Ja	
19910007	Sundstø- Viberodden (Kværner Egersund) (15-5)	Ja	
19920001	Maurabakken Stapnes, gnr. 27, bnr. 4,16,22 (18-17)	Ja	
19920002	Vaksvik. Del av gnr. 9 bnr. 3 (15-6)	Delvis	§3-11 går foran
19920003	Granholdt- Gnr 13 Bnr 33 (6-5)	Ja	
19920004	Fiskarvik (7-7)	Nei	
19930001	Midbredeya- Eigerøy Fyr m.m (18-18)	Ja	
19930002	Grønehaugen (7-8)	Ja	
19930003	Kaupanes (7-9)	Ja	
19930004	Nordstø (7-10)	Ja	
19930005	Hellvik Lauvås GS - veg gml jernbane (17-10-1)	Delvis	§3-11 går foran
19930006	Masseuttak i Gjermestadknuten (17-14)	Ja	
19930007	Seksarvik m.m, gnr. 2, bnr. 6,2 m.fl. (18-19)	Ja	
19940001	Kommuneedelplan for Bakkebø (11-11)	Nei	
19940002	Høgevolveien (1-3)	Ja	
19940003	Krossmoen- Vøtakleivan (12-8)	Ja	
19950001	Campingplass Hovland, gnr. 8, bnr. 18 (15-7)	Ja	
19950002	Raudstø- Hovlandstroppe- Fuglodden (15-8)	Ja	
19960001	Forisæset Hyttefelt, Egelandsdal (18-15)	Ja	
19960002	Lekeplass Prestegårdsvei 21 (3-11b)	Ja	
19960003	Bockmannsbakken (2-14)	Ja	
19960004	Del av Fiskarvik (7-11)	Ja	
19960005	Øvre Maurholen, del av gnr. 5, bnr. 7 m. Fl (17-15)	Ja	
19970001	Mastrasanden- Skadbergvågen (17-16)	Delvis	§3-11 går foran
19970002	Kydland (Hyttefelt) Del av gnr. 31, bnr. 1 (18-20)	Ja	
19970003	Bjerne Egelandsdal (18-9-1)	Ja	
19970004	Aurebakken- del av gnr. 89, bnr. 1,2, Helleland (18-21)	Ja	
19970005	Dynes- Kyt (14-4)	Ja	
19980001	Nordsjøtot A/S- Ryttervik Fabr. A/S (4-7)	Ja	
19980002	Samfundets skole (6-6)	Ja	
19980003	Lygre småbåthavn (8-11)	Ja	
19980004	Båtavigo (9-4)	Ja	
19980005	Tråsavik gnr. 60, bnr. 62 (17-17)	Ja	
19990001	Laukøen (9-5)	Ja	
19990002	Industriområde Svanavågen (7-12)	Ja	
19990003	Sandknuten, Hegdal Hyttefelt (18-22)	Ja	
19990004	Reguleringsplan for fritidsbebyggelse Stapnes (18-23)	Delvis	§3-11 går foran
19990005	Hestnes øst (8-12)	Ja	
19990006	Eie - Tengs (10-11)	Ja	
19990007	Skalldyranlegg i Lygrepollen (14-5)	Ja	
19990008	Hovlandsveien (15-9)	Ja	

Planid	Navn		
20000001	Holan - Bakkebø. Planovergang (11-5)	Ja	
20000002	Tråsavik - Gnr. 60, Bnr. 33 (17-18)	Ja	
20000003	Veien Bo- og servicesenter - Gnr. 60, Bnr. 13 (17-19)	Ja	
20000004	Hellevikbukta fritidsboliger (16-9)	Ja	
20000005	Strusvågen, hytteområde nord for (18-24)	Ja	
20000006	Bevaringsområde - Haveøy gård (1-2A)	Ja	
20000007	Fyllplass Åsane (9-6)	Ja	
20000008	Svånes, fritidsboliger (18-29)	Ja	
20010001	Markalefjellet, Helleland (12-9)	Ja	
20010002	Lygremarka (8-9)	Ja	
20010003	Skadberg feriesenter (16-10)	Ja	
20010004	Terland kjøpp (18-25)	Ja	
20010005	Gjermestad bobilcamping (18-26)	Ja	
20010006	Hellvik steinindustri (18-27)	Ja	
20010007	Indre Vågen - Eideåna (1-18)	Ja	
20010008	Vassvik 60/36 (17-8)	Ja	
20010009	Marren øst - fritidsboliger med mer (17-20)	Ja	
20020001	Nålangvika (18-28)	Ja	
20020002	Leidland 7/11, Per Ingve Leidland (16-11)	Ja	
20020003	Helleland stasjonsområde mot Fv32 (12-10)	Ja	
20020004	Marrbotnen - boliger (17-21)	Ja	
20020005	Myklebust Gnr. 5, Bnr. 36 (BF7) (16-12)	Ja	
20020006	Myklebust Gnr. 5, Bnr. 15, 31 (BF7) (16-13)	Ja	
20020007	Støbukta, Leidland Gnr. 7, Bnr. 21 (BF13) (16-14)	Ja	
20020008	Skjelbreid/Myklebust (16-15)	Ja	
20020009	Marrbotnen - fritidsboliger (17-22)	Ja	
2006	Boliger gnr. 8 bnr. 151 m.fl. - Hovland	Ja	
2006	Reguleringsendring – Lagård ungdomsskole, gnr./bnr. 47/342	Ja	
2006	Eger Shopping	Ja	
2006	Reguleringsendring gnr./bnr. 13/622 – Tangveien 6	Ja	
2006	Reguleringsendring gnr./bnr. 13/884 m.fl. – Kabelbusveien 3	Ja	
2006	Reguleringsendring gnr./bnr. 31/1,2 og 3 – Kydland	Ja	
2006	Fritidsboliger gnr./bnr. 60/226 m.fl. – Mjåsundv. Hellvik	Ja	
2006	Boliger Sørdalen	Ja	
2006	Reguleringsplan gnr./bnr. 47/13 og 690 Kjersåsveien	Ja	
2006	Reguleringsendring Gamle Sokndalsveien 38 – Lygregården Vest	Ja	
2006	Reguleringsplan fritidsbebyggelse Ytsiebrød, gnr. 1, bnr. 1,2,5 m.fl.	Ja	
2006	Reguleringsendring Hellvik Steinindustriområde - Krokavatn	Ja	
2006	Reguleringsplan Stiafjellet, Stie	Ja	
2006	Reguleringsplan for gnr./bnr. 2/20 Midbrød, boligbebyggelse	Ja	
2006	Gnr./bnr. 60/16 Småbåthavn Hellvik	Ja	
2006	Gnr./bnr. 62/5 Fritidsbebyggelse Rødland	Ja	
2006	Reguleringsendring for Tengsåreid-Vingård-RV44 og Haganeset	Ja	
2006	Reguleringsendring Fiskarvik til kontor/forretning	Ja	
2005	Regulering gnr./bnr. 8/15, 2, 422 og 18 - Fuglodden	Ja	
2005	Regulering del av gnr./bnr. 45/3 til boligtomter	Ja	
2005	B 24, gnr./bnr. 12/541 Øvre Prestegårdsvei – bolig/ friluftsområde	Ja	
2005	Gnr./bnr. 2/37 m.fl. til fritidsboliger og brygge - Seksarvika	Ja	

Planid	Navn	
2005	Areal mellom Liavatnet og Kydlandsvatnet til hyttefelt gnr./bnr. 30/1	Ja
2005	Reguleringsendring for Eikunda og del av Humlestad	Ja
2005	Reguleringsendring boligområde Strømstad - Helleland	Ja
2005	Gnr./bnr. 13/1868 m.fl. – Havnegården "Fryssa"	Ja
2005	Reguleringsendring gnr. 47, bnr. 239, 255, 297 og 494 – Egrebakken	Ja
2005	Kryss ved Eigerøy bro	Ja
2005	Leidland gnr./bnr. 7/20 og 27 m.fl.	Ja
2005	B12 boliger, gnr./bnr. 2/29 m.fl. Midbrød	Ja
2005	Reguleringsendring for del av Kvellure – Bodomstykket (11-10)	Ja
2005	Boliger på Hellvik gnr./bnr. 60/466 (Del 2)	Ja
2005	Barnehage gnr./bnr. 7/214 og 217 – Eigerøy	Ja
2005	I naust gnr./bnr. 1/9 – Rausvågen	Ja
2004	Haganeset – Omregulering til gjenvinningsstasjon gnr./bnr. 48/81	Ja
2004	Reguleringsendring av eks. hyttefelt Kydland – del av gnr./bnr. 31/1	Ja
2004	Marrbotnen gnr./bnr. 60/305, 29, 637	Ja
2004	Landbasert havbruk, Færevik, gnr./bnr. 2/1 og 9 Nordre Eigerøy	Ja
2004	Maurholen Golfpark, gnr./bnr. 58/1 og 2 og 59/1	Ja
2004	Reg.endring gnr./bnr. 13/191, 142, 241 og 2086 Årstaddalen,	Ja
2004	Barnehage og eldreboliger på Hellvik gnr./bnr. 60/332 m.fl. (Del 1)	Ja
2004	Massuttak Birkeland ved Helleland på gnr./bnr. 99/1, 3, 4 og 13	Ja
2004	Boliger B16 gnr./bnr. 60/18 Hellvik	Ja
2004	Glassmagasinet Øgrey, Storgt. 34, gnr./bnr. 13/1260	Ja
2004	Gnr. 7, bnr. 10 – Leidland (BF14)	Ja
2004	Reguleringsendring Nyvollsveien, gnr./bnr. 46/70	Ja
2003	Del av indre Lygre gnr./bnr. 13/148 og 2053	Ja
2003	Fritidsboliger m.m. gnr./bnr. 1/7, 8 og 9 – Rausvågen	Ja
2003	Boliger Eigerøy, gnr./bnr. 7/557	Ja
2003	Reguleringsendring Rosenborg / Samfundet	Ja
2003	Gang- og sykkelvei ved E39 Krossmoen	Ja
2003	BF8 Myklebust, gnr./bnr. 5/28, 142 m.fl.	Ja
2003	Reguleringsplan Buarskog, gnr./bnr. 56/1	Ja
2002	Skailand, gnr./bnr. 123/5, 8 og 1	Ja
2002	Reguleringsplan for Del av Myklebust BF7, gnr./bnr. 5/36 m.fl.	Ja
2002	Reguleringsplan for Del av Myklebust BF7, gnr./bnr. 5/15 og 31 m.fl.	Ja
2002	Hovland Industriområde, gnr./bnr. 8/280	Ja
2002	Boligområde på gnr./bnr. 60/67 – Marrbotn	Ja

Plankontoret i Eigersund kommune
15.01.07

18

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 04.01.2011	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arkiv: :GBR-22/56, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
	Saksbehandler:	Kristensen Jan Henning
Arkivsaksnr.: 09/1992	Stilling:	Byggesaksbehandler
	Telefon:	51 46 83 26
Journalpostløpenr.: 10/30487	E-post:	jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
12/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Klage på Miljøutvalgets vedtak av 14.09.10 - Oppføring av tilbygg til fritidsbolig på gnr. 22 bnr. 56, Sokndalsveien 917 Sveinung Oftedal og Anne Berge

Sammendrag:

Miljøutvalget gav den 14.09.10 (sak 113/10) dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse på grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2, og godkjente oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig på gnr. 22, bnr. 56.

Vedtaket er påklaget av eier av gnr. 22, bnr. 85 (Åge Håland og Jane Nikolaisen) i skriv av 12.10.10.

Klagen legges fram for behandling i Miljøutvalget.

Omsøkte tiltak behandles etter ny plandel i ny plan- og bygningslov, men etter gammel byggesaksdel. Dette da søknaden er innkommet før 01.07.10.

Saksgang:

Miljøutvalget kan ta klagen til følge og endre eller oppheve sitt vedtak av 14.09.10 (sak 113/10) eller opprettholde vedtaket. Dersom Miljøutvalget opprettholder vedtaket, oversendes klagen til Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Rådmannens forslag til vedtak 04.01.2011:

Miljøutvalget kan ikke se at det i klagen er framkommet nye momenter som ikke var kjente ved behandlingen den 14.09.10 (sak 113/10), og som tilsier at klagen kan tas til følge. Miljøutvalgets vedtak av 14.09.10 opprettholdes derfor.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 1-9, jfr. forvaltningslovens § 33.

Eventuell tidligere politisk behandling:

MILJØUTVALGETS BEHANDLING DEN 14.09.10 (SAK 113/10)

Rådmannens forslag til vedtak 27.08.2010:

Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Sveinung Oftedal, om dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse på grunnflate og fra plan- og

bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, og har etter en konkret vurdering funnet å kunne anbefale dispensasjon som omsøkt.

Miljøutvalget vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens § 19. Dette med følgende begrunnelse:

- .....
- .....

Søknaden anbefales for øvrig godkjent på følgende vilkår:

- Plan – og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.
- Før byggearbeidet kan igangsettes må det innsendes reviderte tegninger / kart hvor tilbygg som ikke er vist på innsendte tegninger er tatt med.
- Fritidsboligens grunnflate skal ikke overstige 58,6 m^2.
- Fritidsboligen skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 1 meter.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19.

14.09.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:
BJØRN REIDAR BERENTSEN (AP) foreslo:
"Følgende begrunnelser oppgis:
1. Det er allerede offentlig vann
2. Det er allerede godkjent minirenseanlegg som hytten må tilknyttes"

Votering:
Rådmannens innstilling med Berentsens tillegg enstemmig vedtatt.

M-113/10 Vedtak:

Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Sveinung Oftedal, om dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse på grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, og har etter en konkret vurdering funnet å kunne anbefale dispensasjon som omsøkt.

Miljøutvalget vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens § 19. Dette med følgende begrunnelse:

1. *Det er allerede offentlig vann*
2. *Det er allerede godkjent minirenseanlegg som hytten må tilknyttes*

Søknaden anbefales for øvrig godkjent på følgende vilkår:

- *Plan – og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.*
- *Før byggearbeidet kan igangsettes må det innsendes reviderte tegninger / kart hvor tilbygg som ikke er vist på innsendte tegninger er tatt med.*
- *Fritidsboligens grunnflate skal ikke overstige 58,6 m^2.*
- *Fritidsboligen skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 1 meter.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19.

Vedtaket er enstemmig.

MILJØUTVALGETS BEHANDLING DEN 18.05.10 (SAK 071/10):

Rådmannens forslag til vedtak 04.05.2010:

Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Sveinung Oftedal, om dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, men finner etter en konkret vurdering at det ikke kan anbefales at det gis dispensasjon som omsøkt. Dette da en ikke kan se at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jfr. vilkår for å gi dispensasjon i plan- og bygningslovens § 19.

Søknad om oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig og utvidelse av terrasse avslås derfor.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-4, 19 og 70.2.

18.05.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:

Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo:

Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Sveinung Oftedal, om dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse på grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, og har etter en konkret vurdering funnet å kunne anbefale dispensasjon som omsøkt.

Miljøutvalget vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens § 19. Dette med følgende begrunnelse:

- Hytten blir tilrettelagt for offentlig vann- og avløp
- Det forutsettes tilknytting til offentlig vann- og avløp før igangsettelse gis

Søknaden anbefales for øvrig godkjent på følgende vilkår:

- Plan – og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.
- Før byggearbeidet kan igangsettes må det innsendes reviderte tegninger / kart hvor tilbygg som ikke er vist på innsendte tegninger er tatt med.
- Fritidsboligens grunnflate skal ikke overstige 58,6 m^2.
- Fritidsboligen skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 1 meter.

Søknaden oversendes Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune for uttalelse, før endelig vedtak kan fattes."

Votering:

Nygårds forslag vedtatt med 10 stemmer mot 1 stemme for rådmannens innstilling (KRF).

M-071/10 Vedtak:

Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Sveinung Oftedal, om dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse på grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, og har etter en konkret vurdering funnet å kunne anbefale dispensasjon som omsøkt.

Miljøutvalget vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens § 19. Dette med følgende begrunnelse:

- *Hytten blir tilrettelagt for offentlig vann- og avløp*
- *Det forutsettes tilknytting til offentlig vann- og avløp før igangsettelse gis*

Søknaden anbefales for øvrig godkjent på følgende vilkår:

- *Plan – og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.*
- *Før byggearbeidet kan igangsettes må det innsendes reviderte tegninger / kart hvor tilbygg som ikke er vist på innsendte tegninger er tatt med.*
- *Fritidsboligens grunnflate skal ikke overstige 58,6 m^2.*
- *Fritidsboligen skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 1 meter.*

Søknaden oversendes Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune for uttalelse, før endelig vedtak kan fattes.

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Gjeldende plangrunnlag:
For eiendommen gjelder reguleringsplan for Fritidsbebebyggelse Nålaugvika, vedtatt av kommunestyret 17.06.02. Omsøkt areal er i planen regulert til Byggeområder - Fritidsbebyggelse. Omsøkte eiendom ligger innenfor området H10 i reguleringsplanen.

Aktuell reguleringsbestemmelse, § 2.2 (utdrag):
*I områdene H6, H7, H8, H10 *), H11 og H12 tillates oppført nausthytter, dvs. fritidsboliger plassert i strandkanten med utseende som naust og der det om ønskelig kan legges naust/båthus inn i bygningskroppen. Nausthyttene tillates oppført i inntil 1 etasje, samt loft/hems.*
Mønehøyde målt fra middels vannstand må ikke overstige 7,0 meter.
Hyttene skal ha saltak med takvinkel mellom 34° og 45°.
Tillatt bebygd areal for den enkelte tomt skal ikke overstige BYA=40%.
Maksimal grunnflate fastsettes til 50 m^2.
**) I område H10 er det kun den eksisterende bygningen i vest og bygningen som ligger i sjøkanten lengst nord-øst som kan benyttes som fritidsboliger.*

Annet aktuelt lovverk, Plan- og bygningsloven
§ 19.2 - Dispensasjonsvedtaket (utdrag):
Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

§ 70.2, vedrørende avstand til nabogrense:
2. Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning.

Saksbehandlers vurderinger:

Det ble den 14.09.10 (sak 113/10) gitt dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse på grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, for oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig på gnr. 22, bnr. 56.
Vedtaket er påklaget av eier av gnr. 22, bnr. 85 - Åge Håland og Jane Nikolaisen.

I klage fra Åge Håland og Jane Nikolaisen, datert 12.10.10, er det anført følgende:
Føler at begrunnelse for vedtak til at til at 22.56 skal få bygge kloss i en fin badevik, og utestenge naboene fra denne er endret. Først var det at 22.56 ble tilrettelagt for off. vann- og avløp, så at det allerede er off. vann- og godkjent minirenseanlegg. Dette er helt irrelevant. For å slå en ting fast. Verken vann eller avløp blir forandret for 22.56 om dispensasjon gis. 22.56 har vært tilkoblet off vann og godkjent minirenseanlegg fra 2004/2005.

Det denne saken handler om er retten for allmennheten til å bruke ei fin badevik.
Her har det kommet så mye uriktige opplysninger at det blir for mye å komme innpå her. Nevner bare noen i stikkordsform.
- at ikke vi vet hvor LNF området er
- at nabohytten mister sol ved forlengelse av tak
- at ingen andre har interesse for vika

Dette blir rett og slett for dumt. Det er flere barnefamilier som har tilknytning til området, og som ønsker å bruke denne vika sammen med ungene sine.

Da miljøstyret skulle ha befaring 18 mai d.å. ble vi forhindret fra å møte, pga kort frist (12 mai) og 2 røde dager mellom. (Vi var bortreist til besteforeldre i Moss). Dette gjorde at vi ikke fikk lagt saken frem for miljøutvalget. Vi har vært i kontakt med Morten Sageide i Fylkeskommunen, der han ga utrykk for at han nok var enig med oss. Han overlot imidlertid saken til kommunen og politikerne. Kommunen (rådmann saksbehandler) var enig med oss og derfor følte vi at vi hadde en god sak.

I disse tider da det i mediene er høyt fokus på at allmennheten skal ha tilgang på nærhet til Strandkanten (eks Flekkerøy ved Kristiansand) er det uforståelig at dispensasjon kan gis.
Vi ønsker ny befaring av Fylkeskommunen, da det har kommet fram så mye feil opplysninger og at vi mener at dispensasjon er gitt på feil grunnlag.

Tiltakshaver har kommentert klagen i skriv av 01.12.10, hvor det fremkommer følgende:

Viser til Deres brev av 26 november 2010 angående klage fra nabo i ovennevnte sak.

Punktvise kommentarer til klage fra Åge Håland/Jane Nikolaisen

1. Begrunnelsen for vedtaket er ikke endret. Hytten har provisorisk innlagt vann og avløp, men den har aldri blitt tilrettelagt for dette. Det er min forståelse at samtlige øvrige hytter i Nålaugvika har fått dispensasjon, nettopp med hensyn til dette. At klager skriver at dette er irrelevant er uforståelig for meg.
2. Klager skriver videre at "saken handler om retten for allmennheten til å bruke ei fin badevik". Dette er uriktig. Det finnes ikke noen badevik i dette området. Adkomsten til området går ikke over min tomt, men over tilgrensende eiendom. Tilbygget er således ikke til hinder for noen. Dette fikk Miljøutvalget bekreftet da de var på befaring. Grunneier av naboeiendommen, Gunnar Mong, var til stede på befaringen. Han kunne heller ikke bekrefte overfor Miljøutvalget at denne del av hans eiendom noensinne var benyttet til bading eller besøk av allmennheten. Klager skriver videre "at ikke vi vet hvor LNF området er". Hva han mener med dette skjønner jeg ikke. Jeg vet bare at tilbygget skal oppføres på min eiendom, som er tydelig merket med grensemerker. Hvordan dette skulle berøre naboeiendommen forstår jeg ikke. Det kan virke som om klager har en forståelse av at min eiendom skal være tilgjengelig for ham eller andre. At klager mister sol er ikke riktig. Hans hytte ligger høyt hevet i terrenget i forhold til min hytte.
3. At klager valgte å ikke være tilstede på Miljøutvalgets befaring har etter min mening ingen betydning for Miljøutvalgets vedtak. Han hadde i forkant skriftlig lagt frem sine innvendinger på en svært kreativ måte. Jeg vil påstå at samtlige forhold han har begrunnet sine klager med er uriktige.

At klager skriver at det "her er fremkommet så mye uriktige opplysninger at det blir for mye å komme inn på her" forstår jeg ikke. Jeg har ikke gitt noen uriktige opplysninger. At han ikke respekterer våre folkevalgtes vurderinger, og skriver at "dette blir rett og slett for dumt", får stå for hans egen regning. Det samme gjelder at han ikke respekterer Miljøutvalgets begrunnelse for vedtaket, og skriver at "dette er helt irrelevant". Jeg kan heller ikke se at klager har tilført noen nye opplysninger som vedkommer saken.

Jeg må også til slutt få si at jeg synes det er veldig leit at naboen gjør alt han kan for at vi ikke skal få oppgradert vår hytte til dagens standard, slik som samtlige andre hytter som berøres av den samme reguleringsplanen. Tilbygget får ingen konsekvenser for ham. Han grenser sågar ikke til vår eiendom. Vi har aldri klaget på noen av tiltakene klager har utført på sin eiendom. Dette har virkelig ødelagt mye av gleden med å være på hytten, men vi håper at det blir bedre etter hvert. Vi har prøvd å forstå hvorfor klager finner på alle disse grunnene til at vi ikke skal få oppføre tilbygget. Jeg har et inntrykk av at klager kan ha egne planer for benyttelse av dette området, siden det ligger i direkte tilknytning til hans eiendom, og at han fordekker dette med å snakke varmt om tilgang for allmennheten. Hvis klager i så tilfelle skulle utføre noen tiltak i dette området, så ville nettopp dette etter min mening absolutt være en privatisering av området. Det begynner å bli klart for meg at det må være private interesser som ligger til grunn for disse klagene.

Vi har siden det enstemmige vedtaket ble fattet i Miljøutvalget forholdt oss til dette. Vi har planlagt og sett frem til at vi nå skal få en hytte som endelig blir tilrettelagt vann og avløp. Vi synes at Miljøutvalget har behandlet denne saken på fornuftig og rettferdig måte, og håper at klagen ikke får noen konsekvenser for oss.

Rådmannens vurderinger:

Rådmannen har redegjort for sitt syn i saken i saksframlegg av 14.09.10, og gjentar ikke dette her. Det henvises for øvrig til vedlagte saksdokumenter.

Hovedbegrunnelsen for innkommet klage er at nabo mener at tiltaket begrenser allmennheten sin mulighet til å bruke en badevik i området. Det som anføres i naboklage er stort sett det samme som ble anført som merknad til nabovarsel.

Med bakgrunn i dette kan ikke Rådmannen se at det i klagen er innkommet noen nye relevante opplysninger, som ikke var kjent ved behandlingen av saken den 14.09.10, og som kan tillegges slik vekt at klagen bør tas til følge. Rådmannen finner derfor ikke å kunne anbefale Miljøutvalget å ta klagen til følge.

Universell utforming:

Universell utforming er ikke aktuelt tema i denne saken fordi at det ikke er anledning til å stille krav om universell utforming ifm. oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for kommunen.

Alternative løsninger:

1. Miljøutvalget tar klage fra eier av eiendommen gnr. 22, bnr. 85, datert 12.10.10 til følge. Miljøutvalgets vedtak av 14.09.10 oppheves. Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens § 33.

2. Miljøutvalget finner ikke, jfr. pbl. § 19, at fordelene med å gi dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser og fra pbl. § 70.2 er klart større enn ulempene, jfr. vilkår for å gi dispensasjon i plan- og bygningslovens § 19.
   Søknad om oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig på gnr. 22, bnr. 56 avslås derfor.

   Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-4 (rettsvirkning av reg.plan) og pbl. § 70.2.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
148974	Kommentar til klage - tilbygg fritidsbolig gnr. 22 bnr. 56
84562	Vedr. tilbygg til fritidsbolig, gnr. 22 bnr. 56 - Sokndalsveien 917
147363	Klage på vedtak - Tilbygg fritidsbolig gnr. 22 bnr. 56
127302	Sveinung Oftedal og Anne Berge - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig - Gnr. 22, bnr. 56, Sokndalsveien 917
138650	SKMBT_C45110092310350.pdf
126077	Uttalelse til søknad om dispensasjon til tilbygg til hytte gnr. 22 bnr. 56 i Nålaugvika,
119855	Sveinung Oftedal og Anne Berge - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig - Gnr. 22, bnr. 56, Sokndalsveien 917
81359	Plan tegning
81358	Situasjonskart
81353	Søknad om ett-trinns søknadsbehandling, gnr. 22 bnr. 56 - Sokndalsveien 917
81360	Fasade tegning
81356	Erklæring vedr. avstand til nabogrensen

81354	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
81355	Dispensasjon
81517	Merknader til nabovarsel vedr. søknad om dispensasjon for oppføring av nybygg, gnr. 22 bnr. 56
81567	Klage ang. prosjektert nybygg til eksisterende nausthytte, gnr. 22 bnr. 56 - Sokndalsveien 917
84568	Kart
84567	Kopi av erklæring, datert 24.02.95
84566	Foto
84565	Kopi av erklæring vedr. avstand til nabogrensen, datert 25.12.08
84563	Kopi av brev, datert 24.11.2008
120547	Reg.plan med bestemmelser 22-56.pdf
84564	Situasjonskart

Parter i saken:

TIL	Sveinung Oftedal	Gosenstubben 7	4041	HAFRSFJORD	
	Åge Håland og Jane Nikolaisen	Bruraberget 6	4330	ÅLGÅRD	

Sveinung Oftedal

Gosenstubben 7

4041 HAFRSFJORD

01 desember 2010

Eigersund Kommune

Miljøavdelingen

Seksjon Byggesak

Byggesakssjef : Jarle Valle / Saksbehandler: Jan Henning Kristensen

KOMMENTAR TIL KLAGE - TILBYGG FRITIDSBOLIG GNR./BNR, 22/56

Viser til Deres brev av 26 november 2010 angående klage fra nabo i ovennevnte sak.

Punktvise kommentarer til klage fra Åge Håland/Jane Nikolaisen

1. Begrunnelsen for vedtaket er ikke endret. Hytten har provisorisk innlagt vann og avløp, men den har aldri blitt tilrettelagt for dette. Det er min forståelse at samtlige øvrige hytter i Nålaugvika har fått dispensasjon, nettopp med hensyn til dette. At klager skriver at dette er irrelevant er uforståelig for meg.
2. Klager skriver videre at "saken handler om retten for allmennheten til å bruke ei fin badevik". Dette er uriktig. Det finnes ikke noen badevik i dette området. Adkomsten til området går ikke over min tomt, men over tilgrensende eiendom. Tilbygget er således ikke til hinder for noen. Dette fikk Miljøutvalget bekreftet da de var på befaring. Grunneier av naboeiendommen, Gunnar Mong, var til stede på befaringen. Han kunne heller ikke bekrefte overfor Miljøutvalget at denne del av hans eiendom noensinne var benyttet til bading eller besøk av allmennheten. Klager skriver videre "at ikke vi vet hvor LNF området er". Hva han mener med dette skjønner jeg ikke. Jeg vet bare at tilbygget skal oppføres på min eiendom, som er tydelig merket med grensemerker. Hvordan dette skulle berøre naboeiendommen forstår jeg ikke. Det kan virke som om klager har en forståelse av at min eiendom skal være tilgjengelig for ham eller andre. At klager mister sol er ikke riktig. Hans hytte ligger høyt hevet i terrenget i forhold til min hytte.
3. At klager valgte å ikke være tilstede på Miljøutvalgets befaring har etter min mening ingen betydning for Miljøutvalgets vedtak. Han hadde i forkant skriftlig lagt frem sine innvendinger på en svært kreativ måte. Jeg vil påstå at samtlige forhold han har begrunnet sine klager med er uriktige.

At klager skriver at det "her er fremkommet så mye uriktige opplysninger at det blir for mye å komme inn på her" forstår jeg ikke. Jeg har ikke gitt noen uriktige opplysninger. At han ikke respekterer våre folkevalgtes vurderinger, og skriver at "dette blir rett og slett for dumt", får stå for hans egen regning. Det samme gjelder at han ikke respekterer Miljøutvalgets begrunnelse for vedtaket, og skriver at "dette er helt irrelevant". Jeg kan heller ikke se at klager har tilført noen nye opplysninger som vedkommer saken.

Jeg må også til slutt få si at jeg synes det er veldig leit at naboen gjør alt han kan for at vi ikke skal få oppgradert vår hytte til dagens standard, slik som samtlige andre hytter som berøres av den samme reguleringsplanen. Tilbygget får ingen konsekvenser for ham. Han grenser sågar ikke til vår eiendom. Vi har aldri klaget på noen av tiltakene klager har utført på sin eiendom. Dette har virkelig ødelagt mye av gleden med å være på hytten, men vi håper at det blir bedre etter hvert. Vi har prøvd å forstå hvorfor klager finner på alle disse grunnene til at vi ikke skal få oppføre tilbygget. Jeg har et inntrykk av at klager kan ha egne planer for benyttelse av dette området, siden det ligger i direkte tilknytning til hans eiendom, og at han fordekker dette med å snakke varmt om tilgang for allmennheten. Hvis klager i så tilfelle skulle utføre noen tiltak i dette området, så ville nettopp dette etter min mening absolutt være en privatisering av området. Det begynner å bli klart for meg at det må være private interesser som ligger til grunn for disse klagene.

Vi har siden det enstemmige vedtaket ble fattet i Miljøutvalget forholdt oss til dette. Vi har planlagt og sett frem til at vi nå skal få en hytte som endelig blir tilrettelagt vann og avløp. Vi synes at Miljøutvalget har behandlet denne saken på fornuftig og rettferdig måte, og håper at klagen ikke får noen konsekvenser for oss.

Med vennlig hilsen

Sveinung Oftedal

Sveinung Oftedal

Gosenstubben 7

4041 HAFRSFJORD

19 august 2009

Eigersund Kommune

Miljøavdelingen

Seksjon Byggesak

Saksbehandler: Jan Henning Kristensen

TILBYGG FRITIDSBOLIG GNR./BNR, 22/56 – SOKNDALSVEIEN 917

Viser til Deres skriv av 11 august 2009 angående merknader fra naboer i ovennevnte søk.

Punktvise kommentarer til merknader fra Åge Håland/Jane Nikolaisen

1. Hytten har et tilbygg på 4-5 kvm som ikke er vist på tegningene som ligger ved søknaden. Da jeg kjøpte hytten lå det i prospektet ved tegninger som viste dette tilbygget som inneholder et vannklosett. Ved overtakelsen av hytten mottok jeg ikke andre opplysninger enn det som var inkludert i salgsoppgaven. Dette skyldtes brann hos forrige eier. Da jeg begynte å planlegge påbygg gikk jeg derfor til kommunen for å få tegninger i målestokk. Det forelå her komplette tegninger, samt en nedfotografert tegning som viser toalett tilbygget. Jeg går derfor ut ifra at tilbygget er kjent for kommunen. Hyttens totale grunnflate ble oppgitt til 48 kvm. Den totale grunnflate etter omsøkte tilbygg vil ikke overstige 59 kvm.
2. Hyttens tilbygg vil ikke ligge nærmere nabogrense enn det som fremkommer i søknaden. Tilbygg vil bli som vist i søknaden og ikke berøre tilgrensende LNF-område i det hele tatt. Som situasjonskartet viser så er det i grensen mot LNF-området en fjellskrent. LNF-området befinner seg oppå denne skrenten mange meter over min eiendom. At tilbygget skulle virke privatiserende på LNF-området ovenfor min eiendom er en urimelig påstand. (Jeg har vedlagt et foto som viser min hytte sett fra LNF-område, samt 2 foto som viser hytten og dens omgivelser sett fra sjøen.) Jeg tror at naboen her ikke er helt klar over hvor LNF-området befinner seg, og at han virker å være av en oppfatning av at han har gangadkomst nede på min eiendom. Naboen legger vekt i sine kommentarer på at området er av stor betydning for allmenheten. I de årene vi har eid hytten er det kun

naboen som har benyttet badeviken i LNF-området. Han har tidligere tatt muntlig kontakt med naboer fordi han ønsket å søke om å anlegge brygge i viken. Det er min oppfatning at han er veldig interessert i å ivareta egne interesser, og bryr seg lite om naboer og allmenheten.
3. De andre fritidsboligene som er innvilget dispensasjon på 59 kvm er 22/82 og de to nye nausthyttene på 22/86. Disse grenser til sjøen og tomtene er mye mindre enn min tomt. Ved planlegging av tilbygget har jeg benyttet Brits Tegnekontor. Utseende og tilpassing til dagens terreng har stått i høysetet. Min hytte har lav innvendig vegghøyde på 210 cm. Vi har valgt å beholde denne lave høyden slik at tilbygget blir godt integrert i eksisterende hytte. Tilbygget er i en etasje. Den totale høyde på tilbygget er langt lavere enn eksisterende hytte. Tilbygget er planlagt nord på eiendommen, så langt fra strandlinjen som mulig. At naboen oppfatter det som en ny hytte/nytt naust forstår jeg ikke. Naustet som naboen også refererer til er oppført av tidligere eier, og er ikke en del av hytten. Kommunen besitter også alle opplysninger vedrørende dette.
4. Tilbygget vil gi rom for nytt kjøkken, og vil også medføre at vi får plass til et lite baderom inne i hytten. Hytten har i dag et vannklosett plassert i et uisolert lite rom på utsiden. Det er vårt ønske med tilbygget å få mulighet til å få oppgradert hytten til det som må anses som en minimumsstandard i dag. Naboens forslag om å forlenge tak langs eksisterende stue vil ikke gi mulighet for dette slik den eksisterende hytte er utformet. Det ville også fått betydelige konsekvenser for 22/82 sine solforhold. Vi har heller ikke ønske om å bygge nærmere strandlinjen, noe som dette ville ha medført. Det omsøkte tilbygg vil i svært liten grad berøre naboen, da hans hytte ligger høyt oppe på knausen bak vår hytte.

Det påstås at jeg hindrer fri ferdsel til friområdet som følge av min parkering. Det påstås at jeg har rett til 1,5 parkeringsplasser på venstre side av hans renseanlegg. Disse påstandene er uriktige. Jeg har en tinglyst erklæring fra 1995 med et tilhørende tinglyst kart i mål 1:1000 (se vedlegg), som viser nøyaktig inntegnet området hvor jeg har parkeringsrett. Denne erklæringen ble tinglyst mange år før de andre hyttene i området var påtenkt. Deler av området befinner seg i gangadkomstveien. Erklæringen omfatter parkering av minimum to biler. Det er naboens ønske at kommunen skal anvise oss parkering. Da må de tinglyste rettigheter fra 1995 ligge til grunn for en slik oppmåling. Når det gjelder påstandene om at jeg hindrer fri ferdsel til friområdet er dette bare tøv. 22/82 og meg selv bruker jo denne veien som gangadkomst. Hvis naboens påstander medførte riktighet ville vi jo være utestengt fra våre egne hytter. Det finnes ingen hindringer i det hele tatt når det gjelder allmenhetens adkomst til LNF-området. Det skal også sies at naboen ikke benytter gangadkomst på denne veien verken til egen eiendom eller til vika hans i LNF-området. Han grenser sågar ikke til min eiendom.

Punktvise kommentarer til merknader fra Gunnar Mong

1. Tegningene viser ikke et tilbygg i to etasjer, men en etasje med saltak i trå med gjeldende reguleringsplan. Den nye utvidelsen av terrassen er ikke bebygd areal. Den viser i realiteten terrenget slik som det eksister i dag. Toalettpåbygget har jeg kommentert ovenfor. Jeg synes at det er underlig at hvis naboene mener dette er ulovlig oppført av tidligere eier, ikke protesterte den gang. Nabo sier han fikk tilsendt en skisse som viste tilbygg på en etasje. Dette er ikke riktig. Det var på det tidspunkt ikke utarbeidet noen skisser. Han fikk 24 november 2008 tilsendt et brev fra meg (se vedlegg) hvor det var vedlagt et situasjonskart som viser tilbygget, samt en "ERKLÆRING VEDRØRENDE AVSTAND TIL NABOGRENSEN". Jeg hadde muntlig kontakt med naboen i forkant av dette brevet. Dette var for å høre om han hadde noen synspunkter eller innspill, og ikke minst om han hadde noe imot å undertegne erklæringen vedrørende avstand til nabogrensen. Han opplyste da at han hadde ingen innvendinger mot dette, da han sa at han aldri ville ha mulighet til å bygge på sin eiendom eller benytte det til noe som helst. Han måtte imidlertid forevise det til sin bror som også er med og bestemmer. Noen uker etter leverte naboen dette til meg personlig i underskrevet tilstand. Jeg ble derfor svært overrasket og lei meg når jeg mottok disse kommentarene. Jeg sitter med en følelse av at de er resultat av innspill fra den andre naboen som har levert inn kommentarer. Jeg mener likevel at den underskrevne erklæring må legges til grunn når kommunen vurderer min søknad.
2. Jeg har ingen ytterligere kommentarer.
3. Jeg har ingen ytterligere kommentarer.
4. Jeg har ingen ytterligere kommentarer.

Jeg håper kommunen finner mine kommentarer oppklarende, og at min søknad om dispensasjon blir behandlet etter de samme kriterier som er grunnlaget for tidligere gitte dispensasjoner.

Med hilsen

Sveinung Oftedal

10/5916

Erklæring om klage

(Forvaltningsloven § 32)

Klager

Navn: Jane Nikolaisen . Åge Håland

Født (dag, mnd, år): 220867 24.06.63

Adresse: Bruraberget 6

4330 ÅLGÅRD

Tlf.nr: 48202927

Forvaltningsorganet som har fattet det vedtak som er klaget: Miljøutvalg . Seksjon Byggesak . EIGERSUND KOMMUNE.

Vedtaksdato:

Saksnr./J.nr: 113.10

Gjør kort rede for hva vedtaket som er klaget er og gi også opplysninger til bedømmelse av klagerett og om klagefrist er overholdt:

Dispensasjon gitt på feil grunnlag.

SAK: SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG TIL FRITIDSBOLIG
TILTAKSHAVER: SVEINUNG OFTEDAL
GNR BNR: 22.56

Nærmere begrunnelse for klaget som ønsker om utjamning for hva klager finner begrunnelse i:

Se vedlegg

Ta skriftlig klage vedlegges (erklæringer eller annet materiale):

Underskrift

Sted	Underskrift	Forvaltningsorganets underskrift (hvis det har vært behjelpelig med å sette opp klagen)
Ålgård	Åge Håland	

Dato: 12/10-10

Fylles ut av forvaltningsorganet

Er klagen tidsperm framsatt?	Hvis ja		Når?	Klageerklæring mottatt (dato)	Er klagefristen overholdt?
Ja / Nei	Muntlig	Skriftlig			Ja / Nei

Pr 702610 Fotog. Sem & Sundsten Eiendom AS

270

SAKS.NR. 113.10 12.10.10

(2)

Vedlegg

Føler at begrunnelse for vedtak til at til at 22.56 skal få bygge kloss i en fin badevik, og utestenge naboene fra denne er endret. Først var det at 22.56 ble tilrettelagt for off. vann- og avløp, så at det allerede er off. vann- og godkjent minirenseanlegg. Dette er helt irrelevant. For å slå en ting fast. Verken vann eller avløp blir forandret for 22.56 om dispensasjon gis. 22.56 har vært tilkoblet off vann og godkjent minirenseanlegg fra 2004/2005.

Det denne saken handler om er retten for allmennheten til å bruke ei fin badevik.
Her har det kommet så mye uriktige opplysninger at det blir for mye å komme innpå her.
Nevner bare noen i stikkordsform.
- at ikke vi vet hvor LNF området er
- at nabohytten mister sol ved forlengelse av tak
- at ingen andre har interesse for vika

Dette blir rett og slett for dumt. Det er flere barnefamilier som har tilknytning til området, og som ønsker å bruke denne vika sammen med ungene sine.

Da miljøstyret skulle ha befaring 18mai d.å. ble vi forhindret fra å møte, pga kort frist(12 mai) og 2 røde dager mellom. (Vi var bortreist til besteforeldre i Moss). Dette gjorde at vi ikke fikk lagt saken frem for miljøutvalget. Vi har vært i kontakt med Morten Sageide i Fylkeskommunen, der han ga utrykk for at han nok var enig med oss. Han overlot imidlertid saken til kommunen og politikerne. Kommunen (rådmann saksbehandler) var enig med oss og derfor følte vi at vi hadde en god sak.

I disse tider da det i mediene er høyt fokus på at allmennheten skal ha tilgang på nærhet til strandkanten(eks Flekkerøy ved Kristiansand) er det uforståelig at dispensasjon kan gis.
Vi ønsker ny befaring av Fylkeskommunen, da det har kommet fram så mye feil opplysninger og at vi mener at dispensasjon er gitt på feil grunnlag.

Mvh. Jane Nikolaisen / Åge Håland

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 27.08.2010	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arkiv: :GBR-22/56, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
Arkivsaksnr.: 09/1992	Saksbehandler:	Kristensen Jan Henning
	Stilling:	Byggesaksbehandler
Journalpostløpenr.: 10/16315	Telefon:	51 46 83 26
	E-post:	jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
113/10	Miljøutvalget	14.09.2010

Sveinung Oftedal og Anne Berge - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig - Gnr. 22, bnr. 56, Sokndalsveien 917

Sammendrag:

Eier av gnr. 22, bnr. 56, Sveinung Oftedal, har den 17.07.09 søkt om oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig på gnr. 22, bnr. 56. Søknaden omfatter også en utvidelse av eksisterende terrasse for fritidsboligen.

Omsøkte tiltak (tilbygget) er avhengig av dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense. Omsøkte tilbygg medfører en grunnflate ca. 58,6 m^2, mens § 2.2 i reguleringsbestemmelsene åpner for en grunnflate på maks 50 m^2. Tilbygget er søkt oppført 1 meter fra nabogrensen mot gnr. 22, bnr. 9.

Naboer er varslet om tiltaket/dispensasjoner og det er innkommet merknad fra følgende naboer:

- Åge Håland og Jane Nikolaisen, eier av gnr. 22, bnr. 85
- Gunnar Mong, eier av gnr. 22, bnr. 9

Søknaden ble vurdert av Miljøutvalget i møte den 18.05.10 (sak 071/10). Miljøutvalget anbefalte her at det kan gis dispensasjon som omsøkt. Det ble oppgitt følgende begrunnelse for å gi dispensasjon:

- *Hytten blir tilrettelagt for offentlig vann- og avløp*
- *Det forutsettes tilknytting til offentlig vann- og avløp før igangsettelse gis*

Den omsøkte fritidsboligen er tilknyttet offentlig vann, men ikke offentlig avløp. I følge Seksjon Vann og avløp v/ Magne Torgersen er det ikke tilgang til offentlig avløp i området. En eventuell tilkobling til offentlig avløp for den aktuelle fritidsboligen vil være avhengig av store investeringer. Nærmeste kommunale avløp er pr. i dag ved området Ytre Nodlandsvei / Hadland.

Tiltakshaver opplyser pr. telefon den 03.08.10 om at fritidsboligen er tilknyttet minirenseanlegg som er etablert på naboeiendommen gnr. 22, bnr. 82. Det ble godkjent utslippstillatelse / Wallax minirenseanlegg på nevnte eiendom den 20.01.04 (M 010/04). Det

3

fremgår av saksframlegget at anlegget åpner for at fremtidig og etablert bebyggelse i området kan koble seg til anlegget, og dermed få en godkjent avløpsløsning.

For ytterligere vurderinger vedrørende vann og avløp henvises det til saksbehandlers kommentarer.

Rådmannen var negativ til omsøkte tiltak i saksframlegg som ble behandlet av Miljøutvalget 18.05.10. Da Miljøutvalget i nevnte møte stilte seg positiv til søknaden, finner en å måtte legges saken fram med positiv innstiling her. Med hensyn til ovenfor nevnte forhold vedrørende tilknytning til offentlig avløp ber en om at de særlige grunnene som ble lagt til grunn i vedtak av 18.05.10 tas opp til ny vurdering.

Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune har uttalt seg til søknaden i skriv av 08.06.2010. Søknaden legges fram for ny behandling i Miljøutvalget.

Omsøkte tiltak behandles etter ny plandel i ny plan- og bygningslov, men etter gammel byggesaksdel. Dette da søknaden er innkommet før 01.07.10.

Saksgang:

Søknaden krever at det gis dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse på grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, jfr. plan- og bygningslovens § 19. Miljøutvalget avgjør saken.

Rådmannens forslag til vedtak 27.08.2010:

Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Sveinung Oftedal, om dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse på grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, og har etter en konkret vurdering funnet å kunne anbefale dispensasjon som omsøkt.

Miljøutvalget vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens § 19. Dette med følgende begrunnelse:

- .....
- .....

Søknaden anbefales for øvrig godkjent på følgende vilkår:

- Plan – og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.
- Før byggearbeidet kan igangsettes må det innsendes reviderte tegninger / kart hvor tilbygg som ikke er vist på innsendte tegninger er tatt med.
- Fritidsboligens grunnflate skal ikke overstige 58,6 m^2.
- Fritidsboligen skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 1 meter.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19.

14.09.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:
BJØRN REIDAR BERENTSEN (AP) foreslo:
"Følgende begrunnelser oppgis:
1. Det er allerede offentlig vann
2. Det er allerede godkjent minirenseanlegg som hytten må tilknyttes"

Votering:
Rådmannens innstilling med Berentsens tillegg enstemmig vedtatt.

M-113/10 Vedtak:

Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Sveinung Oftedal, om dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse på grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, og har etter en konkret vurdering funnet å kunne anbefale dispensasjon som omsøkt.

Miljøutvalget vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens § 19. Dette med følgende begrunnelse:

1. *Det er allerede offentlig vann*
2. *Det er allerede godkjent minirenseanlegg som hytten må tilknyttes*

Søknaden anbefales for øvrig godkjent på følgende vilkår:

- *Plan – og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.*
- *Før byggearbeidet kan igangsettes må det innsendes reviderte tegninger / kart hvor tilbygg som ikke er vist på innsendte tegninger er tatt med.*
- *Fritidsboligens grunnflate skal ikke overstige 58,6 m².*
- *Fritidsboligen skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 1 meter.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19.

Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:
18.05.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:
Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo:
Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Sveinung Oftedal, om dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse på grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, og har etter en konkret vurdering funnet å kunne anbefale dispensasjon som omsøkt.

Miljøutvalget vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens § 19. Dette med følgende begrunnelse:

- Hytten blir tilrettelagt for offentlig vann- og avløp
- Det forutsettes tilknytting til offentlig vann- og avløp før igangsettelse gis

9

Søknaden anbefales for øvrig godkjent på følgende vilkår:

- Plan – og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.
- Før byggearbeidet kan igangsettes må det innsendes reviderte tegninger / kart hvor tilbygg som ikke er vist på innsendte tegninger er tatt med.
- Fritidsboligens grunnflate skal ikke overstige 58,6 m².
- Fritidsboligen skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 1 meter.

Søknaden oversendes Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune for uttalelse, før endelig vedtak kan fattes."

Votering:
Nygårds forslag vedtatt med 10 stemmer mot 1 stemme for rådmannens innstilling (KRF).

M-071/10 Vedtak:

Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Sveinung Oftedal, om dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse på grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, og har etter en konkret vurdering funnet å kunne anbefale dispensasjon som omsøkt.

Miljøutvalget vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens § 19. Dette med følgende begrunnelse:

- *Hytten blir tilrettelagt for offentlig vann- og avløp*
- *Det forutsettes tilknytting til offentlig vann- og avløp før igangsettelse gis*

Søknaden anbefales for øvrig godkjent på følgende vilkår:

- *Plan – og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.*
- *Før byggearbeidet kan igangsettes må det innsendes reviderte tegninger / kart hvor tilbygg som ikke er vist på innsendte tegninger er tatt med.*
- *Fritidsboligens grunnflate skal ikke overstige 58,6 m².*
- *Fritidsboligen skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 1 meter.*

Søknaden oversendes Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune for uttalelse, før endelig vedtak kan fattes.

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

Andre opplysninger / fakta i saken:
Gjeldende plangrunnlag:
For eiendommen gjelder reguleringsplan for Fritidsbebebyggelse Nålaugvika, vedtatt av kommunestyret 17.06.02. Omsøkt areal er i planen regulert til Byggeområder - Fritidsbebyggelse. Omsøkte eiendom ligger innenfor området H10 i reguleringsplanen.

Aktuell reguleringsbestemmelse, § 2.2 (utdrag):
*I områdene H6, H7, H8, H10 *), H11 og H12 tillates oppført nausthytter, dvs. fritidsboliger plassert i strandkanten med utseende som naust og der det om ønskelig kan legges naust/båthus inn i bygningskroppen. Nausthyttene tillates oppført i inntil 1 etasje, samt loft/hems.*

Mønehøyde målt fra middels vannstand må ikke overstige 7,0 meter.
Hyttene skal ha saltak med takvinkel mellom 34° og 45°.
Tillatt bebygd areal for den enkelte tomt skal ikke overstige BYA=40%.
Maksimal grunnflate fastsettes til 50 m².
**) I område H10 er det kun den eksisterende bygningen i vest og bygningen som ligger i sjøkanten lengst nord-øst som kan benyttes som fritidsboliger.*

Annet aktuelt lovverk: Plan- og bygningsloven

§ 19.2 - Dispensasjonsvedtaket (utdrag):
Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

§ 70.2, vedrørende avstand til nabogrense:
2. Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning.

Saksbehandlers vurderinger:

Det er søkt om oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig på gnr. 22, bnr. 56
Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense.
I følge søknaden har fritidsboligen pr. i dag et bebygd areal / grunnflate på 48,3 m², mens omsøkte tilbygg vil medføre et bebygd areal / grunnflate ca. 58,6 m². § 2.2 i reguleringsbestemmelsene åpner for en grunnflate på maks 50 m². Tilbygget er søkt oppført 1 meter fra nabogrensen mot gnr. 22, bnr. 9.

Vedrørende vann og avløp i området:
Da Miljøutvalget behandlet saken den 18.05.10 ble det anbefalt at det gis dispensasjon med følgende begrunnelse:

- *Hytten blir tilrettelagt for offentlig vann- og avløp*
- *Det forutsettes tilknytting til offentlig vann- og avløp før igangsettelse gis*

Vedrørende dette opplyses det om at fritidsboligen er tilknyttet offentlig vann, men ikke offentlig avløp. I følge Seksjon Vann og avløp v/ Magne Torgersen er det ikke tilgang til

5

offentlig avløp i området. En eventuell tilkobling til offentlig avløp for den aktuelle fritidsboligen vil være avhengig av store investeringer.

Tiltakshaver opplyser pr. telefon den 03.08.10 om at fritidsboligen er tilknyttet minirenseanlegg som er etablert på naboeiendommen gnr. 22, bnr. 82. Det ble godkjent utslippstillatelse / Wallax minirenseanlegg på nevnte eiendom den 20.01.04 (M 010/04). Det fremgår av saksframlegget at anlegget åpner for at fremtidig og etablert bebyggelse i området kan koble seg til anlegget, og dermed få en godkjent avløpsløsning.

Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune skriver følgende i samordnet uttalelse av 08.06.10:

Fylkesmannen og fylkeskommunen har en avtale om behandling av kommunale plansaker. I denne saken kommer det ikke egen uttalelse fra fylkeskommunen.

Kommunen har gjennomført en grundig vurdering av saken. Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader til den vurdering som er gjort i administrasjonen og i miljøutvalget.

Tiltakshaver har oppgitt følgende, i skriv av 10.07.09, som begrunnelse for at det bør gis dispensasjon som omsøkt:

Det søkes om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig på eiendommen gnr. 22 bnr. 56, Sokndalsveien 917.

Særlige grunner for at dispensasjon bør kunne gis:

- Bestemmelsen om tillatt bebygd areal for tomten overholdes.
- Tilbygget kommer ikke nærmere nabogrense enn dagens fritidsbolig. Naboeiendommen gnr. 22 bnr. 9 kan ikke bebygges i nærheten av min fritidsbolig, siden den kun er ca 4 m bred i dette området.
- Det er mange store fritidsboliger i området. Ingen vil legge merke til om grunnflaten på min fritidsbolig økes til 58,6 m². Eierne av naboeiendommen gnr. 22 bnr. 82 har blant annet fått dispensasjon for å bygge større enn 50 m².
- Vi har behov for tilbygget for å få ett skikkelig kjøkken i fritidsboligen.

I merknad datert 21.07.09, fra eier av gnr. 22, bnr. 85, er det anført følgende:

Vi har mottatt nabovarsel fra Sveinung Oftedal gjeldende søknad om oppføring av nybygg/tilbygg til hans fritidsbolig. Søker angir i fire punkter særlige grunner for at dispensasjon bør kunne gis.
Som berørt nabo (gnr. 22 bnr.85) har vi følgende kommentarer til punktene og til søknaden;

- Det er oppført et tilbygg mot nordvest (anslagsvis 4-6 kvm) , innredet til bad, som er utelatt på søkers tegning. Tilbygget er ikke tatt med i total angitt grunnflate. Vi kan derfor ikke se at "tillatt bebygd areal for tomten" overholdes.

- Dagens fritidsbolig ligger nærmer nabogrense enn angitt, grunnet tilbygget nevnt over. Som kommentar til at naboeiendommen ikke kan bebygges i egenskap av sin bredde i området, er å bemerke at dette dreier seg om et friområde.Tomteselger (Alf Hansen) fremhevet spesielt ved salg av tomtene gnr. 22 bnr. 85 og gnr. 22 bnr.84 den unike tilgangen dette friområdet ga allmenheten til en fin vik med muligheter for bading, krabbefiske/fiske. Vika er den eneste plassen små barn kan bade i området uten å måtte gå 400 m langs en sterkt trafikert og uoversiktelig vei. (Riksvei 44 har også en betydelig mengde tungtransport). Vika og tilgangen til sjøen var av stor betydning for oss ved kjøp av vår tomt. Hvis dispensasjon gis for arealøkning av eksisterende fritidsbolig helt ut i grense til friområdet vil dette virke svært privatiserende i forhold til allmen benyttelse av vika sørvest for søkers eiendom.

- De "andre store fritidsboligene" (2 stk.) som det refereres til, grenser ikke til sjøen. Her er også tomtene større med luft mellom hyttene. Vår oppfatning er at en økning av grunnflate som vist på søkers tegning i realiteten fremstår som ny hytte/nytt naust i strandkanten. Eiendommen har også et stort båthus med loft på høyre side av fritidsboligen sett fra sjøen, som heller ikke fremkommer på søkers tegning. Som kommentar til at "ingen vil legge merke til" den presenterte økning av grunnflate er dette for oss uforståelig, da eiendommen med all bygningsmasse i bredden og i høyden blir veldig dominerende i strandlinjen. Det er rimelig og anta at et bygg helt ut i grensen vil holde allmenheten vekk. Naboeiendommen gnr. 22 bnr. 82 som har fått dispensasjon for å bygge større enn 50 kvm er i ferdigstillet form er svært beskjeden i forhold.

- Vi har vanskelig for å forstå at det må bygges 4.5 meter høyt med nytt bygg for å få et "skikkelig kjøkken". Med annen løsning, eks. forlenge tak langs eksisterende stue for å gi bedre rom for kjøkken vil det oppnås en akseptabel avstand til friområdet slik at ingen vil føle det påtrengende å benytte dette. For oss som eiere av eiendommen bak vil høyden på bygget, slik det er søkt om, også frata oss utsikten til vannkanten og den unike nærhetsfølelsen som vi har i dag.

Som tilleggsopplysning vil vi påpeke at det omtalte friområdet mellom hyttene (som ifig. grunneier gnr.22 bnr.9 ble anlagt som en sti for tilkomst til hyttene og øvrig friområde) i dag benyttes til parkering av Sveinung Oftedal med flere biler.Her parkerer også hans gjester. Båthenger, ved, etc. er også plassert på friområdet.
Det opplevves av oss som en uholdbar situasjon at fri ferdsel hindres ved at gjenstander plasseres på slik måte at et friområde så nær sjø privatiseres.Oftedal har tinglyst parkeringsrett for 1.5 biler på venstre side av renseanlegget (ved avfallsdunkene). At plassen virker liten for parkering av 1.5 biler skyldes at det som skal være en sti er blitt liggende som en grusvei etter anleggsperioden. Med en sti som det er regulert inn, vil det være plass til tinglyst parkering samt gåtilkomst til hyttene og videre gjennom friområdet. Vi håper kommunen vil anvise hvor eieme av gnr. 22 bnr. 56 har parkering og at reguleringsbestemmelsene for området og retten til fri ferdsel i friområder tillegges vekt i kommunens behandling av foreliggende dispensasjonssøknad.

Vi protesterer med dette på varslet søknad om dispensasjon for ytterligere nybygg til fritidsbolig på eiendommen gnr.22 bnr.56.

I merknad datert 22.07.09, fra eier av gnr. 22, bnr. 9, er det anført følgende:

Jeg var opprinnelig positiv innstilt til nybygget, men når jeg nå ser konsekvensene av utbyggingen, må jeg dessverre gå i mot at prosjektet blir realisert, av følgende grunner:

1) *Nå viser tegningene et tilbygg på 2. etasjer og en utvidelse av terrassen. Dessuten er det et påbygg på vestsiden mot gangvegen som ikke er vist på tegninger. Byggeår for meg ukjent. Skissen jeg fikk tilsendt viste påbygg på 1 etasje.*

2) *Teinebukten på sørsiden av 22/56 vil bli vanskelig tilgjengelig for publikum (såkalt privatisering i et LNF-område). Dessuten vil eiendommen bak – 22/85 – miste mye av utsikten til innenfor moloen.*

3) *Gnr. 22, bnr. 56 er pr. definisjon nausthytte med maks grunnflate 50 m2. Med omsøkte påbygg og eksisterende vil grunnflaten overstige 60 m2.*

4) *Fritidsboligene 22/84 og 22/85 er ikke nausthytter (se reguleringsbestemmelsene knyttet til reguleringsplanen for Nålaugviken)*

Tiltakshaver har følgende kommentarer til innkomne merknader, i skriv av 19.08.09:

Punktvise kommentarer til merknader fra Åge Håland/Jane Nikolaisen

1. Hytten har et tilbygg på 4-5 kvm som ikke er vist på tegningene som ligger ved søknaden. Da jeg kjøpte hytten lå det i prospektet ved tegninger som viste dette tilbygget som inneholder et vannklosett. Ved overtakelsen av hytten mottok jeg ikke andre opplysninger enn det som var inkludert i salgsoppgaven. Dette skyldtes brann hos forrige eier. Da jeg begynte å planlegge påbygg gikk jeg derfor til kommunen for å få tegninger i målestokk. Det forelå her komplette tegninger, samt en nedfotografert tegning som viser toalett tilbygget. Jeg går derfor ut ifra at tilbygget er kjent for kommunen. Hyttens totale grunnflate ble oppgitt til 48 kvm. Den totale grunnflate etter omsøkte tilbygg vil ikke overstige 59 kvm.
2. Hyttens tilbygg vil ikke ligge nærmere nabogrense enn det som fremkommer i søknaden. Tilbygg vil bli som vist i søknaden og ikke berøre tilgrensende LNF-område i det hele tatt. Som situasjonskartet viser så er det i grensen mot LNF-området en fjellskrent. LNF-området befinner seg oppå denne skrenten mange meter over min eiendom. At tilbygget skulle virke privatiserende på LNF-området ovenfor min eiendom er en urimelig påstand. (Jeg har vedlagt et foto som viser min hytte sett fra LNF-område, samt 2 foto som viser hytten og dens omgivelser sett fra sjøen.) Jeg tror at naboen her ikke er helt klar over hvor LNF-området befinner seg, og at han virker å være av en oppfatning av at han har gangadkomst nede på min eiendom. Naboen legger vekt i sine kommentarer på at området er av stor betydning for allmenheten. I de årene vi har eid hytten er det kun

naboen som har benyttet badeviken i LNF-området. Han har tidligere tatt muntlig kontakt med naboer fordi han ønsket å søke om å anlegge brygge i viken. Det er min oppfatning at han er veldig interessert i å ivareta egne interesser, og bryr seg lite om naboer og allmenheten.

3. De andre fritidsboligene som er innvilget dispensasjon på 59 kvm er 22/82 og de to nye nausthyttene på 22/86. Disse grenser til sjøen og tomtene er mye mindre enn min tomt. Ved planlegging av tilbygget har jeg benyttet Brits Tegnekontor. Utseende og tilpassing til dagens terreng har stått i høysetet. Min hytte har lav innvendig vegghøyde på 210 cm. Vi har valgt å beholde denne lave høyden slik at tilbygget blir godt integrert i eksisterende hytte. Tilbygget er i en etasje. Den totale høyde på tilbygget er langt lavere enn eksisterende hytte. Tilbygget er planlagt nord på eiendommen, så langt fra strandlinjen som mulig. At naboen oppfatter det som en ny hytte/nytt naust forstår jeg ikke. Naustet som naboen også refererer til er oppført av tidligere eier, og er ikke en del av hytten. Kommunen besitter også alle opplysninger vedrørende dette.
4. Tilbygget vil gi rom for nytt kjøkken, og vil også medføre at vi får plass til et lite baderom inne i hytten. Hytten har i dag et vannklosett plassert i et uisolert lite rom på utsiden. Det er vårt ønske med tilbygget å få mulighet til å få oppgradert hytten til det som må anses som en minimumsstandard i dag. Naboens forslag om å forlenge tak langs eksisterende stue vil ikke gi mulighet for dette slik den eksisterende hytte er utformet. Det ville også fått betydelige konsekvenser for 22/82 sine solforhold. Vi har heller ikke ønske om å bygge nærmere strandlinjen, noe som dette ville ha medført. Det omsøkte tilbygg vil i svært liten grad berøre naboen, da hans hytte ligger høyt oppe på knausen bak vår hytte.

Det påstås at jeg hindrer fri ferdsel til friområdet som følge av min parkering. Det påstås at jeg har rett til 1,5 parkeringsplasser på venstre side av hans renseanlegg. Disse påstandene er uriktige. Jeg har en tinglyst erklæring fra 1995 med et tilhørende tinglyst kart i mål 1:1000 (se vedlegg), som viser nøyaktig inntegnet området hvor jeg har parkeringsrett. Denne erklæringen ble tinglyst mange år før de andre hyttene i orådet var påtenkt. Deler av området befinner seg i gangadkomstveien. Erklæringen omfatter parkering av minimum to biler. Det er naboens ønske at kommunen skal anvise oss parkering. Da må de tinglyste rettigheter fra 1995 ligge til grunn for en slik oppmåling. Når det gjelder påstandene om at jeg hindrer fri ferdsel til friområdet er dette bare tøv. 22/82 og meg selv bruker jo denne veien som gangadkomst. Hvis naboens påstander medførte riktighet ville vi jo være utestengt fra våre egne hytter. Det finnes ingen hindringer i det hele tatt når det gjelder allmenhetens adkomst til LNF-området. Det skal også sies at naboen ikke benytter gangadkomst på denne veien verken til egen eiendom eller til vika hans i LNF-området. Han grenser sågar ikke til min eiendom.

7

1. Tegningene viser ikke et tilbygg i to etasjer, men en etasje med saltak i trå med gjeldende reguleringsplan. Den nye utvidelsen av terrassen er ikke bebygd areal. Den viser i realiteten terrenget slik som det eksister i dag. Toalettpåbygget har jeg kommentert ovenfor. Jeg synes at det er underlig at hvis naboene mener dette er ulovlig oppført av tidligere eier, ikke protesterte den gang. Nabo sier han fikk tilsendt en skisse som viste tilbygg på en etasje. Dette er ikke riktig. Det var på det tidspunkt ikke utarbeidet noen skisser. Han fikk 24 november 2008 tilsendt et brev fra meg (se vedlegg) hvor det var vedlagt et situasjonskart som viser tilbygget, samt en "ERKLÆRING VEDRØRENDE AVSTAND TIL NABOGRENSEN". Jeg hadde muntlig kontakt med naboen i forkant av dette brevet. Dette var for å høre om han hadde noen synspunkter eller innspill, og ikke minst om han hadde noe imot å undertegne erklæringen vedrørende avstand til nabogrensen. Han opplyste da at han hadde ingen innvendinger mot dette, da han sa at han aldri ville ha mulighet til å bygge på sin eiendom eller benytte det til noe som helst. Han måtte imidlertid forevise det til sin bror som også er med og bestemmer. Noen uker etter leverte naboen dette til meg personlig i underskrevet tilstand. Jeg ble derfor svært overrasket og lei meg når jeg mottok disse kommentarene. Jeg sitter med en følelse av at de er resultat av innspill fra den andre naboen som har levert inn kommentarer. Jeg mener likevel at den underskrevne erklæring må legges til grunn når kommunen vurderer min søknad.
2. Jeg har ingen ytterligere kommentarer.
3. Jeg har ingen ytterligere kommentarer.
4. Jeg har ingen ytterligere kommentarer.

Jeg håper kommunen finner mine kommentarer oppklarende, og at min søknad om dispensasjon blir behandlet etter de samme kriterier som er grunnlaget for tidligere gitte dispensasjoner.

Rådmannens vurderinger:

Rådmannen mener at tiltaket ikke bør godkjennes som omsøkt, jfr. Rådmannens vurderinger i saksfremlegg til sak 071/10 som ble behandlet av Miljøutvalget den 18.05.10. I nevnte saksframlegg fremgikk det blant annet følgende:

Kommunen ønsker å være svært restriktiv med å gi dispensasjoner innenfor 100-meters beltet til sjø, i tråd med statlige retningslinjer. Men det er riktig som søker skriver at det er gitt flere andre dispensasjoner i området. Slik Rådmannen vurderer det, er dette det eneste som taler for at det skal gis dispensasjon i denne konkrete saken.

Rådmannen finner ikke at denne søknad og tidligere godkjenninger automatisk kan likebehandles. Dette begrunnes blant annet med følgende:

- *Rådmannen kan ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens § 19.*
- *Det er innkommet merknad fra 2 naboer. Merknadene fokuserer i stor grad på at tiltaket vil kunne virke privatiserende for allmennheten. Kommunen ønsker å være restriktive med å gi dispensasjoner innenfor 100-metersbeletet til sjø. Omsøkte fritidsbolig ligger ca. 8 meter fra sjøkanten.*

For Rådmannens øvrige vurderinger henvises det til saksframlegg som ble behandlet i møte den 18.05.10 (sak 071/10).

Fylkesmannen i Rogaland / Rogaland Fylkeskommune skriver i sin uttalelse at de ikke har vesentlige merknader til den vurdering som er gjort i administrasjonen og i miljøutvalget.

Med bakgrunn i at Miljøutvalget i møte den 18.05.10 anbefalte at det gis dispensasjon som omsøkt, finner Rådmannen å måtte legge frem saken med en positiv innstilling.

Universell utforming:
Ikke aktuelt i denne saken.

Økonomiske konsekvenser:
Ingen kjente for kommunen.

Hvis det stilles vilkår om at eiendommen skal tilknyttes offentlig avløp vil det være avhengig av store investeringer i ledningsnett og pumpestasjoner. Dette da nærmeste tilknytning til offentlig avløp er i området ved Ytre Nodlandsvei / Hadland.

Alternative løsninger:
Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Sveinung Oftedal, om dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, men finner etter en konkret vurdering at det ikke kan anbefales at det gis dispensasjon som omsøkt. Dette da en ikke kan se at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jfr. vilkår for å gi dispensasjon i plan- og bygningslovens § 19.

Søknad om oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig og utvidelse av terrasse avslås derfor.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-4, 19 og 70.2.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
126077	Uttalelse til søknad om dispensasjon til tilbygg til hytte gnr. 22 bnr. 56 i Nålaugvika,
81353	Søknad om ett-trinns søknadsbehandling, gnr. 22 bnr. 56 - Sokndalsveien 917
81360	Fasade tegning
81359	Plan tegning
81358	Situasjonskart
81356	Erklæring vedr. avstand til nabogrensen
81355	Dispensasjon
81354	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
81517	Merknader til nabovarsel vedr. søknad om dispensasjon for oppføring av nybygg, gnr. 22 bnr. 56
81567	Klage ang. prosjektert nybygg til eksisterende nausthytte, gnr. 22 bnr. 56 - Sokndalsveien 917
84562	Vedr. tilbygg til fritidsbolig, gnr. 22 bnr. 56 - Sokndalsveien 917
84567	Kopi av erklæring, datert 24.02.95
84568	Kart
84566	Foto
84564	Situasjonskart
84565	Kopi av erklæring vedr. avstand til nabogrensen, datert 25.12.08
84563	Kopi av brev, datert 24.11.2008
120547	Reg.plan med bestemmelser 22-56.pdf
119855	Sveinung Oftedal og Anne Berge - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig - Gnr. 22, bnr. 56, Sokndalsveien 917

8

Parter i saken:

	Gunnar Mong	Stapnesveien 8	4370	EGERSUND	
TIL	Sveinung Oftedal	Gosenstubben 7	4041	HAFRSFJORD	
	Åge Håland og Jane Nikolaisen	Bruraberget 6	4330	ÅLGÅRD	

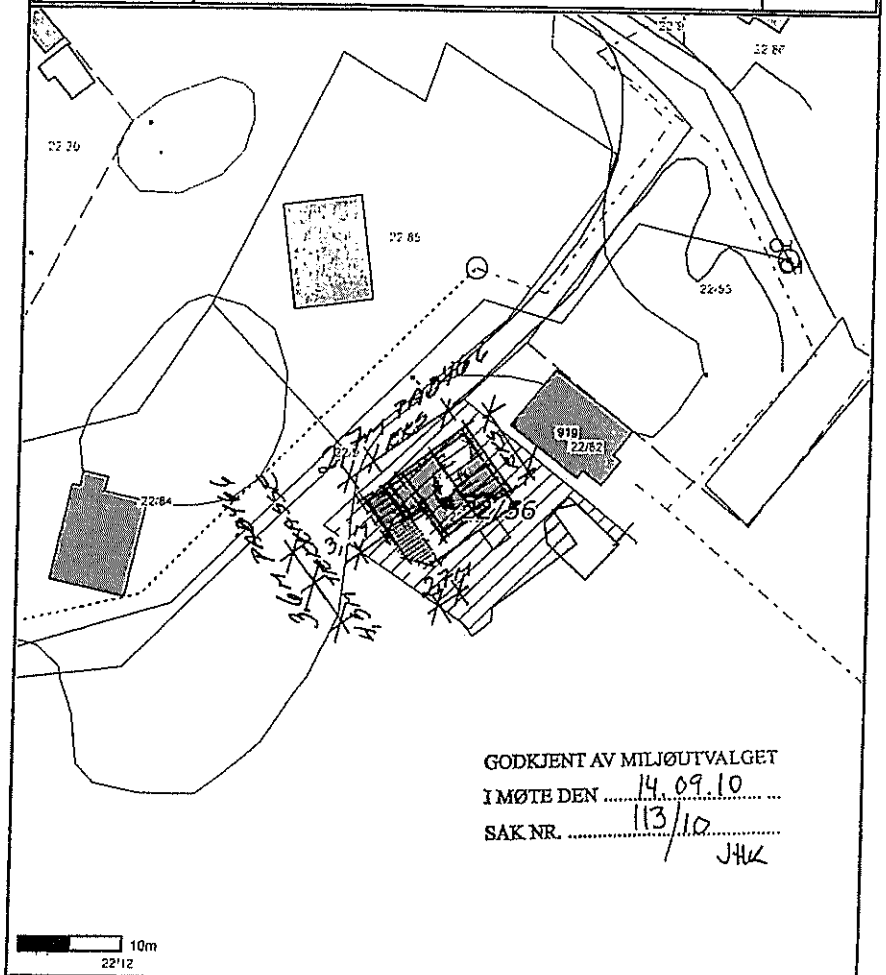
D1

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: SOKNDALSVEIEN 917, 4370 EGERSUND			
Hj.haver/Fester:				
EIGERSUND KOMMUNE	Dato: 16/6-2009 Sign:			Målestokk 1:500

N

9

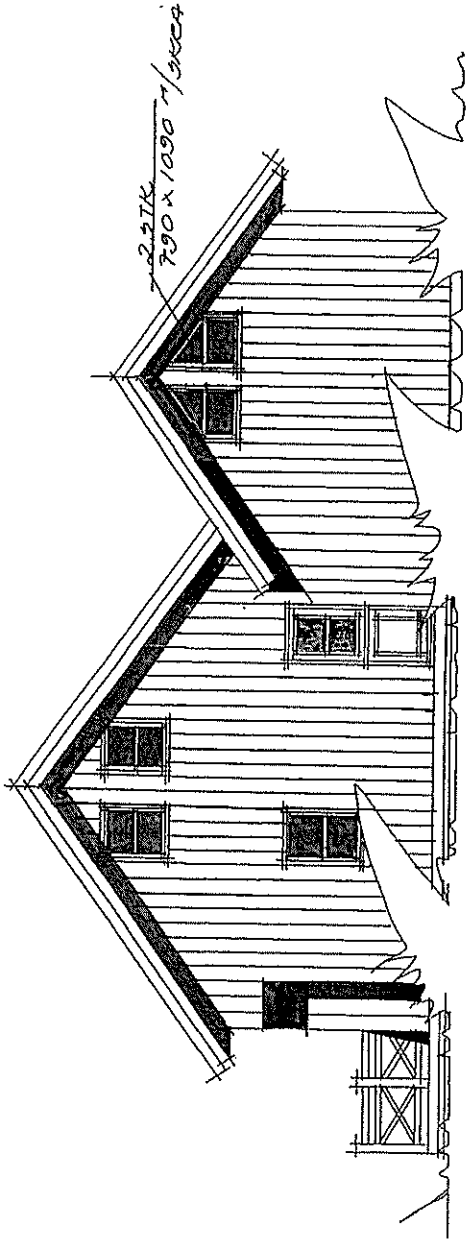


GODKJENT AV MILJØUTVALGET
I MØTE DEN 14.09.10
SAK NR. 113/10
JHK

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og avløpsledninger, plandata m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

E3

10



FASADE MOT: NORD - VEST

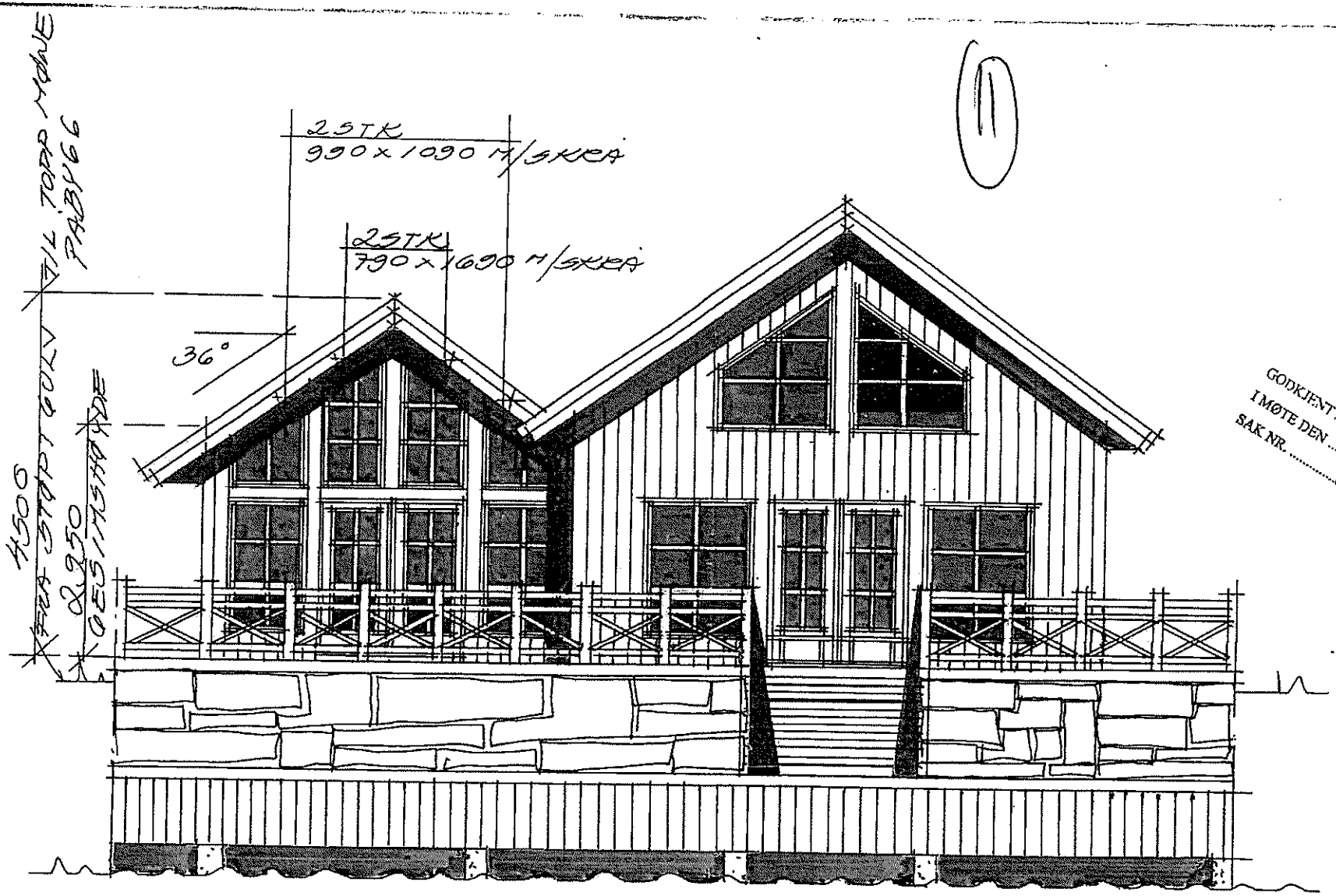
GODKJENT AV MILJØUTVALGET
I MØTE DEN 14.09.10
SAK NR. 113/10
JHK

Brit's Tegnekontor

100603

MÅL 1:50

PÅBYGG PÅ EKS. HYTTE
FOR: TORE SVEINUNG OFTEDAL
NÅVÆRENDE ADRESSE: EIGERSUND KOMMUNE



FASADE MOT: Sør-øst.

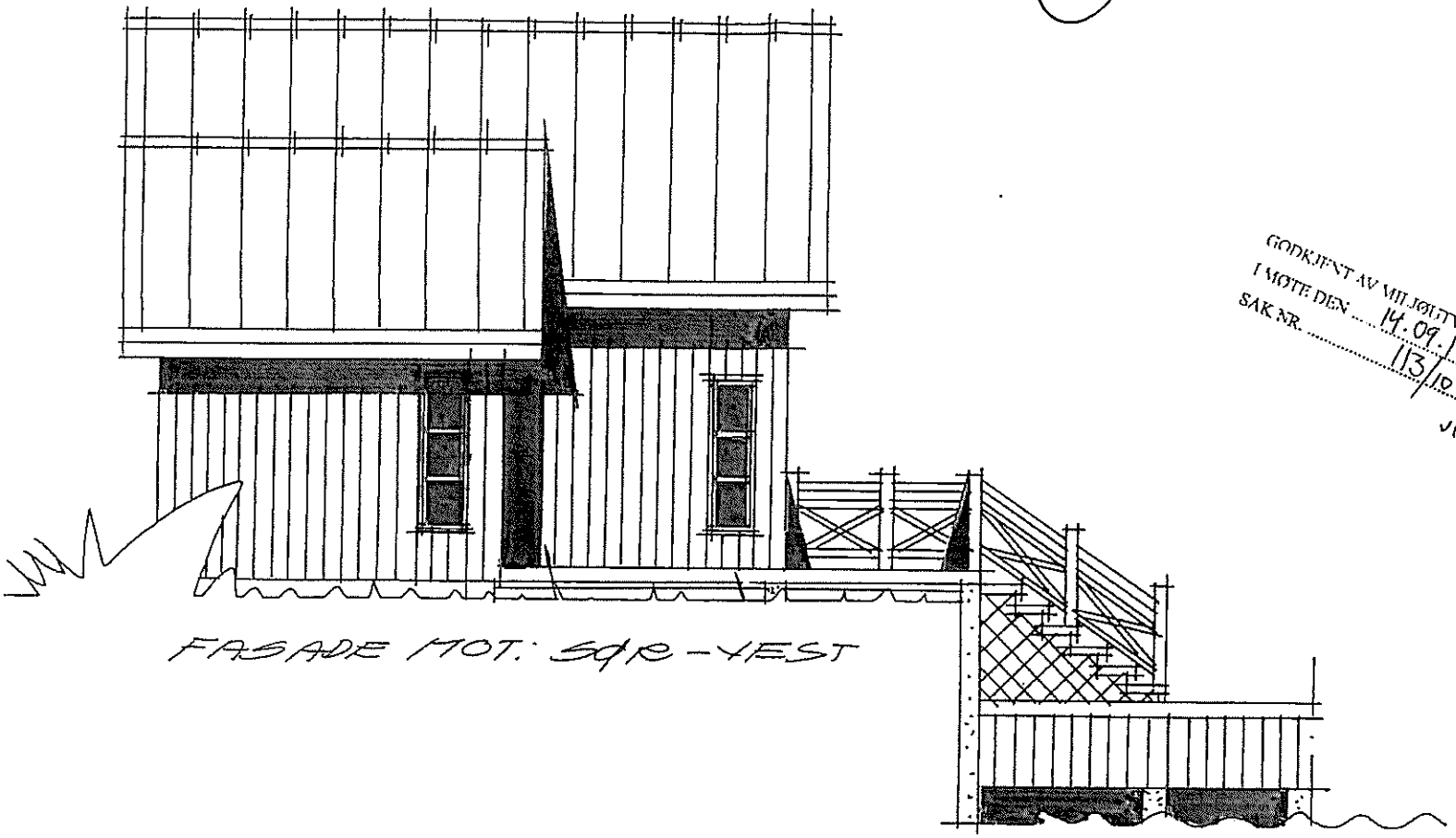
Brit's Tegnekontor

PÅBYGG PÅ EKS. HYTTE
FOR FAM. SVEINUNG OFTEDAL
NALAXIKA. EIGERSUND KOMMUNE

160609
MÅL
1:50

E2

12

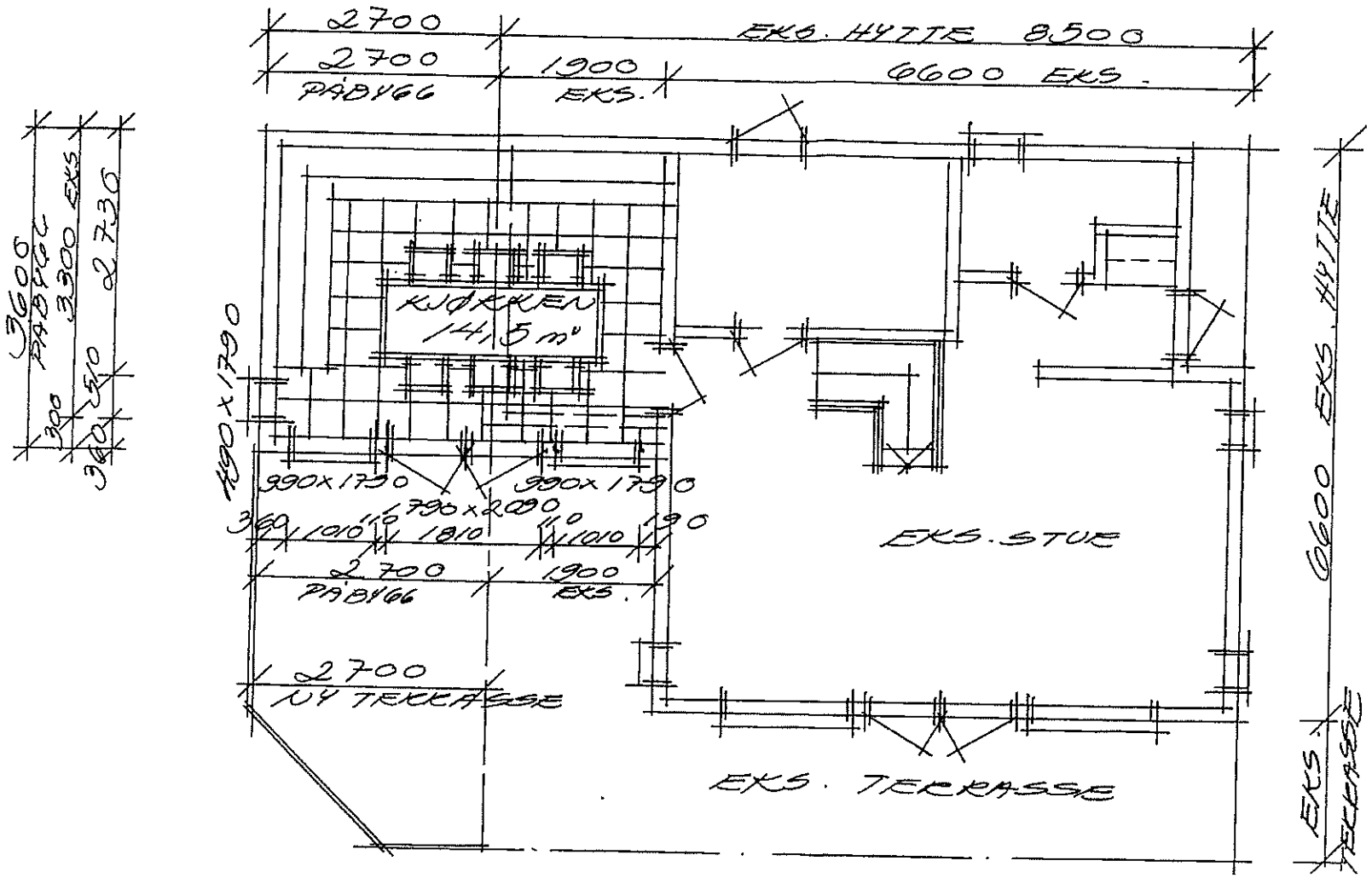


FASADE MOT: SØR-VEST

GODKJENT AV MILJØUTVALGET
I MØTE DEN 14.09.10
SAK NR. 113/10
JHK

Brit's Tegnekontor

DABYGG PÅ EKS. HYTTE FOR FAM. SVEINUNG OFTEDAL VÅLAVIKA. EIGERSUND KOMMUNE	160609 MÅL 1:50



GODKJENT AV MILJØUTVALGET
I MØTE DEN 14.09.10
SAK NR. 12/10
sk

Brit's Tegnekontor

TOTAL BRUTTO GR. FLATE M/PÅBYGG = 58,6m²
BRUTTO GR. FLATE EKS. HYTTE = 48,3m² PÅBYGG GR. FLATE = 10,3m² BRA = 9,4m²

PÅBYGG PÅ EKS. HYTTE
FOR FAM. SKEINNUNG OFTEDAL
NÅLAYIKA
EIGERSUND KOMMUNE

MÅL
1:50

Fra: Sentralbordet
Sendt: 08.06.2010
Til: tilreg@eigersund.kommune.no
Kopi:
Emne: VS: Uttalelse til søknad om dispensasjon til tilbygg til hytte på 22/56 i Nålaugvika, Sokndalsveien 917, Eigersund

---

Fra: morten.sageidet@fmro.no [mailto:morten.sageidet@fmro.no]
Sendt: 8. juni 2010 14:47
Til: post@eigersund.kommune.no
Kopi: firmapost@rogfk.no
Emne: Uttalelse til søknad om dispensasjon til tilbygg til hytte på 22/56 i Nålaugvika, Sokndalsveien 917, Eigersund

Uttalelse til søknad om dispensasjon til tilbygg til hytte på 22/56 i Nålaugvika, Sokndalsveien 917, Eigersund

Deres ref 10/14216 / GBR-22/56, FA-L42

Vi viser til kommunens utsendelse i saken fra 25.05.2010.

Fylkesmannen og fylkeskommunen har en avtale om behandling av kommunale plansaker. I denne saken kommer det ikke egen uttalelse fra fylkeskommunen.

Kommunen har gjennomført en grundig vurdering av saken. Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader til den vurdering som er gjort i administrasjonen og i miljøutvalget.

mvh

Morten Sageidet
senioringeniør
Fylkesmannen i Rogaland
Miljøvernavdelinga

tlf 51 56 89 11
morten.sageidet@fmro.no <mailto:morten.sageidet@fmro.no>

14

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 04.05.2010	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arkiv: :GBR-22/56, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
Arkivsaksnr.: 09/1992	Saksbehandler:	Kristensen Jan Henning
Journalpostløpenr.: 10/11558	Stilling:	Byggesaksbehandler
	Telefon:	51 46 83 26
	E-post:	jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
071/10	Miljøutvalget	18.05.2010

Sveinung Oftedal og Anne Berge - Søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig - Gnr. 22, bnr. 56, Sokndalsveien 917

Sammendrag:

Eier av gnr. 22, bnr. 56, Sveinung Oftedal, har den 17.07.09 søkt om oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig på gnr. 22, bnr. 56. Søknaden omfatter også en utvidelse av eksisterende terrasse for fritidsboligen.

Omsøkte tiltak (tilbygget) er avhengig av dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense. Omsøkte tilbygg medfører en grunnflate ca.58,6 m^2, mens § 2.2 i reguleringsbestemmelsene åpner for en grunnflate på maks 50 m^2. Tilbygget er søkt oppført 1 meter fra nabogrensen mot gnr. 22, bnr. 9.

Naboer er varslet om tiltaket/dispensasjoner og det er innkommet merknad fra følgende naboer:

- Åge Håland og Jane Nikolaisen, eier av gnr. 22, bnr. 85
- Gunnar Mong, eier av gnr. 22, bnr. 9

Saken legges fram for behandling i Miljøutvalget.

Saksgang:

Søknaden krever at det gis dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse på grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, jfr. plan- og bygningslovens § 19. Miljøutvalget avgjør saken.

Hvis Miljøutvalget anbefaler at det skal gis dispensasjon, må det innhentes uttalelse fra Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune før endelig vedtak kan fattes.

Rådmannens forslag til vedtak 04.05.2010:

Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Sveinung Oftedal, om dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, men finner etter en konkret vurdering at det ikke kan anbefales at det gis dispensasjon som omsøkt. Dette da en ikke kan se at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jfr. vilkår for å gi dispensasjon i plan- og bygningslovens § 19.

Søknad om oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig og utvidelse av terrasse avslås derfor.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-4, 19 og 70.2.

18.05.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:
Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

KJELL VIDAR NYGÅRD (H) foreslo:

Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Sveinung Oftedal, om dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse på grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, og har etter en konkret vurdering funnet å kunne anbefale dispensasjon som omsøkt.

Miljøutvalget vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens § 19. Dette med følgende begrunnelse:

- Hytten blir tilrettelagt for offentlig vann- og avløp
- Det forutsettes tilknytting til offentlig vann- og avløp før igangsettelse gis

Søknaden anbefales for øvrig godkjent på følgende vilkår:

- Plan – og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.
- Før byggearbeidet kan igangsettes må det innsendes reviderte tegninger / kart hvor tilbygg som ikke er vist på innsendte tegninger er tatt med.
- Fritidsboligens grunnflate skal ikke overstige 58,6 m^2.
- Fritidsboligen skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 1 meter.

Søknaden oversendes Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune for uttalelse, før endelig vedtak kan fattes."

Votering:
Nygårds forslag vedtatt med 10 stemmer mot 1 stemme for rådmannens innstilling (KRF).

M-071/10 Vedtak:

Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Sveinung Oftedal, om dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse på grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, og har etter en konkret vurdering funnet å kunne anbefale dispensasjon som omsøkt.

Miljøutvalget vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens § 19. Dette med følgende begrunnelse:

- *Hytten blir tilrettelagt for offentlig vann- og avløp*
- *Det forutsettes tilknytting til offentlig vann- og avløp før igangsettelse gis*

Søknaden anbefales for øvrig godkjent på følgende vilkår:

- *Plan – og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.*
- *Før byggearbeidet kan igangsettes må det innsendes reviderte tegninger / kart hvor tilbygg som ikke er vist på innsendte tegninger er tatt med.*
- *Fritidsboligens grunnflate skal ikke overstige 58,6 m^2.*
- *Fritidsboligen skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 1 meter.*

15

Søknaden oversendes Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune for uttalelse, før endelig vedtak kan fattes.

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

Eventuell tidligere politisk behandling:
Ingen

Andre opplysninger / fakta i saken:
Gjeldende plangrunnlag:
For eiendommen gjelder reguleringsplan for Fritidsbebebyggelse Nålaugvika, vedtatt av kommunestyret 17.06.02. Omsøkt areal er i planen regulert til Byggeområder - Fritidsbebyggelse. Omsøkte eiendom ligger innenfor området H10 i reguleringsplanen.

Aktuell reguleringsbestemmelse, § 2.2 (utdrag):
*I områdene H6, H7, H8, H10 *), H11 og H12 tillates oppført nausthytter, dvs. fritidsboliger plassert i strandkanten med utseende som naust og der det om ønskelig kan legges naust/båthus inn i bygningskroppen. Nausthyttene tillates oppført i inntil 1 etasje, samt loft/hems.*
Mønehøyde målt fra middels vannstand må ikke overstige 7,0 meter.
Hyttene skal ha saltak med takvinkel mellom 34° og 45°.
Tillatt bebygd areal for den enkelte tomt skal ikke overstige BYA=40%.
Maksimal grunnflate fastsettes til 50 m^2.
**) I område H10 er det kun den eksisterende bygningen i vest og bygningen som ligger i sjøkanten lengst nord-øst som kan benyttes som fritidsboliger.*

Annet aktuelt lovverk, Plan- og bygningsloven

§ 19.2 - Dispensasjonsvedtaket (utdrag):
Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

§ 70.2, vedrørende avstand til nabogrense:
2. Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kap. VI eller VII, skal bygning ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at bygning plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i første ledd eller i nabogrense

a) når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller

b) ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre bygning.

Saksbehandlers vurderinger:

Det er søkt om oppføring av tilbygg til eksisterende fritidsbolig på gnr. 22, bnr. 56
Omsøkte tiltak er avhengig av dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense.
I følge søknaden har fritidsboligen pr. i dag et bebygd areal / grunnflate på 48,3 m^2, mens omsøkte tilbygg vil medføre et bebygd areal / grunnflate ca. 58,6 m^2. § 2.2 i reguleringsbestemmelsene åpner for en grunnflate på maks 50 m^2. Tilbygget er søkt oppført 1 meter fra nabogrensen mot gnr. 22, bnr. 9.

Tiltakshaver har oppgitt følgende, i skriv av 10.07.09, som begrunnelse for at det bør gis dispensasjon som omsøkt:

Det søkes om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig på eiendommen gnr. 22 bnr. 56, Sokndalsveien 917.

Særlige grunner for at dispensasjon bør kunne gis:

- Bestemmelsen om tillatt bebygd areal for tomten overholdes.
- Tilbygget kommer ikke nærmere nabogrense enn dagens fritidsbolig. Naboeiendommen gnr. 22 bnr. 9 kan ikke bebygges i nærheten av min fritidsbolig, siden den kun er ca 4 m bred i dette området.
- Det er mange store fritidsboliger i området. Ingen vil legge merke til om grunnflaten på min fritidsbolig økes til 58,6 m^2. Eierne av naboeiendommen gnr. 22 bnr. 82 har blant annet fått dispensasjon for å bygge større enn 50 m^2.
- Vi har behov for tilbygget for å få ett skikkelig kjøkken i fritidsboligen.

16

I merknad datert 21.07.09, fra eier av gnr. 22, bnr. 85, er det anført følgende:

Vi har mottatt nabovarsel fra Sveinung Oftedal gjeldende søknad om oppføring av nybygg/tilbygg til hans fritidsbolig. Søker angir i fire punkter særlige grunner for at dispensasjon bør kunne gis.
Som berørt nabo (gnr. 22 bnr.85) har vi følgende kommentarer til punktene og til søknaden:

- Det er oppført et tilbygg mot nordvest (anslagsvis 4-6 kvm) , innredet til bad, som er utelatt på søkers tegning. Tilbygget er ikke tatt med i total angitt grunnflate. Vi kan derfor ikke se at "tillatt bebygd areal for tomten" overholdes.
- Dagens fritidsbolig ligger nærmer nabogrense enn angitt, grunnet tilbygget nevnt over. Som kommentar til at naboeiendommen ikke kan bebygges i egenskap av sin bredde i området, er å bemerke at dette dreier seg om et friområde.Tomteselger (Alf Hansen) fremhevet spesielt ved salg av tomtene gnr. 22 bnr. 85 og gnr. 22 bnr.84 den unike tilgangen dette friområdet ga allmenheten til en fin vik med muligheter for bading, krabbefiske/fiske. Vika er den eneste plassen små barn kan bade i området uten å måtte gå 400 m langs en sterkt trafikert og uoversiktelig vei. (Riksvei 44 har også en betydelig mengde tungtransport). Vika og tilgangen til sjøen var av stor betydning for oss ved kjøp av vår tomt. Hvis dispensasjon gis for arealøkning av eksisterende fritidsbolig helt ut i grense til friområdet vil dette virke svært privatiserende i forhold til allmen benyttelse av vika sørvest for søkers eiendom.
- De "andre store fritidsboligene" (2 stk.) som det refereres til, grenser ikke til sjøen. Her er også tomtene større med luft mellom hyttene. Vår oppfatning er at en økning av grunnflate som vist på søkers tegning i realiteten fremstår som ny hytte/nytt naust i strandkanten. Eiendommen har også et stort båthus med loft på høyre side av fritidsboligen sett fra sjøen, som heller ikke fremkommer på søkers tegning. Som kommentar til at "ingen vil legge merke til" den presenterte økning av grunnflate er dette for oss uforståelig, da eiendommen med all bygningsmasse i bredden og i høyden blir veldig dominerende i strandlinjen. Det er rimelig og anta at et bygg helt ut i grensen vil holde allmenheten vekk. Naboeiendommen gnr. 22 bnr. 82 som har fått dispensasjon for å bygge større enn 50 kvm er i ferdigstillet form er svært beskjeden i forhold.
- Vi har vanskelig for å forstå at det må bygges 4.5 meter høyt med nytt bygg for å få et "skikkelig kjøkken". Med annen løsning, eks. forlenge tak langs eksisterende stue for å gi bedre rom for kjøkken vil det oppnås en akseptabel avstand til friområdet slik at ingen vil føle det påtrengende å benytte dette. For oss som eiere av eiendommen bak vil høyden på bygget, slik det er søkt om, også frata oss utsikten til vannkanten og den unike nærhetsfølelsen som vi har i dag.

Som tilleggsopplysning vil vi påpeke at det omtalte friområdet mellom hyttene (som ifg. grunneier gnr.22 bnr.9 ble anlagt som en sti for tilkomst til hyttene og øvrig friområde) i dag benyttes til parkering av Sveinung Oftedal med flere biler.Her parkerer også hans gjester. Båthenger, ved, etc. er også plassert på friområdet.
Det oppleves av oss som en uholdbar situasjon at fri ferdsel hindres ved at gjenstander plasseres på slik måte at et friområde så nær sjø privatiseres.Oftedal har tinglyst parkeringsrett for 1.5 biler på venstre side av renseanlegget (ved avfallsdunkene). At plassen virker liten for parkering av 1.5 biler skyldes at det som skal være en sti er blitt liggende som en grusvei etter anleggsperioden. Med en sti som det er regulert inn, vil det være plass til tinglyst parkering samt gåtilkomst til hyttene og videre gjennom friområdet. Vi håper kommunen vil anvise hvor eierne av gnr. 56 bnr. 22 har parkering og at reguleringsbestemmelsene for området og retten til fri ferdsel i friområder tillegges vekt i kommunens behandling av foreliggende dispensasjonssøknad.

Vi protesterer med dette på varslet søknad om dispensasjon for ytterligere nybygg til fritidsbolig på eiendommen gnr.22 bnr.56.

I merknad datert 22.07.09, fra eier av gnr. 22, bnr. 9, er det anført følgende:

Jeg var opprinnelig positiv innstilt til nybygget, men når jeg nå ser konsekvensene av utbyggingen, må jeg dessverre gå i mot at prosjektet blir realisert, av følgende grunner:

1) *Nå viser tegningene et tilbygg på 2. etasjer og en utvidelse av terrassen. Dessuten er det et påbygg på vestsiden mot gangvegen som ikke er vist på tegninger. Byggeår for meg ukjent. Skissen jeg fikk tilsendt viste påbygg på 1 etasje.*

2) *Teinebukten på sørsiden av 22/56 vil bli vanskelig tilgjengelig for publikum (såkalt privatisering i et LNF-område). Dessuten vil eiendommen bak – 22/85 – miste mye av utsikten til innenfor moloen.*

3) *Gnr. 22, bnr. 56 er pr. definisjon nausthytte med maks grunnflate 50 m2. Med omsøkte påbygg og eksisterende vil grunnflaten overstige 60 m2.*

4) *Fritidsboligene 22/84 og 22/85 er ikke nausthytter (se reguleringsbestemmelsene knyttet til reguleringsplanen for Nålaugviken)*

Tiltakshaver har følgende kommentarer til innkomne merknader, i skriv av 19.08.09:

17

Punktvise kommentarer til merknader fra Åge Håland/Jane Nikolaisen

1. Hytten har et tilbygg på 4-5 kvm som ikke er vist på tegningene som ligger ved søknaden. Da jeg kjøpte hytten lå det i prospektet ved tegninger som viste dette tilbygget som inneholder et vannklosett. Ved overtakelsen av hytten mottok jeg ikke andre opplysninger enn det som var inkludert i salgsoppgaven. Dette skyldtes brann hos forrige eier. Da jeg begynte å planlegge påbygg gikk jeg derfor til kommunen for å få tegninger i målestokk. Det forelå her komplette tegninger, samt en nedfotografert tegning som viser toalett tilbygget. Jeg går derfor ut ifra at tilbygget er kjent for kommunen. Hyttens totale grunnflate ble oppgitt til 48 kvm. Den totale grunnflate etter omsøkte tilbygg vil ikke overstige 59 kvm.
2. Hyttens tilbygg vil ikke ligge nærmere nabogrense enn det som fremkommer i søknaden. Tilbygg vil bli som vist i søknaden og ikke berøre tilgrensende LNF-område i det hele tatt. Som situasjonskartet viser så er det i grensen mot LNF-området en fjellskrent. LNF-området befinner seg oppå denne skrenten mange meter over min eiendom. At tilbygget skulle virke privatiserende på LNF-området ovenfor min eiendom er en urimelig påstand. (Jeg har vedlagt et foto som viser min hytte sett fra LNF-område, samt 2 foto som viser hytten og dens omgivelser sett fra sjøen.) Jeg tror at naboen her ikke er helt klar over hvor LNF-området befinner seg, og at han virker å være av en oppfatning av at han har gangadkomst nede på min eiendom. Naboen legger vekt i sine kommentarer på at området er av stor betydning for allmenheten. I de årene vi har eid hytten er det kun

naboen som har benyttet badeviken i LNF-området. Han har tidligere tatt muntlig kontakt med naboer fordi han ønsket å søke om å anlegge brygge i viken. Det er min oppfatning at han er veldig interessert i å ivareta egne interesser, og bryr seg lite om naboer og allmenheten.

3. De andre fritidsboligene som er innvilget dispensasjon på 59 kvm er 22/82 og de to nye nausthyttene på 22/86. Disse grenser til sjøen og tomtene er mye mindre enn min tomt. Ved planlegging av tilbygget har jeg benyttet Brits Tegnekontor. Utseende og tilpassing til dagens terreng har stått i høysetet. Min hytte har lav innvendig vegghøyde på 210 cm. Vi har valgt å beholde denne lave høyden slik at tilbygget blir godt integrert i eksisterende hytte. Tilbygget er i en etasje. Den totale høyde på tilbygget er langt lavere enn eksisterende hytte. Tilbygget er planlagt nord på eiendommen, så langt fra strandlinjen som mulig. At naboen oppfatter det som en ny hytte/nytt naust forstår jeg ikke. Naustet som naboen også refererer til er oppført av tidligere eier, og er ikke en del av hytten. Kommunen besitter også alle opplysninger vedrørende dette.
4. Tilbygget vil gi rom for nytt kjøkken, og vil også medføre at vi får plass til et lite baderom inne i hytten. Hytten har i dag et vannklosett plassert i et uisolert lite rom på utsiden. Det er vårt ønske med tilbygget å få mulighet til å få oppgradert hytten til det som må anses som en minimumsstandard i dag. Naboens forslag om å forlenge tak langs eksisterende stue vil ikke gi mulighet for dette slik den eksisterende hytte er utformet. Det ville også fått betydelige konsekvenser for 22/82 sine solforhold. Vi har heller ikke ønske om å bygge nærmere strandlinjen, noe som dette ville ha medført. Det omsøkte tilbygg vil i svært liten grad berøre naboen, da hans hytte ligger høyt oppe på knausen bak vår hytte.

Det påstås at jeg hindrer fri ferdsel til friområdet som følge av min parkering. Det påstås at jeg har rett til 1,5 parkeringsplasser på venstre side av hans renseanlegg. Disse påstandene er uriktige. Jeg har en tinglyst erklæring fra 1995 med et tilhørende tinglyst kart i mål 1:1000 (se vedlegg), som viser nøyaktig inntegnet området hvor jeg har parkeringsrett. Denne erklæringen ble tinglyst mange år før de andre hyttene i området var påtenkt. Deler av området befinner seg i gangadkomstveien. Erklæringen omfatter parkering av minimum to biler. Det er naboens ønske at kommunen skal anvise oss parkering. Da må de tinglyste rettigheter fra 1995 ligge til grunn for en slik oppmåling. Når det gjelder påstandene om at jeg hindrer fri ferdsel til friområdet er dette bare tøv. 22/82 og meg selv bruker jo denne veien som gangadkomst. Hvis naboens påstander medførte riktighet ville vi jo være utestengt fra våre egne hytter. Det finnes ingen hindringer i det hele tatt når det gjelder allmenhetens adkomst til LNF-området. Det skal også sies at naboen ikke benytter gangadkomst på denne veien verken til egen eiendom eller til vika hans i LNF-området. Han grenser sågar ikke til min eiendom.

18

1. Tegningene viser ikke et tilbygg i to etasjer, men en etasje med saltak i trå med gjeldende reguleringsplan. Den nye utvidelsen av terrassen er ikke bebygd areal. Den viser i realiteten terrenget slik som det eksister i dag. Toalettpåbygget har jeg kommentert ovenfor. Jeg synes at det er underlig at hvis naboene mener dette er ulovlig oppført av tidligere eier, ikke protesterte den gang. Nabo sier han fikk tilsendt en skisse som viste tilbygg på en etasje. Dette er ikke riktig. Det var på det tidspunkt ikke utarbeidet noen skisser. Han fikk 24 november 2008 tilsendt et brev fra meg (se vedlegg) hvor det var vedlagt et situasjonskart som viser tilbygget, samt en "ERKLÆRING VEDRØRENDE AVSTAND TIL NABOGRENSEN". Jeg hadde muntlig kontakt med naboen i forkant av dette brevet. Dette var for å høre om han hadde noen synspunkter eller innspill, og ikke minst om han hadde noe imot å undertegne erklæringen vedrørende avstand til nabogrensen. Han opplyste da at han hadde ingen innvendinger mot dette, da han sa at han aldri ville ha mulighet til å bygge på sin eiendom eller benytte det til noe som helst. Han måtte imidlertid forevise det til sin bror som også er med og bestemmer. Noen uker etter leverte naboen dette til meg personlig i underskrevet tilstand. Jeg ble derfor svært overrasket og lei meg når jeg mottok disse kommentarene. Jeg sitter med en følelse av at de er resultat av innspill fra den andre naboen som har levert inn kommentarer. Jeg mener likevel at den underskrevne erklæring må legges til grunn når kommunen vurderer min søknad.
2. Jeg har ingen ytterligere kommentarer.
3. Jeg har ingen ytterligere kommentarer.
4. Jeg har ingen ytterligere kommentarer.

Jeg håper kommunen finner mine kommentarer oppklarende, og at min søknad om dispensasjon blir behandlet etter de samme kriterier som er grunnlaget for tidligere gitte dispensasjoner.

Rådmannens vurderinger:

Rådmannen har vurdert søknaden ut fra søkers begrunnelse for dispensasjon, naboers merknader, tidligere gitte tillatelse i området, gjeldende reguleringsplan m.m.

Vedrørende søkers begrunnelse for dispensasjon / tidligere gitte tillatelser i området:
Rådmannen vurderer det slik at den begrunnelsen som søker har oppgitt for at det skal gis i dispensasjon, i stor grad er av en generell art som kan påberopes av mange.

Det er opplyst fra søker at det er mange store fritidsboliger i området, og det er blant annet vist til at det er gitt dispensasjon for størrelse på gnr. 22, bnr. 82. Det er riktig at det i 2004 ble gitt dispensasjon for oppføring av fritidsbolig med et bebygd areal på ca. 57,5 m^2 på nevnte eiendom. Videre er det gitt dispensasjon fra § 2.2 i reguleringsbestemmelsene for oppføring av 2 nausthytter på gnr. 22, bnr. 86 med en grunnflate på 59 m^2 på hver.

Vedrørende merknad fra naboer:
Det er innkommet merknad fra to av naboene til tiltaket.

Vedrørende merknad fra eier av gnr. 22, bnr. 85:
I følge merknad er det et tilbygg til fritidsboligen som ikke er vist på innsendt kart og tegninger. Rådmannen forholder seg til opplysninger i søknad hvor det fremgår at grunnflaten skal være 58,6 m^2, inkludert tilbygg som ikke er vist på situasjonskart, og dette legges til grunn ved behandlingen av søknaden.

Nabomerknaden peker videre på at en godkjenning av omsøkte tiltak vil virke svært privatiserende i forhold til allmenn benyttelse av vika sør-vest for søkers eiendom. I følge merknaden benyttes vika til bading, krabbefiske m.m. Eigersund kommune ønsker å være

restriktive med å gi dispensasjoner for tiltak så nært sjøen, og Rådmannen mener derfor at denne argumentasjonen kan tillegges vekt.

Det er også nevnt i merknaden at omsøkte tiltak vil kunne frata eier av gnr. 22, bnr. 85 utsikt til sjøen. Rådmannen anser ikke at dette argumentet er avgjørende i den aktuelle saken. I et område som er regulert til fritidsboliger må en påregne at det fra tid til annen godkjennes tiltak som kan redusere utsikt.

I merknaden er det videre tatt opp noen forhold vedrørende parkering og oppbevaring av båthenger, ved og lignende i det som er regulert til friområde (gnr. 22, bnr. 9). Rådmannen kan ikke se at dette har noen relevans for det aktuelle omsøkte tiltaket. Rådmannen forutsetter at parkering skjer i tråd med gjeldende reguleringsplan og eventuelle andre aktuelle dokumenter (tinglyste erklæringer og lignende). Det henvises for øvrig til § 6.3 i gjeldende reguleringsbestemmelser, hvor det fremgår at friluftsområdene skal holdes i god orden og hevd.

Vedrørende merknad fra eier av gnr. 22, bnr. 9:
Denne merknaden fokuserer også på at adgang til sjøen vil bli vanskelig tilgjengelig for publikum. Når det dette gjelder forholdet så henvises det til vurderinger under merknad fra eier av gnr. 22, bnr 85.

I følge merknaden vil omsøkte fritidsboligen etter omsøkt tilbygg overstige en grunnflate på 60 m^2. Rådmannen forholder seg til opplysninger i søknad hvor det fremgår at grunnflaten skal være 58,6 m^2, og dette legges til grunn ved behandlingen av søknaden. Når det gjelder tap av utsikt for eier av gnr. 22, bnr. 85 så henvises det til vurderinger under merknad fra eier av gnr. 22, bnr. 85.

Vedrørende søkers kommentarer til innkomne merknader:
Vedrørende mindre tilbygg som ikke er vist på innsendte situasjonskart / tegninger opplyser søker at dette er riktig, men at hele tiltaket ikke vil overstige 58,6 m^2 i grunnflate. Hvis Miljøutvalget er positiv til omsøkte tiltak, stilles det vilkår om at det må innsendes reviderte tegninger og kart hvor tilbygget er tatt med.

Søker mener at omsøkte tiltak ikke vil ha noen negativ innvirkning i forhold til allmennhetens tilgang til sjøen, og bemerker at det kun er eier av gnr. 22, bnr. 85 som har benyttet seg av badeviken.
Rådmannen registrerer at det her er ulike oppfatninger hos søker og de to naboene med merknad, om hvorvidt tiltaket begrenser tilgjengeligheten til sjøen eller ikke. Rådmannen vurderer det slik at hvis naboene oppfatter at tiltaket vil begrense tilgjengeligheten til strandsonen, så må dette tillegges vekt. Kommunen ønsker å være restriktiv med å gi dispensasjoner så nært sjøen, og ønsker ikke til å bidra til at tilgjengligheten til frilufts- og rekreasjonsareal reduseres.

Det er også søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense. I følge søknaden skal ikke tiltaket plasseres nærmere nabogrense enn 1 meter. I denne forbindelse er det vedlagt en erklæring fra eier av naboeiendom gnr. 22, bnr. 9, vedrørende at tiltaket kan plasseres nærmere enn 4 meter fra grensen.

Sammen med søkers kommentarer til merknadene er det vedlagt kopi av et skriv, datert 24.11.08. I skrivet opplyses det om at kommunens saksbehandler i møte med søker, skal ha sagt at det for omsøkte tiltak ikke skulle være noe grunnlag for en negativ innstilling fra kommunen. Disse opplysningene er ukjente for saksbehandler.

19

Konklusjon:
I følge plan- og bygningslovens § 19 kan ikke dispensasjon gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Videre skal det ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Kommunen ønsker å være svært restriktiv med å gi dispensasjoner innenfor 100-meters beltet til sjø, i tråd med statlige retningslinjer. Men det er riktig som søker skriver at det er gitt flere andre dispensasjoner i området. Slik Rådmannen vurderer det, er dette det eneste som taler for at det skal gis dispensasjon i denne konkrete saken.

Rådmannen finner ikke at denne søknad og tidligere godkjenninger automatisk kan likebehandles. Dette begrunnes blant annet med følgende:

- Rådmannen kan ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens § 19.
- Det er innkommet merknad fra 2 naboer. Merknadene fokuserer i stor grad på at tiltaket vil kunne virke privatiserende for allmennheten. Kommunen ønsker å være restriktive med å gi dispensasjoner innenfor 100-metersbeletet til sjø. Omsøkte fritidsbolig ligger ca. 8 meter fra sjøkanten.

Etter en samlet vurdering, finner Rådmannen ikke å kunne anbefalte at Miljøutvalget er positiv til omsøkte tiltak, jfr. vurderinger ovenfor.

Universell utforming:
Ikke aktuelt i denne saken.

Økonomiske konsekvenser:
Ingen kjente for kommunen.

Alternative løsninger:
Miljøutvalget har nøye vurdert søknad fra Sveinung Oftedal, om dispensasjon fra § 2.2 i gjeldende reguleringsbestemmelser vedrørende maks størrelse på grunnflate og fra plan- og bygningslovens § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense, og har etter en konkret vurdering funnet å kunne anbefale dispensasjon som omsøkt.

Miljøutvalget vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, jfr. plan- og bygningslovens § 19. Dette med følgende begrunnelse:

- .....

Søknaden anbefales for øvrig godkjent på følgende vilkår:

- Plan – og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.
- Før byggearbeidet kan igangsettes må det innsendes reviderte tegninger / kart hvor tilbygg som ikke er vist på innsendte tegninger er tatt med.
- Fritidsboligens grunnflate skal ikke overstige 58,6 m^2.
- Fritidsboligen skal ikke plasseres nærmere nabogrense enn 1 meter.

Søknaden oversendes Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune for uttalelse, før endelig vedtak kan fattes.

---- o ----

20

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
81353	Søknad om ett-trinns søknadsbehandling, gnr. 22 bnr. 56 - Sokndalsveien 917
81360	Fasade tegning
81359	Plan tegning
81358	Situasjonskart
81356	Erklæring vedr. avstand til nabogrensen
81355	Dispensasjon
81354	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
81517	Merknader til nabovarsel vedr. søknad om dispensasjon for oppføring av nybygg, gnr. 22 bnr. 56
81567	Klage ang. prosjektert nybygg til eksisterende nausthytte, gnr. 22 bnr. 56 - Sokndalsveien 917
84562	Vedr. tilbygg til fritidsbolig, gnr. 22 bnr. 56 - Sokndalsveien 917
84568	Kart
84567	Kopi av erklæring, datert 24.02.95
84566	Foto
84565	Kopi av erklæring vedr. avstand til nabogrensen, datert 25.12.08
84564	Situasjonskart
84563	Kopi av brev, datert 24.11.2008
120547	Reg.plan med bestemmelser 22-56.pdf

Parter i saken:

	Gunnar Mong	Stapnesveien 8	4370	EGERSUND	
TIL	Sveinung Oftedal	Gosenstubben 7	4041	HAFRSFJORD	
	Åge Håland og Jane Nikolaisen	Bruraberget 6	4330	ÅLGÅRD	

Sveinung Oftedal

Gosenstubben 7

4041 HAFRSFJORD

19 august 2009

Eigersund Kommune

Miljøavdelingen

Seksjon Byggesak

Saksbehandler: Jan Henning Kristensen

TILBYGG FRITIDSBOLIG GNR./BNR, 22/56 – SOKNDALSVEIEN 917

Viser til Deres skriv av 11 august 2009 angående merknader fra naboer i ovennevnte sak.

Punktvise kommentarer til merknader fra Åge Håland/Jane Nikolaisen

1. Hytten har et tilbygg på 4-5 kvm som ikke er vist på tegningene som ligger ved søknaden. Da jeg kjøpte hytten lå det i prospektet ved tegninger som viste dette tilbygget som inneholder et vannklosett. Ved overtakelsen av hytten mottok jeg ikke andre opplysninger enn det som var inkludert i salgsoppgaven. Dette skyldtes brann hos forrige eier. Da jeg begynte å planlegge påbygg gikk jeg derfor til kommunen for å få tegninger i målestokk. Det forelå her komplette tegninger, samt en nedfotografert tegning som viser toalett tilbygget. Jeg går derfor ut ifra at tilbygget er kjent for kommunen. Hyttens totale grunnflate ble oppgitt til 48 kvm. Den totale grunnflate etter omsøkte tilbygg vil ikke overstige 59 kvm.
2. Hyttens tilbygg vil ikke ligge nærmere nabogrense enn det som fremkommer i søknaden. Tilbygg vil bli som vist i søknaden og ikke berøre tilgrensende LNF-område i det hele tatt. Som situasjonskartet viser så er det i grensen mot LNF-området en fjellskrent. LNF-området befinner seg oppå denne skrenten mange meter over min eiendom. At tilbygget skulle virke privatiserende på LNF-området ovenfor min eiendom er en urimelig påstand. (Jeg har vedlagt et foto som viser min hytte sett fra LNF-område, samt 2 foto som viser hytten og dens omgivelser sett fra sjøen.) Jeg tror at naboen her ikke er helt klar over hvor LNF-området befinner seg, og at han virker å være av en oppfatning av at han har gangadkomst nede på min eiendom. Naboen legger vekt i sine kommentarer på at området er av stor betydning for allmenheten. I de årene vi har eid hytten er det kun

naboen som har benyttet badeviken i LNF-området. Han har tidligere tatt muntlig kontakt med naboer fordi han ønsket å søke om å anlegge brygge i viken. Det er min oppfatning at han er veldig interessert i å ivareta egne interesser, og bryr seg lite om naboer og allmenheten.
3. De andre fritidsboligene som er innvilget dispensasjon på 59 kvm er 22/82 og de to nye nausthyttene på 22/86. Disse grenser til sjøen og tomtene er mye mindre enn min tomt. Ved planlegging av tilbygget har jeg benyttet Brits Tegnekontor. Utseende og tilpassing til dagens terreng har stått i høysetet. Min hytte har lav innvendig vegghøyde på 210 cm. Vi har valgt å beholde denne lave høyden slik at tilbygget blir godt integrert i eksisterende hytte. Tilbygget er i en etasje. Den totale høyde på tilbygget er langt lavere enn eksisterende hytte. Tilbygget er planlagt nord på eiendommen, så langt fra strandlinjen som mulig. At naboen oppfatter det som en ny hytte/nytt naust forstår jeg ikke. Naustet som naboen også refererer til er oppført av tidligere eier, og er ikke en del av hytten. Kommunen besitter også alle opplysninger vedrørende dette.
4. Tilbygget vil gi rom for nytt kjøkken, og vil også medføre at vi får plass til et lite baderom inne i hytten. Hytten har i dag et vannklosett plassert i et uisolert lite rom på utsiden. Det er vårt ønske med tilbygget å få mulighet til å få oppgradert hytten til det som må anses som en minimumsstandard i dag. Naboens forslag om å forlenge tak langs eksisterende stue vil ikke gi mulighet for dette slik den eksisterende hytte er utformet. Det ville også fått betydelige konsekvenser for 22/82 sine solforhold. Vi har heller ikke ønske om å bygge nærmere strandlinjen, noe som dette ville ha medført. Det omsøkte tilbygg vil i svært liten grad berøre naboen, da hans hytte ligger høyt oppe på knausen bak vår hytte.

Det påstås at jeg hindrer fri ferdsel til friområdet som følge av min parkering. Det påstås at jeg har rett til 1,5 parkeringsplasser på venstre side av hans renseanlegg. Disse påstandene er uriktige. Jeg har en tinglyst erklæring fra 1995 med et tilhørende tinglyst kart i mål 1:1000 (se vedlegg), som viser nøyaktig inntegnet området hvor jeg har parkeringsrett. Denne erklæringen ble tinglyst mange år før de andre hyttene i området var påtenkt. Deler av området befinner seg i gangadkomstveien. Erklæringen omfatter parkering av minimum to biler. Det er naboens ønske at kommunen skal anvise oss parkering. Da må de tinglyste rettigheter fra 1995 ligge til grunn for en slik oppmåling. Når det gjelder påstandene om at jeg hindrer fri ferdsel til friområdet er dette bare tøv. 22/82 og meg selv bruker jo denne veien som gangadkomst. Hvis naboens påstander medførte riktighet ville vi jo være utestengt fra våre egne hytter. Det finnes ingen hindringer i det hele tatt når det gjelder allmenhetens adkomst til LNF-området. Det skal også sies at naboen ikke benytter gangadkomst på denne veien verken til egen eiendom eller til vika hans i LNF-området. Han grenser sågar ikke til min eiendom.

Punktvise kommentarer til merknader fra Gunnar Mong

1. Tegningene viser ikke et tilbygg i to etasjer, men en etasje med saltak i trå med gjeldende reguleringsplan. Den nye utvidelsen av terrassen er ikke bebygd areal. Den viser i realiteten terrenget slik som det eksister i dag. Toalettpåbygget har jeg kommentert ovenfor. Jeg synes at det er underlig at hvis naboene mener dette er ulovlig oppført av tidligere eier, ikke protesterte den gang. Nabo sier han fikk tilsendt en skisse som viste tilbygg på en etasje. Dette er ikke riktig. Det var på det tidspunkt ikke utarbeidet noen skisser. Han fikk 24 november 2008 tilsendt et brev fra meg (se vedlegg) hvor det var vedlagt et situasjonskart som viser tilbygget, samt en "ERKLÆRING VEDRØRENDE AVSTAND TIL NABOGRENSEN". Jeg hadde muntlig kontakt med naboen i forkant av dette brevet. Dette var for å høre om han hadde noen synspunkter eller innspill, og ikke minst om han hadde noe imot å undertegne erklæringen vedrørende avstand til nabogrensen. Han opplyste da at han hadde ingen innvendinger mot dette, da han sa at han aldri ville ha mulighet til å bygge på sin eiendom eller benytte det til noe som helst. Han måtte imidlertid forevise det til sin bror som også er med og bestemmer. Noen uker etter leverte naboen dette til meg personlig i underskrevet tilstand. Jeg ble derfor svært overrasket og lei meg når jeg mottok disse kommentarene. Jeg sitter med en følelse av at de er resultat av innspill fra den andre naboen som har levert inn kommentarer. Jeg mener likevel at den underskrevne erklæring må legges til grunn når kommunen vurderer min søknad.
2. Jeg har ingen ytterligere kommentarer.
3. Jeg har ingen ytterligere kommentarer.
4. Jeg har ingen ytterligere kommentarer.

Jeg håper kommunen finner mine kommentarer oppklarende, og at min søknad om dispensasjon blir behandlet etter de samme kriterier som er grunnlaget for tidligere gitte dispensasjoner.

Med hilsen

Sveinung Oftedal

22

Til

GUNNA MONG

24 november 2008

Hei.

Etter at vi snakket sammen forleden, så ringte jeg til Dag Kjetil Tonheim. Han sa at siden et mindre tilbygg ikke medfører noen endring i planverket, så er det kun en byggesak. Han ba meg om å kontakte Jan Henning Kristensen eller Jarle Valle som jobber med byggesaker. Jeg hadde et møte på fredag med Jan Henning Kristensen. Jeg diskuterte mine planer, og foreviste ham vedlagte situasjonskart. Siden det allerede er praktisert dispensasjon på 59 kvm i den samme reguleringsplanen, så kunne han ikke se at det skulle være grunnlag for en negativ innstilling fra kommunen sin side. Jeg spurte ham om dette eventuelt ville få noen konsekvenser for deg som tilgrensende grunneier. Han opplyste da at det kun ville medføre at du må erklære at et eventuelt nybygg på din eiendom ikke kan bygges nærmere enn 8 meter fra min hytte uten brannteknikske forbehold. Han sa også at det allerede foreligger slike brannteknikske forbehold, da min hytte allerede ligger inn mot grensen til din eiendom. Videre så han på dette som en nærmest hypotetisk begrensning, da din eiendom ikke er regulert til hytte eller bolig.

Jeg har lagt ved et situasjonskart som viser tilbygget som er 9 kvm stort. Jeg har også lagt ved en standard erklæring som er nødvendig for at kommunen skal behandle saken.

Jeg hadde satt veldig pris på om du kunne se på vedlagte kart og erklæring, og deretter kontakte meg på tlf. 99562408.

Hilsen

Sveinung

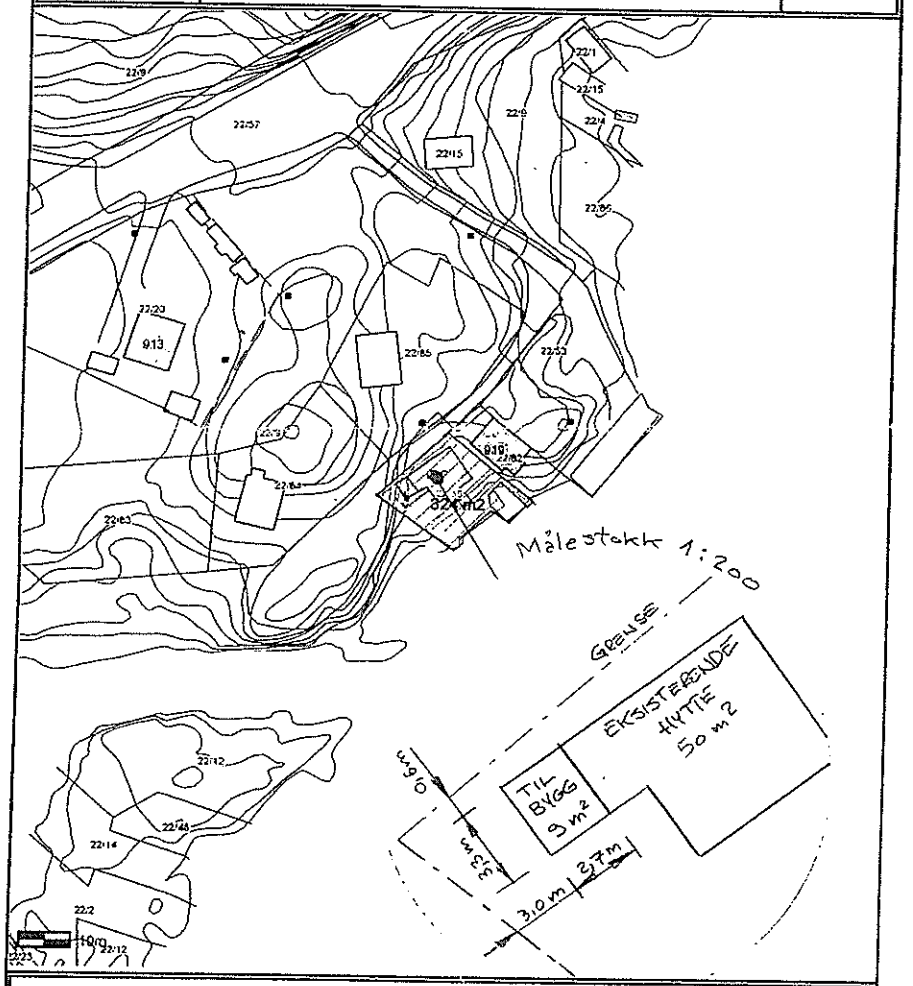
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: SOKNDALSVEIEN 917			
Hjemmelshaver:	Vikeså Trevare ANS			

EIGERSUND KOMMUNE

Dato: 13/12-2005 Sign: Leif A.Aase

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og avløpsledninger, plandata m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

http://kart.nois.no/eigersund/Content/printDynaLeg.asp?Left=328253.735005075&Bo... 13.12.2005

23

ERKLÆRING VEDRØRENDE AVSTAND TIL NABOGRENSEN

Som eier av gnr. 22 bnr. 9 har jeg ingen ting å utsette på at det på gnr. 22 bnr. 56 oppføres TILBYGG som ligger 0,6 meter fra eiendommens grense. Jeg er kjent med at eventuelle tilbygg/bolig på min eiendom ikke kan bygges nærmere enn 8 meter fra bolig på gnr. 22 bnr. 56, uten branntekniske forbehold.

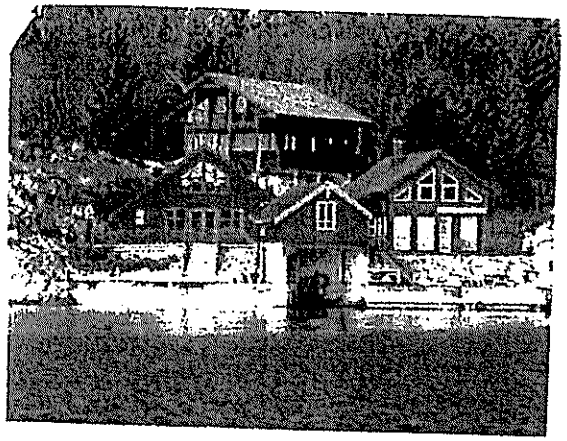
Sted: Gandsbøg

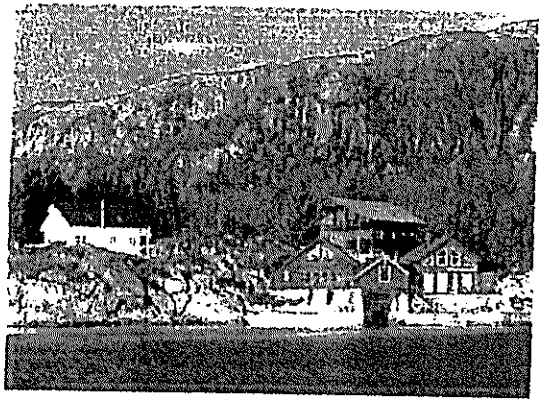
Dato: 25/12-08

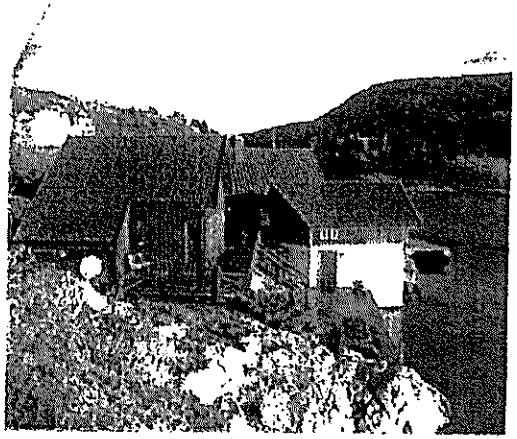
Underskrift: Ole Mag

Personnummer: 24151170346

290







24

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 22 bnr. 9 erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at gnr. 22 bnr. 56 har rett til parkeringsplass for min. 2 biler på eiendommen gnr. 22 bnr. 9.

Undertegnede eier av gnr. 22 bnr. 56 erklærer herved som bindende for seg og senere eiere at gnr. 22 bnr. 9 har rett til gangadkomst over nord-vestre del av eiendommen gnr. 22 bnr. 56 .

Lokalisering av parkeringsplass på gnr. 22 bnr. 9 og gangadkomst over gnr. 22 bnr. 56 er vist på vedlagt kart i M 1: 1000 datert 28.10.94.

Denne erklæring kan tinglyses som hefte på eiendommene gnr. 22 bnr. 9 og gnr. 22 bnr. 56 .

Egersund, den 26/10 1994

Louise Marie Mong

Louise M. Mong
Eier av gnr. 22 bnr. 9
Personnr.: 06071829802

Egersund, den 25/10 1994

Sigmund B. Stapnes

Sigmund B. Stapnes
Eier av gnr. 22 bnr.
Personnr.: 15033438793

KVITTERING 012290

Dokumentavgift	Gebyr	Annet
	727,-	

Kr.

MOTTATT

av SIGMUND B STAPNES
GAMLEVEIEN 61A

Avtale på gnr 22 bnr 9 og 56

for ☒ tinglysning ☐ firmamelding ☐ skiltattest
☐ pantattest ☐ utskrift ☐ firmaattest
☐ annet (angis)

Embetets stempel.

Egersund den 24.02.95

B

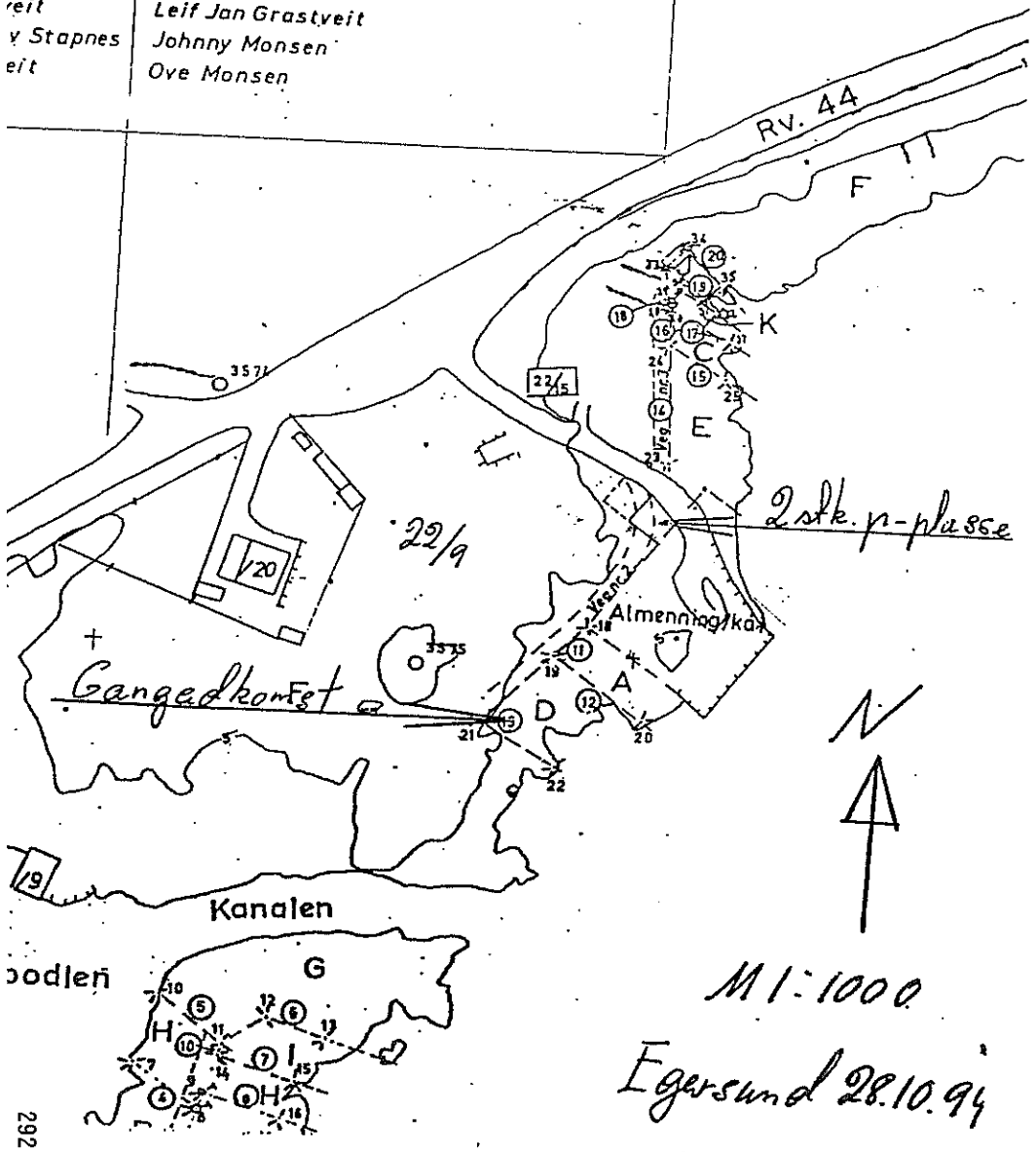
DALANE SORENSKRIVEREMBETE

Utlg. fullmakt

GA-1000 Formular-Service A/S

Oak 11'5-1

ukel	Eigar
s.	Alf J. Stapnes
	Kaia Helgesen Stapnes
	John Skaara m. fl.
	Sigmund B. Stapnes
	Sigurd J. Stapnes
	Louise Marie Mong
	Kjell Stapnes
	Ellert T. Stapnes
v Stapnes	Svein Harald Svanes
eit	Leif Jan Grastveit
v Stapnes	Johnny Monsen
eit	Ove Monsen



25

Egersund 22/7 09

Klage ang. prosjektert nybygg til eksisterende naustbytte gnr. 22 Bnr. 56. Eier Svein Inge Øftedal og Anne Berge.

Jeg var opprinneligs positiv innstilt til nybygget, men når jeg nå ser konsekvensene av utbyggingen, må jeg dessverre gå imot at prosjektet blir realisert av følgende grunner:

1. Nå viser tegningene et tilbygg på 2. etasjer og en utvidelse av terrassen. Dessuten er det et påbygg på vestsiden mot gangregen som ikke er vist på tegningen. Byggeår for meg ukjendt. Skissen jeg fikk tilsendt viste påbygg på 1 etasje.

2. Teinbukten på sørsiden av 22/56 vil bli vanskelig tilgjengelig for publikum (såkalt privatisering i et LNF-område). Dessuten vil eiendommen Gnr. 22/85 miste mye av utsikten fra innenfor molen.

3. Bnr. 22 Gnr. 56 er pr. definisjon naustbytte med maks grunnflate 50 m². Med omsøkte påbygg og og eksisterende vil grunnflaten overstige 60 m².

4. Fritidsboligene 22/84 og 22/85 er ikke naustbytter. (Se reguleringsbestemmelsene. Knyttet til reguleringsplanen for Nålangsvika.

Vennligst

Gunnar Mong
Stapnesveien 8
4370 Egersund
Tlf. mob. 48193285

293

Åge Håland/Jane Nikolaisen
Bruraberget 6
4330 Ålgård

Eigersund kommune
Postboks 580
4379 Egersund

Eigersund kommune
Arkivsak-ID. 09/1992
Mottatt 23 JUL 2009
Journalpost 22/56

Ålgård, 21.07.09

Merknader til nabovarsel vedr. søknad om dispensasjon for oppføring av nybygg, gnr.22 bnr. 56, Sokndalsveien 917.

Vi har mottatt nabovarsel fra Sveinung Oftedal gjeldende søknad om oppføring av nybygg/tilbygg til hans fritidsbolig. Søker angir i fire punkter særlige grunner for at dispensasjon bør kunne gis.
Som berørt nabo (gnr. 22 bnr.85) har vi følgende kommentarer til punktene og til søknaden;

- Det er oppført et tilbygg mot nordvest (anslagsvis 4-6 kvm) , innredet til bad, som er utelatt på søkers tegning. Tilbygget er ikke tatt med i total angitt grunnflate. Vi kan derfor ikke se at "tillatt bebygd areal for tomten" overholdes.

- Dagens fritidsbolig ligger nærmer nabogrense enn angitt, grunnet tilbygget nevnt over. Som kommentar til at naboeiendommen ikke kan bebygges i egenskap av sin bredde i området, er å bemerke at dette dreier seg om et friområde.Tomteselger (Alf Hansen) fremhevet spesielt ved salg av tomtene gnr. 22 bnr. 85 og gnr. 22 bnr.84 den unike tilgangen dette friområdet ga allmenheten til en fin vik med muligheter for bading, krabbefiske/fiske. Vika er den eneste plassen små barn kan bade i området uten å måtte gå 400 m langs en sterkt trafikert og uoversiktelig vei. (Riksvei 44 har også en betydelig mengde tungtransport). Vika og tilgangen til sjøen var av stor betydning for oss ved kjøp av vår tomt. Hvis dispensasjon gis for arealøkning av eksisterende fritidsbolig helt ut i grense til friområdet vil dette virke svært privatiserende i forhold til allmen benyttelse av vika sørvest for søkers eiendom.

- De "andre store fritidsboligene" (2 stk.) som det refereres til, grenser ikke til sjøen. Her er også tomtene større med luft mellom hyttene. Vår oppfatning er at en økning av grunnflate som vist på søkers tegning i realiteten fremstår som ny hytte/nytt naust i strandkanten. Eiendommen har også et stort båthus med loft på høyre side av fritidsboligen sett fra sjøen, som heller ikke fremkommer på søkers tegning. Som kommentar til at "ingen vil legge merke til" den presenterte økning av grunnflate er dette for oss uforståelig, da eiendommen med all bygningsmasse i bredden og i høyden blir veldig dominerende i strandlinjen. Det er rimelig og anta at et bygg helt ut i grensen vil holde allmenheten vekk. Naboeiendommen gnr. 22 bnr. 82 som har fått dispensasjon for å bygge større enn 50 kvm er i ferdigstillet form er svært beskjeden i forhold.

- Vi har vanskelig for å forstå at det må bygges 4.5 meter høyt med nytt bygg for å få et "skikkelig kjøkken". Med annen løsning, eks. forlenge tak langs eksisterende stue for å gi bedre rom for kjøkken vil det oppnås en akseptabel avstand til friområdet slik at ingen vil føle det påtrengende å benytte dette. For oss som eiere av eiendommen bak vil høyden på bygget, slik det er søkt om, også frata oss utsikten til vannkanten og den unike nærhetsfølelsen som vi har i dag.

Som tilleggsopplysning vil vi påpeke at det omtalte friområdet mellom hyttene (som ifg. grunneier gnr.22 bnr.9 ble anlagt som en sti for tilkomst til hyttene og øvrig friområde) i dag benyttes til parkering av Sveinung Oftedal med flere biler.Her parkerer også hans gjester. Båthenger, ved, etc. er også plassert på friområdet.
Det oppleves av oss som en uholdbar situasjon at fri ferdsel hindres ved at gjenstander plasseres på slik måte at et friområde så nær sjø privatiseres.Oftedal har tinglyst parkeringsrett for 1.5 biler på venstre side av renseanlegget (ved avfallsdunkene). At plassen virker liten for parkering av 1.5 biler skyldes at det som skal være en sti er blitt liggende som en grusvei etter anleggsperioden. Med en sti som det er regulert inn, vil det være plass til tinglyst parkering samt gåtilkomst til hyttene og videre gjennom friområdet. Vi håper kommunen vil anvise hvor eierne av gnr. 22 bnr. 56 har parkering og at reguleringsbestemmelsene for området og retten til fri ferdsel i friområder tillegges vekt i kommunens behandling av foreliggende dispensasjonssøknad.

Vi protesterer med dette på varslet søknad om dispensasjon for ytterligere nybygg til fritidsbolig på eiendommen gnr.22 bnr.56.

Mvh.

Åge Håland / Jane Nikolaisen

Åge Håland / Jane Nikolaisen

27

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- ☐ Enkle tiltak
- ☒ Ett-trinns søknadsbehandling
- ☐ Rammetillatelse

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning ☐ Ja ☐ Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 22	Bnr 56	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Sokndalsveien 917		Postnr 4370	Poststed Egersund	

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)				
Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg		
	☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg	☐ Vei	☐ Vesentlige terrenginngrep
Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon	
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg	
Bygn.tekniske inst. *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon	
Endring av boligenh.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning		
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning	
Annet	- beskriv			

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

EIGERSUND KOMMUNE
Saksbehandler 09/1992
17 JULI 2009 22/56

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 - 1	☐
Dispensasjonssøknader	B	1 - 1	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 1	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 1	☐
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 4	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	-	☒
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	☒
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: Sveinung Oftedal	Navn: Sveinung Oftedal
Adresse: Gosenstubben 7	Adresse: Gosenstubben 7
Postnr: 4041 Poststed: HAFRSFJORD	Postnr: 4041 Poststed: HAFRSFJORD
Organisasjonsnr: Telefon:	Organisasjonsnr: Telefon (dagtid): 995 62 408
Kontaktperson: Mobiltelefon: 995 62 408	☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
E-postadresse: Telefaks:	E-postadresse:
Dato: 10.07.09 Underskrift:	Dato: 10.07.09 Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: SVEINUNG OFTEDAL	Gjentas med blokkbokstaver: SVEINUNG OFTEDAL

© NBR nr 5174 Juli-2003

Side 1 av 1

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr: A- 1

Kommunens saksnr:

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr: 22	Bnr: 56	Festenr:	Seksjonsnr: 1
	Adresse: Sokndalsveien 917		Postnr: 4370	Poststed: Egersund
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved - X-koordinat:	Y-koordinat:

Signering - ansvarlig søker: [signature]

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☐ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl § 7, 88 — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☒ Arealplaner

Vedlegg nr B - 1

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. — Vedlegg nr E -

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere: Nålaugvika

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: Byggeområde - fritidsboliger

Tillatt grad av utnytting: 40 %

Beregningsregler i reguleringsplan
☒ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU) ☐ Annet

Planlagt bruk/formål

☐ Bolig ☐ Garasje ☒ Annet — beskriv

Oppmålt tomt

☑ Ja ☐ Nei — Tomteareal: 304,5 m2

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	2	1	
Antall bruksenheter (NS 3940)	1	0	1
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	70 m²	9,4 m²	79,4 m²
Bebygd areal (NS 3940)	48,3 m²	10,3 m²	58,6 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: 19,2 %

Vis beregning av grad av utnytting
(58,6*100)/304,5=19,244

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
1,0 m	70 m	13 m

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand m — ☑ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand m — ☑ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e) — Vedlegg nr I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	☑ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☑ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Miljøforhold pbl § 68	☑ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☑ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☑ Ja ☐ Nei

Vannforsyning pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta
☒ - offentlig vannverk
☐ Privat vannverk
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv:

Dersom vannlilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta
☐ Offentlig avløpsanlegg
☒ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☑ Nei — Foreligger utslippstillatelse? ☑ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☑ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Næringsgruppe

Næringsgruppekode: Y

Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet.
Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk
B Fiske
C Bergverksdrift og utvinning
D Industri
E Kraft og vannforsyning
F Bygge- og anleggsvirksomhet
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat
H Hotell- og restaurantvirksomhet
I Transport og kommunikasjon
J Finansiell tjenesteyting og forsikring
K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
L Offentlig forvaltning
M Undervisning
N Helse- og sosialtjenester
O Andre sosiale og personlige tjenester
Q Internasjonale organ og organisasjoner
X Boliger
Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer
Bolig	Annet	Totalt	
79,4		79,4	2

Er det heis i bygningen? ☐ Ja ☑ Nei

Bruksareal til bolig
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her.
Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen.
Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode: 161 — Se side 3 for valg av bygningstypekode.

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus
133 Kjede/atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studentbjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning
161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Kole, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og liknende
172 Skogs- og utmarkskole , gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/forretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-, ferjehjem
523 Appartement
524 Camping-/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- og ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskning
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/medialek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

B1

29

Sveinung Oftedal
Gosenstubben 7
4041 Hafrsfjord

Eigersund kommune
Postboks 580
4379 Egersund

Egersund, 10.07.09

Dispensasjon fra pbl § 70.2 og § 2.2 i reguleringsbestemmelsene

Det søkes om dispensasjon for oppføring av tilbygg til fritidsbolig på eiendommen gnr. 22 bnr. 56, Sokndalsveien 917.

Særlige grunner for at dispensasjon bør kunne gis:

- Bestemmelsen om tillatt bebygd areal for tomten overholdes.
- Tilbygget kommer ikke nærmere nabogrense enn dagens fritidsbolig. Naboeiendommen gnr. 22 bnr. 9 kan ikke bebygges i nærheten av min fritidsbolig, siden den kun er ca 4 m bred i dette området.
- Det er mange store fritidsboliger i området. Ingen vil legge merke til om grunnflaten på min fritidsbolig økes til 58,6 m². Eierne av naboeiendommen gnr. 22 bnr. 82 har blant annet fått dispensasjon for å bygge større enn 50 m².
- Vi har behov for tilbygget for å få ett skikkelig kjøkken i fritidsboligen.

Da dette er ett lite tilbygg har eg planer om å bygge det selv. Det er derfor ikke lagt med søknader om ansvarsrett.

Mvh

Sveinung Oftedal

ERKLÆRING VEDRØRENDE AVSTAND TIL NABOGRENSEN

Som eier av gnr. 22 bnr. 9 har jeg ingen ting å utsette på at det på gnr. 22 bnr. 56 oppføres TILBYGG som ligger 0,6 meter fra eiendommens grense.

Jeg er kjent med at eventuelle tilbygg/bolig på min eiendom ikke kan bygges nærmere enn 8 meter fra bolig på gnr. 22 bnr. 56, uten branntekniske forbehold.

30

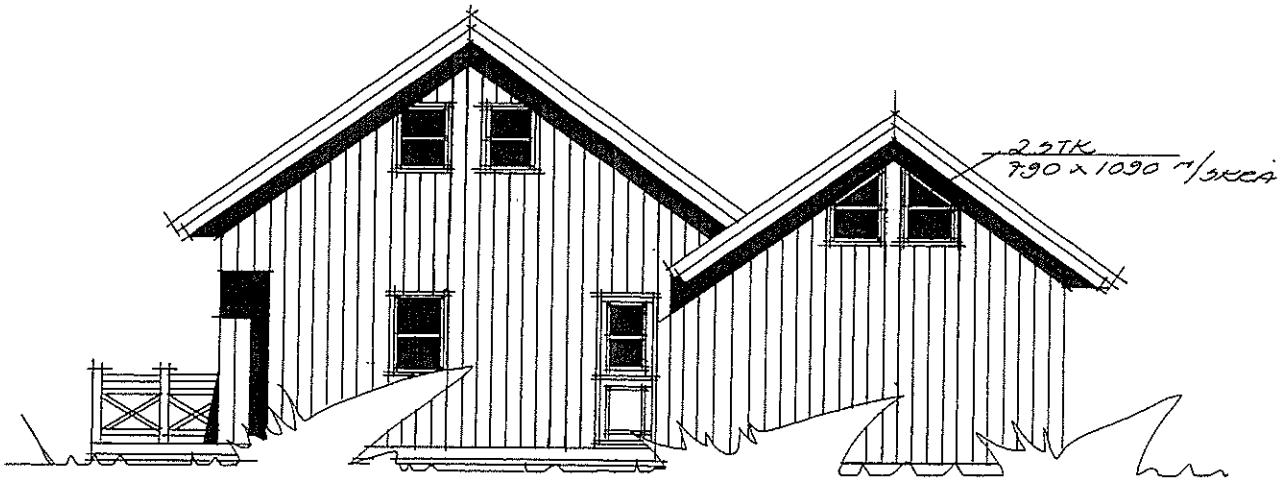
Sted: [illegible]

Dato: 25/12-08

Underskrift: [illegible]

Personnummer: 24151170346

E3



FASADE MOT: NORD-VEST

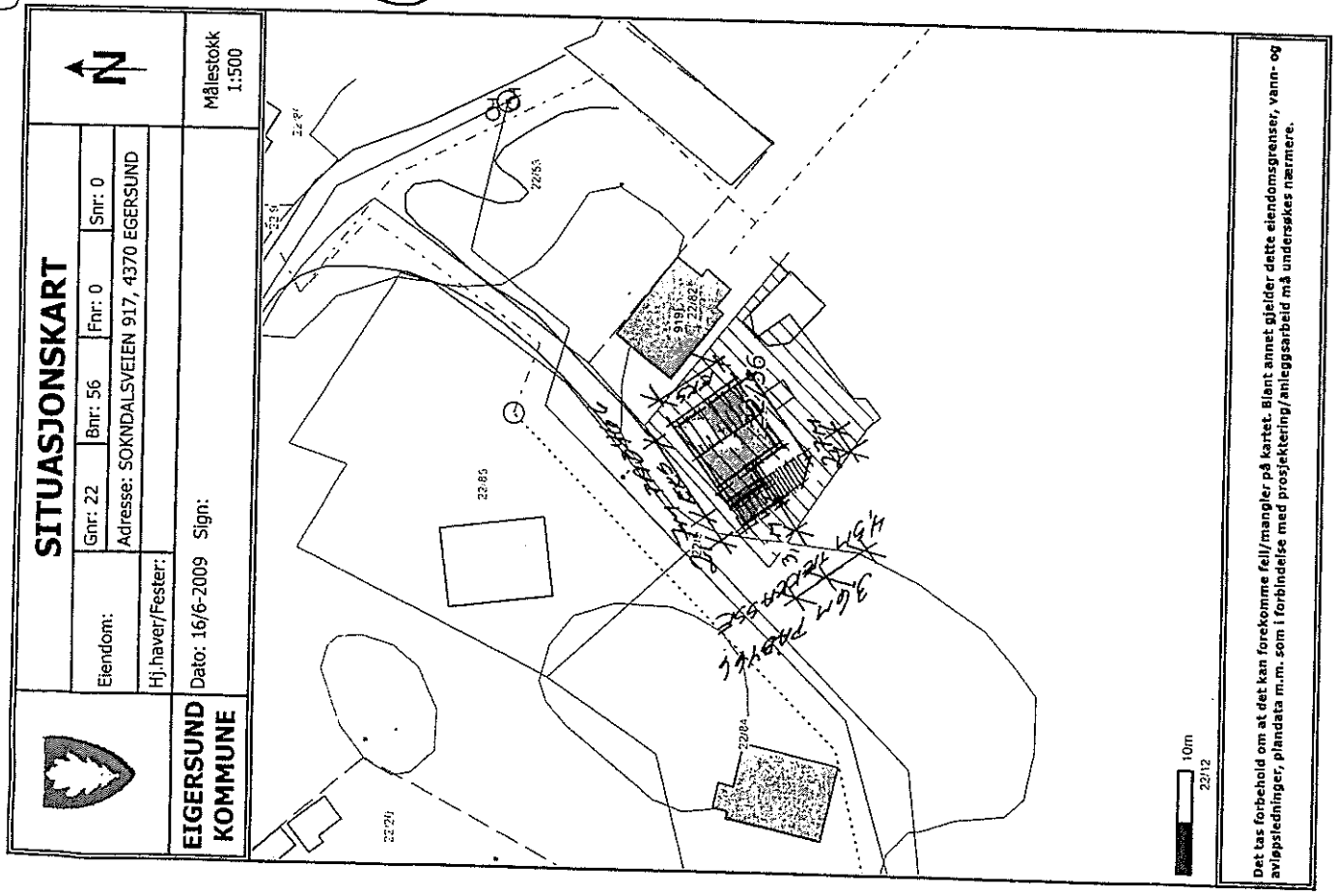
Brirs Tegnekontor

PÅBYGG PÅ EKS. HYTTE FOR FAM. SVEINUNG OFTEDAL VALAVIKA. EIGERSUND KOMMUNE	160609 MÅL 1:50

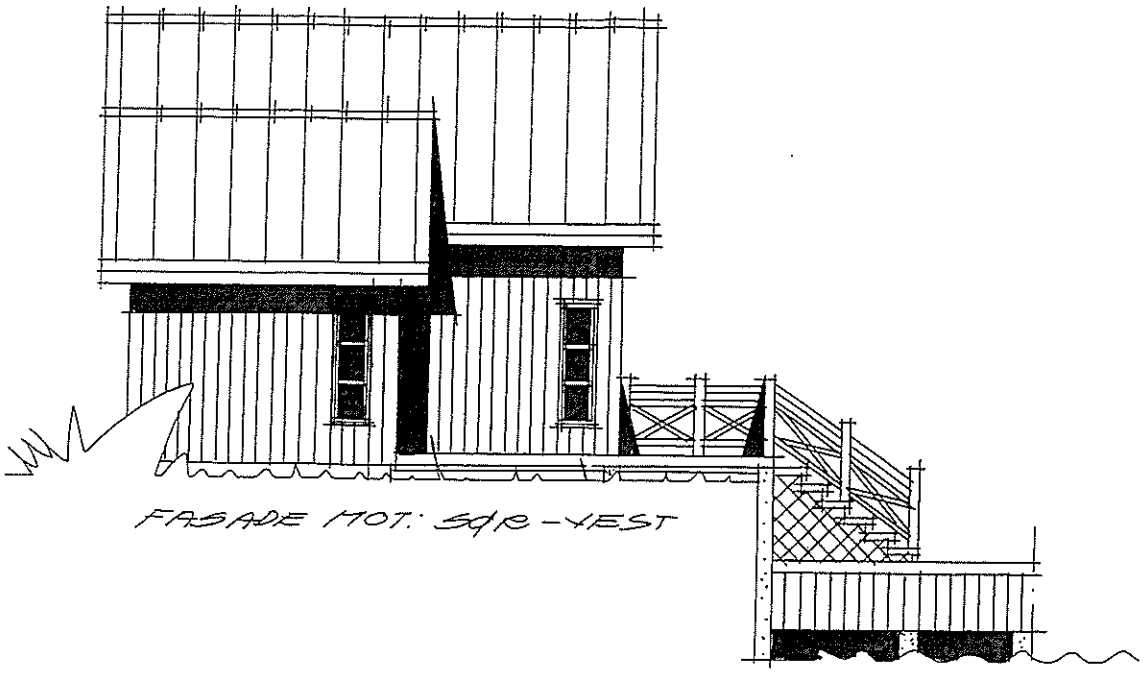
31

Side 1 av 1

D1



E2

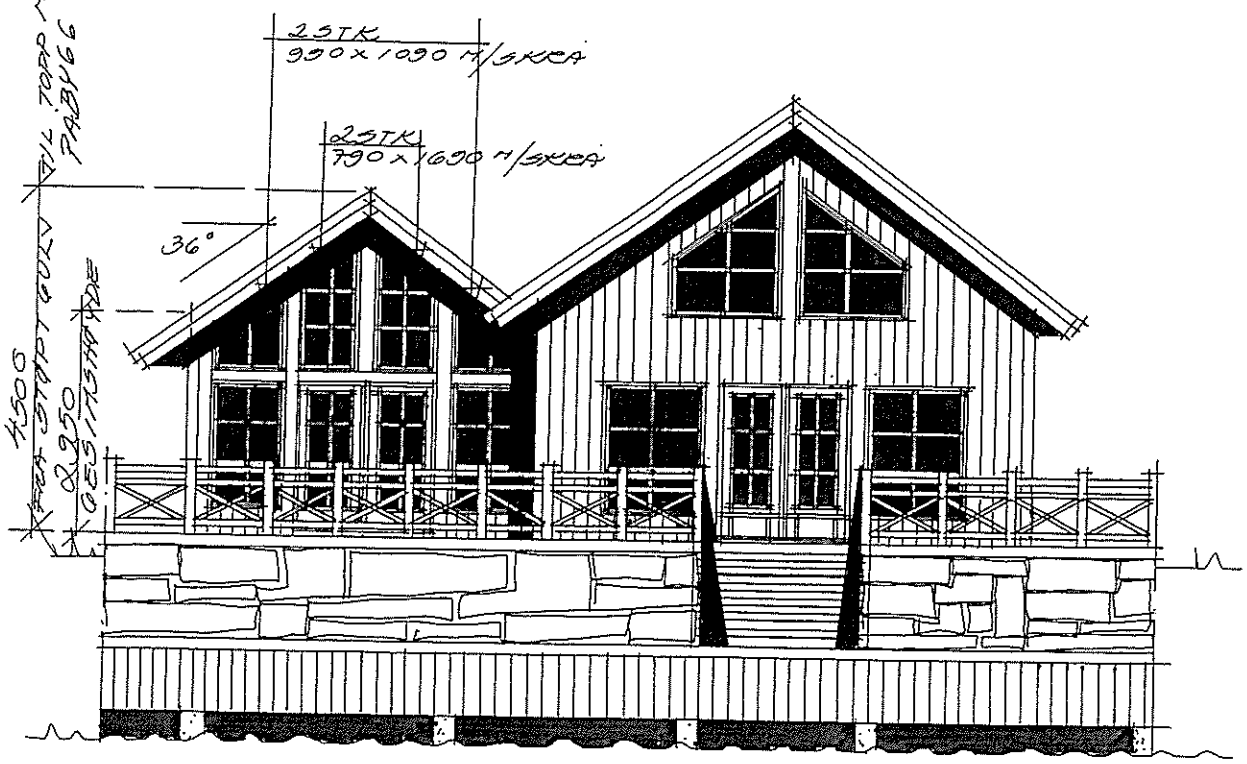


Brits Tegnekontor

PÅBYGG PÅ EKS. HYTTE FOR FAM. SVEINUNG OFTEDAL NÅLAVIKA. EIGERSUND KOMMUNE	160609 MÅL 1:50

32

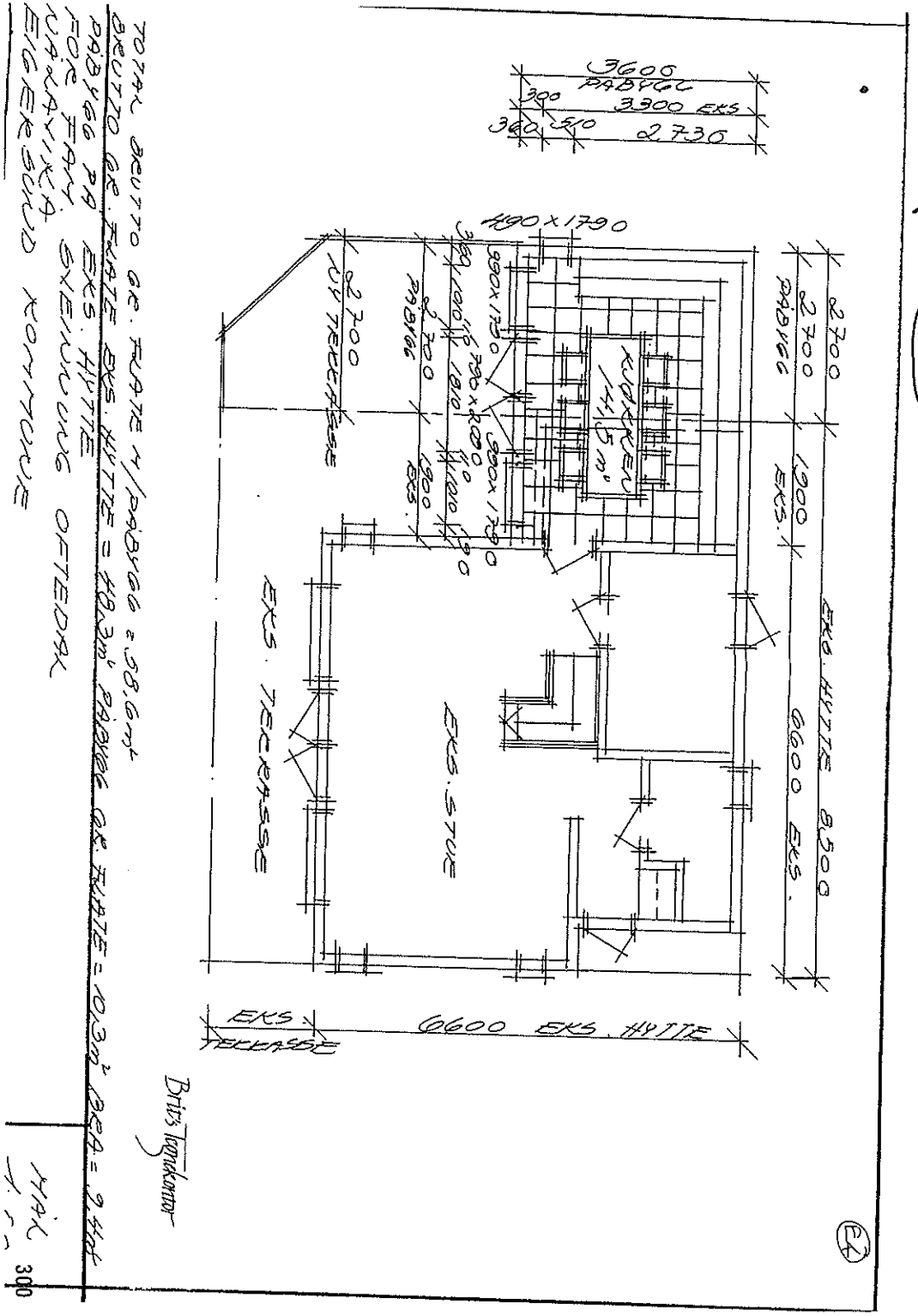
E1



FASADE MOT: SØR-ØST.

Brits Tegnekontor

PÅBYGG PÅ EKS. HYTTE FOR FAM. SVEINUNG OFTEDAL NÅLAVIKA	160609 MÅL



REGULERINGSBESTEMMELSER KNYTTET TIL REGULERINGSPLAN FOR FRITIDSBEBYGGELSE NÅLAUGVIKA, EIGERSUND KOMMUNE

33

Planen er datert:	20.01.98
Revidert:	04.10.00
Revidert:	17.10.01
Siste revisjon:	19.06.02

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder i området innenfor reguleringsgrensene på plankartet.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområde for bolig
2. Byggeområder for fritidsbebyggelse
3. Byggeområder for båthus/naust
4. Byggeområde for fiskerirettet virksomhet
5. Trafikkområder
6. Spesialområder
7. Fellesområder

1. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG

1.1 Det tillates ikke oppført flere boliger i dette området.

2. BYGGEOMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE

2.1 I områdene H3 – H5 kan det bygges fritidsboliger i én etasje + eventuelt loft/hems.
Mønehøgde målt fra topp grunnmur skal ikke overstige 6,0 meter.
Der det av terrengmessige årsaker er hensiktsmessig for å oppnå god terrengtilpasning, kan etter nærmere vurdering tillates underetasje/halvplanløsninger.
Fritidsboligene skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 34°.
Tillatt bebygd areal for den enkelte tomt skal ikke overstige BYA=20%.
Maksimal grunnflate fastsettes til 75 m^2.

2.2 I områdene H6, H7, H8, H10*), H11 og H12 tillates oppført nausthytter, dvs. fritidsboliger plassert i strandkanten med utseende som naust og der det om ønskelig kan legges naust/båthus inn i bygningskroppen. Nausthyttene tillates oppført i inntil 1 etasje, samt loft/hems.
Mønehøgde målt fra middels vannstand må ikke overstige 7,0 meter.
Hyttene skal ha saltak med takvinkel mellom 34° og 45°.
Tillatt bebygd areal for den enkelte tomt skal ikke overstige BYA=40%.
Maksimal grunnflate fastsettes til 50 m^2.
*)I område H10 er det kun den eksisterende bygningen i vest og bygningen som ligger i sjøkanten lengst nord-øst som kan benyttes som fritidsboliger. Den tredje bygningen kan kun benyttes som naust og følge bestemmelsene i punkt 3.

2.3 Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplass pr. fritidsbolig som blir bygd.

2.4 Taktekkingen skal være tegl eller skifer. I spesielle tilfeller kan dette fravikes, da med materiale av mørk og matt farge.

2.5 Kommunen skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbruk, og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Fasadematerialе skal være tre eller naturstein. Bygningene skal ha farger som glir naturlig inn i naturen.

2.6 Kommunen fastsetter endelig plassering og høgde på fritidsboligene.

2.7 Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling som del av naturområdet. Eksisterende og eventuell ny vegetasjon skal nyttes som skjerming for de ulike aktivitetsområdene for å oppnå gode uterom.

2.8 Gjerder som er til hinder for den frie ferdselen tillates ikke.

3. BYGGEOMRÅDER FOR BÅTHUS/NAUST

3.1 I områdene N1 – N2 tillates oppført det antall båthus/naust som planen viser.
Bygningene tillates oppført i inntil 1 etasje og skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 45°. Mønehøgde målt fra topp grunnmur skal ikke overstige 6,0 meter. Tillatt bebygd areal for den enkelte tomt skal ikke overstige 6,0 meter.
Tillatt bebygd areal for den enkelte tomt skal ikke overstige BYA=40%.
Maksimal grunnflate fastsettes til 50 m^2.

3.2 Bestemmelsene i 2.4 - 2.8 gjelder tilsvarende.

3.3 Det tillates ikke innredet rom for overnatting i disse bygningene.

4. BYGGEOMRÅDE FOR FISKERIRETTET VIRKSOMHET

4.1 I område F1 og F2 tillates oppført sjøbuer/redskapsbuer for fiskere.
Bygningene tillates oppført i inntil 2 etasjer og skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 45°.
Tillatt bebygd areal for området skal ikke overstige BYA=40%.

4.2 Bestemmelsene i 2.4 - 2.8 gjelder tilsvarende.

5. TRAFIKKOMRÅDER

5.1 De innregulerte offentlige trafikkområder skal nyttes til veger, parkering og havne-/moloformål.

5.2 Alle planer for trafikktiltak i tilknytning til riksvegen, herunder avkjørsler og gang- og sykkelveger, skal godkjennes av Statens vegvesen før opparbeidelse igangsettes.

5.3 I området mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høgde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum.

5.4 Utbygging innenfor areal regulert til havneområde krever godkjenning av Kystverket, jf. Havne- og farvannsloven § 8, andre ledd.

5.5 Statens vegvesen skal godkjenne de trafikktiltak (avkjørsler, g/s-veger m.v.) som ligger innenfor planområdet.

34

6. SPESIALOMRÅDE FOR FRILUFTSFORMÅL

6.1 Det tillates i nødvendig utstrekning framført gangstier til fritidsboligene.

6.2 Det tillates ikke oppføring av bygninger/anlegg i friluftsområdene, med unntak av brygge på Sandtippen slik det framgår av plankartet.

6.3 Friluftsområdene skal holdes i god orden og hevd.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Fellesområder skal nyttes til felles adkomstveger og parkering.

7.2 Felles avkjørsel fra veien ned til den offentlige kaien ved Humraberget og nordover er felles for gnr. 22, bnr. 1, 4, 7, 9 og 15.

7.3 Felles parkeringsplass ved Skjebutangen er felles for gnr. 22, bnr. 2, 12, 14, 23, 38, 41, 48 og 51.

8. FELLESBESTEMMELSER

8.1 Før det kan oppføres nye bygninger eller bruken av eksisterende bygninger kan endres i planområdet, skal det være opparbeidet en gangveg fra avkjørselen til Skjebutangen fram til avkjørselen til den offentlige kaien ved Humraberget. Gangvegen skal være minst 1,0 m bred, gruset, og dersom den skal ligge langs riksvegen skal den ligge minst 3,0 m fra kjørebanekanten på Rv 44. Se for øvrig pkt. 5.5 i disse bestemmelsene.

8.2 Det kan ikke tillates nye fritidsboliger utover de som er vedtatt i gjeldende plan, før gangveg mellom rasteplassen og hytteområdet er etablert.

8.3 Toalett skal baseres på godkjent biologisk type.

8.4 Vann tillates ikke ført inn i bygninger innenfor planområdet uten at det foreligger utslippstillatelse.

8.5 Hytteeierne plikter å delta i godkjent renovasjonsordning og andre tiltak som pålegges av myndighetene.

8.6 Framføring av strøm til fritidsboligene skal skje via jordkabel.

8.7 Alle tiltak i sjø som faller inn under havne- og farvannslovens bestemmelser krever godkjenning av Kystverket/havnevesenet, og Stavanger sjøfartsmuseum, jfr. kulturminnelovens § 9. Stavanger sjøfartsmuseum må gis anledning til å undersøke sjøområdene før tiltaket kan godkjennes.

8.8 Etter at disse reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

8.9 Kommunen kan innenfor rammen av plan- og bygningsloven tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser når særlige grunner foreligger.

19/8 - 2002

EIGERSUND KOMMUNE
RÅDMANN

35

TEGNFORKLARING
P. & B.L. § 25 Reguleringsformål

Byggeområder
- Eneboliger
- Fritidsbebyggelse
- Båthus/naust
- Fiskerivirksomhet

Off. trafikkområder
- Vei
- Parkering
- Havneformål
- Sideareal
- Gang og sykkelvei
- Fiskerihavn
- Båtopptrekk

Fellesområder
- Avkjørsel
- Parkering

Spesialområder
- Friluftsområde
- Frisiktsoner
- Friluftsområde i sjø

36

STREKSYMBOLER M.V.
- Planens begrensning
- Grense for reguleringsformål
- Grense for bebyggelse
- Tomtegrense
- Frisiktlinje
- Senterlinje
- Omriss av planlagte bygg
- Omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- Gangsti
- Avkjørsel som utgår
- Hyttepunkt

NORDPIL

Målestokk: 1:1000

Ekvidistanse: 1 m

REGULERINGSPLAN FOR:

FRITIDSBEBYGGELSE NÅLAUGVIGA
EIGERSUND KOMMUNE

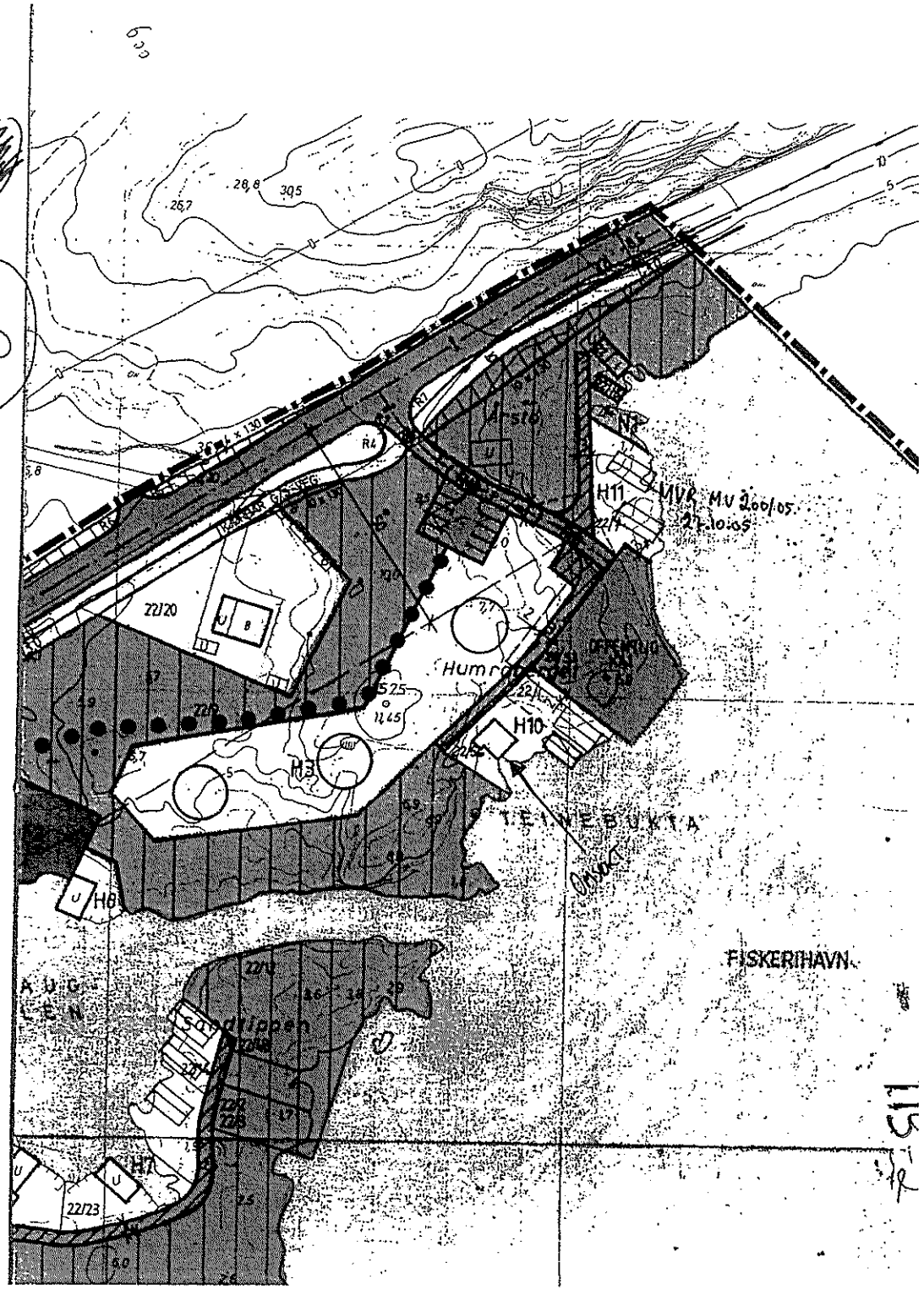
REVISJONER	DATO	SIGN.
Endr. vedr. H1 H2 H13 N2 Friområde til friluftsområde Spesifiserte havneformål	18.12.98	T.H.
Omfattende endringer	23.02.00	S.V.H.
Endringer vedtatt av formannskapet 10.05.00	07.06.00	S.V.H.
Fjernet F3, endret plangrense i nordøst, lagt inn flytebrygge i Nålaugpodden og sjøbod i Teinebukta	23.11.00	K.B.M.
Endringer i henhold til kommunestyrets vedtak i sakene 195/01 og 048/02	07.08.02	K.B.M.

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN & BYGN.LOVEN			
Bygningsrådets vedtak 1. gang		14.04.99	
Offentlig ettersyn i tidsrommet	28.05-02.07.01		
Bygningsrådets vedtak 2. gang		17.09.01	
Kommunestyrets vedtak		17.06.02	
Kunngjøring		11.09.02	

PLANLEGGER:

SIV.ING. TROND HESKESTAD

Saksbeh.	TROND HESKESTAD
Tegner	SNEFRID ØSTRAT
Dato	20.01.98
Arkivnr.	



115

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 04.01.11	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arkiv: :GBR-47/63, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
Arkivsaksnr.: 10/99	Saksbehandler:	Tom Grøsfjell
	Stilling:	Rådgiver
	Telefon:	51 46 83 25
Journalpostløpenr.: 10/29957	E-post:	tom.groesfjell@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
13/11	Miljøutvalget	18.02.11

Klagesak - Etablering av småbåthavn gnr. 47 bnr. 63 - Egersund Seilforening, Nysundhalsen

Sammendrag:

Skanska Norge AS (senere Hellvik Hus AS) har på vegne av Egersund Seilforening søkt om utbygging/etablering av småbåthavn på eiendommen gnr. 47 bnr. 63, Nysundhalsen i skriv mottatt av kommunen 05.01.10. Det forelå merknader fra nabo Thor-Ole Fardal, hjemmelshaver til eiendommen gnr. 47 bnr. 7.
Søknaden ble derfor i skriv mottatt av kommunen 12.02.10 revidert for å imøtekomme nabomerknader og for å være i tråd med gjeldende reguleringsplan.
Byggesakssjefen fattet vedtak i sak BMD 083/10 den 17.02.10 da en fant at søknaden var i tråd med reguleringsplanen.
Vedtaket ble påklaget i skriv mottatt av kommunen 04.04.10 av Thor-Ole Fardal.
Søknad og klage er mottatt før ny plan- og bygningslov trådte i kraft og behandles derfor etter plan- og bygningsloven av 1985.

Saksgang:
Klagen behandles av miljøutvalget. Miljøutvalget kan ta klagen til følge og endre eller oppheve byggesakssjefens vedtak BMD 083/10 av 17.02.10, eller opprettholde byggesakssjefens vedtak. Dersom miljøutvalget opprettholder byggesakssjefens vedtak oversendes klagen til Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Rådmannens forslag til vedtak 04.01.11:

Miljøutvalget har nøye vurdert innkommet klage og tiltakshavers tilsvar til klagen, og har etter en samlet vurdering kommet til at klagen fra Thor-Ole Fardal ikke tas til følge da det i klagen ikke fremkommer nye opplysninger som skulle tilsi at vedtaket bør endres.
Byggesakssjefens vedtak BMD 083/10 av 17.02.10 stadfestes.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 93-95 og reguleringsplan for småbåthavn Nysundhalsen og forvaltningslovens § 28.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Ingen.

Andre opplysninger / fakta i saken:

For området gjelder reguleringsplan for småbåthavn Nysundhalsen, vedtatt av kommunestyret 12.10.81 og revidert iflg. bygningsvedtak sak 708/82. Omsøkt areal er i planen regulert til småbåthavn, kjøreveg/parkeringsplass, gangsti og skråninger.

Nabo Thor-Ole Fardal, hjemmelshaver til eiendommen gnr. 47 bnr. 7 kom med følgende merknader til byggesøknaden i skriv datert 22.01.10:

1) ***Mottatt skisse vs. reguleringsplan.*** *I henhold til nabovarselet gjøres det klart at den foreslåtte småbåthavn er i henhold til gjeldende reguleringsplan. Den mottatte skisse avviker i betydelig grad fra hva som er beskrevet i reguleringsplanen både med hensyn til antall og plassering av selve fortøyningspirene, lengde ut i sjøen, utforming av anlegget mot sjøsiden i dets vestre del etc. Det forutsettes således at det foreslåtte anlegg vil opparbeides i henhold til reguleringsplanen, og ikke med basis i den mottatte avvikende skisse.*
2) ***Bebyggelse.*** *I henhold til gjeldende reguleringsplan er det ikke inkludert noen form for bebyggelse innenfor det angitte området. Det antas således at ingen form for bebyggelse, inkludert evt. klubbhus, båthus, verkstedhall etc. inngår i planene for etablering av nevnte småbåthavn for Egersund Seilforening.*
3) ***Småbåthavn.*** *I det mottatte nabovarsel refereres at de planlagte tiltak gjelder småbåthavn, forstått som fast og sikker fortøyning av småbåter inkludert seilbåter, men ikke utvidede aktiviteter i forhold til idrettsformål, inkludert vannsportanlegg, sjøsportsenter eller lignende som for eksempel vannskiaktivitet, vannscooterbruk etc. hvor aktiviteten vil kunne representere betydelig sjenanse i form av støy og bølger etc. Dette punkt bes bekreftet av tiltakshaver.*
4) ***Etablert høyspentledning til eiendom 47/7 over Asperøysundet.*** *I forbindelse med det mottatte nabovarsel kan undertegnede ikke se at den eksisterende høyspentledning mellom fastlandet og eiendom 47/7 er behandlet. Det omtalte luftspennet er avmerket i henhold til etablerte sjøkart og ligger i direkte konflikt med den skisserte østre fortøyningspir. Gitt at det mottatte nabovarsel gjelder Egersund Seilforening, hvor de foreslåtte båtdokker antas å være tenkt brukt til fortøyning av seilbåter, kan det vanskelig ses at dette er forenlig med de nevnte båtplasser øst i planen. Ved flere anledninger senest i mars 2008, har eierne av eiendommen 47/7 og 798 opplevd at seilbåter har rent inn i det avmerkede luftspennet med dertil betydelig skadeomfang, fare for liv og helse, fare for brann på vår eiendom, kostnad for Dalane Energi som netteier, samt påført tredjepartsulempe for oss. Undertegnede har vært i kontakt med Dalane Energi i forhold til strømforsyningen til vår eiendom, og har diskutert det mottatte nabovarsel med Dalane Energi. Det er vår forståelse at ingen formell henvendelse er mottatt fra Egersund Seilforening i forhold til de planlagte tiltak. Den beskrevne småbåthavn i regi av Egersund Seilforening kan vanskelig ses å være gjennomførbar i henhold til reguleringsplanen i forhold til det beskrevne luftspenn. Det forventes derfor at dette forholdet avklares før arbeidet videreføres, da dette også vil måtte involvere Kystverket og andre offentlige instanser for evaluering og godkjenning. Det forventes også at enhver kostnad og tredjepartsulempe som måtte følge av de skisserte planene i forhold til nevnte luftspenn vil dekkes fullt ut av tiltakshaver.*
5) ***Etablert sjøkabel for telefoni til eiendom 47/7.*** *I tillegg til det nevnte luftspenn har Telenor etablert en telefonkabel til eiendommen 47/7 som er lagt fra Telenors basepunkt ved Eigerøy bro merket 'kabel' på Eigerøysiden over Nysund og inn i Asperøysundet, før den dreier av mot eiendom 47/7. i forbindelse med de beskrevne planer, gjøres det oppmerksom på faren for at eventuelle forankringssystemer for båtpirene kan komme i konflikt med denne sjøkabelen, og en etablering forventes å skje i nær dialog med Telenor og eierne av 47/7 og 798. igjen forventes det at enhver kostnad og tredjepartsulempe som måtte følge av de skisserte planene vil dekkes fullt ut av tiltakshaver.*
6) ***Økt båttrafikk ved Nysundhalsen og i Asperøysundet.*** *Eksisterende kai og fortøyningsanlegg for eiendom 47/7 og 798, ligger i direkte tilknytning til den beskrevne småbåthavn. Det eksisterer således fare for at økt båttrafikk i Asperøysundet vil øke risikoen for skade på eksisterende kai og fortøyningsanlegg samt fortøyde båter ved eiendommene 47/7 og 798, med dertil påført ulempe for eierne av 47/7 og 798. I henhold til reguleringsplanen forventes det at dagens seilingsled i Asperøysundet opprettholdes ved at de definerte pirenes lengder ikke overstiger reguleringsplanens utforming. Det kan ikke ses fra det mottatte materialet at minimering av naboulempene er beskrevet.*

Eierne av 47/7 og 798 forventer med basis i ovennevnte at Egersund Seilforening således dokumenterer at de nevnte tiltak vil være i samsvar med vår beskrevne forståelse, samt gjeldende reguleringsplan for området. Det mottatte materialet inneholder på de beskrevne områdene betydelige

mangler, og gir ikke den nødvendige forståelse av hva de planlagte tiltak vil kreve av ulike løsninger. Videre er det oppsiktsvekkende at parter som Dalane Energi og Telenor ikke formelt er kontaktet i forhold til de planer som beskrives gitt dagens etablerte luftspenn og sjøkabel i forhold til vår eiendom.

Til dette svarer Egersund Seilforening i skriv datert 09.02.10:
Vedlagt oversendes revidert tegning/kart. Tegningen er nå i samsvar med gjeldende reguleringsplan. Noen kommentarer til brev fra Thor-Ole Fardal:

- *Søknad er nå i samsvar med gjeldende reguleringsplan.*
- *Naboer og andre berørte parter er varslet i henhold til liste som er mottatt fra Eigersund kommune.*
- *Egersund Seilforening påtar seg ansvar for ledninger som går over eiendommen og som kommer i berøring med omsøkt tiltak.*
- *Brukere av småbåthavnen må, i likhet med alle andre som ferdes på sjøen, forholde seg til de enhver tid gjeldende hastighetsbegrensninger. I så henseende har vi sammenfallende interesser som nabo, nemlig at alle som ferdes i nærheten av småbåthavnen fører båten med lavest mulig hastighet.*

Ut over dette ønsker vi ikke kommentere brevet fra nabo, i det vi anser med denne revisjon av tegningen at vår søknad om rammetillatelse nå er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Nabo Thor-Ole Fardal påklager vedtaket i skriv mottatt her 04.04.10. Klagen begrunnes med følgende:
Rammetillatelse BMD 083/10, gnr. 47 bnr. 63, Egersund Seilforening - Nysundhalsen gitt 17.02.2010.
Jeg viser til rammetillatelse BMD 083/10 vedtatt 17.02.2010 mottatt først 15.03.2010, saksdokumenter mottatt 19.03.2010, nabovarsel av 30.12.2009 vedrørende etablering av småbåthavn iflg. gjeldende reguleringsplan, samt vårt brev av 22.01.2010 i forhold til eiendommene gnr. 47/bnr. 7 (47/7) og gnr. 47/bnr. 798 (47/798).
Med basis i vårt brev av 22.01.2010 og mottatte rammetillatelse BMD 083/10, inkludert godkjent reviderte skisse over foreslåtte småbåthavn for Egersund Seilforening, samt brev fra Egersund Seilforening av 09.02.2010, er det med undring vi registrerer at Eigersund kommune har valgt å utstede en rammetillatelse med henvisning til at da 'omsøkt tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan for området, er merknaden ikke tatt til følge'. Vi kan dessverre ikke se at vesentlige deler av vår merknad er omtalt eller vurdert av Eigersund kommune som planmyndighet i forhold til om omsøkt tiltak faktisk er i tråd med reguleringsplanen.

*1) **Etablert høyspent luftspenn til eiendom 47/7 over Asperøysundet.***
I mottatte godkjente skisse av 17.02.2010 ligger inntegnet fortøyningsspir 'C' og 'D' i direkte konflikt med den eksisterende høyspentledning mellom fastlandet og eiendom 47/7. I mangel på annen dokumentasjon fra Egersund Seilforening eller utredning fra Eigersund kommune, samt vårt brev av 22.01.2010, har eierne av 47/7 og 798, vanskelig for å forholde seg til at den gitte rammetillatelse er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det faktum at den reguleringsplansdefinerte småbåthavn antas å skulle benyttes av medlemmene av Egersund Seilforenings seilbåter og ikke tradisjonelle 'småbåter' uten mast, er slik vi oppfatter det ikke forenlig med den vedtatte reguleringsplan i forhold til nevnte luftspenn og fortøyningsspirene 'C' og 'D'. Som vi har påpekt i forhold tidligere episoder hvor seilbåter har kollidert med det sjøkartavmerkede luftspenn, senest i 2008, vil den vedtatte rammetillatelsen representere en betydelig risiko og fare for liv og helse. I brev av 09.02.2010 fra Eigersund Seilforening beskrives følgende 'Egersund Seilforening påtar seg ansvar for ledninger som går over eiendommen og som kommer i berøring med omsøkt tiltak'. Det aller vesentligste av det nevnte luftspenn går ikke over Egersund Seilforenings eiendom. Ut i fra ordlydens heller uklare beskrivelse og i beste fall generelle karakter, kan vi ikke se at dette kan danne grunnlag for at 'omsøkt tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan for området' gitt gjeldende høyspentlinje.

*2) **Etablert sjøkabel for telefoni til eiendommen 47/7 over Nysund og inn i Asperøysundet.***
Med basis i nevnte brev fra Egersund Seilforening av 09.02.2010, har eierne av 47/7 og 798 vanskelig for å forstå hvordan Eigersund kommune kan hevde at tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan, uten at vi kan se noen som helst form for dokumentasjon i relasjon til at nevnte sjøkabel ikke kommer i konflikt med gjeldende tiltak. Videre kan vi ikke se at Egersund Seilforening er dekket innenfor sin egendefinerte beskrivelse av ansvar 'for ledninger som går over eiendommen'. Vi finner det vanskelig å kunne forholde oss til en slik beskrivelse i forhold til ansvarsforhold og godkjente reguleringsplan.

I forhold til punkt 1) og 2) gjøres det videre oppmerksom på at både luftspenn og sjøkabel har vært etablert før reguleringsplanen for området ble vedtatt i 1981/1982.
Videre og med henvisning til vårt brev av 22.01.2010, samt materiale mottatt fra Eigersund kommune i forbindelse med behandlingen av rammetillatelsen, forstår vi det slik at det foreslåtte tiltak vil skje fullt ut og i tråd med gjeldende reguleringsplan for småbåthavn, herunder ikke utvidede aktiviteter som vannsport, sjøsportsenter eller lignende. Videre forstås det i tråd med reguleringsplanen at det ikke vil bli anlagt bebyggelse inkludert båthus, verkstedshall eller lignende.
Med basis i punkt 1) og 2) og i tråd med vårt brev av 22.01.2010, i forhold til gjeldende reguleringsplan for småbåter, forlanger vi som part i saken, at det utarbeides og formelt forelegges de berørte parter, inkludert Eigersund kommune som planmyndighet, Dalane Energi og Telenor, en detaljert plan for hvordan de nevnte forhold er tenkt løst. Gitt den mangel på informasjon som er kommunisert, vil vi også be om et møte med de nevnte parter for å diskutere hvordan dette er tenkt adressert for å sikre at de beskrevne tiltak er i tråd med reguleringsplanen.

Kaj Waldeland har på vegne av tiltakshaver kommet med følgende tilsvar i skriv datert 02.12.10:
Thor Ole Bøe Fardal har adresse i USA i følge grunnboken, og fikk derfor nabovarselet sendt dit.
I forbindelse med rammesøknaden, gikk varselet ut 14.01.2010, mens Fardal sendte inn sine kommentarer lenge etter dette.
Allikevel blir dette realitetsbehandlet.
Igangsettelsestillatelse blir gitt, og etter at denne tillatelse blir gitt kommer Fardal med nok et brev som kommunen nå velger å behandle som en klagesak.
Omsøkt tiltak med tilhørende tillatelser er i tråd med gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan.

Denne kommentaren suppleres med kommentar i e-post av 05.12.10 fra Kaj Waldeland:
Det som er verdt å merke seg fra brevet fra Thor-Ole Fardal av 30.03.10 påpeker to forhold:

1. *Luftspenn over Asperøysundet.*
2. *Sjøkabel i Asperøysundet.*

Disse to saker har vel lite med byggesaken å gjøre, så det er ikke lett å forstå at dette skal oppfattes som klage på en byggesak.
Dalane Energi har blitt varslet både i forbindelse med byggesak og reguleringssak, og vi har hatt flere møter med H. Tamberstuen hos Dalane Energi.
Dalane Energi er svært positive til å legge luftspenn ned i sjøen, da denne ledning har blitt revet ned flere ganger de siste år.

Saksbehandlers vurderinger:

Fardal fikk ikke tilsendt vedtaket da dette ble sendt ut 18.02.10 selv om han var registrert som part i saken. Fardal henvendte seg til kommunen og fikk oversendt vedtaket 15.03.10. Klagen ble mottatt her 04.04.10 og var således innen 3 uker etter han var underrettet om vedtaket. Rådmannen kan ikke se at Fardal fikk eller burde skaffet seg kjennskap til vedtaket før 15.03.10. Klagen anses dermed som rettidig.

Plan- og bygningsloven er en såkalt "ja-lov". Dette innebærer at kommunen må gi tillatelse hvor ikke avgjørende og klare grunner taler imot. Kommunen må ha lovhjemmel for å avslå en søknad. På generell basis betyr dette at terskelen for å avslå et tiltak som anses å være i tråd med planen vil være høy. Dette må også være utgangspunktet i denne saken.

Vedrørende punkt 1 i klage:
Rådmannen anser seilbåter å falle inn under begrepet småbåter. En viser i den forbindelse til § 1 i småbåtloven av 1998 hvor småbåt defineres som følgende:
"*enhver flytende innretning som er beregnet på og i stand til å bevege seg på vann, og som har en største lengde på inntil 15 meter* [ca. 50 fot]".

Ingenting tilsier at betydningen av "småbåt" var annerledes da reguleringsplanen ble vedtatt og definisjonen i småbåtloven må også legges til grunn her. Dersom seilbåter ikke skulle vært inkludert i begrepet småbåt, er det naturlig å tro at dette ville kommet utrykkelig frem av reguleringsplanen.

Det forutsettes for øvrig at seilforeningen ikke inkluderer større båter enn det som ligger innenfor begrepet småbåt da bruken i så fall ville vært utenfor planformålet.

Videre gjenspeiler tiltaket ønsket arealbruk med hensyn til plassering av fortøyningspirene C og D. Dersom plasseringen av høyspentledningen ikke er forenlig med reguleringsplanen, er det reguleringsplanen som går foran. Dette selv om høyspentledningen ble oppført før reguleringsplanen. Høyspentledningen bør vurderes fjernet/omplassert dersom den kan medføre fare for skade på person eller eiendom, jamfør plan- og bygningslovens § 100.

Vedrørende punkt 2 i klage:
Sjøkabel for telefoni er ikke omfattet av reguleringsplanen eller plan- og bygningsloven for øvrig. Forhold vedrørende slik kabel vil derfor være utenfor hva kommunen som bygningsmyndighet har hjemmel til å vurdere. Dette forholdet vil med andre etter rådmannens syn være av privatrettslig karakter. Det er videre uvesentlig at kabelen ble lagt før reguleringsplanen ble vedtatt.

Som med høyspentledningen bør sjøkabelen vurderes fjernet/ omplassert dersom den kan medføre fare for skade på person eller eiendom, jamfør plan- og bygningslovens § 100.

Det ligger ikke innenfor bygningsmyndigheten å vurdere hvorvidt seilforeningen vil være erstatningsansvarlig for eventuell skade på kabel/ledning. Anførsler vedrørende dette forholdet anses derfor irrelevant for byggetillatelsen. En gjør likevel oppmerksom på at Dalane Energi ifølge tiltakshaver er positiv til å legge om på høyspentledningen.

Rådmannen anbefaler med dette at miljøutvalget ikke tar klagen til følge og opprettholder byggesakssjefens vedtak av 17.02.10.

Universell utforming:
Universell utforming er ikke aktuelt i denne saken fordi tillatelse til tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Økonomiske konsekvenser:
Ikke aktuelt.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:
Miljøutvalget har nøye vurdert innkommet klage og tiltakshavers tilsvar til klagen, og har etter en samlet vurdering kommet til at klagen fra Thor-Ole Fardal tas til følge da det i klagen fremkommer nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket i sak BMD 083/10 ble fattet.

Byggesakssjefens vedtak i sak BMD 083/10 av 17.02.10 omgjøres. Søknad om opparbeidelse av småbåthavn avslås med følgende begrunnelse:

- Tiltaket legger til rette for bruk som kan medføre skade på høyspentledning og sjøkabel som går i nærheten av tiltaket.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 93-95 og reguleringsplan for småbåthavn Nysundhalsen.

Vedtaket oversendes Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
103942	Søknad om rammetillatelse, etablering av småbåthavn, gnr. 47 bnr. 63, Egersund Seilforening - Nysundhalsen
103948	Kopi av brev, dat. 04.01.10
103943	Oversendelsesbrev
103944	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
106992	Vedr. mottatt nabovarsel, etablering av småbåthavn, gnr. 47 bnr. 63, Egersund Seilforening - Nysundhalsen
108996	Søknad om rammetillatelse gnr. 47 bnr. 63
109529	Tilltatelse til tiltak - Rammetillatelse - Etablering av småbåthavn, gnr. 47 bnr. 63, Egersund Seilforening - Nysundhalsen
109837	Godkjent situasjonskart 18.02.2010
118108	Vedr. rammetillatelse BMD 083/10 gnr. 47 bnr. 63 - Eigersund Seilforening - Nysunnhalsen gitt 17.02.2010
148388	Kommentar til merknader til rammesøknad gnr. 47 bnr. 63
148657	Merknader til byggearbeid gnr. 47 bnr. 63 - diverse e-mailer
152371	Reguleringsplan

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	04.01.10	Egersund Seilforening	Søknad om rammetillatelse, etablering av småbåthavn, gnr. 47 bnr. 63, Egersund Seilforening - Nysundhalsen
2	I	22.01.10	Thor-Ole Fardal	Vedr. mottatt nabovarsel, etablering av småbåthavn, gnr. 47 bnr. 63, Egersund Seilforening - Nysundhalsen
3	I	02.02.10	Statens vegvesen	RV 502 - uttalelse vedr. søknad om tillatelse til etablering av regulert adkomst til Nysundhalsen småbåthavn,
4	I	09.02.10	Egersund seilforening	Søknad om rammetillatelse gnr. 47 bnr. 63
5	U	18.02.10	Skanska Norge AS	Tilltatelse til tiltak - Rammetillatelse - Etablering av småbåthavn, gnr. 47 bnr. 63, Egersund Seilforening - Nysundhalsen
7	X	18.02.10		Godkjent ansvarsrett 18.02.2010
6	X	18.02.10		Godkjent situasjonskart 18.02.2010
8	U	15.03.10	Thor-Ole Fardal	Oversendelse av dokumenter i byggesak,

				småbåthavn. gnr. 47 bnr. 63
9	I	15.03.10	Skanska Norge AS	Søknad om igangsettingstillatelse - Nysundhalsen gnr. 47 bnr. 63
10	U	16.03.10	Skanska Norge AS	Igangsettingstillatelse - Etablering av småbåthavn, gnr. 47 bnr. 63, Egersund Seilforening - Nysundhalsen
11	X	16.03.10		Godkjent ansvarsrett 16.03.2010
12	U	16.03.10	Thor-Ole Fardal	Oversendelse av saksdokumenter
14	I	18.03.10	T. Holand Maskin AS	Søknad om rammetillatelse - tilknytning til kommunalt va anlegg ifbm. nytt kaianlegg gnr. 47 bnr. 63 - Nysundhalsen
13	U	19.03.10	Thor-Ole Fardal	Oversending dok nr.7,9,10,11
15	U	26.03.10	T. Holand Maskin AS	Retur av søknad uten behandling - Etablering av småbåthavn gnr. 47 bnr. 63 - Egersund Seilforening, Nysundhalsen
16	I	31.03.10	Thor-Ole Fardal	Vedr. rammetillatelse BMD 083/10 gnr. 47 bnr. 63 - Eigersund Seilforening - Nysunnhalsen gitt 17.02.2010
17	I	31.03.10	Thor-Ole Fardal	Vedr. igangsettingstillatelse BMD 116/10 gnr. 47 bnr. 63 - Eigersund Seilforening - Nysundhalsen gitt 15.03.2010
20	I	04.04.10	Thor Fardal	Igangsettelsestillatelse BMD 116/10 - gnr. 47 bnr. 63 - Egersund Seilforening
19	I	04.04.10	Thor Fardal	Rammetillatelse BMD 083/10 gnr. 47 bnr. 63 - Egersund Seilforening
21	I	12.04.10	Tollefsen & Egebakken AS	Søknad om tillatelse til tiltak, sanitærinstallasjoner gnr. 47 bnr. 63 - Egersund Seilforening, Nysundhalsen
22	I	26.04.10	Tollefsen & Egebakken AS	Oversendelse av ny underskrevet søknad om tillatelse til sanitærinnstallasjoner - gnr. 47 bnr. 63, ved Eigerøy bro
18	U	30.04.10	Skanska Norge AS	Vedrørende igangsettingstillatelse - Etablering av småbåthavn gnr. 47 bnr. 63 - Egersund Seilforening, Nysundhalsen
26	I	01.12.10	Hellvik Hus AS	Søknad om endring av gitt tillatelse gnr. 47 bnr. 63
23	I	02.12.10	Hellvik Hus	Kommentar til merknader til rammesøknad gnr. 47 bnr. 63
24	X	06.12.10		Merknader til byggearbeid gnr. 47 bnr. 63 - diverse e-mailer
28	X	07.12.10		Godkjent ansvarsrett
27	U	07.12.10	Hellvik Hus AS	Endring av tillatelse - Etablering av småbåthavn gnr. 47 bnr. 63 - Egersund Seilforening, Nysundhalsen
29	X	03.01.11		Reguleringsplan

Parter i saken:

TIL	Egersund Seilforening	Pb. 287	4379	EGERSUND	
SØK	Hellvik Hus AS	Jærveien 1250	4375	HELLVIK	
	Thor-Ole Fardal	44 Bukingham Court			

J-1

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- ☐ Enkle tiltak
- ☐ Ett-trinns søknadsbehandling
- ☑ Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning ☑ Ja ☐ Nei

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Arkiv

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, av ekstra sett etter avtale med kommunen) 05 JAN 2010

Gradering

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal søknad byggblankett nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 47	Bnr. 63	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Nysundhalsen		Postnr. 4370	Poststed EGERSUND	

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg	
	☐ Parkeringsplass	☑ Anlegg ☐ Vei	☐ Vesentlige terrenginngrep
Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon ☐
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift	
Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg
Bygn.tekniske inst. *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon
Endring av boligenh.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning	
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.	
Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning
Annet	- beskriv		

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 - 1	☐
Dispensasjonssøknader	B	-	☑
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 3	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 2	☐
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 1	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjennin	F	1 - 1	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	☒
Boligspesifikasjon I GAB	H	-	☑
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	1 - 2	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: Skanska Norge AS	Navn: Egersund Seilforening
Adresse: Postboks 125	Adresse: Postboks 287
Postnr. 4379 Poststed EGERSUND	Postnr. 4379 Poststed EGERSUND
Organisasjonsnr. / Telefon 51 46 12 00	Organisasjonsnr. / Telefon (dagtid)
Kontaktperson 943049467 / Mobiltelefon 93 01 56 27	☐ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
E-postadresse kaj.waldeland@skanska.no / Telefaks 51 46 12 01	E-postadresse
Dato 30.12.09 / Underskrift	Dato 30.12.09 / Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver 943049467	Gjentas med blokkbokstaver 983651208

Statens Vegvesen Region Vest
Askedalen 4

6863 Leikanger

Egersund 04.01.2010

SØKNAD OM AVKJØRINGSTILLATELSE
NYSUNDHALSEN – GNR 47, BNR 63 – EIGERSUND KOMMUNE

Vi viser til vedlagt nabovarsel vedrørende etablering av småbåthavn i flg gjeldende reguleringsplan.

Avkjøring blir etablert i hht til gjeldende reguleringsplan.

Vi er imidlertid kjent med at det arbeides med planer om å etablere ny broforbindelse til Egerøy. Ved etablering av ny bro, må der nødvendigvis utføres tiltak på eiendom som vi disponerer.
Vi har ingen motforestillinger mot dette, og håper at vi blir kontaktet i forbindelse med planarbeidet.

Vi er forberedt på at adkomstvei, parkeringsplass må tilpasses en eventuell ny bro.

Med vennlig hilsen

Kaj Waldeland

For Egersund Seilforening
Postboks 287
4379 Egersund

Kaj Waldeland

930 15 627

kaj.waldeland@skanska.no

Vedlegg nr. A- 1

Kommunens saksnr.

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til 5174

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 47	Bnr. 63	Festenr.	Seksjonsnr.
	Adresse: Nysundhalsen		Postnr.: 4370	Poststed: EGERSUND
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved - X-koordinat:	Y-koordinat:

Signering - ansvarlig søker

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☑ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr. E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl § 7, 88 — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☐ Arealplaner

Vedlegg nr. B -

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. — Vedlegg nr. E -

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☑ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: Småbåthavn — Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan
☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU) ☐ Annet

Planlagt bruk/formål

☐ Bolig ☐ Garasje ☐ Annet beskriv: Småbåthavn

Oppmålt tomt

☑ Ja ☐ Nei — Tomteareal: 20742 m²

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	m²	m²
Bebygd areal (NS 3940)	m²	m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

Vis beregning av grad av utnytting

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til: Nabogrense | Vegmidte | Annen bygning

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja Avstand m ☐ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja Avstand m ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e) — Vedlegg nr I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	☐ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☐ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Miljøforhold pbl § 68	☐ Ja	☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☑ Ja ☐ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☑ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☑ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta
☑ - offentlig vannverk
☐ Privat vannverk
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta
☑ Offentlig avløpsanlegg
☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei — Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

Næringsgruppe

Næringsgruppekode

Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet.
Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk
B Fiske
C Bergverksdrift og utvinning
D Industri
E Kraft og vannforsyning
F Bygge- og anleggsvirksomhet
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat
H Hotell- og restaurantvirksomhet
I Transport og kommunikasjon
J Finansiell tjenesteyting og forsikring
K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
L Offentlig forvaltning
M Undervisning
N Helse- og sosialtjenester
O Andre sosiale og personlige tjenester
Q Internasjonale organ og organisasjoner
X Boliger
Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer
Bolig	Annet	Totalt	

Er det heis i bygningen? ☐ Ja ☐ Nei

Bruksareal til bolig
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her.
Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen.
Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode — Se side 3 for valg av bygningstypekode.

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus
133 Kjede/atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning
161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Kote, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og liknende
172 Skogs- og utmarkskole , gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/forretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-, ferdehjem
523 Appartement
524 Camping-/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- og ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskning
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett

EGERSUND SEILFORENING

Eigersund kommune
Arkivsak: 10/99 - 10/100
Mottatt: 05 JAN 2010
Gnr/bnr: 47/63
UAV

Eigersund kommune
Byggesaksavdeling
Postboks 580
4379 Egersund

Egersund 04.01.2010

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
NYSUNDHALSEN – GNR 47, BNR 63 – EIGERSUND KOMMUNE

Vi viser til vedlagt søknad om Rammetillatelse, samt søknad om deling av eiendom.

I forbindelse med etablering av adkomstvei, søkes det også om å få legge ned vann- og spillvannsledninger ned til flytebryggene.

Det er behov for vann i forbindelse med vasking av båter, påfyll av ferskvann.

Egersund Seilforening ser for seg å etablere et seilanlegg på sikt på området, og ønsker å drive med vannsport, seiling, kano, kajakk, og lignende, for ungdommer, og i den forbindelse kan det være aktuelt å bygge et garderobeanlegg til disse aktiviteter. Av den grunn ønsker vi å legge ned spillvannsledninger til området når først vi skal etablere ny adkomst.

Allerede inngått leieavtale med Ebba H. og Hege Jacobsen ønsker vi å tinglyse. For å tinglyse denne leieavtalen, må leiearealet ha et eget gnr, eller festenummer.
Av den grunn søkes det også om deling av eiendommen, slik at denne får et eget festenummer.

Med vennlig hilsen

Kaj Waldeland

For Egersund Seilforening
Postboks 287
4379 Egersund

Kaj Waldeland

930 15 627

kaj.waldeland@skanska.no

Thor-Ole Fardal
44 Bukingham Court
Kensington Park Road
London W11 3BP
England

London, 22.01.2010.

Egersund Seilforening
N-4370 Egersund
Norge

Att: Kaj Waldeland
kaj.waldeland@skanska.no

Nabovarsel - Søknad om fradeling av parsell som gis eget festenummer – Etablering av småbåthavn iflg. gjeldende reguleringsplan.

Jeg takker for oversendte Nabovarsel av 30.12.2009, motatt 14.01.2010, for eiendommene gnr. 47/bnr. 7 (47/7) og gnr. 47/bnr. 798 (47/798), vedrørende Etablering av småbåthavn iflg. gjeldende reguleringsplan.

Med basis i mottatte dokumenter, inkludert skisse over foreslåtte småbåthavn for Egersund Seilforening, samt kopi av gjeldende reguleringsplan (vedlegg J-1 og J-2), datert 11.09.1981, ønsker eierne av naboeiendommene 47/7 og 47/798 å påpeke følgende mangelfulle forhold i det mottatte materialet:

1) **Mottatt skisse vs. reguleringsplan.** I henhold til nabovarselet gjøres det klart at den foreslåtte småbåthavn er i henhold til gjeldende reguleringsplan. Den mottatte skisse avviker i betydelig grad fra hva som er beskrevet i reguleringsplanen både med hensyn til antall og plassering av selve fortøyningspirene, lengde ut i sjøen, utforming av annlegget mot sjøsiden i dets vestre del etc. Det forutsettes således at det foreslåtte anlegg vil opparbeides i henhold til reguleringsplanen (vedlegg J-1 og J-2), og ikke med basis i den mottatte avvikende skisse.

2) **Bebyggelse.** I henhold til gjeldende reguleringsplan er det ikke inkludert noen form for bebyggelse innenfor det angitte området. Det antas således at ingen form for bebyggelse, inkludert evt. klubbhus, båthus, verkstedhall etc. inngår i planene for etablering av nevnte småbåthavn for Egersund Seilforening.

3) **Småbåthavn.** I det mottatte nabovarsel refereres at de planlagte tiltak gjelder småbåthavn, forstått som fast og sikker fortøyning av småbåter inkludert seilbåter, men ikke utvidede aktiviteter i forhold til idrettsformål, inkludert vannsportanlegg, sjøsportsenter eller lignende som for eksempel vannskiaktivitet, vannscooterbruk etc. hvor aktiviteten vil kunne representere betydelig sjenanse i form av støy og bølger etc. Dette punkt bes bekreftet av tiltakshaver.

4) **Etablert høyspentledning til eiendom 47/7 over Asperøysundet.** I forbindelse med det mottatte nabovarsel kan undertegnede ikke sa at den eksisterende høytspentledning mellom fastlandet og eiendom 47/7 er behandlet. Det omtalte luftspennet er avmerket i henhold til etablerte sjøkart og ligger i direkte konflikt med den skisserte østre fortøyningspir. Gitt at det mottatte nabovarsel gjelder Egersund Seilforening, hvor de foreslåtte båtdokker antas å være tenkt brukt til fortøyning av seilbåter, kan det vanskelig ses at dette er forenelig med de nevnte båtplasser øst i planen. Ved flere anledninger senest i mars 2008, har eierne av av eiendommene 47/7 og 798 opplevd at seilbåter har rent inn i det avmerkede luftspennet med dertil betydelig skadeomfang, fare for liv og helse, fare for brann på vår eiendom, kostnad for Dalane Energi som netteier, samt påført tredjepartsulempe for oss. Undertegnede har vært i kontakt med Dalane Energi i forhold til strømforsyningen til vår eiendom, og har diskutert det mottatte nabovarsel med Dalane Energi. Det er vår forståelse at ingen formell henvendelse er mottatt fra Egersund Seilforening i forhold til de planlagte tiltak. Den beskrevne småbåthavn i regi av Egersund Seilforening kan vanskelig ses å være gjennomførbar i henhold til reguleringsplanen i forhold til det beskrevne luftspenn. Det forventes derfor at dette forholdet avklares før arbeidet videreføres, da dette også vil måtte involvere Kystverket og andre offentlige instanser for evaluering og godkjenning. Det forventes også at enhver kostnad og tredjepartsulempe som måtte følge av de skisserte planene i forhold til nevnte luftspenn vil dekkes fullt ut av tiltakshaver.

5) **Etablert sjøkabel for telefoni til eiendom 47/7.** I tillegg til det nevnte luftspenn har Telenor etablert en telefonkabel til eiendommen 47/7 som er lagt fra Telenors basepunkt ved Eigerøy bro merket 'kabel' på Eigerøysiden over Nysund og inn i Asperøysundet, før den dreier av mot eiendom 47/7. I forbindelse med de beskrevne planer, gjøres det oppmerksom på faren for at evtuelle forankringsystemer for båtpirene kan komme i konflikt med denne sjøkabelen, og en etablering forventes å skje i nær dialog med Telenor og eierne av 47/7 og 798. Igjen forventes det at enhver kostnad og tredjepartsulempe som måtte følge av de skisserte planene vil dekkes fullt ut av tiltakshaver.

6) **Økt båttrafikk ved Nysundhalsen og i Asperøysundet.** Eksisterende kai og fortøyningsanlegg for eiendom 47/7 og 798, ligger i direkte tilknytning til den beskrevne småbåthavn. Det eksisterer således fare for at økt båttrafikk i Asperøysundet, vil øke risikoen for skade på eksisterende kai og fortøyningsanlegg samt fortøyde båter ved eiendommene 47/7 og 798, med dertil påført ulempe for eierne av 47/7 og 798. I henhold til reguleringsplanen forventes det at dagens seilingsled i Asperøysundet opprettholdes ved at de

definerte pirenes lengder ikke overstiger reguleringsplanens utforming. Det kan ikke ses fra det mottatte materialet at minimering av naboulempene er beskrevet.

Eierne av 47/7 og 798 forventer med basis i ovennevnte at Egersund Seilforening således dokumenterer at de nevnte tiltak vil være i samsvar med vår beskrevne forståelse, samt gjeldende reguleringsplan for området. Det mottatte materialet inneholder på de beskrevne områdene betydelige mangeler, og gir ikke den nødvendige forståelse av hva de planlagte tiltak vil kreve av ulike løsninger. Videre er det oppsiktsvekkende at parter som Dalane Energi og Telenor ikke formelt er kontaktet i forhold til de planer som beskrives gitt dagens etablerte luftspenn og sjøkabel i forhold til vår eiendom.

Vi avventer således tilbakemelding og svar på de nevnte forhold, og forutsetter som berørt nabo å bli underettet om eventuell befaring sammen med tiltakshaver og Eigersund kommune i forbindelse med saksbehandlingens fortsettelse.

Med vennlig hilsen

Thor-Ole Fardal
For eier av eiendom gnr. 5/bnr. 47 og gnr. 47/bnr. 798.

Kopi: Eigersund kommune, Plankontoret, Postboks 580, N-4379 Egersund, Norge, att: Dag Kjetil Tonheim (dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no)

EGERSUND SEILFORENING

Eigersund kommune
Byggesaksavdeling
v/Roger Tengsareid
Postboks 580
4379 Egersund

Egersund 09.02.2010

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
NYSUNDHALSEN – GNR 47, BNR 63 – EIGERSUND KOMMUNE

Vi viser til innsendt søknad om rammetillatelse, datert 04.01.2010, brev fra nabo, Thor-Ole Fardal, samt dagens møte.

Vedlagt oversendes revidert tegning/kart. Tegningen er nå i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Noen kommentarer til brev fra Thor-Ole Fardal:

- Søknad er nå i samsvar med gjeldende reguleringsplan
- Naboer og andre berørte parter er varslet i henhold til liste som er mottatt fra Eigersund kommune
- Egersund Seilforening påtar seg ansvar for ledninger som går over eiendommen og som kommer i berøring med omsøkt tiltak.
- Brukere av småbåthavnen må, i likhet med alle andre som ferdes på sjøen, forholde seg til de enhver tid gjeldende hastighetsbegrensninger. I så henseende har vi sammenfallende interesse som nabo, nemlig at det alle som ferdes i nærheten av småbåthavnen fører båten med lavest mulig hastighet.

Ut over dette ønsker vi ikke kommentere brevet fra nabo, i det vi anser med denne revisjon av tegningen at vår søknad om rammetillatelse nå er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Med vennlig hilsen

For Egersund Seilforening
Postboks 287
4379 Egersund

Kaj Waldeland

930 15 627

kaj.waldeland@skanska.no

Vedlegg:

Revidert tegning datert 09.02.2010

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak

Skanska Norge AS
Postboks 125
4379 EGERSUND

Vår ref.: 10/4687 / 10/99 / GBR-47/63, FA-L42
Saksbehandler: Roger Tengsareid
E-post: roger.tengsareid@eigersund.kommune.no

Dato: 18.02.2010
Direkte telefon: 51 46 83 25 /
Deres ref.: /

Tilltatelse til tiltak - Rammetillatelse - Etablering av småbåthavn, gnr. 47 bnr. 63, Egersund Seilforening - Nysundhalsen

Saken gjelder:
Det er i søknad datert 04.01.2010 samt revidert søknad datert 09.02.2010 søkt om rammetillatelse etter plan- og bygningslovens §§ 93-95. Søknaden gjelder utbygging av småbåthavn. Tiltaket har vært forevist Statens vegvesen som i skriv datert 02.02.2010 aksepterer tiltaket.

Naboene er varslet og Thor-Ole Fardal har kommentert utbyggingen av småbåthavn, hans merknad er tatt til etterretning, men siden omsøkt tiltak er i henhold til reguleringsplan for området, er merknaden ikke tatt til følge.

Gjeldende plangrunnlag:
For området gjelder reguleringsplan for småbåthavn Nysundhalsen vedtatt av kommunestyret 12.10.81 og revidert iflg. bygningsvedtak sak 708/82. Omsøkt areal er i planen regulert til småbåthavn, kjøreveg/parkeringsplass, gangsti og skråninger.

Saksbehandlers kommentar:
Tiltaket er behandlet som sak **BMD 083/10** vedtatt den 17.02.2010.

Vurderinger:
Uttalelse fra Statens vegvesen datert 02.02.2010:

"Egersund Seilforening v/Kaj Waldeland søker om tillatelse til opparbeiding av adkomst i forbindelse med etablering av småbåthavn på gnr.47 bnr.63. Opparbeidelsen er vist i reguleringsplan "Småbåthavn Nysundhalsen" vedtatt av kommunestyret 12.10.1981.
Småbåthavnen får adkomst fra eksiterende kryss RV 502 hp 01 km 1,270 vs via kommunal veg nr. 1729 og ny privat adkomstveg.
Fartsgrensen på denne riksvegstrekningen er 50 km/t.
RV 502 har en trafikkmengde på 8.000 ÅDT, og er i vegvesenets rammeplan for behandling av avkjørselsspørsmål plassert i holdningskategori 1 (Svært streng holdning).
Vi vil gjøre oppmerksom på at det forventes oppstart av planarbeid vedr. ny Eigerøy bro i nær framtid. En ny broplassering kan komme i konflikt med ny privat adkomstveg fra kom.veg til småbåthavnen samt den nye parkeringsplassen. Dette må da evt. Justeres/flyttes når ny bro skal realiseres.
På bakgrunn av ovenstående kan Statens vegvesen akseptere at det blir gitt tillatelse til opparbeiding av den regulerte adkomstveg"

Generelt:

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller till. bort, jfr. pbl. § 96.
- Tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99.
- Med henvisning til plan- og bygningslovens § 100, må det på forhånd treffes nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder eierskifte, jfr. pbl § 97.

Tiltaket synes å være belagt med nødvendige ansvarsretter og tillatelse kan gis.

I medhold av delegert fullmakt, jamfør plan- og utredningssjefens vedtak av 28.01.1999, godkjennes søknaden på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må følges nøye.
2. Arbeidet kan ikke starte før det er søkt om, og kommunen har gitt igangsettingstillatelse.
3. Omsøkt tiltak skal utarbeides i samsvar med gjeldende reguleringsplan, for småbåthavn Nysundhalsen vedtatt av kommunestyret 12.10.81 og revidert iflg. bygningsvedtak sak 708/82.
4. Egersund Seilforening påtar seg ansvar for ledninger som går over eiendommen og som kommer i berøring med omsøkt tiltak, stikkledningene tegnes inn slik de er lagt. Det skal også påføres utmål fra for eksempel hushjørner, samt dimensjon og type ledning. Dette for å kunne ajourholde kommunens VA-ledningskartverk.
5. Tiltaket plasseres som vist på vedlagt godkjent situasjonskart og skal utstikkes av oppmålingskontoret eller annet godkjent foretak.
6. De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra kommunen.
7. Følgende ansvarlige godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 98:
   - Skanska Norge AS gis ansvarsrett som ansvarlig søker i henhold til søknad om ansvarsrett datert 30.12.2009.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 93-95 og reguleringsplan for småbåthavn Nysundhalsen vedtatt av kommunestyret 12.10.81 og revidert iflg. bygningsvedtak sak 708/82.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Rogaland innen 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuelle klager sendes Eigersund kommune, pb. 580, 4379 EGERSUND. Vedlagt følger orientering om klageadgangen.

Vedlagt følger ett sett av byggemeldingen, godkjente tegninger og situasjonsplan sammen med godkjente søknader om ansvarsrett.

Behandlingsgebyr:

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
fylling, sprenging m.m. § 93.a, i, j Graving	1400	1	1400	Egersund Seilforening
Ved sentral godkjenning ansvarsrett (pr. foretak)	500	1	500	Egersund Seilforening
		Sum	**1.900,-**	

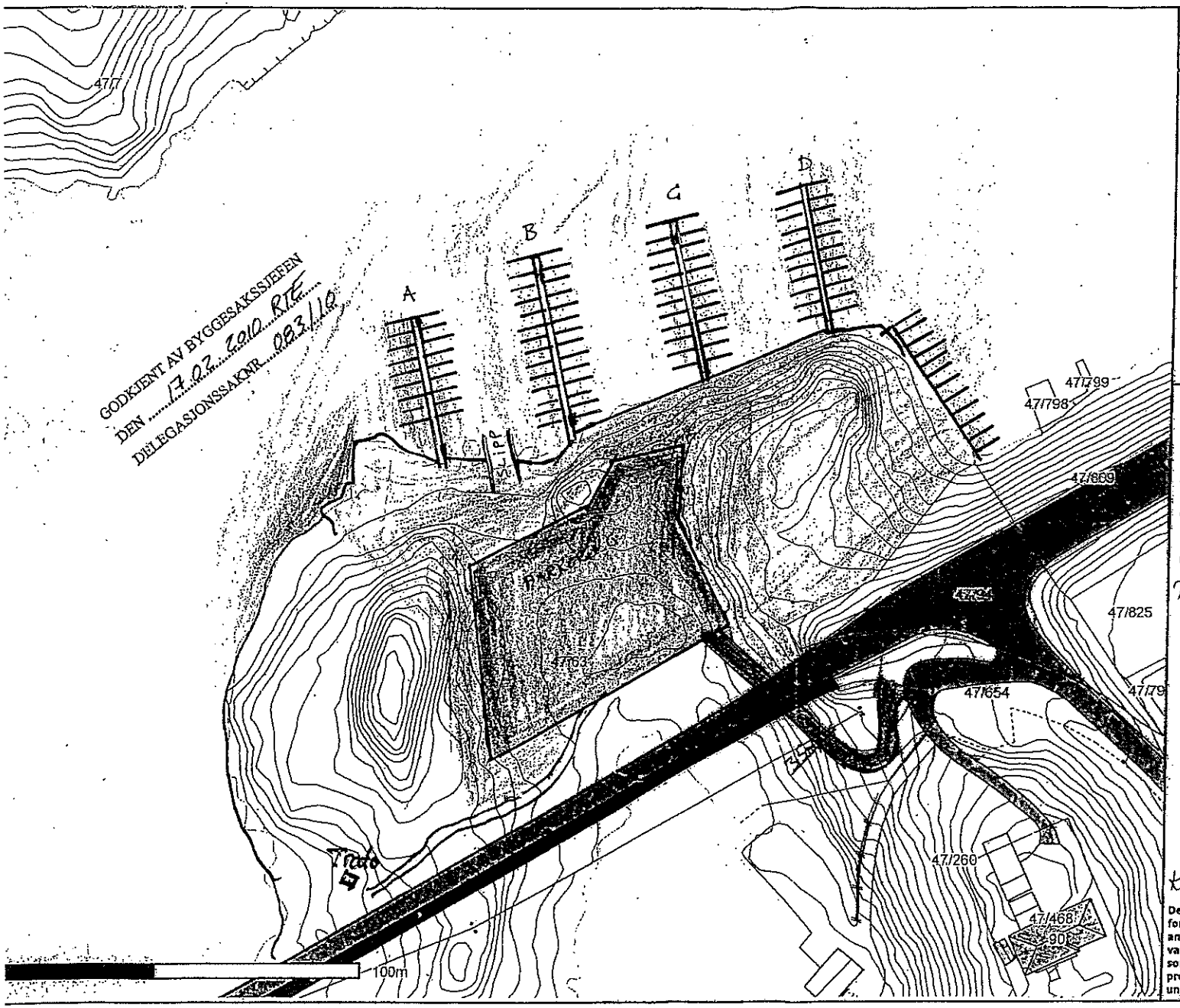
Regning for behandlingsgebyr vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Jarle Valle
Byggesakssjef

Kopi til:
Egersund seilforening Postboks 287 4379 EGERSUND

Besøksadresse: Nytorvet 9, 4370 Egersund / Lerviksgården 2 et.
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund, 4379 EGERSUND
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks: 51 49 10 38
Org.nr.: 944 496 394



GODKJENT AV BYGGESAKSSJEFEN
DEN 17.02.2010 RTE
DELEGASJONSSAKNR 083/10

EIGERSUND KOMMUNE

EGERSUND
SEILFORENING
SMÅBÅT HAVN
GNR 47
BNR 63

Målestokk
1:1000

KW REV 09.02.2010
30.12 2009

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og avløpsledninger, plandata m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Thor-Ole Fardal
44 Bukingham Court
Kensington Park Road
London W11 3BP
England

London, 31.03.2010.

Eigersund kommune
Miljøavdelingen
Seksjon byggesak
Postboks 580
N-4379 Egersund
Norge

Att: Roger Tengsareid (roger.tengsareid@eigersund.kommune.no)

Rammtillatelse BMD 083/10, gnr. 47 bnr. 63, Egersund Seilforening – Nysundhalsen gitt 17.02.2010.

Jeg viser til rammetillatelse BMD 083/10 vedtatt 17.02.2010 mottatt først 15.03.2010, saksdokumenter mottatt 19.03.2010, nabovarsel av 30.12.2009 vedrørende etablering av småbåthavn iflg. gjeldende reguleringsplan, samt vårt brev av 22.01.2010 i forhold til eiendommene gnr. 47/bnr. 7 (47/7) og gnr. 47/bnr. 798 (47/798).

Med basis i vårt brev av 22.01.2010 og mottatte rammetillatelse BMD 083/10, inkludert godkjent reviderte skisse over foreslåtte småbåthavn for Egersund Seilforening, samt brev fra Egersund Seilforening av 09.02.2010, er det med undring vi registrerer at Eigersund kommune har valgt å utstede en rammetillatelse med henvisning til at da *'omsøkt tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan for området, er merknaden ikke tatt til følge'*. Vi kan dessverre ikke se at vesentlige deler av vår merknad er omtalt eller vurdert av Eigersund kommune som planmyndighet i forhold til om omsøkt tiltak faktisk er i tråd med reguleringsplanen.

1) **Etablert høyspent luftspenn til eiendom 47/7 over Asperøysundet.** I mottatte godkjente skisse av 17.02.2010 ligger inntegnet fortøyningspir 'C' og 'D' i direkte konflikt med den eksisterende høytspentledning mellom fastlandet og eiendom 47/7. I mangel på annen dokumentasjon fra Egersund Seilforening eller utredning fra Eigersund kommune, samt vårt brev av 22.01.2010, har eierne av 47/7 og 798, vanskelig for å forholde seg til at den gitte rammetillatelse er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Det faktum at den reguleringsplansdefinerte småbåthavn antas å skulle benyttes av medlemmene av Egersund Seilforenings seilbåter og ikke tradisjonelle 'småbåter' uten mast, er slik vi oppfatter det ikke forenelig med den vedtatte reguleringsplan i forhold til nevnte luftspenn og forøyningspirene 'C' og 'D'. Som vi har påpekt i forhold tidligere episoder hvor seilbåter har kollidert med det sjøkartavmerkede luftspenn, senest i 2008, vil den vedtatte rammetillatelsen representere en betydelig risiko og fare for liv og helse. I brev av 09.02.2010 fra Eigersund Seilforening beskrives følgende *'Egersund Seilforening påtar seg ansvar for ledninger som går over eiendommen og som kommer i beroring med omsøkt tiltak'*. Det aller vesentligste av det nevnte luftspenn går ikke over Egersund Seilforenings eiendom. Ut i fra ordlydens heller uklare beskrivelse og i beste fall generelle karakter, kan vi ikke se at dette kan danne grunnlag for at *'omsøkt tiltak er i tråd med gjeldende reguleringsplan for området'* gitt gjeldende høyspentlinje.

2) **Etablert sjøkabel for telefoni til eiendommen 47/7 over Nysund og inn i Asperøysundet.** Med basis i nevnte brev fra Egersund Seilforening av 09.02.2010, har eierene av 47/7 og 798 vanskelig for å forstå hvordan Eigersund kommune kan hevde at tiltaket er i tråd med gjeldende reguleringsplan, uten at vi kan se noen som helst form for dokumentasjon i relasjon til at nevnte sjøkabel ikke kommer i konflikt med gjeldende tiltak. Videre kan vi ikke se at Egersund Seilforening er dekket innenfor sin egendefinerte beskrivelse av ansvar *'for ledninger som går over eiendommen'*. Vi finner det vanskelig å kunne forholde oss til en slik beskrivelse i forhold til anvarsforhold og godkjente reguleringsplan.

I forhold til punkt 1) og 2) gjøres det videre oppmermerksom på at både luftspenn og sjøkabel har vært etablert før reguleringsplanen for området ble vedtatt i 1981/1982.

Videre og med henvisning til vårt brev av 22.01.2010, samt materiale mottatt fra Eigersund kommune i forbindelse med behandlingen av rammetillatelsen, forstår vi det slik at det foreslåtte tiltak vil skje fullt ut og i tråd med gjeldende reguleringsplan for småbåthavn, herunder ikke utvidede aktiviteter som vannsport, sjøsportsenter eller lignende. Videre forstås det i tråd med reguleringsplanen at det ikke vil bli anlagt bebyggelse inkludert båthus, verkstedshall eller lignende.

Med basis i punkt 1) og 2) og i tråd med vårt brev av 22.01.2010, i forhold til gjeldende reguleringsplan for småbåter, forlanger vi som part i saken, at det utarbeides og formelt forelegges de berørte parter, inkludert Eigersund kommune som planmyndighet, Dalane Energi og Telenor, en detaljert plan for hvordan de nevnte forhold er tenkt løst. Gitt den mangel på informasjon som er kommunisert, vil vi også be om et møte med de nevnte parter for å diskutere hvordan dette er tenkt addressert for å sikre at de beskrevne tiltak er i tråd med reguleringsplanen.

Med vennlig hilsen

Thor-Ole Fardal
For eier av eiendom gnr. 47/bnr. 7 og gnr. 47/bnr. 798.

Kopi: Fylkesmannen i Rogaland, Postboks 59, N-4001 Stavanger, Norge.
Egersund Seilforening, Postboks 287, N-4379 Egersund, Norge, att: Kaj Waldeland (kaj.waldeland@skanska.no)

Fra: Kaj Waldeland
Sendt: 02.12.10
Til: 'Tom Grøsfjell'
Kopi: 'Jarle Valle'
Emne: SV: EGERSUND SEILFORENING

Hallo og god morgen.

Etter en natts søvn og hatt tid til å tenke over hva som egentlig står i din E-post, må jeg få kommentere dette.

For å begynne med starten.

Thor Ole Bøe Fardal har adresse i USA i følge grunnboken, og fikk derfor nabovarselet sendt dit.

I forbindelse med rammesøknaden, gikk varselet ut 14.01.2010, mens Fardal sendte inn sine kommentarer lenge etter dette.

Allikevel blir dette realitetsbehandlet.

Igangsettelsestillatelse blir gitt, og etter at denne tillatelse blir gitt kommer Fardal med nok et brev som kommunen nå velger å behandle som en klagesak.

Omsøkt tiltak med tilhørende tillatelser er i tråd med gjeldende reguleringsplan og kommunedelplan.

Derfor valgte vi å fortsette arbeidet *"på eget ansvar"* som det står i brev av 30.04.2010

Gjeldende reguleringsplan er fra 1982 og "utgått" på dato, og Plansjef anbefalte oss om å lage ny plan i stedet for evt søke om disp.

Ny plan vil selvsagt ha samme formål som i dag, og vedlagt finner dere kart som fulgte med varselet om oppstart av planarbeid.

Jeg finner det noe "merkelig" at en gir oppsettende virkning på et vedtak fra 16.03.2010.

Det som er sakens kjerne er at grunnentreprenøren vil fortsette planering av tomten i hht til gjeldende plan og tillatelse.

De siste ukers frostperiode har også medført at gravearbeid er i ferd med å stoppe opp, og entreprenøren har behov for å komme i gang igjen på Nysundhalsen for å unngå permitteringer.

Det er også et paradoks at vi som forening blir belastet med at nabo ikke holder sine frister, og at kommunen ikke saksbehandler det som dere oppfatter som klage innen rimelig tid.

Ut fra retningslinjene for bruk av §42 i Forvaltningsloven er det vel noe drøyt å gi oppsettende virkning på et vedtak som er 9 måneder gammelt.

Vi ønsker ikke å lage "krig" i verden, men har ønske og behov for å komme oss videre med byggesaken vår.

Derfor ber vi om at vedtak om oppsettende virkning på vedtaket fra 16.03.2010 ikke fattes.

Kaj Waldeland
Daglig leder

Hellvik Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
Telefon: 51 46 16 00

51 46 16 12 (dir) 45 63 71 00 (mobil)
kaj.waldeland@hellvikhus.no <mailto:egil.skara@hellvikhus.no>

www.hellvikhus.no <http://www.hellvikhus.no/>

cid:image001.png@01CB5580.F875DDC0 <http://www.hellvikhus.no/>

Fra: Tom Grøsfjell [mailto:tom.groesfjell@eigersund.kommune.no]
Sendt: 1. desember 2010 10:53
Til: Kaj Waldeland
Kopi: Jarle Valle
Emne: SV: EGERSUND SEILFORENING

10

Hei

Som det fremgår av vedlagt brev er tillatelsen påklaget.

Saken har dessverre blitt liggende lenge grunnet bemanningssituasjonen på seksjon byggesak, men saken vil bli oppmeldt til miljøutvalgets møte i januar.

Eigersund kommune finner i lys av innsendt klage samt tiltakets karakter (inngripende og tilnærmet uopprettelig for omgivelsene) at vedtaket må gis oppsettende virkning, jamfør forvaltningslovens § 42. Videre er det av betydning at det er varslet oppstart av reguleringsplanarbeid for området. For å unngå at det utføres tiltak i strid med en eventuell endring i formål osv., bør tiltaket ikke gjenopptas før disse momentene er avklarte.

Vedtak om oppsettende virkning vil også bli sendt per post.

Med vennlig hilsen

Tom Grøsfjell

Eigersund kommune

Seksjon byggesak

Tlf: 51 46 83 00

Telefon- og besøkstid hverdager 08.00-11.00

Fra: Kaj Waldeland [mailto:kaj.waldeland@hellvikhus.no]
Sendt: 1. desember 2010 09:21
Til: 'Jarle Valle'
Emne: EGERSUND SEILFORENING

Hallo!

Viser til E-post som jeg sendte for en tid siden.

Vinteren er i ferd med å "bite seg fast", og T. Holand spør om det er mulig å fortsette grunnarbeidet på Nysundhalsen.

Dag Kjetil sendte meg en E-post der han sier at det er deg som må avklare dette da dette er en byggesak.

Håper på en snarlig tilbakemelding

Kaj Waldeland
Daglig leder

Hellvik Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
Telefon: 51 46 16 00

51 46 16 12 (dir) 45 63 71 00 (mobil)
kaj.waldeland@hellvikhus.no <mailto:egil.skara@hellvikhus.no>

www.hellvikhus.no <http://www.hellvikhus.no/>

cid:image001.png@01CB5580.F875DDC0 <http://www.hellvikhus.no/>

Fra: Jarle Valle
Sendt: 06.12.10
Til: Tom Grøsfjell
Kopi:
Emne: VS: EGERSUND SEILFORENING

Til orientering.

Bør tas med i saken?

Med hilsen

Jarle Valle

Byggesakssjef

Eigersund kommune

Fra: Kaj Waldeland [mailto:kaj.waldeland@hellvikhus.no]
Sendt: 5. desember 2010 19:02
Til: 'Jarle Valle'
Emne: SV: EGERSUND SEILFORENING

Hallo, og god søndag kveld.

Takk for oppklarende E-post.

Da vil vi fortsette med byggearbeidet.

Det som er verd å merke seg at brevet fra Thor Ole Bøe Fardal av 30.03.2010 påpeker to forhold:

1. Luftspenn over Asperøysundet
2. Sjøkabel i Asperøysundet.

Disse to saker har vel lite med byggesaken å gjøre, så det er ikke lett å forstå at dette skal oppfattes som klage på en byggesak.

Dalane Energi har blitt varslet både i forbindelse med byggesak og reguleringssak, og vi har hatt flere møter med H. Tamberstuen hos Dalane Energi.

Dalane Energi er svært positive til å legge luftspenn ned i sjøen, da denne ledning har blitt revet ned flere ganger de siste år.

Kaj Waldeland
Daglig leder

Hellvik Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
Telefon: 51 46 16 00

51 46 16 12 (dir) 45 63 71 00 (mobil)
kaj.waldeland@hellvikhus.no <mailto:egil.skara@hellvikhus.no>

www.hellvikhus.no <http://www.hellvikhus.no/>

cid:image001.png@01CB5580.F875DDC0 <http://www.hellvikhus.no/>

Fra: Jarle Valle [mailto:jarle.valle@eigersund.kommune.no]
Sendt: 4. desember 2010 08:39
Til: Kaj Waldeland

Kopi: Karl Johan Olsen; Tom Grøsfjell
Emne: SV: EGERSUND SEILFORENING

Hei Kaj og god lørdag.

Jeg har et par (oppklarende?) kommentarer.

Punkt 1.

Dere har en "lovlig" byggetillatelse til denne eventuelt blir opphevet av miljøutvalget ved klagebehandlingen.

(Mindre sannsynlig da tiltaket og tillatelsen er i samsvar med gjeldende reguleringsplan)

Arbeid kan utføres i samsvar med byggetillatelsen, men på egen risiko, da tillatelsen er påklaget.

Punkt 2.

Det er ikke fattet vedtak om utsatt iverksetting og byggesakssjefen vil heller ikke fatte slikt vedtak.

Muligheten var kun ment som en ekstraservice for å få fortgang på klagebehandlingen hos fylkesmannen.

(Fylkesmannens behandlingstid på klager varierer mellom 6-12 måneder, ved oppsettende virkning må klagen behandles innen 6 uker)

Punkt 3.

Klagen vil bli lagt fram for miljøutvalget så raskt som mulig.

Neste møte i miljøutvalget er på tirsdag. Jeg skal høre med Arne Stapnes om miljøutvalget vil ta saken på sparket men antar at dette er lite sannsynlig.

Miljøutvalget har tidligere har gitt utrykk for at de ikke ønsker saker lagt fram i møtet.

Antar derfor at klagen tas til behandling i januar møtet.

God helg!

Med vennlig hilsen

Jarle Valle

Byggesakssjef

Eigersund kommune

Fra: Karl Johan Olsen [mailto:karl.johan.olsen@eigersund.kommune.no]
Sendt: 3. desember 2010 16:06
Til: 'Jarle Valle'
Emne: VS: EGERSUND SEILFORENING

Som info, jf. tidligere e-post.

Karl J.

Fra: Kaj Waldeland [mailto:kaj.waldeland@hellvikhus.no]
Sendt: 3. desember 2010 08:18
Til: 'Karl Johan Olsen'
Emne: SV: EGERSUND SEILFORENING

Hallo!

Det er lite sannsynlig.

Han er allerede i gang med innsigelser og klager til ny reguleringsplan.

Kaj Waldeland
Daglig leder

Hellvik Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
Telefon: 51 46 16 00

51 46 16 12 (dir) 45 63 71 00 (mobil)
kaj.waldeland@hellvikhus.no <mailto:egil.skara@hellvikhus.no>

www.hellvikhus.no <http://www.hellvikhus.no/>

cid:image001.png@01CB5580.F875DDC0 <http://www.hellvikhus.no/>

Fra: Karl Johan Olsen [mailto:karl.johan.olsen@eigersund.kommune.no]
Sendt: 3. desember 2010 08:06
Til: Kaj Waldeland
Emne: SV: EGERSUND SEILFORENING

Hei, ser på det, men sånn umiddelbart er det nok klagen som volder problemer. Dette da den som klager skal ha rett til å få prøvd sin klage før det gjennomføres arbeider som vanskelig kan reverseres.

Har dere noen mulighet til å komme på talefot med klager??

Karl J.

Fra: Kaj Waldeland [mailto:kaj.waldeland@hellvikhus.no]
Sendt: 3. desember 2010 07:57
Til: 'karl.johan.olsen@eigersund.kommune.no'
Emne: VS: EGERSUND SEILFORENING

Hallo!

Litt vedrørende Egersund Seilforening

16.03.2010 fikk vi igangsettelsestillatelse for opparbeiding av vei, parkeringsplass i hht til gjeldende reguleringsplan.

Vi hadde søkt etter en "egen" tegning, men ble bedt om å revidere denne og lage en tegning som var i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Så ble gjort, og vi fikk rammetillatelse og senere igangsettelsestillatelse.

Vi hadde innhentet pris på grunnarbeider, og fikk en veldig god pris med forbehold om at entreprenør kunne få gjøre dette som "vinterarbeid"

Entreprenør startet i mars/april og holdt på til de kunne starte andre steder etter at våren endelig var kommet.

I mellomtiden var vi i dialog med Dag Kjetil og spurte hva vi kunne gjøre for å få realisere det vi egentlig hadde behov for.

Vi ble da oppfordret til å lage en ny reguleringsplan.

"Så sagt så gjort."

Varsel ble annonsert og vi er i full gang med å lage en ny plan og planlegger å levere denne inn i januar 2011.

Denne planen blir i tråd med gjeldende kommunedelplan.

Plutselig kommer vinteren tilbake, og grunnentreprenør vil sluttføre sin jobb.

For å ikke gjøre noe feil, sendte jeg en E-post til Dag Kjetil og Jarle og spurte om det var OK å fortsette med byggearbeidene ut fra gjeldende tillatelse.

Dag Kjetil svarte at dette var Jarle sitt ansvar.

Som du ser i svaret fra Byggesak har de plutselig, etter 9 måneder, gitt vedtaket fra 16.03.2010 oppsettende virkning.

Har de hjemmel til dette?

Det som lager vanskeligheter for oss nå, er at vi er i sluttforhandlinger med leveranse av bryggeanlegg.

Dette har en kostnadsremme på ca 3.500.000,-

Om vi klarer å kontrahere før 16.12.2010, klarer vi å låse prisen. Dersom dette "drar ut", får vi en prisstigning på ca 15% på deler av leveransen (1.550.745,-)

Dette er en betydelig sum for oss og om, Jarle & Co har rett med sitt vedtak må vi akseptere dette.

Vi har en kjempefin dialog både med Jarle og Dag Kjetil, så vi ønsker ikke å ødelegge dette, men som du ser har dette en stor betydning for oss.

Sjekker du dette for oss?

Kaj Waldeland
Daglig leder

Hellvik Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
Telefon: 51 46 16 00

51 46 16 12 (dir) 45 63 71 00 (mobil)

kaj.waldeland@hellvikhus.no <mailto:egil.skara@hellvikhus.no>

www.hellvikhus.no <http://www.hellvikhus.no/>

cid:image001.png@01CB5580.F875DDC0 <http://www.hellvikhus.no/>

Fra: Tom Grøsfjell [mailto:tom.groesfjell@eigersund.kommune.no]
Sendt: 1. desember 2010 10:53
Til: Kaj Waldeland
Kopi: Jarle Valle
Emne: SV: EGERSUND SEILFORENING

Hei

Som det fremgår av vedlagt brev er tillatelsen påklaget.

Saken har dessverre blitt liggende lenge grunnet bemanningssituasjonen på seksjon byggesak, men saken vil bli oppmeldt til miljøutvalgets møte i januar.

Eigersund kommune finner i lys av innsendt klage samt tiltakets karakter (inngripende og tilnærmet uopprettelig for omgivelsene) at vedtaket må gis oppsettende virkning, jamfør forvaltningslovens § 42. Videre er det av betydning at det er varslet oppstart av reguleringsplanarbeid for området. For å unngå at det utføres tiltak i strid med en eventuell endring i formål osv., bør tiltaket ikke gjenopptas før disse momentene er avklarte.

Vedtak om oppsettende virkning vil også bli sendt per post.

Med vennlig hilsen

Tom Grøsfjell

Eigersund kommune

Seksjon byggesak

Tlf: 51 46 83 00

5

Telefon- og besøkstid hverdager 08.00-11.00

cid:image001.png@01C85580.F875DDC0 <http://www.hellvikhus.no/>

Fra: Kaj Waldeland [mailto:kaj.waldeland@hellvikhus.no]
Sendt: 1. desember 2010 09:21
Til: 'Jarle Valle'
Emne: EGERSUND SEILFORENING

Hallo!

Viser til E-post som jeg sendte for en tid siden.

Vinteren er i ferd med å "bite seg fast", og T. Holand spør om det er mulig å fortsette grunnarbeidet på Nysundhalsen.

Dag Kjetil sendte meg en E-post der han sier at det er deg som må avklare dette da dette er en byggesak.

Håper på en snarlig tilbakemelding

Kaj Waldeland
Daglig leder

Hellvik Hellvik Hus AS
Jærveien 1250, 4375 Hellvik
Telefon: 51 46 16 00

51 46 16 12 (dir) 45 63 71 00 (mobil)
kaj.waldeland@hellvikhus.no <mailto:egil.skara@hellvikhus.no>

www.hellvikhus.no <http://www.hellvikhus.no/>

16

17

TEGNFORKLARING:

BL. §25. REGULERINGSFORMÅL

TRAFIKKOMRÅDER

- Kjöreveg/parkeringsplass
- Gangsti
- Skråninger
- Småbåthavn

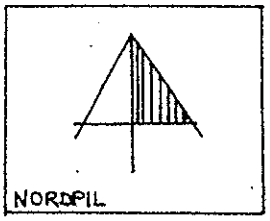
SPESIALOMRÅDER

- Fornminne. Området må ikke nyttes til noen formål som kan skade fornminnene uten samtykke av Arkeologisk museum i Stavanger.

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

J.nr. 5793/81
Stadfestet den 23.3.82
FYLKESMANNEN I ROGALAND



MÅLESTOKK M 1:1000

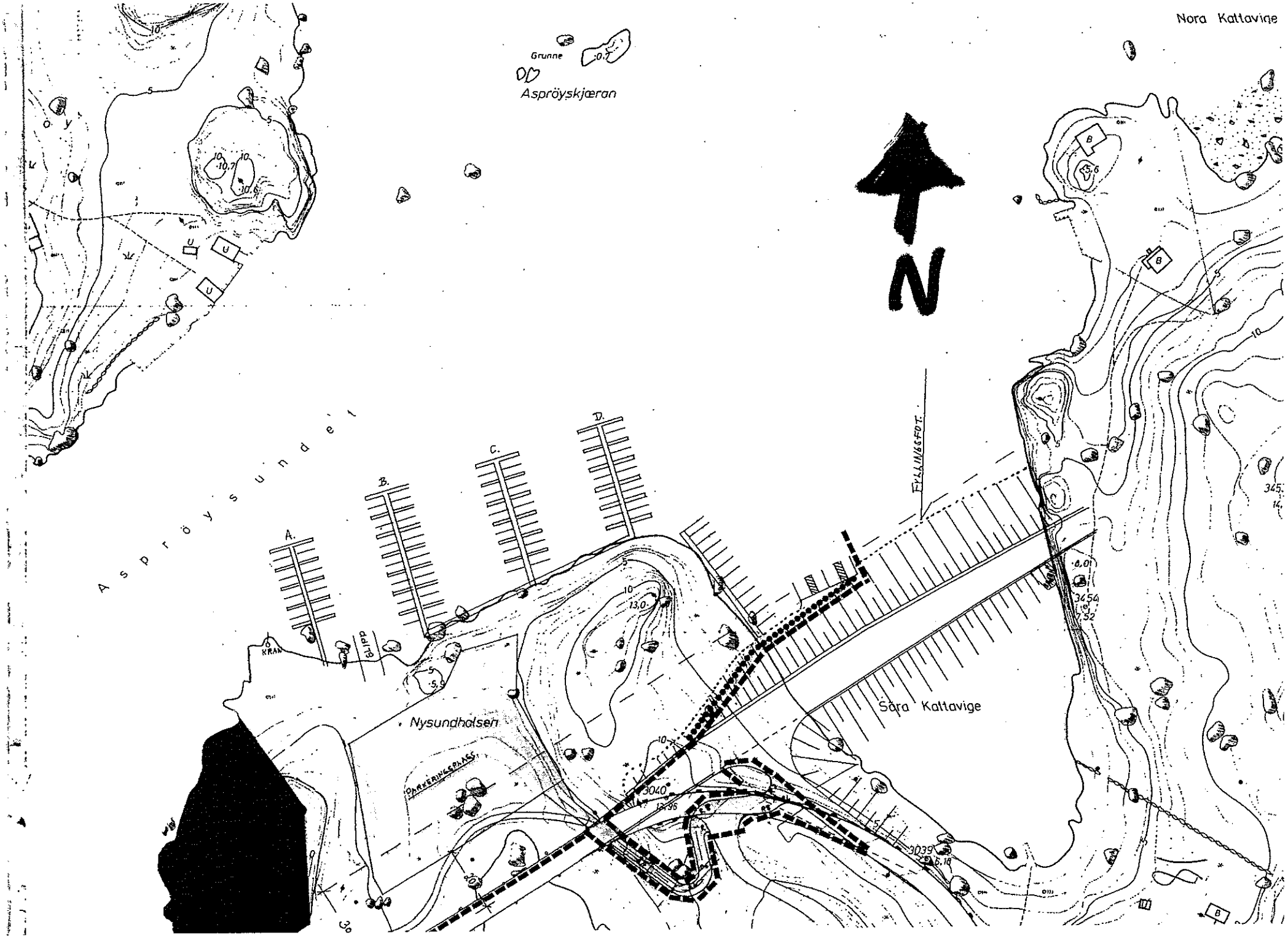
10 0m 60m

REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR:	KARTBLAD:
EIGERSUND KOMMUNE SMÅBÅTHAVN NYSUNDHALSEN	

REVISJONER	DATO	SIGN.
Revidert iflg. bygningsrådsvedtak sak 708/82	26.8.82	H.W

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	DATO	
BYGNINGSRÅDETS / REGULERINGSRÅDETS VEDTAK	20/1-81	18/8-81
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	12/10-81	
STADFESTET AV		

PLANLEGGER	SAK NR.	TEGN.NR.	SAKSBEH.
TEKNISK ETAT EIGERSUND KOMMUNE 11.9.81		2-B-45	H. Waage


Nora Kattavige
Grunne
Aspröyskjæran
N
Aspröysundet
A.
B.
C.
D.
KRAN
Nysundholsen
Særa Kattavige
FYLLINGSFOT.

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 07.01.2011	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arkiv: :GBR-13/1329, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
Arkivsaksnr.: 09/1930	Saksbehandler:	Jarle Valle
	Stilling:	Byggesakssjef
	Telefon:	51 46 83 20
Journalpostløpenr.: 10/32093	E-post:	jarle.valle@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
14/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Klage på miljøutvalgets vedtak av 16.11.2010 vedrørende fasadeendring gnr. 13, bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11

Sammendrag:

Lobekk Bygg AS søkte den 08.07.09 på vegne av Cabecca Holding AS om fasadeendring ved skifte av eksisterende tak på eiendom gnr. 13 bnr. 1329. Endringen inkluderer skifte av skifertak til teglstein og blending av eksisterende takvinduer.

Den aktuelle eiendommen gnr. 13 bnr. 1329 inngår i bevaringsområdet, og er regulert til spesialområde bevaring og kombinerte formål forretning/kontor i sone 2 b i reguleringsplan for Egersund sentrum, vedtatt 12.10.09. Formålet med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å bevare og aktivisere Egersund sentrums kulturhistorisk og antikvarisk verdifulle bebyggelse.

Tiltaket ble oversendt regionantikvaren og Rogaland Fylkeskommune for uttale. Regionantikvaren har i skriv datert 14.09.10 merknader til tiltaket. Rogaland Fylkeskommune ved kulturseksjonen støtter i skriv datert 13.01.10 regionantikvarens uttale og mener at søknaden om å nedre taktekkingsmateriale fra tungeskifer til tegltekking ikke bør godkjennes. Søknaden ble avslått av byggesakssjefen den 03.02.10 som sak BMD 068/10.

Cabecca Holding AS påklaget byggesakssjefens avslag i skriv datert 19.03.10. Klagen ble behandlet av miljøutvalget den 16.11.2010 som sak M-144/10. Miljøutvalget opphevet avslaget.

Miljøutvalgets vedtak er påklaget av Rogaland Fylkeskommune i skriv datert 20.12.10.

Advokat Kurt A. Elvevoll har i skriv datert 05.01.11 kommentert klagen fra Rogaland Fylkeskommune på vegne av Cabecca Holding AS.

Søknad og klage er mottatt før ny plan- og bygningslov ble gjeldende og behandles derfor etter plan- og bygningslov av 1985.

Saksgang:

Klagen behandles av miljøutvalget. Miljøutvalget kan ta klagen til følge og endre eller oppheve miljøutvalgets vedtak av 16.11.10, eller opprettholde miljøutvalgets vedtak. Dersom miljøutvalget opprettholder sitt vedtak oversendes klagen til Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Rådmannens forslag til vedtak 07.01.2011:

Miljøutvalget har nøye vurdert klage fra Rogaland Fylkeskommune kulturseksjonen i skriv datert 20.12.10 og sakens dokumenter men har etter en samlet vurdering kommet til at klager ikke gis medhold ettersom det i klagen ikke fremkommer vesentlige nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet.
Miljøutvalgets vedtak i sak M-144/10 datert 16.11.2010 opprettholdes.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 -95 og reguleringsplan for deler av Egersund kommune.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Da tiltaket ikke er reversibelt finner miljøutvalget å gi klage datert 20.12.10 fra Rogaland Fylkeskommune kulturseksjonen oppsettende virkning/utsatt iverksetting. Arbeid kan ikke starte før klagebehandling er avgjort, jamfør forvaltningslovens § 42.

Eventuell tidligere politisk behandling:

16.11.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:
Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

ARNE STAPNES (H) foreslo:

> "Miljøutvalget har nøye vurdert klage fra Cabecca Holding AS og sakens dokumenter men har etter en samlet vurdering kommet til at klager gis medhold ettersom det i klagen fremkommer vesentlig nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet. Byggesakssjefens vedtak av 03.02.10 oppheves.
>
> Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 -95. "

Votering:
Stapnes forslag enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling.

M-144/10 Vedtak:

> *Miljøutvalget har nøye vurdert klage fra Cabecca Holding AS og sakens dokumenter men har etter en samlet vurdering kommet til at klager gis medhold ettersom det i klagen fremkommer vesentlig nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet. Byggesakssjefens vedtak av 03.02.10 oppheves.*
>
> *Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 -95.*

Vedtaket er enstemmig.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Gjeldende plangrunnlag:
For området gjelder reguleringsplan for Egersund sentrum, vedtatt av kommunestyret 12.10.09. Omsøkt areal er i planen regulert til spesialområde bevaring og kombinerte formål forretning /kontor i sone 2 b.

Rogaland fylkeskommune skriver i klage datert 20.12.10:

Viser til oversendelse av miljøutvalgets vedtak M – 144/10 i møte den 16.11.10 vedrørende fasadeendring på eiendommen gnr. 13, bnr. 1329 – Cabekka Holding – Storgaten 11, Egersund sentrum, mottatt her 22.11.10. Fylkesrådmannen har fått utsatt klagefrist til 21.12.10.

DKT Eiendom søkte den 08.07.09 på vegne av Lobekk Bygg AS/ Cabecca Holding AS om fasadeendring ved skifte av eksisterende tak på eiendom gnr. 13, bnr. 1329, Storgaten 11. Endringen ville medføre skifte av skifertak til teglstein og blending av eksisterende takvinduer.

Eiendommen inngår i bevaringsområdet, og er regulert til spesialområde bevaring og kombinerte formål forretning/kontor i sone 2 b i reguleringsplan for Egersund sentrum, vedtatt 12.10.09. Formålet med planen og tilhørende bestemmelser er å bevare og aktivisere Egersund sentrums kulturhistorisk og antikvarisk verdifulle bebyggelse. Fylkesrådmannen ved kulturseksjonen har tidligere uttalt seg i saken som regional vernemyndighet i brev datert 13.10.10. Regionantikvaren har uttalt seg i saken i notat datert 14.09.09.

Søknaden ble først avslått av byggesakssjefen den 03.02.10, men vedtaket ble påklaget av søker Cabecca Holding AS 19.03.10. Miljøutvalget ga klager medhold i møte 16.11.10, og fattet følgende vedtak:
Miljøutvalget har nøye vurdert klage fra Cabecca Holding AS og sakens dokumenter men har etter en samlet vurdering kommet til at klager gis medhold ettersom det i klagen fremkommer vesentlig nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet. Byggesakssjefens vedtak av 03.02.10 oppheves.

Fylkesrådmannen ved kulturseksjonen stiller seg bak rådmannens/saksbehandlers vurderinger av klagen slik de fremgår av saksframlegget. Ved endringer på den vernede bebyggelsen i Egersund sentrum generelt må en i hvert enkelt tilfelle vurdere hva som er antikvarisk korrekt. Jfr. § 2.5.e i bestemmelsene: Ved endring av bestående bygninger og fasadeendring skal bygningsrådet se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til en bygnings ytre blir bevart. Den omsøkte eiendommen er vernet slik den fremstår i dag med skifer på tak. Ved vedlikehold/reparasjon av taket må en derfor videreføre skifer som taktekkingsmateriale.

På denne bakgrunn fremmer fylkesrådmannen ved kulturseksjonen en ***administrativ klage*** *etter delegasjon på miljøutvalgets vedtak M – 144/10 fattet 16.11.10, da dette medfører at bygg i Storgaten 11 innenfor bevaringsområdet i Egersund sentrum, gis tillatelse til å endre taktekkingsmateriale fra skifer til tegl, noe som er i strid med bygningens stilhistoriske- og arkitektoniske uttrykk slik det fremstår i dag, og derved også i strid med bevaringsplanens intensjon/formål.*
Vi ber om at klagen gis oppsettende virkning.

Advokat Kurt A. Elvevoll har i skriv datert 05.01.11 kommentert klagen fra Rogaland Fylkeskommune på vegne av Cabecca Holding AS:
Vi representerer Cabecca Holding AS (heretter omtalt som CH) i anledning overnevnte klagesak. CH gjør gjeldende at klagen fra Rogaland Fylkeskommune, som vernemyndighet, ikke kan gis medhold.

Eiendommen er iflg CH verken vernet automatisk eller gjennom enkeltvedtak etter lov (nr. 50 av 09.06.1978) om kulturminner. Det rettslige grunnlaget for vernet av eiendommen blir

dermed reguleringsbestemmelsene. I nevnte bestemmelser § 2.5,e) er bygningsrådet gitt kompetanse å se til at bl.a. historiske verdier blir bevart ved fasadeendringer. Opplysningene i saken tilsier at kommunen har opptrådt i hht reguleringsbestemmelsene, herunder også saksbehandlingsreglene, siden fylkeskommunen e gitt anledning til å uttale seg.

At fylkeskommunen er uenig med kommunen er ikke et tilstrekkelig rettslig grunnlag for å gi klager medhold.

Tiltakshaver opplyser i skriv datert 28.12.10:

Viser til deres brev av 22.12.2010
Hjemmelshaver har søkt om å få utbedre taket i henhold til, på søknadstidspunktet, gjeldende reguleringsplan. Miljøutvalget har gjort et enstemmig positivt vedtak til dette.

Etter opplysninger som hjemmelshaver har fått vil det være stor sannsynlighet for at takstein kan falle ned fra taket når det blir væromslag og mildere vær.

Iflg. deres brev av 22.12.2010 kan arbeid ikke påbegynnes før klagebehandlingen er avgjort.

Hjemmelshaver vil med dette fraskrive seg all ansvar i forbindelse med skade som kan skje som følge av at taket ikke kan bli satt i stand i henholdt til gjeldende reguleringsplan, og holde kommunen ansvarlig for eventuelle skader.

Saksbehandlers vurderinger:

Klagen er mottatt innen klagefristen og kan tas til behandling.

Vedrørende oppsettende virkning:
Rogaland Fylkeskommune kulturseksjonen påklager miljøutvalgets vedtak av 16.11.10. Det er også bedt om at klagen gis oppsettende virkning.

Da tiltaket ikke er reversibelt har byggesakssjefen den 22.12.10 i skriv til Cabecca Holdning AS funnet å gi klage fra Rogaland Fylkeskommune kulturseksjonen oppsettende virkning/utsatt iverksetting. Arbeid kan ikke starte før klagebehandling er avgjort, jamfør forvaltningslovens § 42.
Beslutningen om klagens oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og kan ikke påklages.

Vedrørende sikringstiltak:
Tiltakshaver har i skriv datert 28.12.10 opplyst om fare for takstein kan falle ned fra taket når det blir væromslag og mildere vær. Byggesakssjefen har i telefonsamtale den 28.12.10 informert om det ansvar huseier har for på sikre bygget og unngå at det oppstår uønskede hendelser. Det er også avklart at huseier kan plassere sperringer/sikringstiltak på kommunal grunn.

Vedrørende klagen:
I klagen fokuseres det på at eiendommen inngår i bevaringsområdet, og er regulert til spesialområde bevaring og kombinerte formål forretning/kontor. Den omsøkte eiendommen er vernet slik den fremstår i dag med skifer på tak. Ved vedlikehold/reparasjon av taket må en derfor videreføre skifer som taktekkingsmateriale.

Rådmannen kan for øvrig ikke se at det i klagen er innkommet noen nye relevante opplysninger, som ikke var kjent ved behandlingen av saken den 16.11.10 (sak M-144/10), og som kan tillegges slik vekt at klagen kan tas til følge.
Rådmannen finner derfor ikke å kunne anbefaler at miljøutvalget tar klagen til følge.

Rådmannen har redegjort for sitt syn i sak i saksframlegg i sak M-144/10 og gjentar ikke dette her. Det vises for øvrig til vedlagte saksdokumenter.

Universell utforming:
Universell utforming er ikke aktuelt i denne saken da tiltaket gjelder endring av taket.

Økonomiske konsekvenser:
Ingen for kommunen.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:
Miljøutvalget tar klage fra Rogaland Fylkeskommune kulturseksjonen til følge og opphever sitt vedtak av 16.11.10 sak M-144/10. Den omsøkte eiendommen er vernet slik den fremstår i dag med skifer på tak. Ved vedlikehold/reparasjon av taket må en derfor videreføre skifer som taktekkingsmateriale.
Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens § 33.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
142168	bestemmelser.pdf
142167	reguleringsplan.pdf
151037	Uttalelse vedr. fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11
80462	Oversendelsesbrev
80464	Situasjonskart
80461	Søknad om enkle tiltak - fasadeendring: skifting av eksisterende tak gnr. 13 bnr.

	1329, Storgaten 11
80468	Foto
104259	Svar fra kulturseksjonen - fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11
87767	Fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11
153024	Merknader til klage av 20.12.201 fra Rogaland Fylk
153053	klage på byggesakssjefens vedtak.pdf

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	03.07.2009	DKT Eiendom AS	Søknad om enkle tiltak - fasadeendring: skifting av eksisterende tak gnr. 13 bnr. 1329, Storgaten 11
3	U	24.07.2009	Lobekk Bygg A/S	Foreløpig svar vedrørende søknad om fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329
5	U	02.11.2009	Rogaland fylkeskommune	Ber om uttalelse - søknad om Fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11
6	I	13.01.2010	Rogaland fylkeskommune	Svar fra kulturseksjonen - fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11
7	U	04.02.2010	Lobekk Bygg A/S	Tillatelse til fasadeendring og skifting av eksisterende tak, gnr. 13 bnr. 1329
8	X	15.02.2010		Godkjente tegninger 08.02.10 gnr. 13 bnr. 1329
9	I	19.03.2010	Cabecca Holdning AS v/Jan Henning Skåra	Erklæring om klage - avslag på søknad om skifting av eksisterende tak/fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329
10	U	16.04.2010	DKT. Eiendom AS v/Ove H. Klausen	Klage på byggsakssjefens vedtak BMD 068/10 av 03.02.10 - Fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11
12	U	08.11.2010	Lobekk Bygg A/S; DKT. Eiendom AS v/Ove H. Klausen	Varsel/informasjon om befaring
13	X	10.11.2010	Tina Tønnessen Myklebust	Sikring av tak gnr. 13 bnr. 1329 - diverse eposter
14	U	22.11.2010	Cabecca Holdning AS v/Jan Henning Skåra	Oversendelse av miljøutvalgets vedtak - Fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11
15	U	23.11.2010	Advokatene Tengs-Pedersen m fl. MNA	Vedrørende miljøutvalgets vedtak - Fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11
16	I	08.12.2010	Advokat K. Holst Sæther	Vedr. anmodning om juridisk vurdering av miljøutvalgets vedtak 16.11.2010 fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329
18	U	13.12.2010	Rogaland fylkeskommune	Vedrørende forespørsel om utsatt klagefrist på miljøutvalgets vedtak - Fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11
17	I	13.12.2010	Rogaland fylkeskommune	Ber om utsatt klagefrist p.g.a. sykdom
19	U	13.12.2010	Rogaland Fylkeskommune	Ny klagefrist 21.12.10
20	I	21.12.2010	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse vedr. fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11

21	U	22.12.2010	Cabecca Holdning AS v/Jan Henning Skåra	Vedrørende klage på miljøutvalgets vedtak - Fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11
22	I	28.12.2010	DKT. Eiendom AS	Hjemmelshaver fraskriver seg alt ansvar ang. fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11
24	I	07.01.2011	Advokat Kurt A. Elvevoll	Merknader til klage av 20.12.201 fra Rogaland Fylkeskommune

Parter i saken:

	Cabecca Holdning AS v/Jan Henning Skåra	Leidlandsveien	4370	EGERSUND	
TIL	DKT. Eiendom AS v/Ove H. Klausen	Postboks 313	4379	EGERSUND	
	Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59	4001	STAVANGER	
SØK	Lobekk Bygg A/S	Lindev. 2	4360	VARHAUG	
	Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	STAVANGER	

1.

projure Advokatfirma DA

ProJure Advokatfirma DA

Begrenset ansvar etter domstolloven

MNA – Medlem av Den Norske Advokatforening

Stavanger:
Nedre Holmegt. 30, 4006 Stavanger
Postboks 127, 4001 Stavanger
Tlf./faks 51 85 84 00 / 51 85 84 01

Bryne:
Høghuset, 4340 Bryne
Postboks 71, 4349 Bryne
Tlf./faks 51 85 84 44 / 51 85 84 48

Org.nr. NO 984 015 690 MVA
Klientkonto 3201.07.00360
Bankkonto 3201.05.01775

stavanger@projure.no
www.projure.no

EUROJURIS

Eigersund kommune
Byggesakssjef Jarle Valle
Postboks 580
4379 EGERSUND

Referanse: 24680/10740
Ansvarlig advokat/partner: Kurt A. Elvevoll, e-post: kurt.elvevoll@projure.no
Utførende: Kurt A. Elvevoll, e-post: kurt.elvevoll@projure.no
Sted/dato: Stavanger, 5. januar 2011

Også sendt per telefaks 51 49 10 38

DERES REF.: 10/31540/09/1930/GBR-13/1329,FA-L42 – VÅR KLIENT CABECCA HOLDING AS - MERKNADER TIL KLAGE AV 20.12.2010 FRA ROGALAND FYLKESKOMMUNE PÅ MILJØUTVALGETS VEDTAK OM FASADEENDRING PÅ GNR 13, BNR 1329 (STORGT 11)

Vi representerer Cabecca Holding AS (heretter omtalt som CH) i anledning overnevnte klagesak. CH gjør gjeldende at klagen fra Rogaland Fylkeskommune, som vernemyndighet, ikke kan gis medhold.

Eiendommen er iflg CH verken vernet automatisk eller gjennom enkeltvedtak etter lov (nr 50 av 09.06.1978) om kulturminner. Det rettslige grunnlaget for vernet av eiendommen blir dermed reguleringsbestemmelsene. I nevnte bestemmelser § 2.5, e) er bygningsrådet gitt kompetanse å se til at bl.a. historiske verdier blir bevart ved fasadeendringer. Opplysningene i saken tilsier at kommunen her har opptrådt i hht reguleringsbestemmelsene, herunder også saksbehandlingsreglene, siden fylkeskommunen er gitt anledning til å uttale seg.

At fylkeskommunen er uenig med kommunens er ikke et tilstrekkelig rettslig grunnlag for å gi klager medhold.

Med vennlig hilsen
ProJure Advokatfirma DA

Kurt A. Elvevoll
Advokat MNA

ROGALAND
FYLKESKOMMUNE

FYLKESRÅDMANNEN
Regionalutviklingsavdelingen

Eigersund kommune
Pb 580

4379 EGERSUND

20.12.2010

Deres ref.:

Saksbehandler: Liv Torhild Welde Flage
Direkte innvalg: 51 51 67 10

Saksnr. 10/1161-4
Løpenr. 61995/10
Arkivnr. C52

EIGERSUND KOMMUNE - GNR.13 BNR. 1329 - FASADEENDRING BEVARINGSOMRÅDET - KLAGE PÅ MILJØUTVALGETS VEDTAK AV 16.11.2010

Viser til oversendelse av miljøutvalgets vedtak M – 144/10 i møte den 16.11.10 vedrørende fasadeendring på eiendommen gnr. 13, bnr. 1329 – Cabekka Holding – Storgaten 11, Egersund sentrum, mottatt her 22.11.10. Fylkesrådmannen har fått utsatt klagefrist til 21.12.10.

DKT Eiendom søkte den 08.07.09 på vegne av Lobekk Bygg AS/ Cabecca Holding AS om fasadeendring ved skifte av eksisterende tak på eiendom gnr. 13, bnr. 1329, Storgaten 11. Endringen ville medføre skifte av skifertak til teglstein og blending av eksisterende takvinduer.

Eiendommen inngår i bevaringsområdet, og er regulert til spesialområde bevaring og kombinerte formål forretning/kontor i sone 2 b i reguleringsplan for Egersund sentrum, vedtatt 12.10.09. Formålet med planen og tilhørende bestemmelser er å bevare og aktivisere Egersund sentrums kulturhistorisk og antikvarisk verdifulle bebyggelse.

Fylkesrådmannen ved kulturseksjonen har tidligere uttalt seg i saken som regional vernemyndighet i brev datert 13.10.10. Regionantikvaren har uttalt seg i saken i notat datert 14.09.09.

Søknaden ble først avslått av byggesakssjefen den 03.02.10, men vedtaket ble påklaget av søker Cabecca Holding AS 19.03.10. Miljøutvalget ga klager medhold i møte 16.11.10, og fattet følgende vedtak:
Miljøutvalget har nøye vurdert klage fra Cabecca Holding AS og sakens dokumenter men har etter en samlet vurdering kommet til at klager gis medhold ettersom det i klagen fremkommer vesentlig nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet. Byggesakssjefens vedtak av 03.02.10 oppheves.

Fylkesrådmannen ved kulturseksjonen stiller seg bak rådmannens/saksbehandlers vurderinger av klagen slik de fremgår av saksframlegget. Ved endringer på den vernede bebyggelsen i Egersund sentrum generelt må en i hvert enkelt tilfelle vurdere hva som er antikvarisk korrekt. Jfr. § 2.5.e i bestemmelsene: *Ved endring av bestående bygninger og fasadeendring skal bygningsrådet se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til en bygnings ytre blir bevart.* Den omsøkte eiendommen er vernet slik den fremstår i dag med skifer på tak. Ved vedlikehold/reparasjon av taket må en derfor videreføre skifer som taktekkingsmateriale.

På denne bakgrunn fremmer fylkesrådmannen ved kulturseksjonen en **administrativ klage** etter delegasjon på miljøutvalgets vedtak M – 144/10 fattet 16.11.10, da dette medfører at bygg i Storgaten 11 innenfor bevaringsområdet i Egersund sentrum, gis tillatelse til å endre taktekkingsmateriale fra skifer til tegl, noe som er i strid med bygningens stilhistoriske- og arkitektoniske uttrykk slik det fremstår i dag, og derved også i strid med bevaringsplanens intensjon/formål.

Vi ber om at klagen gis oppsettende virkning.

Med hilsen
Kulturseksjonen

John Gunnar Johnsen
kultursjef

Jan G. Auestad
fylkeskonservator

Kopi: Riksantikvaren
DKT Eiendom AS
Regionantikvaren

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

POSTADRESSE
Postboks 130 Sentrum
4001 Stavanger

BESØKSADRESSE
Arkitekt Eckhoffsgt. 1
Stavanger

TELEFON
51 51 66 00

TELEFAKS
51 51 68 90

BANKGIRO: 3201.05.50520

E-POST: firmapost@rogfk.no

INTERNETT: www.rogfk.no

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 19.10.2010
Arkiv: :GBR-13/1329, FA-L42
Arkivsaksnr.: 09/1930
Journalpostløpenr.: 10/25298

Avdeling: Miljøavdelingen
Enhet: Seksjon Byggesak
Saksbehandler: Tina Tønnessen Myklebust
Stilling: Byggesaksbehandler
Telefon: 51 46 83 18
E-post: tina.toennessen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
144/10	Miljøutvalget	16.11.2010

Klage på Byggesakssjefens vedtak - Søknad om fasadeendring og skifte av tak gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11

Sammendrag:

Lobekk Bygg AS søkte den 08.07.09 på vegne av Cabecca Holding AS om fasadeendring ved skifte av eksisterende tak på eiendom gnr. 13 bnr. 1329.
Endringen ville medføre skifte av skifertak til teglstein og blending av eksisterende takvinduer. Eiendommen inngår i bevaringsområdet og tiltaket ble oversendt regionantikvar og Rogaland Fylkeskommune for uttale.

Søknaden ble avslått av byggesakssjefen den 03.02.10 som sak BMD 068/10.
Klage fra Cabecca Holding AS er mottatt her den 19.04.10. Klager har fått utsatt klagefrist på vedtaket jamfør henvendelse per e-post datert 24.02.10.

Søknad og klage er mottatt før ny plan- og bygningslov ble gjeldende og behandles derfor etter det gamle regelverket, plan- og bygningslov av 1985.

Saksgang:
Klagen behandles av miljøutvalget. Miljøutvalget kan ta klagen til følge og endre eller oppheve byggesakssjefens vedtak av 03.02.10, eller opprettholde byggesakssjefens vedtak. Dersom miljøutvalget opprettholder byggesakssjefens vedtak oversendes klagen til Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Rådmannens forslag til vedtak 19.10.2010:

Miljøutvalget har nøye vurdert klage fra Cabecca Holding AS og sakens dokumenter men har etter en samlet vurdering kommet til at klager ikke gis medhold ettersom det i klagen ikke femkommer vesentlige nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet. Det er vektlagt at bygning inngår i bevaringsområdet og således er vernet gjennom reguleringsplan. Byggesakssjefens vedtak av 03.02.10'opprettholdes.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 -95 og reguleringsplan for deler av Egersund kommune.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

16.11.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:
Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

ARNE STAPNES (H) foreslo:

"Miljøutvalget har nøye vurdert klage fra Cabecca Holding AS og sakens dokumenter men har etter en samlet vurdering kommet til at klager gis medhold ettersom det i klagen fremkommer vesentlig nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet. Byggesakssjefens vedtak av 03.02.10 oppheves.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 -95. "

Votering:
Stapnes forslag enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling.

M-144/10 Vedtak:

Miljøutvalget har nøye vurdert klage fra Cabecca Holding AS og sakens dokumenter men har etter en samlet vurdering kommet til at klager gis medhold ettersom det i klagen fremkommer vesentlig nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet. Byggesakssjefens vedtak av 03.02.10 oppheves.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 -95.

Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Ingen

Andre opplysninger / fakta i saken:

Gjeldende plangrunnlag:
For området gjelder reguleringsplan for Egersund sentrum, vedtatt av kommunestyret 12.10.09. Omsøkt areal er i planen regulert til spesialområde bevaring og kombinerte formål forretning /kontor i sone 2 b.

Aktuelle bestemmelser:
§1.1 Formål
For sone 1,2a og gjelder; Formålet med planen og tilhørende bestemmelser er å

- *Bevare og aktivisere Egersund sentrums kulturhistorisk verdifulle bebyggelse.*
- *Bevare og aktivisere den kulturhistoriske og antikvarisk verdifulle bebyggelse og særpregede miljø på Haugen og ved kirken.*
- *Legge til rette for utvikling av et bymiljø innefor en ramme der bebyggelsens form og dimensjon blir opprettholdt.*

§ 2.5.e:
Ved endring av bestående bygninger og fasadeendring skal bygningsrådet se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til en bygnings ytre blir bevart.

§2.8.a:
Alle byggesaker innenfor område skal sendes antikvarisk myndighet for behandling.

Klage datert 19.03.10:
En kan ikke godta at et prosjekt som ligger innenfor reguleringsplan blir avslått med begrunnelse at vi følger denne.
En har fulgt reguleringsbestemmelse hva gjelder taktekking. Uforstående at søknad er avslått på dette grunnlag.
Strandgt. 65 (Kalles Konditori), samt åsebuene er blitt pålagt å følge reg.pl. hva gjelder taktekking.
En påberoper seg forskjellsbehandling.
Fylkesmannen synser i sitt notat. Han skriver at han mener saken bør avslås.
Kan en slik synsing tilsidesette reguleringsbestemmelsene.
24.02.10 ble det sendt mail til Valle der en gjorde det kjent at en ville klage på vedtaket, og ba der om utsettelse til 22.03.10. En har i telefon med Valle fått aksept til å forlenge klagefrist. Kopi av mail vedlegges.

Uttalelse fra Rogaland Fylkeskommune datert 13.01.10:
Fylkesrådmannen ved kulturseksjonen har vurdert saken som regional kulturminnemyndighet.

DKT Eiendom søker på vegne av Lobekk Bygg AS/Cacecca Holding AS om skifte av tak på eiendommen i Storgata 11. Bygningen ligger innenfor sone 2b i det regulerte spesialområdet, formål bevaring, i Egersund. Søker ønsker å fjerne eksisterende skifer, legge nytt sutak og lekter, og belegge det nye taket med teglstein. Søker ønsker videre å blende de små takvinduene i bygningen.

Det er lagt ved et foto ved søknaden som viser at bygningen på et tidspunkt (ca. 1910) hadde taktekking av teglstein. Bygningen besto da av to separate bygningskropper med sadeltak. Bygningene ble bygget sammen omkring 1920, og takkonstruksjonene ble da endret. De to bygningskroppene fikk valmete mansardtak tekket med tungeskifer, og det er slik de fremstår i dag.

Regionantikvaren har gitt uttale i saken. Han understreker at bygget ligger sentralt plassert innenfor det bevaringsverdige bymiljøet, og at takflatene er godt synlige. På denne bakgrunn, og på grunn av sammenhengen mellom de ombygde mansardtakene og skifersteinen, mener regionantikvaren at søknaden ikke bør godkjennes. Han anbefaler at eksisterende takform beholdes og at skifer blir gjenanvendt.
Det er ikke lagt ved foto av nåværende situasjon, og befaring ble foretatt. Bygningene har en markant plassering sentralt i bybildet i Egersund. Både bygningskroppen og takene ble sterkt endret under ombyggingen ca. 1920. De skifertekkede mansardtakene er godt synlige og det er i denne form og uttrykk bygningen nå inngår som en del av det bevaringsverdige bymiljøet. På denne bakgrunn, støtter fylkesrådmannen ved kulturseksjonen regionantikvarens uttale i saken og mener at søknaden om å endre taktekkingsmaterialet fra tungeskifer til tegltekking, ikke bør godkjennes. Blending av de små takvinduene synes imidlertid å være en mindre vesentlig endring som ikke vil påvirke bygningens helhetlige uttrykk, og vi finner derfor at denne delen av tiltaket kan godkjennes.

Uttalelse fra regionantikvar datert 14.09.09:
Undertegnede har på et tidligere tidspunkt vært i kontakt med eier.
Forståelse en fikk av saken i denne samtale, samt søknaden med vedlegg, var at det var ønskelig å skifte taktekkingen på de to sammenbygete tak, fra dagens tungeskifer til enkelkrum stein i tegl.

Før ca 1910 var eiendommen bebygget med to klart separate bygninger, våningshus med butikk samt uthus. Hver av bygningene med sitt sadeltak og med tegltekking.
Omkring 1920 får hovedbygning nytt halv-valmet mansardtak og tidligere uthus blir utført med hel-valm samtidig som bygningene blir bygget sammen og tekket med tungeskifer
Bygningene både fra før og etter ombyggingen 1910, er preget av sen empire og sveitserstilens idealer.
Takflatene er klart eksponert sett fra Johan Feyers gate og danner således et markant trekk i det samlede bymiljø
Ved den utvendige befaring ble det ikke registrert markante settinger, nedbøyinger eller andre negative forhold av konstruktiv art.
Imidlertid er det klart at etter at disse takene ble lagt omkring 1920, vil behovet for vedlikehold og reparasjon være til stede.
Imidlertid er takene bygget om på en måte og i et omfang som gjør at dagens situasjon må betraktes om den originale og følgelig være bevaringsverdig.
Anvendelse av tegl vil kun bli anbefalt under forutsetting av at situasjonen fra før ca 1910 ble reetablert.
Det anbefales derfor at eksisterende takform beholdes og skifer blir gjenanvendt etter at sutak er kontrollert og utbedret med nye trematerialer og tettingskikt.
I denne anledning skal takrenner og nedløp utføres i metall og med tidstypisk detaljutforming.

På grunnlag av det ovenfor nevnte anbefales det at saken ikke godkjennes.

For saker av denne karakter er det nødvendig dispensasjon, noe som det formelt ikke er søkt om. Søknaden oppfattes derfor ikke å være i overensstemmelse med lovverket.
På grunn av sakens omfang og karakter bør den oversendes til Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, for nærmere vurdering.

Saksbehandlers vurderinger:

Det anføres i klage datert 19.03.10 at søker har fulgt reguleringsbestemmelsene for taktekking og søker stiller seg uforstående til at søknaden ble avslått av byggesakssjefen. Det er foretatt en konkret vurdering av regionantikvar og Fylkeskommunen. De har kommet til den samme konklusjon om at eksisterende skifertak inngår i bevaringsplanen selv om bygningen opprinnelig hadde saltak og teglstein i 1910. Ettersom taket ble endret i 1920 fra saltak med tegl til halvvalmet mansardtak med skifer, regnes denne endringen som en del av den historiefortellende konteksten som bevaringsplanen skal ivareta og formidle.

Vedrørende spørsmål om forskjellsbehandling:
Saken kan ikke sammenlignes med Aasegården eller Strandgaten 65 (Kalles Konditori) da hver søknad innenfor spesialområde bevaring i reguleringsplanen for Egersund sentrum og deler av Egersund sentrum behandles og vurderes individuelt. Det kan derfor ikke påberopes forskjellsbehandling ettersom hver sak blir vurdert på ulikt grunnlag og gjennomgår den samme formelle saksbehandlingsprosessen.

Vedrørende påstand om synsing:
Det hevdes av Fylkeskommunen synser i sitt notat og om dette kan tilsidesette reguleringsbestemmelsene. Fylkeskommunens uttalelse baseres seg på en faglig vurdering og er i tråd med reguleringsbestemmelsene, jamfør § *2.8.a.*

Konklusjon:
Rådmannen anbefaler at miljøutvalget avslår klagen og opprettholder byggesakssjefens vedtak.

Universell utforming:

Ikke aktuelt.

Økonomiske konsekvenser:
Ingen for kommunen.

~ o ~

Alternative løsninger:
Miljøutvalget har nøye vurdert klage fra Cabecca Holding AS og sakens dokumenter men har etter en samlet vurdering kommet til at klager gis medhold ettersom det i klagen fremkommer vesentlig nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet. Byggesakssjefens vedtak av 03.02.10 oppheves.

Det må sendes inn nye søknad om tiltak hvor det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan for deler av Egersund sentrum.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 -95.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
115467	Erklæring om klage - avslag på søknad om skifting av eksisterende tak/fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329
115468	Kopi av e.post datert 24.02.10 - varsel om klage
107236	Tillatelse til fasadeendring og skifting av eksisterende tak, gnr. 13 bnr. 1329
87767	Fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11
104259	Svar fra kulturseksjonen - fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11
80461	Søknad om enkle tiltak - fasadeendring: skifting av eksisterende tak gnr. 13 bnr. 1329, Storgaten 11
80462	Oversendelsesbrev
80468	Foto
142165	fasade skriverallmenningen 4, 2010.pdf
142167	reguleringsplan.pdf
142168	bestemmelser.pdf

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	03.07.2009	DKT Eiendom AS	Søknad om enkle tiltak - fasadeendring: skifting av eksisterende tak gnr. 13 bnr. 1329, Storgaten 11
3	U	24.07.2009	Lobekk Bygg A/S	Foreløpig svar vedrørende søknad om fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329
5	U	02.11.2009	Rogaland fylkeskommune	Ber om uttalelse - søknad om Fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11
6	I	13.01.2010	Rogaland fylkeskommune	Svar fra kulturseksjonen - fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11
7	U	04.02.2010	Lobekk Bygg A/S	Tillatelse til fasadeendring og skifting av eksisterende tak, gnr. 13 bnr. 1329
8	X	15.02.2010		Godkjente tegninger 08.02.10 gnr. 13 bnr. 1329
9	I	19.03.2010	Cabecca Holdning AS v/Jan Henning Skåra	Erklæring om klage - avslag på søknad om skifting av eksisterende tak/fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329
10	U	16.04.2010	DKT. Eiendom AS v/Ove H. Klausen	Klage på byggsakssjefens vedtak BMD 068/10 av 03.02.10 - Fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11

Parter i saken:

TIL	DKT. Eiendom AS v/Ove H. Klausen	Postboks 313	4379	EGERSUND	
SØK	Lobekk Bygg A/S	Lindev. 2	4360	VARHAUG	

ROGALAND
FYLKESKOMMUNE

FYLKESRÅDMANNEN
Regionalutviklingsavdelingen

Regionantikvaren i Dalane
Saksnr. 09/1930 Løpenr. 110
Arkivkode Saksbeh.
Dato 13.01.10 Grad. U.off.§
Merknader KJK

Eigersund kommune
Miljøavdelingen/Seksjon Byggesak
Postboks 580
4379 EGERSUND

13.01.2010

Deres ref.:

Saksbehandler: Guro Skjelstad
Direkte innvalg: 51 51 67 10

Saksnr. 10/1161-1
Løpenr. 1550/10
Arkivnr.

EIGERSUND KOMMUNE - GNR.13, BNR.1329 - FASADEENDRING - STORGATEN 11 - SVAR FRA KULTURSEKSJONEN

Viser til ovennevnte sak som er oversendt fylkeskommunen til uttale. Vi beklager lang saksbehandlingstid grunnet sykdom og ferieavvikling.

Fylkesrådmannen ved kulturseksjonen har vurdert saken som regional kulturminnemyndighet.

DKT Eiendom søker på vegne av Lobekk Bygg AS/Cacecca Holding AS om skifte av tak på eiendommen i Storgata 11. Bygningen ligger innenfor sone 2b i det regulerte spesialområdet, formål bevaring, i Egersund. Søker ønsker å fjerne eksisterende skifer, legge nytt sutak og lekter, og belegge det nye taket med teglstein. Søker ønsker videre å blende de små takvinduene i bygningen.

Det er lagt ved et foto ved søknaden som viser at bygningen på et tidspunkt (ca. 1910) hadde taktekking av teglstein. Bygningen besto da av to separate bygningskropper med sadeltak. Bygningene ble bygget sammen omkring 1920, og takkonstruksjonene ble da endret. De to bygningskroppene fikk valmete mansardtak tekket med tungeskifer, og det er slik de fremstår i dag.

Regionantikvaren har gitt uttale i saken. Han understreker at bygget ligger sentralt plassert innenfor det bevaringsverdige bymiljøet, og at takflatene er godt synlige. På denne bakgrunn, og på grunn av sammenhengen mellom de ombygde mansardtakene og skifersteinen, mener regionantikvaren at søknaden ikke bør godkjennes. Han anbefaler at eksisterende takform beholdes og at skifer blir gjenanvendt.

Det er ikke lagt ved foto av nåværende situasjon, og befaring ble foretatt. Bygningene har en markant plassering sentralt i bybildet i Egersund. Både bygningskroppen og takene ble sterkt endret under ombyggingen ca. 1920. De skifertekkede mansardtakene er godt synlige og det er i denne form og uttrykk bygningen nå inngår som en del av det bevaringsverdige bymiljøet. På denne bakgrunn, støtter fylkesrådmannen ved kulturseksjonen regionantikvarens uttale i saken og mener at søknaden om å endre taktekkingsmaterialet fra tungeskifer til tegltekking, ikke bør godkjennes. Blending av de små takvinduene synes imidlertid å være en mindre vesentlig endring som ikke vil påvirke bygningens helhetlige uttrykk, og vi finner derfor at denne delen av tiltaket kan godkjennes.

Med hilsen
Kulturseksjonen

John G. Johnsen
Kultursjef

Jan G. Auestad
Fylkeskonservator

Kopi:
Regionantikvaren

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

POSTADRESSE Postboks 130 Sentrum 4001 Stavanger
BESØKSADRESSE Arkitekt Eckhoffsgt. 1 Stavanger
TELEFON 51 51 66 00
TELEFAKS 51 51 68 90
BANKGIRO: 3201.05.50520
E-POST: firmapost@rogfk.no
INTERNETT: www.rogfk.no

Internt notat

Mottakere:
Jarle Valle

Fasadeendring gnr. 13 bnr. 1329 - Cabecca Holding AS - Storgaten 11

Vår ref.: 09/65545 / 09/1930 / GBR-13/1329, FA-L42 **Dato:** 14.09.2009
Saksbehandler: Knut Jan Kluge **Telefon:** 51 46 82 29 **Mobiltelefon:**
E-post: knut.jan.kluge@eigersund.kommune.no

Grunnet ferieavvikling er dessverre denne vurdering forsinket. En beklager den oppståtte forsinkelse.

Tiltaket ligger innenfor det regulerte spesialområdet, formål bevaring i Egersund by og med sone II bestemmelser.

Utvendig befaring er foretatt.

Undertegnede har på et tidligere tidspunkt vært i kontakt med eier.
Forståelse en fikk av saken i denne samtale, samt søknaden med vedlegg, var at det var ønskelig å skifte taktekkingen på de to sammenbygete tak, fra dagens tungeskifer til enkelkrum stein i tegl.

Før ca 1910 var eiendommen bebygget med to klart separate bygninger, våningshus med butikk samt uthus. Hver av bygningene med sitt sadeltak og med tegltekking.
Omkring 1920 får hovedbygning nytt hav-valmet mansardtak og tidligere uthus blir utført med hel-valm samtidig som bygningene blir bygget sammen og tekket med tungeskifer
Bygningene både fra før og etter ombyggingen 1910, er preget av sen empire og sveitserstilens idealer.

Takflatene er klart eksponert sett fra Johan Feyers gate og danner således et markant trekk i det samlede bymiljø

Ved den utvendige befaring ble det ikke registrert markante settinger, nedbøyinger eller andre negative forhold av konstruktiv art.
Imidlertid er det klart at etter at disse takene ble lagt omkring 1920, vil behovet for vedlikehold og reparasjon være til stede.

Imidlertid er takene bygget om på en måte og i et omfang som gjør at dagens situasjon må betraktes om den originale og følgelig være bevaringsverdig.
Anvendelse av tegl vil kun bli anbefalt under forutsetting av at situasjonen fra før ca 1910 ble reetablert.

Det anbefales derfor at eksisterende takform beholdes og skifer blir gjenanvendt etter at sutak er kontrollert og utbedret med nye trematerialer og tettingskikt.
I denne anledning skal takrenner og nedløp utføres i metall og med tidstypisk detaljutforming.

På grunnlag av det ovenfor nevnte anbefales det at saken ikke godkjennes.

For saker av denne karakter er det nødvendig dispensasjon, noe som det formelt ikke er søkt om. Søknaden oppfattes derfor ikke å være i overensstemmelse med lovverket.

På grunn av sakens omfang og karakter bør den oversendes til Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, for nærmere vurdering.

Med vennlig hilsen

Knut Jan Kluge
Regionantikvar

Besøksadresse: Strandgaten 58, 4370 Egersund / Skrivergården **Telefon:** 51 46 82 26
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund, 4379 EGERSUND **Telefaks:** 51 46 82 39
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no **Org.nr.:** 944 496 394

(5)

ca. 1910

5

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Eigersund kommune

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

pbl § 93 b

- [x] **Enkle tiltak** pbl § 95 b jf. SAK §§ 12 og 16
- [ ] **Ett-trinns søknadsbehandling** pbl § 95 jf. SAK §§ 12, 14 og 15
- [ ] **Rammetillatelse** pbl § 95 a jf. SAK §§ 12 - 14

Til kommune: (søknad med vedlegg fyllig levares i 2 eksemplarer, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Eigersund Kommune
Postboks 580
4379 Egersund

Mottatt 08 JUL 2009 13/1330

Gradering

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? [ ] Ja [ ] Nei

Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Søknadens gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr	Seksjonsnr.
13	1329		

Adresse: Storgaten 11 — Postnr.: 4370 — Poststed: Egersund

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	[ ] Frittliggende	[ ] Tilbygg, påbygg, underbygg	[ ] Anlegg	[ ] Veg
	[ ] Parkeringsplass	[ ] Vesentlige terrenginngrep		
Endring av bygg	[ ] Konstruksjon	[x] Fasade	[x] Reparasjon	[ ] Våtrom
Endring av bruk	[ ] Bruksendring	[ ] Vesentlig endring av tidligere drift		
Riving	[ ] Hele bygg	[ ] Deler av bygg	[ ] Anlegg	
Bygningstekniske installasjoner *)	[ ] Nyanlegg	[ ] Endring	[ ] Reparasjon	
Endring av boligenheter	[ ] Oppdeling	[ ] Sammenføyning		
Innhegning, skilt	[ ] Innhegning	[ ] Reklame, skilt, innretning e.l.		
Eiendomsdeling **)	[ ] Deling	[ ] Bortfeste	[ ] Sammenføyning	
Annet	- beskriv			

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelshaver underskriver som tiltakshaver.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon - NBR nr. 5175	A	-	x
Dispensasjonssøknader	B	-	x
Gjenpart av nabovarsel - NBR nr. 5155	C	1 - 1	
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 1	
Redegjørelser og tegninger	E	-	x
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	
Kontrollplaner, kontrollerklæringer	G	1 - 1	
Bolgspesifikasjon i GAB - NBR nr. 5176	H	-	x
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	
Andre vedlegg	J	1 - 1	

Underskrift

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: Lobekk Bygg A/S	Navn: Cabecca Holding AS
Adresse: Lindev. 2	Adresse: Postboks 257
Postnr.: 4360 Poststed: Varhaug	Postnr.: 4379 Poststed: Egersund
Organisasjonsnr.: 880 433 032 Telefon: 51430999	Organisasjonsnr.: 980 040 399 Telefon (dagtid): 91819820
Kontaktperson: Svein Lobekk Mobiltelefon: 90929887	[ ] Enkeltperson [x] Foretak/lag/samele [ ] Off. virksomhet
E-postadresse: Telefaks:	E-postadresse:
Dato: 3/7-09 Underskrift: Svein Lobekk	Dato: 3/7-09 Underskrift: Ove H. Klausen
Gjentas med blokkbokstaver: SVEIN LOBEKK	Gjentas med blokkbokstaver: for JAN HENNING SKÅRA

347

DKT EIENDOM
Dalane Kredit og Tomteutvikling AS

Daglig leder
OVE H. KLAUSEN
Mobiltelefon: 91 31 21 61
Telefon privat: 51 49 33 81
Telefon jobb: 51 49 45 41

Eigersund kommune
v/Byggesakskontoret
Postboks 580

4379 Egersund

Eigersund kommune
Mottatt 08 JUL 2009 13/1330
Gradering
JHV

Egersund 3. juli 2009

BYGGESØKNAD GNR. 13, BNR. 1329 I EIGERSUND KOMMUNE
STORGT. 11 – CABECCA HOLDING.

På vegne av Lobekk Bygg AS/Cacecca Holding AS oversendes byggesøknad i 2 eksemplarer.

Søknaden går ut på skifting av eksisterende tak.
Det eksisterende tak er skifer. Det har vært fagfolk og tatt en vurdering av taket, og Tilbakemeldingen er at taket er i en slik forfatning at det ikke kan repareres.
Det er lekkasjer inn i bygningen.

Bygningen ligger i bevaringssone 2.
Reguleringsbestemmelsene § 6 pkt. 6 heter det:
Ved endring av bestående bygning og fasadeendring skal bygningsrådet se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til en bygnings ytre blir bevart. Som kledningsmateriell skal nyttes tre eller tegl. Sprosser i vinduer skal være gjennomgående.

Ved legging av det nye tak skal følgende arbeider gjøres:

- Fjerning av eksisterende skifer.
- Riving av lekter og sutak.
- Nytt sutak og lekter
- Legging av teglstein.

I forbindelse med legging av det nye tak ønsker en å blende de små takvinduer.
Som det fremgår av vedlegg J1, som er et foto fra ca. 1910, ser en at det på taket var det benyttet teglstein, og at det var ikke takvinduer.

Med vennlig hilsen

Ove H. Klausen

Kopi: Regionantikvar Kluge

Dalane Kredit og Tomteutvikling AS
Postboks 313 4379 Egersund
Kontoradresse: Sentrumsgården
Telefon 51 49 53 24
Telefax 51 49 24 40
E-post post@dkteiendom.no
Bankkonto 5413 06 24939
Orgnr. 884 330 092 MVA
www.dkt-eiendom.no

7

SITUASJONSKART

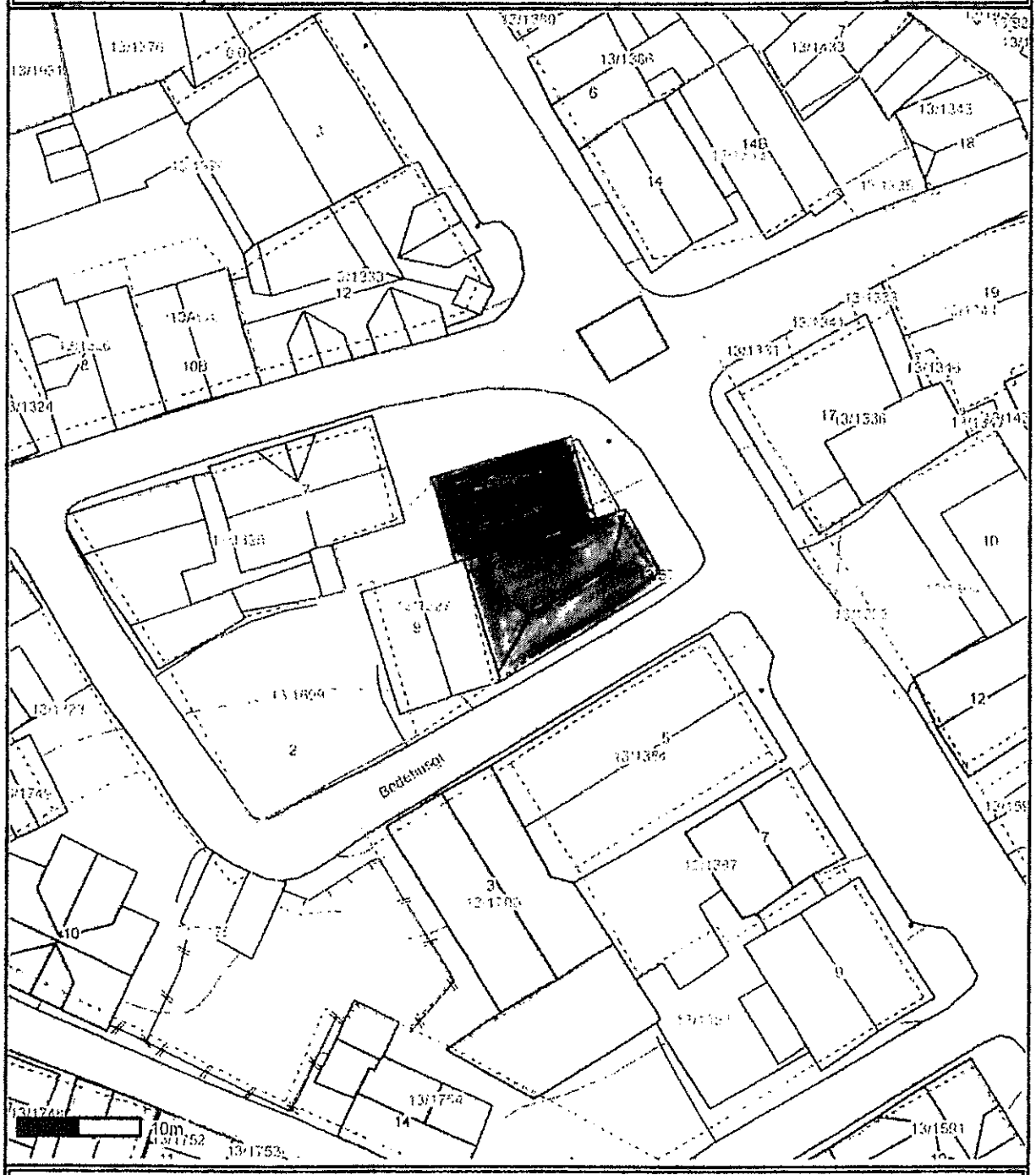
Eiendom:	Gnr: 13	Bnr: 1384	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: JOHAN FEYERS GATE 5,			
Hj.haver/Fester:				

N

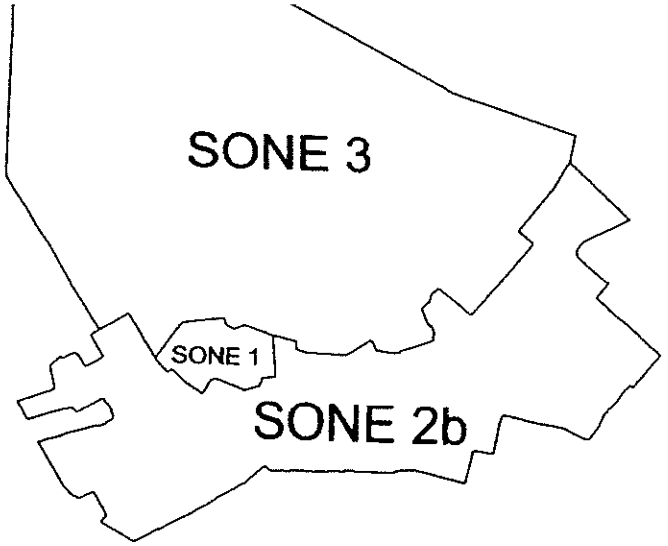
EIGERSUND KOMMUNE

Dato: 3/7-2009 Sign:

Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og avløpsledninger, plandata m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



TEGNFORKLARING MED BESTEMMELSER

SONE 2b OG 3

Byggeområder

- OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)

Offentlige trafikkområder

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Gangveg
- Gatetun
- Sammenhengende gågater, Torg, Plass
- Parkeringsplass

Linjetyper

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for bevaringsområde
- Grense for fornyelseområde
- Byggegrense
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje i vegkryss
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Bru

- Havneområde i sjø

Offentlige friområder

- Offentlige friområder generelt
- Park
- Småbåthavn
- Friområde i sjø og vassdrag

Spesialområder

- Vann- og avløpsanlegg
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Fornyelsesområder

- Fornyelsesområder generelt

Kombinerte formål

- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor
- Offentlig/Hotell

Symboler

- Avkjørsel
- Omriss av parkeringskjeller
- Eksisterende høyder fra kart

A3 1:2000 / A1 1:1000

(Euref 89, UTM sone 32, NN54)

0 20 40 60 80

REVIDERT REGULERINGSPLAN FOR EGERSUND SENTRUM

EIGERSUND KOMMUNE

PLAN NR	REV NR
2-1	-

ID NR 5006718

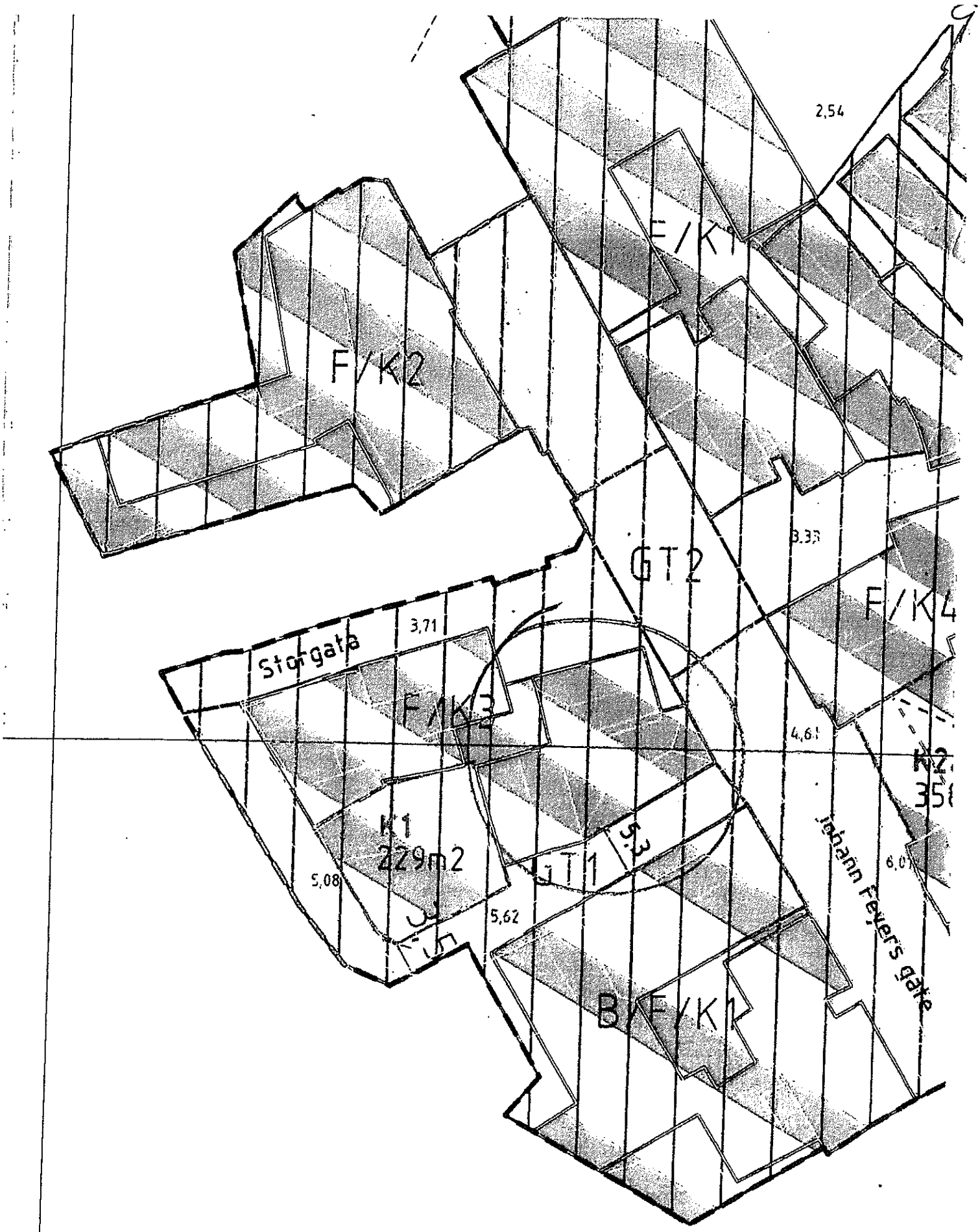
SAKSBEHANDLING	
1.GANGS BEHANDLING I UTVALG FOR TEKNISKE TJENESTER	
UTLAGT TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDEN	
2.GANGS BEHANDLING I UTVALG FOR TEKNISKE TJENESTER	
VEDTATT/EGENGODKJENT AV KOMMUNESTYRET	

KORREKSJONER	DATO	SIGN	KORREKSJONER	DATO	SIGN
Revidert før forstegangsbehandling	24.11.2008	HL			
Revidert ihl. MU-sak 32/09 av 10.02.2009	10.02.2009	SM			
Revidert ihl. kommunestyret saksnr. 048/09 08.06.2009	12.10.2009	HL			

PLANEN ER UTARBEIDET FOR Eigersund kommune

PLANEN ER UTARBEIDET AV Norconsult

DATO 12.01.09


2,54
F/K1
F/K2
GT2
3,33
F/K4
Storgata
3,71
F/K3
4,61
K1
229m2
5,08
GT1
5,62
Johann Feyers gate
6,0
B/F/K1

EIGERSUND KOMMUNE

BESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN EGERSUND SENTRUM

Vedtatt i kommunestyret den 08.06.2009, sak 048/09

tidl. **REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EGERSUND SENTRUM, datert 17.12.1990**
tidl. **REGULERINGSPLAN FOR EGERSUND TORG M.M., datert 18.03.1991**

Ny soneinndeling:

Sone 1 og sone 2a: Urevidert del av sentrumsplanene
Sone 2b: revidert del av REGULERINGSPLAN FOR DELER AV EGERSUND SENTRUM
Sone 3: revidert REGULERINGSPLAN FOR EGERSUND TORG M.M.

§1 GENERELT

§1.1 Formål

For sone 1, 2a og 2b gjelder: Formålet med planen og tilhørende bestemmelser er å
- Bevare og aktivisere Egersund sentrums kulturhistorisk verdifulle bebyggelse.
- Bevare og aktivisere den kulturhistoriske og antikvarisk verdifulle bebyggelse og særpregede miljø på Haugen og ved kirken.
- Legge til rette for utvikling av et bymiljø innenfor en ramme der bebyggelsens form og dimensjon blir opprettholdt.

For sone 3 gjelder: Formålet med planen og tilhørende bestemmelser er å
- Utvikle og åpne byen mot sjøen og tilrettelegge for en begrenset utbygging av nye bygninger for næringsvirksomhet og offentlige kontorer i sentrum.
- Bedre trafikkforholdene for gående, syklende og kjørende.
- Sikre parkeringsareal for omkringliggende eldre næringsvirksomhet, samt eksisterende og planlagte bygninger innenfor planområdet.
- Sikre en kontrollert og helhetlig utvikling av sentrum sammen med tilgrensende kulturhistorisk verdifulle bebyggelse.

§1.2 Planens avgrensning

Planens begrensing er vist med regulert plangrense omkring sone 2b og sone 3.
Planene er vist på kart i målestokk 1:1000, datert 13.01.2009.

§2 Bestemmelser for SONE 1 og SONE 2a og 2b

§2.1 Reguleringsformål

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området areal regulert til:

Spesialområder bevaring - sone 1, 2a og 2b
Reguleringsformålet bevaring er dessuten kombinert med følgende formål:
- Byggeområde
- Offentlige trafikkområder
- Friområder
- Fareområder

§2.2 Byggeområder

2.2.1. Boligområder

a. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål.
b. Bruksendring til annet formål kan godkjennes av bygningsrådet dersom spesielle forhold tilsier dette, (§ 91 a).

2.2.2. Forretnings-, kontor- og andre sentrumsformål

a. Bebyggelsen kan brukes til forretnings- og kontorformål, samt til andre formål som hører naturlig hjemme i et sentrumsmiljø (restaurant, mindre håndverksbedrift etc.).
b. I bygninger med mer enn en etasje kan bygningsrådet tillate at deler av bygningen nyttes til boligformål.

2.2.3. Kombinerte bolig-, forretnings-, kontor- og andre sentrumsformål.

Bebyggelsen kan nyttes til andre formål nevnt under A og B.

2.2.4. Offentlige bygninger

Bebyggelsen kan nyttes til offentlige formål innenfor de rammer som er anført på plankartet.

2.2.5. Allmennyttige formål

Bebyggelsen kan nyttes til allmennyttige formål innenfor de rammer som er anført på plankartet.

§2.3 Offentlige trafikkområder

2.3.1. Kjøreveier

I kjørevegene skal forholdene legges til rette for en smidig avvikling av trafikken med høyeste prioritet til sikkerheten.

2.3.2. Gågater

I gågatene skal kjøring med motorkjøretøyer ikke være tillatt med unntak av vareleveranser i nærmere bestemte tidsrom, fastsatt av vegmyndigheten.

2.3.3. Gatetun

I gatetun kan kjøring med motorkjøretøy finne sted på de gåendes premisser.
Vegmyndigheten kan i nødvendig utstrekning utføre tiltak for gjennomføring av dette.

§2.4 Friområder

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller utført anlegg når dette er godkjent av styret for natur- og utemiljø og etter rådets mening ikke er til hinder for

10

områdenes bruk som friområder.

§ 2.5 Fellesbestemmelser - bevaringsområde 1, 2a og 2 b

a. Eksisterende bygninger inngår i planen. (§ 2a og 2b)

b. I området kan det oppføres bygninger med mønehøyde maks 9 m i sone 1. Bygningene skal tilpasses omkringliggende bygninger mht. form, utseende og materialbruk såfremt dette ikke blir i strid med planens formål og bestemmelser for øvrig. Etter brann innenfor sone 2b kan nye bygninger oppføres med høyde som eksisterende bygg forut. Ved spesielle tilfeller kan man dispensere og innvilge mønehøyde på 9m. Innenfor område 2b er det gitt spesielle bestemmelser om høyde for noen kvartaler, se § 2.8.

c. Nybygg skal plasseres i eller innenfor byggegrense. Hvor byggegrenser ikke er vist, kan hus plasseres fritt på tomta innenfor de begrensninger plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter setter. Ved tomtedelings- eller byggesøknad, kan bygningsrådet kreve en plan som viser utnyttelsen av hele eiendommen og tilpasningen til bygningsmiljøet.

Som kledningsmaterialer skal nyttes tre eller tegl. Sprosser i vinduer skal være gjennomgående.

d. Ved nybygg eller utvidelse av eksisterende bygningsmasse skal en så stor del av tomta holdes ubebygd at bebyggelsen får tilfredsstillende lysforhold, brannsikring og oppholdsareal i det fri. Utnyttelsesgraden skal ikke avvike vesentlig i forhold til omkringliggende eiendommer. Innenfor område 2b er det gitt spesielle bestemmelser om utnyttelse for noen kvartaler, se § 2.8. Det åpnes opp for kvartalsutvikling i 2b ved at en kan knytte bygg sammen med døråpning, overbygg og lignende. Det er ikke knyttet parkeringskrav til slikt areal så lenge dette ikke benyttes til omsetningsareal. Søknader om dette skal forelegges brannvesen og vernemyndighet til uttale.

e. Ved endring av bestående bygning og fasadeendring skal bygningsrådet se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturelle verdi som knytter seg til en bygnings ytre blir bevart.

f. Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for 1,25 bil pr. leilighet. Ved endring som medfører flere leiligheter (PBL § 91a, pkt. c) stilles samme krav til parkeringsdekning.

For sone 2b skal 0,25 plass pr leilighet forbeholdes gjesteplasser. I stedet for biloppstillingsplasser for gjesteplasser og hybler på egen grunn eller på felles areal, kan det innbetales til kommunen et beløp pr. manglende biloppstillingsplass.

Beløpets størrelse er fastsatt ved til en hver tid gjeldende vedtekt til pbl's § 69 nr. 4.

Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest og brukstillatelse etter pbl § 99 kan utstedes.

Bebyggelse som nyttes til forretnings-, kontor- og andre sentrumsformål, samt offentlig- og allmennyttige formål skal ha oppstillingsplass for en bil pr. 50 m2 nytt bruksareal (BRA).

Parkeringskravet for lager er 1 parkeringsplass pr. 100m2.

I stedet for biloppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal, kan det innbetales til kommunen et beløp pr. manglende biloppstillingsplass.

Beløpets størrelse er fastsatt ved til en hver tid gjeldende vedtekt til p's § 69 nr. 4.

g. Bevaringsverdige trær eller tregrupper, angitt på reguleringskartet, skal tas vare på og kan ikke fjernes uten tillatelse fra styret for natur- og utemiljø. Annen verdifull vegetasjon skal søkes tatt vare på i størst mulig grad.

h. Parabolantenner må bare monteres i spesielle tilfeller hvor de ikke er synlige fra omkringliggende gater eller plasser. Varmepumper skal forsøkes plassert slik at disse ikke virker skjemmende i forhold til offentlige fellesarealer.

i. Skilt og reklame skal utføres i tråd med strøkets øvrige karakter og må ikke være dominerende i forhold til omgivelsene. Bygningsrådet kan utforme nærmere retningslinjer for de enkelte gater.

j. Bygningsrådet kan utforme nærmere retningslinjer for gatebelysning innenfor planområdet.

§ 2.6 Spesielle bestemmelser for bevaringsområde 1

a. Bygningsrådet kan nekte riving av bygninger som ansees å være av betydning for miljøet og som etter rådets skjønn kan istandsettes for akseptable kostnader.

b. Før søknad om fasadeendring eller nybygging tas opp til realitetsbehandling i bygningsrådet, kan rådet kreve at den fornyede/nye enhet vises innpasset i det eksisterende bygningsmiljø med fasadeoppriss som også omfatter den tilstøtende bebyggelse og - hvis det etter rådets skjønn er nødvendig - i en plan som nevnt i reguleringsbestemmelsens § 2.5, pkt c.

c. Bygninger som på grunn av forfall, brann eller annen årsak må fjernes, skal ved gjenoppførelse i form, utseende og materialbruk legges så nær opp til det opprinnelige som mulig.

d. Før søknader om byggetillatelse i.h.t. § 93 eller meldninger etter § 86 behandles av bygningsrådet skal saken forelegges fylkeskultursjefen til tillatelse. Dersom han har merknader til saken må disse foreligge senest 3 uker etter at saken er oversendt.

e. Ved inngrep i/fornyelse av gatetun, friområder og felles avkjørsel må strøkets antikvariske verdi ivaretas.

§ 2.7 Spesielle bestemmelser for bevaringsområde Haugen, del av bevaringsområde 1
(flyttet fra reg plan for Torget)

a. Formålet med plan og reguleringsbestemmelser skal være å bevare den kulturhistoriske og antikvarisk verdifulle bebyggelse og områdets særpregede miljø.

b. Bebyggelsen kan nyttes for beboelse, forretning, kontor og mindre håndverksmessige erverv som ikke er til ulempe for omkringliggende beboelseshus.

c. Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking skal bebyggelsen såvidt mulig søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende.

Taktekkingsmateriale skal være tegl eller skifer. Fasadekledning skal være trepanel. Poster og sprosser skal være gjennomgående og med tidstypisk utforming av listverk og detaljer. Avslutning i gavler skal være vindskier med vannbord eller vendt mønestein. Utføres med tidstypiske detaljer.

Krum takstein skal være enkelkrum og utført i tegl.

Tilbygg og påbygg kan tillates i den utstrekning det ikke bryter med bebyggelsens særpreg og i den utstrekning som ansees ønskelig for å heve bebyggelsens boverdi.

Innvendig kan bebyggelsen moderniseres og tekniske forbedringer utføres i tråd med den enkelte huseiers ønske innen rammen av bygningsloven og byggeforskriftene.
Alle byggesaker innenfor Haugenområdet skal forelegges fylkeskultursjefen til uttalelse før avgjørelser tas.

d. Lysarmatur for gatebelysning og ytterbelysning forøvrig skal ha en utforming som harmonerer med strøkets karakter og særpreg. Skilter som ikke direkte har tilknytning til erverv i området, eller skilter med belysning som ikke harmonerer med områdets karakter, tillates ikke. Lavspent luftnett skal etter hvert erstattes av kabelnett.

e. Eksisterende gatenett, inklusive smau, skal bevares. Gatebelegget skal utføres av brostein. Hvor fortau anlegges, kan disse utføres med heller av naturstein. Universell tilgjengelighet skal tilstrebes.

f. Bygninger innenfor Haugenområdet tillates ikke revet. Bygninger som på grunn av brann eller annen årsak likevel må fjernes, må gjennoppføres innen en frist som i hvert enkelt tilfelle skal fastsettes av bygningsrådet. Ved gjennoppføring skal bygningens form, utseende og ytre materialbruk legges så nær opp til det opprinnelige som mulig.

§ 2.8 Spesielle bestemmelser for bevaringsområde 2b

a. Alle byggesaker innenfor område skal sendes antikvarisk myndighet for behandling.

b. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn en situasjonsplan samt en redegjørelse (tekst, tegning, kart) som bl.a. skal vise hvorledes bestemmelsenes krav er tenkt oppfylt. Topp gulv for 1. etasje skal fremkomme av situasjonsplaner for kvartalene dersom ikke annet er oppgitt. Det skal også leveres illustrasjoner som viser:

i. den fornyede/nye enhet innpasset i det eksisterende bygningsmiljø med fasadeoppriss som også omfatter den tilstøtende bebyggelse

ii. hvordan sol/skyggeillustrasjoner som viser solforholdene for ny og eksisterende omkringliggende bebyggelse.

c. Ved ombygging skal det i dialog med antikvarisk myndighet gjøres en vurdering av det enkelte bygg med hensyn til hvilke kvaliteter som skal ivaretas. Vurderingen skal følge søknad om byggetillatelse.

d. Ved søknad om riving skal det fremlegges antikvarisk dokumentasjon og oppmåling av bygningen.

e. Bygninger som på grunn av forfall, brann eller annen årsak må fjernes, skal ved gjenoppførelse følge husets opprinnelige hovedform og materialbruk innenfor rammene av eksisterende skala og strukturer. Fasade mot gågatene skal tilbakeføres så tett opp til tidligere fasade som mulig.

f. Prinsippet om universell utforming skal tilstrebes så langt det er mulig for private og offentlige utearealer nærmest bygget.

g. Ved oppføring av nye bygg skal utforming av fasaden sees og vurderes i forhold til gateløp og nabobebyggelsen. Fasadeløp på alle nye bygg skal brytes opp etter maksimum 14m på langsiden og 9m langs gavlsiden. Sammenhengende takflater skal brytes opp etter 15m.

h. I områder med kombinert formål skal forretningsmessig virksomhet foregå på gateplan.

Bolig- og kontorformål tillates ikke på gateplan langs gågatene.

i. Alle nye leilighet skal sikres private og felles uteoppholdsarealer med gode oppholdskvaliteter. Privat uteoppholdsareal skal være minimum 9 kvm pr boligenhet. Felles uteareal skal være minimum 11 kvm per boligenhet. Privat uteareal kan være på terrasse/balkong.
Det stilles følgende kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal:

- Arealene skal tilrettelegges for rekreasjon og lek.
- Det skal være trafikksikker adkomst til uteoppholdsarealene.
- Arealene skal ha gode solforhold og være klimatisk skjermet. Minimum 50% av felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal ha sollys kl. 15.00, ved vår- og høstjevndøgn. Solforhold skal dokumenteres ved illustrasjoner og tallfestet størrelse på areal som følger kravet.
- Arealene skal være egnet for opphold. Terreng brattere enn 1: 3, samt restareal som ikke er egnet til opphold skal ikke regnes med.
- Arealene skal være skjermet for støy, og ha et støynivå under 55 dBA.

Det tillates ikke balkonger eller andre private overbygninger kragende utover offentlige gater. Ved konflikt skal krav til minste uteoppholdsareal går foran tillatt % -BYA.
Felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest og brukstillatelse etter pbl § 99 kan utstedes

j. Arealer for parkering skal inngå i tillatt % -BYA.

k. Tekniske installasjoner som varmepumper, parabolantenner etc skal ikke plasseres mot offentlig gate eller være til sjenanse for naboer mht til støy, gjeldende krav til støy skal følges.

2.8.2. For kvartalene K1-K6 gjelder følgende:

Ny bebyggelse skal samordnes og harmonere med omgivelser og nabobygg.
Nabobebyggelse skal sikres tilstrekkelig lys gjennom eksisterende vinduer og sol på eksisterende uteoppholdsareal. Private uteoppholdsarealer som beslaglegges eller vesentlig forringes skal erstattes annet sted med samme mengde arealer. Kvalitetskrav for uteoppholdsareal skal følges.
Adkomst og rømningsveier til nabobygg, eksisterende innganger og kjellerinnganger skal opprettholdes eller erstattes.

a. Kvartal K1:

- I byggeområdet tillates det oppført bygg med bolig/forretning/ kontor.
- Kvartalet tillates bebygget inntil 60 % -BYA.
- Maks tillatt mønehøyde er kote +13. Det tillates maksimum 2 etasjer.

b. Kvartal K2a:

- I byggeområdet tillates det oppført bygg med bolig/forretning/ kontor.
- Kvartalet tillates bebygget inntil 70 % - BYA. %-krav til utnyttelse i K2a blir å forstå oppå parkeringskjeller.
- Maks tillatt mønehøyde er kote +15.

• Det skal legges vekt på gode og stedstilpassede takløsninger. Kvartalet skal ha minst en trinnfri inngang mot Johann Feyers gate.
• Kvartalet tillates bygget med parkeringskjeller.

c. **Kvartal K2b:**
• I byggeområdet tillates det oppført bygg med forretning/ kontor.
• Kvartalet tillates bebygget inntil 80 % - BYA.
• Mønehøyde er skal varieres mellom maks. kote + 7-10. Det tillates maksimum 1 etasje.
• Torg med takoverbygg kan oppføres i glass. Takform- og materialitet skal ikke dominere visuelt over eksisterende bebyggelse, og tilpasses høyden på de tilgrensende bygningene. Kvartalet skal ha minst en inngang mot Kirkegaten.

d. **Kvartal K3:**
• I byggeområdet tillates det oppført bygg med forretning/ kontor/ bolig.
• Kvartalet tillates bebygget inntil 70 % -BYA for 1.-3.etasje og inntil 50 % -BYA av arealet for 4. etasje. Maks tillatt mønehøyde er kote +16,8 m mot kirkegata og 15,5 m i bakkant. Det tillates maksimum 3 etasjer samt en taketasje. Takene skal relatere seg til de enkelte bygningskroppene (Kluge).
• Kvartalet skal ha minst to innganger, en fra Storgata og en fra Kirkegaten.
• Det er tillatt med kortidsutleie av mindre rom (hybler, større hotelrom)
• Kvartalet tillates bygget med parkeringskjeller.

e. **Kvartal K4:**
• I byggeområdet tillates det oppført bygg med forretning/ kontor/bolig.
• Kvartalet tillates bebygget inntil 60 % -BYA.
• Maks tillatt mønehøyde skal varieres mellom kote +15 og +17, med laveste tillatte høyder mot gnr/bnr 13/1266 og 13/1261. Det tillates maksimum 3 etasjer.
• Kvartalet skal ha minst to innganger på ulike nivåer mot Leirviksbakken. Fasaden skal brytes opp og bidra til et variert gateløp.
• Kvartalet tillates bygget med parkeringskjeller.

f. **Kvartal K5:**
• I byggeområdet tillates det oppført bygg med forretning/ kontor/ bolig.
• Kvartalet tillates bebygget inntil 60 % -BYA.
• Maks tillatt mønehøyde skal varieres mellom kote +13 og +11, angitt med byggegrenser i plankart.
• Kvartalet skal ha minst 3 innganger. Fasaden skal brytes opp og bidra til et variert gateløp.
• Kvartalet tillates bygget med parkeringskjeller.

g. **Kvartal K6:**
• I byggeområdet tillates det oppført bygg med forretning/ kontor.
• Kvartalet tillates bebygget inntil 80 % -BYA.

• Maks tillatt mønehøyde er kote +11.

I forbindelse med byggemelding må det utarbeides en situasjonsplan og takplan som viser hele kvartalet for områdene K2 a og b, K3 og K4.

§3 Bestemmelser for SONE 3
(bestemmelser for tidligere reguleringsplan for Torget mm er reviderte og flyttet inn her)

§3.1 Reguleringsformål
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området er arealene regulert til (§25):
- Byggeområder
- Offentlige trafikkområder
- Spesialområder
- Kombinerte formål
- Friområder

§3.2 Byggeområder

3.2.1. Fellesbestemmelser
a. Eksisterende bygninger inngår i planen.
b. Det kan oppføres tilbygg til eksisterende bygninger der dette er vist i planen. Tilbyggene skal tilpasses bygningen forøvrig og omkringliggende bygninger m.h.t. form, utseende og materialbruk. Høydebegrensning (antall etasjer) er angitt på plantegningen.

3.2.2. Forretnings-, kontor- og andre sentrumsformål
a. Bebyggelsen kan brukes til forretnings- og kontorformål, samt til andre formål som hører naturlig hjemme i et sentrumsmiljø (restaurant, mindre håndverksbedrift etc.).
b. Det skal være oppstillingsplass for en bil pr. 50 m² nytt bruksareal (BRA). I stedet for biloppstillingsplasser
på egen grunn eller på felles areal, skal det innbetales til kommunen et beløp pr. biloppstillingsplass. Beløpets størrelse er fastsatt ved til en hver tid gjeldende vedtekt til pbl's § 69.4.
c. Alle byggesaker på Jernbaneveien 5 (Televerket) og Nytorget (Den norske bank), skal forelegges fylkeskultursjefen til uttalelse før avgjørelse tas. Alle byggesaker i F/K1, F/K17, F/K16 og kulturhus skal forelegges vernemyndigheten for uttale.
d. Innenfor, jfr. reguleringsplankartet, kan kommunen tillate at deler av bygningen, med unntak av 1. etasje kan benyttes til bolig.
e. Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller fellesareal for flere tomter for 1,25 bil pr. boenhet.Ved endring som medfører flere boenheter (pbl. § 91.a, pkt. c) stilles samme krav til parkeringsdekning.
f. I område FK16 tillates oppført bebyggelse med maks mønehøyde på kote +9,5 og kote +11. Området kan utnyttes med 70%-BYA for første og andre etasje, samt 50%-BYA for tredje

etasje. Bebyggelsen skal ha minst ett åpent gjennomgangsparti mellom fortau og indre gågater. Fasaden skal brytes opp og bidra til et variert gateløp. Bygningsmassen skal bestå av tre som konstruktivt og dekorativt materiale med forbilde i trehusbyens skala og struktur. Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet og det åpnes for nye arkitektoniske uttrykk.

3.2.3. Kombinasjonsområde offentlige bygninger og hotell, OH1 og OH2

Område med tidsrekkefølge

a. Området er regulert med tidsrekkefølge (TR1).

Bebyggelsen kan nyttes til: 1. Offentlige formål 2. Hotellvirksomhet.

Området kan benyttes til offentlig formål. Dersom kommunen flytter Rådhuset til en annen lokalisering kan området benyttes til hotellvirksomhet. De to områdene OH1 og OH2 skal til enhver tid ha samme hovedformål, dvs enten det nyttes til offentlig formål eller hotellvirksomhet.

b. Plankrav: Ved endring av formål fra offentlig til hotell skal det utarbeides bebyggelsesplan for området som skal gi rammer for utbygging. Ved endring av formål til hotell skal alle parkeringsplasser i område P2 frikjøpes.

c. Det tillates å etablere en gangbroløsning mellom de to byggeområdene OH1 og OH2. Minimumshøyde under gangbro skal være 3 m.

d. Innenfor området merket OH2 kan det oppføres bygg med maksimum mønehøyde kote +11. Topp gulv skal plasseres + 2,1 eller minst 0,5m over sikker vannstand ved springflo.

3.2.4. Offentlig kulturhus - inkl punkt 1, 4, 5, 6 og 7 fra tidl E

a. Innenfor området kan det oppføres et kulturhus. Området tillates utnyttet med inntil 60%-BYA. Maksimum tillatt mønehøyde er kote +12. Bygningen skal henvende seg hovedsakelig mot vågen, kirken og Torget. Bygget skal ha høy arkitektonisk kvalitet og skal oppføres med tre som konstruktivt materiale

b. Innenfor området kan det oppføres service-bygninger for sanitæranlegg, informasjons- og salgskiosk. Eksisterende servicebygg kan rives ved opparbeidelse av nytt offentlig kulturhus dersom funksjoner for sanitær mm. inngår i kulturhuset.

c. Belegg, belysning, skilt, murer og annet utstyr skal utføres med tilpassede materialer, og skal sammen med beplantning gis en god og samordnet utforming.

e. Det stilles ikke krav til egen parkeringsdekning for bebyggelsen.

f. Inntil til ny utforming av Strandgaten og parkeringskjeller etableres kan det innenfor området oppføres telt som kan benyttes som forsamlingslokale til kultur og næringsformål.

§ 3.3 Offentlige trafikkområder

3.3.1. Felles bestemmelser

a. I området skal det være kjøreveg, gangveg, gang- og sykkelveg, torg, kai, brygge for småbåter og parkeringsplasser som vist på planen. Innenfor området kan det beplantes der dette ikke medfører trafikkfare. Alle tiltak ved RV44 skal godkjennes av Statens Vegvesen.

b. Belegg på torg, brygger, gatetun, gang- og parkeringsareal, samt beplantning, utvendig belysning, skilt, annet utstyr, gjerder og murer skal utføres med tilpassede materialer, samt gis en god og samordnet utforming som skal godkjennes av bygningsrådet. Før bygningsrådet gir sin godkjenning skal uttalelse innhentes fra styret for Natur- og utemiljø, som også utarbeider detaljplaner for plantefelt og arealer av parkmessig karakter etc. Universell utforming skal tilstrebes.

c. I området mellom frisiktslinjer og vegkanter i kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i høyde av 0.5 m over tilstøtende vegers planum.

3.3.2. Kjøreveier

I kjørevegene skal forholdene legges til rette for en smidig avvikling av trafikken med høyeste prioritet til sikkerheten.

3.3.3. Gangareal (Torg, Plass, gågatene m.m.)

På gangarealene skal kjøring med motorkjøretøyer ikke være tillatt med unntak av vareleveranser til gnr. 13, bnr. 67, 1847, 1848 og 1932 i nærmere bestemte tidsrom, fastsatt av vegmyndigheten.

Samlet byggeplan for utvidet Torgområde som skal godkjennes av kommunen før en utbygging av området kan starte. Inntil området merket Plass opparbeides kan det tillates parkering rundt Egersund kirke

3.3.4. Småbåthavn

Endringer ved etablering godkjennes av kommunen og havnemyndigheter/kystverket. Før det kan gjøres tiltak i sjø skal det gjennomføres marin arkeologiske undersøkelser.

3.3.5. Trafikkområde i sjø og vassdrag, Havn

Området skal holdes åpent for fri ferdsel. Alle tiltak skal forelegges Kystverket for godkjenning. Før det kan gjøres tiltak i sjø skal det gjennomføres marin arkeologiske undersøkelser.

3.3.6. Kai

Ny brygge skal utformes i tre og være avtrappet i forhold til Jernbanekaien.

§ 3.4 Spesialområder

3.4.1. Antikvarisk bevaringsområde Haugen - flyttet til § 2.7

3.4.2. Antikvarisk bevaringsområde Kirken

a. Formålsparagraf: Formålet er å bevare de kulturhistoriske og arkitektoniske verdier knyttet til kirken og kirkegårdens særpreg.

b. Det fredede området (avmerket på planen). Innenfor fredet område må det ikke foretas inngrep som kan skade fornminnet. Alle tiltak skal forelegges Riksantikvaren.

c. Kirken. Tiltak som vedrører kirken utover tradisionelt vedlikehold, skal godkjennes av Stiftsdireksjonen etter faglig tilråding fra Fylkeskommunen (fylkeskultursjefen).

d. Bevaring av andre kulturminner. Vegetasjon, gravminner, veger, plasser o.a som har kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi, skal bevares. Med "gravminner" forstås både

gravmælet (hvor navnet står) og evnt. karm, inngjerding e.l.

e. Vedlikehold. Vedlikehold av kulturminner skal utføres ved bruk av tradisjonelle materialer og metoder som ikke forringer verneverdien. Terreng og vegetasjon som ønskes bevart skal underlegges samme vedlikeholdsprinsipper. Ved reperasjoner skal bare skadet materiale skiftes ut og erstattes med tilsvarende.

f. Nye elementer. Nye anlegg og enkeltelementer innenfor bevaringsområdet skal gis en utforming som harmonerer med eksisterende. Dette gjelder særlig belysning, skilt og beplantning.

g. Dispensasjon. Ved dispensasjon fra de bestemmelsene som bygningsrådet har anledning til å dispensere fra, dvs. bestemmelser som faller utenfor kulturminneloven og kirkelovens virkeområde, skal det innhentes uttalelse fra fagansvarlig i fylkeskommunen før det fattes vedtak.

h. Vedtekter for kirkegården skal underlegges reguleringsbestemmelsene.

3.4.3. Kommunalteknisk anlegg - kloakkpumpestasjon

Det forutsettes at kloakkpumpestasjon ikke forårsaker lukt eller støy for omkringliggende bebyggelse.

§3.5 Rekkefølge

a. Område for parkeringskjeller, ny løsning for Strandgaten og ny Plass skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest og brukstillatelse etter pbl's § 99 kan utstedes for bygg i området F/K2 og området Kulturhus.

b. Gang- og broforbindelse fra RV 44, gjennom parken (Pa1) og over Lundeåna skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest og brukstillatelse etter pbl §99 kan utstedes for bygg i område OH2.

c. Det skal for områdene; kulturhustomt, nytt forretningsbygg på Areneset, K2a og b, K3 og K4) utarbeides en modell i forbindelse med utarbeidelse av bebyggelseplanen, modellen skal som minimum omhandle planlagt nybygg med bebygde omgivelser. I forbindelse med bebyggelsesplanen skal det redegjøres om tiltakenes tilpasninger til eksisterende bysituasjon og eksisterende bebyggelse. Det skal i den forbindelse også lages en gatebruksplan for området rundt kirka. Antikvarisk vernemyndighet, for tiden riksantikvar og fylkeskommune, skal ha gatebruksplan/bebyggelsesplan/modell for plass/torg og vei ved kirken til uttalelse.

d. Før ny bebyggelse kan etableres i FK16, kulturhus og OH1 skal det fremlegges fagkyndig vurdering av sikker byggehøyde for vannstand.

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 05.01.2011	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arkiv: :GBR-8/325, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
Arkivsaksnr.: 10/870	Saksbehandler:	Jarle Valle
	Stilling:	Byggesakssjef
Journalpostløpenr.: 10/28936	Telefon:	51 46 83 20
	E-post:	

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
15/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325 - Morten Øglend, Skøyteveien 36. Klagebehandling.

Sammendrag:

Det ble den 03.08.10 gitt tillatelse til oppføring av tomannsbolig på eiendommen gnr. 8 bnr. 325 - Skøyteveien 36. Vedtaket er påklaget av nabo Zeljko Djerdj. Naboen klager på at han mister sol og dagslys på eiendommen sin som følge av nybygget.
Det anbefales at klager ikke gis medhold.

Saksgang:
Klagen behandles av Miljøutvalget. Dersom Miljøutvalget gir klager medhold, stopper saken der, men partene har klagerett på det nye vedtaket. Hvis Miljøutvalget ikke gir klager medhold, sendes klagen videre til Fylkesmannen i Rogaland til endelig avgjørelse.

Rådmannens forslag til vedtak 05.01.2011:

Miljøutvalget har nøye vurdert klage fra Zeljko Djerdj og har kommet til at klagen ikke inneholder vesentlige nye opplysninger som skulle tilsi at byggesakssjefens vedtak i delegert sak BMD 288/10 kan omgjøres.
Klager gis ikke medhold. Byggesakssjefens vedtak i sak BMD 288/10 opprettholdes.

Klagen oversendes til Fylkesmannen i Rogaland til endelig avgjørelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens kap. VI.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Ingen.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Det ble den 12.05.10 søkt om tillatelse til oppføring av tomannsbolig i Skøyteveien 36. Boligen var omsøkt med bruksareal på (til sammen) 215 m^2, og samlet bebygd areal på 124 m^2. Ved delegert vedtak av 03.08.10 ble det gitt tillatelse til tiltaket i sak BMD 288/10.

Den 22.08.10 klagde Zeljko Djerdj, Skøyteveien 34, på vedtaket av 03.08.10. I klagen fremkommer det at Djerdj klager på tillatelsen til å føre opp ny bygning i planlagt høyde i Skjøyteveien 36. Klager synes det burde foreligge solkart/soldiagram som kan dokumentere hvor mye sol og dagslys som vil forsvinne når det omsøkte bygget blir oppført. Klageres interesse er primært basert på helse i forhold til mangel på / nedsatt dagslys i de mest brukte oppholdsrommene.

Den 23.08.10 ble Hellvik Hus AS som ansvarlig søker og tiltakshaver orientert om klagen fra Djerdj, og det ble gitt anledning til å kommentere klagen. Hellvik Hus AS og tiltakshaver har ikke kommentert klagen.

Tiltakshaver har tidligere sendt inn merknader til tiltaket i forbindelse med nabovarsel. I brev fra tiltakshaver datert 12.05.10 kommenteres Djerdjs merknader om høyden på bygningen. Ettersom det er nær sammenheng mellom høyde på en nabobygning og solforholdene, gjengis her tiltakshavers kommentar til dette.

1. Han finner vårt planlagte nybygg alt for høyt.
Bygget er planlagt i to forskjellige høyder og var først planlagt til å ligge i en høyde.
Vi valgte å gjøre om på dette for at den nederste delen skulle havne lavere i terrenget og ikke se dominerende ut fra stikkveien som går inn mot Skøyteveien 34.
Takvinkelen var også først planlagt å være 45 grader for at begge boenhetene også skulle få en loftsetasje. Dette har vi gått bort fra og senket takvinkelen til 32 grader, noe som medfører at bygget blir langt lavere, men uten loftsetasje. Faktisk kunne vi bygget nesten 1,5 meter høyere og fortsatt vært innenfor reguleringsbestemmelsene (inntil 9 meter).
Slik huset er planlagt vil høyden på B bli 7,6 mtr. og A bli ca. 7,2 og 7,7 mtr. Da topp gulv er planlagt å ligge på kote 22 og 23, medfører dette mønekoter på 30,6 for B og ca. 29,2 og 29,7 for A. Stort lavere enn dette bør ikke bygget ligge.
Hans hus har en høyde på i overkant av 7,9 mtr. og mønekote litt i overkant av 31,9. Vi kan derfor ikke forstå at han skal klage på at vårt er for høyt, da hans er både høyere og i tillegg er plassert høyere i terrenget.
Selv etter endringene vil bygget ta litt sol fra Djerdjs eiendom, men mener at dette "ligger i kortene" når en kjøper et hos med en ubebygd tomt som nærmeste nabo. Vi ser det slik at dette ikke er å unngå når det skal bygges på nabotomten.
Vi vil også tilføye at da vi i går kveld ca. 19.30 besiktiget tomten, så vi tydelig at Djerdjs hus også skygget veldig for kveldssolen på vår tomt, og vår tomt var da nesten mørklagt.
Vi hadde hatt litt mer forståelse for hans mening dersom vi hadde tatt sol fra hans uteplass, men på denne siden av huset har han kun en "hageflekk" på ca. 3-4 meters bredde, et soveromsvindu og et lite stuevindu.
Vi personlig hadde sett på det som positivt å slippe sollys inn i alle fall på soveromsvinduet tidlig om morgenen og kan ikke se at dette skal være en stor savn for noen andre heller.

Eiendommen gnr. 8, bnr. 325, har et areal på 530 m^2. I § 3 i reguleringsbestemmelsene er tillatt utnyttelsesgrad oppgitt til 0,2. Denne reguleringsplanen er fra 1982. I denne perioden ble deler av tilliggende veg regnet med i grunnlaget for utnyttelsesgraden på tomten (hvor stor en bygning kunne være). I dette tilfellet er tilleggsarealet 103 m^2, slik at samlet beregningsgrunnlag er 633 m^2. Det tilsier at bygningen kan ha en grunnflate på inntil 126 m^2.

Ifølge reguleringsbestemmelsenes § 4 kan en bolig i 2 etasjer ha høyde maksimalt 9 m over ferdig terreng. Omsøkt bolig er lavere enn dette.

Saksbehandlers vurderinger:

Den bygningen som det er gitt tillatelse til er lavere og har en mindre grunnflate enn det reguleringsplanen gir tillatelse til. Bygningen skal oppføres i tilstrekkelig avstand til nabogrensen.

Det forhold at en nabo mister en del sol på eiendommen sin som følge av oppføring av en bygning på en eiendom som er regulert til bolig, er i seg selv ikke et tilstrekkelig argument for at man kan nekte oppføring av en bygning som holder seg innenfor reguleringsplanen / reguleringsbestemmelsene og ellers er i samsvar med lov og forskrift.

Klagers krav om at det må utarbeides et solkart som kan dokumentere hvor mye sol og dagslys som vil forsvinne når det omsøkte bygget blir oppført, anbefales ikke imøtekommet. Begrunnelsen for det er at en nabobygning som blir oppført i riktig avstand fra nabogrensen og som ikke er høyere enn det reguleringsbestemmelsene gir anledning til, ikke kan nektes oppført selv om det medfører redusert sol på klagers eiendom.

Konklusjon:
Rådmannen kan ikke se at det i klagen fremkommer nye opplysninger som er av en slik karakter at det skulle tilsi at vedtaket om å gi tillatelse til tiltaket på eiendommen gnr. 8 bnr 325 skulle omgjøres.
Det anbefales at miljøutvalget ikke gir klager medhold i klagen.

Universell utforming:
Ikke aktuelt.

Økonomiske konsekvenser:
Ingen.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:
Miljøutvalget har nøye vurdert klage fra Zeljko Djerdj og har kommet til at klagen inneholder følgende vesentlige nye opplysninger som tilsier at byggesakssjefens vedtak i delegert sak 288/10 oppheves:
1.
2.

Klager gis medhold. Byggesakssjefens vedtak i sak BMD 288/10 oppheves.

Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens kap. VI.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
120005	Fasadetegninger
120004	Snitt tegning
120003	Plantegning
120002	Situasjonskart
119475	Innsigelse - bolighus på gnr. 8 bnr. 325, Skøyteveien 36
121976	Nabomerknader - tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325, Skøyteveien 36
127113	Tillatelse til tiltak - Tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325 - Morten Øglend, Skøyteveien 36

134394	Erklæring om klage vedr. oppføring bygg - Skøyteveien 36
148296	Reg plan Vadlåsen.pdf
148297	Reg plan Vadlåsen plankart.pdf
148298	Reg bestemmelser Vadlåsen.pdf

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

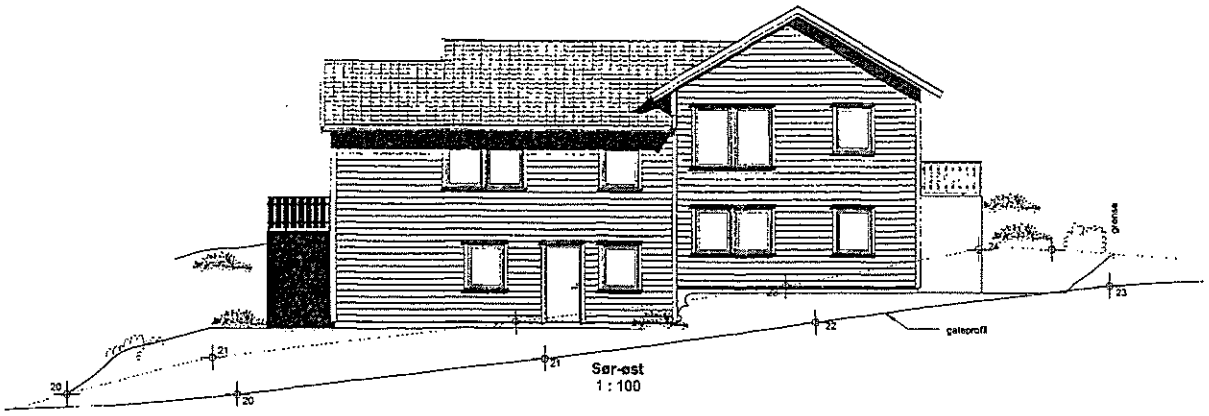
Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
3	I	21.04.2010	Hellvik Hus AS	Gjenpart av nabovarsel, tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325, Skøyteveien 36
4	I	21.04.2010	seksjon oppmåling Eigersund kommune	Signert ansvarsrett - oppmåling gnr. 8 bnr. 325
2	I	21.04.2010	Hellvik Hus AS	Vedr. søknad om ansvarsrett, tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325, Skøyteveien 36
1	I	22.04.2010	Zeljko Djerdj	Innsigelse - bolighus på gnr. 8 bnr. 325, Skøyteveien 36
5	I	06.05.2010	Zeljko Djerdj	Nabomerknader - tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325, Skøyteveien 36
7	I	12.05.2010	Morten Øglend og Marita Gullestad	Svar til nabomerknad vedr. tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325, Skøyteveien 36
6	I	12.05.2010	Hellvik Hus AS	Søknad om tillatelse til ett-trinns søknadsbehandling tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325
8	U	07.06.2010	Hellvik Hus AS	Foreløpig svar - Tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325 - Morten Øglend, Skøyteveien 36
9	U	03.08.2010	Hellvik Hus AS	Tillatelse til tiltak - Tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325 - Morten Øglend, Skøyteveien 36
10	X	03.08.2010		Godkjente ansvarsretter og situasjonskart
11	X	03.08.2010		Godkjente tegninger
13	I	19.08.2010	Hellvik Hus AS	Oversendelse av ansvarsrett for oppføring av mur - tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325
14	I	22.08.2010	Zeljko Djerdj	Erklæring om klage vedr. oppføring bygg - Skøyteveien 36
15	U	23.08.2010	Hellvik Hus AS	Vedørende endring av tillatelse - Tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325 - Morten Øglend, Skøyteveien 36
17	I	26.08.2010	Hellvik Hus AS	Oversendelse av etterspurte dokumenter vedr. tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325, Skøyteveien 36
18	U	31.08.2010	Hellvik Hus AS	Endringstillatelse - tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325, Skøyteveien 36
16	U	31.08.2010	Hellvik Hus AS	Vedrørende tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325, Skøyteveien 36
19	X	31.08.2010		Godkjent lokal ansvarsrett
23	X	23.12.2010		Timeliste stikking og beliggenhetskontroll gnr. 8 bnr. 325, Skjøyteveien 36 A og B

Parter i saken:

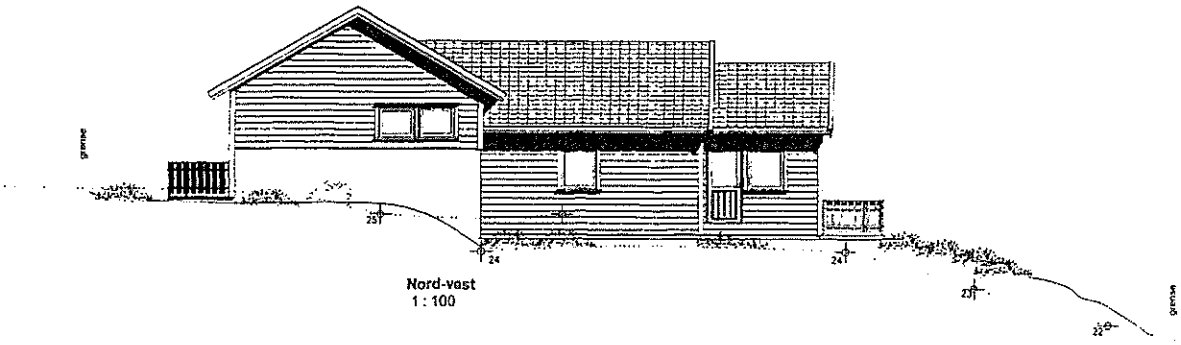
SØK	Hellvik Hus AS	Jærveien 1250	4375	HELLVIK	
TIL	Morten Øglend og Marita Gullestad	Sjarkveien 17	4370	EGERSUND	
	Zeljko Djerdj	Skøyteveien 34	4370	EGERSUND	

HELLVIK HUS

Bygg med glede!



Sør-øst
1 : 100



Nord-vest
1 : 100

TEGNINGSSTATUS

- Skisse
- Salgs-/arkitekttegning
- X Byggemeldingstegning
- Arbeidstegning
- "Som bygget"- tegning

NB Kun arbeidstegninger (og detaljtegninger) skal benyttes ved utførelse av arbeidet

REVISJONER

Nr.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK

Morten Øglend

Skjeytjernveien 36

8 / 325

Eigersund

Tomannsbolig 2010 1036

ANSV. PROSJEKTERENDE

Hellvik Hus AS

Jærveien 1250, 4375 Hellvik

51461600

firmapost@hellvikhus.no

TEGNING

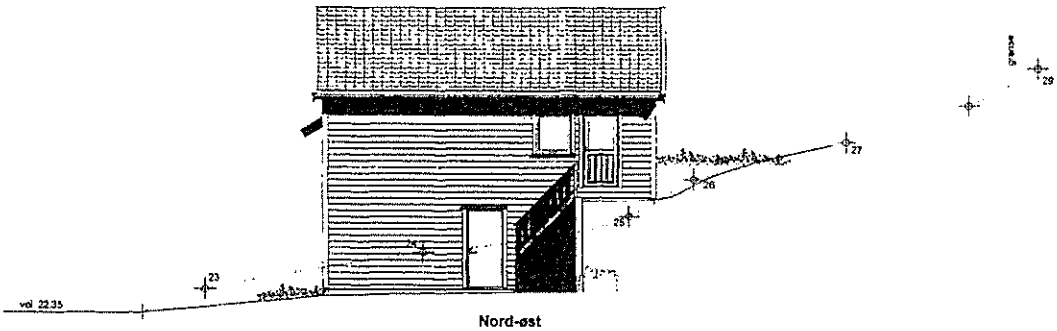
Fasader sør-øst og nord-vest

SIN 19.04.2010

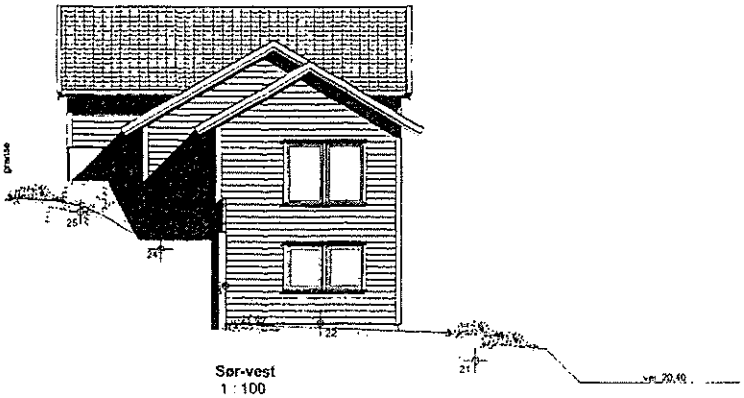
1 : 100

HELLVIK HUS

Bygg med glede!



Nord-øst
1 : 100



Sør-vest
1 : 100

TEGNINGSSTATUS

- Skisse
- Salgs-/arkitekttegning
- X Byggemeldingstegning
- Arbeidstegning
- "Som bygget"- tegning

NB Kun arbeidstegninger (og detaljtegninger) skal benyttes ved utførelse av arbeidet

REVISJONER

Nr.	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK

Morten Øglend

Skjeytjernveien 36

8 / 325

Eigersund

Tomannsbolig 2010 1036

ANSV. PROSJEKTERENDE

Hellvik Hus AS

Jærveien 1250, 4375 Hellvik

51461600

firmapost@hellvikhus.no

TEGNING

Fasader mot øst-øst og sør-vest

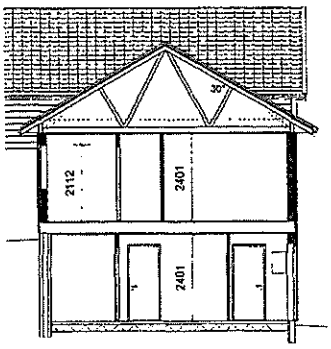
SIN 19.04.2010

1 : 100

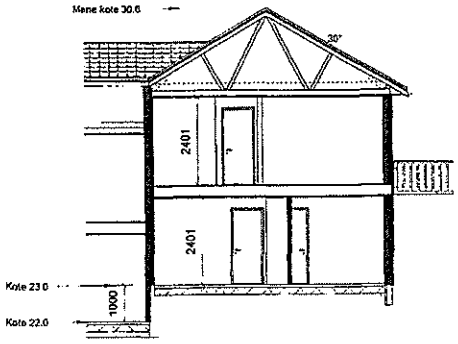
HELLVIK HUS

Bygg med glede!

2



A
1 : 100



B
1 : 100

TEGNINGSSTATUS

- Skisse
- Salgs-/arkitekttegning
- X Byggemeldingstegning
- Arbeidstegning
- "Som bygget"- tegning

NB Kun arbeidstegninger (og detaljtegninger) skal benyttes ved utførelse av arbeidet

REVISJONER

Rev	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK

Morten Øglend

Skjæreveien 36

8 / 325

Eigersund

Tomannsbolig 2010 1030

ANSV. PROSJEKTERENDE

Hellvik Hus AS

Jærveien 1250, 4375 Hellvik

51461600

firmapost@hellvikhus.no

TEGNING

Snitt

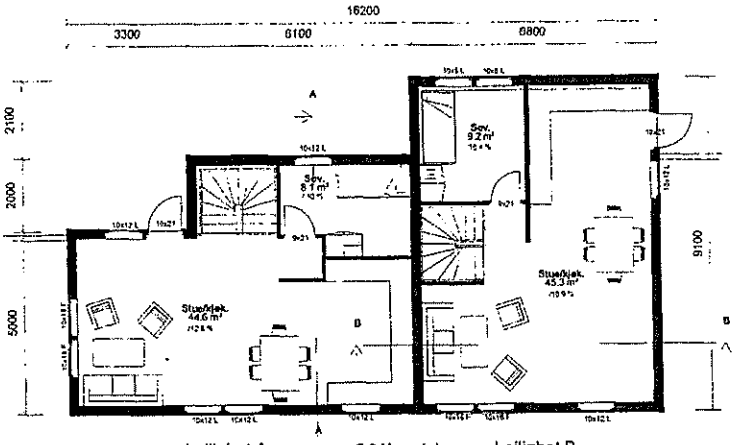
SIN 19.04.2010

1 : 100

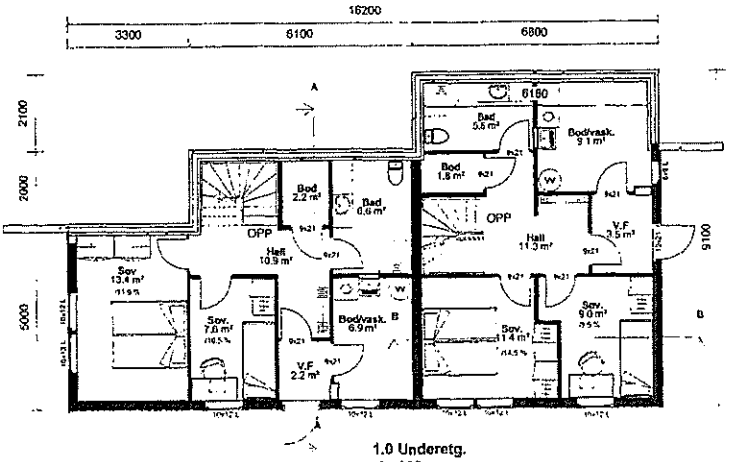
2

HELLVIK HUS

Bygg med glede!



Leilighet A → **2.0 Hovedplan** Leilighet B
1 : 100



1.0 Underetg.
1 : 100

BYA = 123.6 m²

Bruksareal:
Leilighet A:
Underetg. 52.5 m²
Hovedetg. 53.4 m²
105.9 m²

Leilighet B:
Underetg. 54.3 m²
Hovedetg. 54.5 m²
108.8 m²

BRA (totalt) 214.7 m²

TEGNINGSSTATUS

- Skisse
- Salgs-/arkitekttegning
- X Byggemeldingstegning
- Arbeidstegning
- "Som bygget"- tegning

NB Kun arbeidstegninger (og detaljtegninger) skal benyttes ved utførelse av arbeidet

REVISJONER

Rev	Dato	Sign	Revisjonen gjelder

TILTAK

Morten Øglend

Skjæreveien 36

8 / 325

Eigersund

Tomannsbolig 2010 1030

ANSV. PROSJEKTERENDE

Hellvik Hus AS

Jærveien 1250, 4375 Hellvik

51461600

firmapost@hellvikhus.no

TEGNING

Plan

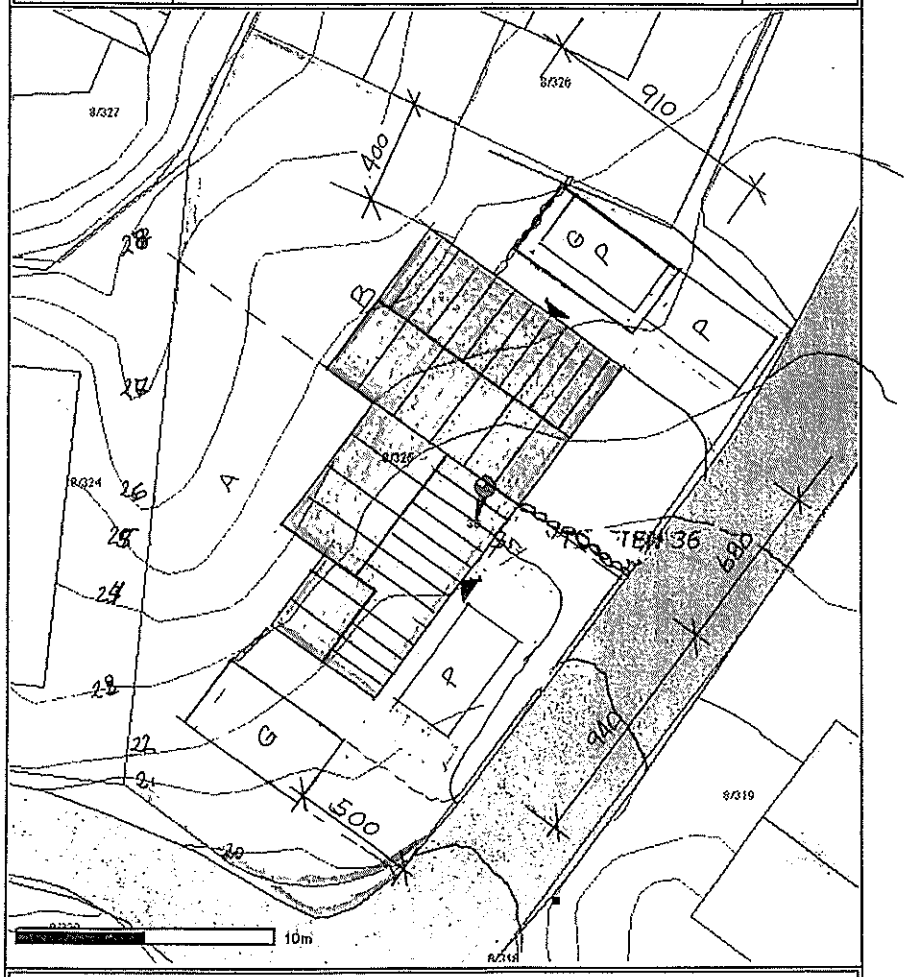
SIN 19.04.2010

1 : 100

3

(4)

	SITUASJONSKART				
	Eiendom:	Gnr: 8	Bnr: 325	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: SKØYTEVEIEN 36			
	Hj.haver/Fester:	MORTEN ØGLEND			
EIGERSUND KOMMUNE	Dato: 7/4-2010 Sign: SIN.				Målestokk 1:200



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og avløpsledninger, plandata m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

(5)

Til:

Egersund komunne
Byggesaksavdeling

Fra:
Zeljko Djerdj,

eier av skøytev 34

Innsigelse

Onsdag 24. mars ble vi kontaktet av kjøper av nabotomta, skøyteveien 36 angående bygging av hus/nabovarsel. Vi har mottatt 2 A4 sider med enkel tegning av huset (fasadetegning uten mål/størrelse) og 1 side med situasjons kart som kun viser hvordan bygget skal plasseres på tomta. I en prat med ham har vi orientert ham at vesentlige papirer/dokumenter mangler. Etter samtale med byggesaksbehandler Tom Grøsfjeld fikk vi bekreftet at det var mangelfull dokumentasjon.

Eier av Skøyteveien 36 kom med en muntlig uttalelse over hvor høyt bygget skulle bli, og at høyden var innenfor gitte regler og at det ikke ville ha noen betydning for meg. Grunnen til dette var at tomta hans ligger lavere enn min, men etter å ha sjekket geologiske data viser det seg at tomta ligger ca parallelt. Huset mitt er i underkant av ca 6,5 m, og hans hus er planlagt å bygges 8m på det høyeste.

Det jeg har innsigelse på er at dagsly/sollys og utsikt vil da forsvinne på ene siden av huset, og at flere vinduer og altandør vil ligge parallelt med mine vinduer (henholdsvis soverom og stue) Mangel på offentlig godkjent dokumentasjon som prosessen krever er også en innsigelse fra min side. Før disse dokumentene foreligger velger jeg å ikke underskrive/godkjenne nabovarselen. Dersom nye dokumenter blir gitt meg, der målene han ga meg muntlig stemmer, kommer jeg om kort tid til å sende en klage til kommunen.

Med vennlig hilsen

.....
Zeljko Djerdj

Skøytev 34
4370 Egersund
tlf: 938 77 382

(6)

Til: Eigersund kommune- byggesak
kopi til: Hellvik hus

Fra: Zeljko Djerdj
eier av skøytev 34

Nabo merknad

Etter at jeg har mottatt nabovarsel med tegningene fra Hellvik hus om utbygging av bolig på skøyteveien 36, finner jeg planlagte hus alt for høyt.
Høyde på bygg B er 30.6 moh og noe under 30 moh på bygg A. Dette vil skjerme oss for morgensol og dagslys på øst side hvor stue og soverømsvindu ligger. På situasjonskart er det også tegning av en garasje på tomt A og den ser ut til å være veldig nærme min tomt, mindre enn 4 meter og mer detaljerte tegninger mangler.
Jeg godkjenner ikke denne nabovarsel og håper min merknad kan resultere i tiltak som vil bedre situasjon og bevare helhet i dette etablerte boligområde.

Med vennlig hilsen

Zeljko Djerdj

Skøyteveien 34, 4370 Egersund
tlf: 938 77 382
mail: zeljko.djerdj@dabb.no

Eigersund kommune
Arkivsak I: 10/870
Mottatt: 06 MAI 2010
Gradering:
AV

(7)

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak

Hellvik Hus AS

Jærveien 1250
4375 HELLVIK

Vår ref.: 10/16196 / 10/870 / GBR-8/325, FA-L42
Saksbehandler: Tom Grøsfjell
E-post: tom.groesfjell@eigersund.kommune.no

Dato: 03.08.10
Direkte telefon: 51 46 83 25 /
Deres ref.: /

Tillatelse til tiltak - Tomannsbolig gnr. 8 bnr. 325 - Morten Øglend, Skøyteveien 36

Saken gjelder:
Det er i skriv datert 12.05.10 søkt om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 93-95. Søknaden gjelder oppføring av tomannsbolig med bruksareal på til sammen 215 m². Samlet bebygd areal for boenhetene blir 124 m².
Det ble i 1991 gitt byggetillatelse for tilsvarende tomannsbolig.
Naboene er varslet og det foreligger merknad fra eier av gnr. 8 bnr. 324, Zeljko Djerdj.
Søknaden er mottatt før 01.07.10 og behandles derfor etter plan- og bygningsloven av 1985.

Gjeldende plangrunnlag:
For området gjelder reguleringsplan for Vadlåsen, vedtatt av kommunestyret 01.02.82. Omsøkt areal er i planen regulert til byggeområder - bolig.

Saksbehandlers kommentar:
Tiltaket er behandlet som sak

Saksnummer		Vedtaksdato
288/10	Byggesakssjefen delegert	03.08.10

I reguleringsplanens § 2 går det frem at det bare i særlige tilfeller kan tillates oppført boliger i 2 etasjer. I området er det imidlertid toetasjers bygg vanlig og eiendommen er forholdsvis bratt. En finner derfor å kunne tillate tiltaket i to etasjer.

Det går ikke frem av reguleringsplanen at det innenfor område regulert til bolig kun kan bygges eneboliger. En finner derfor også her å kunne tillate tomannsbolig som omsøkt.

Tiltaket synes ellers å tilfredsstille rimelige skjønnhetshensyn, jamfør plan- og bygningslovens § 74.2. Dette da tiltaket har et konvensjonelt arkitektonisk uttrykk som glir godt inn i forhold til eksisterende bebyggelse og områdets topografi.

Ansvarlig søker opplyser i søknaden
Eier av Skøyteveien 34, Zeljko Djerdj har merknader til byggets høyde og garasjeplassering. Vi har på situasjonsplan markert forslag til garasjeplassering. Det søkes ikke om tillatelse for garasjer. Garasje kan i henhold til reguleringsbestemmelsene oppføres i nabogrense.
Zeljko Djerdj mener det nye bygget vil skjerme for morgensol og dagslys. Når en bor i et boligfelt må man forvente at det oppføres hus på alle tomtene, det viser seg i mange tilfeller at det i etablerte boligfelt alltid er noen klager på nye tiltak.

Zeljko Djerdj kommer i skriv mottatt av kommunen 22.04.10 med følgende merknader til omsøkt tiltak:

Onsdag 24. mars ble vi kontaktet av kjøper av nabotomta, Skøyteveien 36 angående bygging av hus/nabovarsel. Vi har mottatt 2 A4 sider med enkel tegning av huset (fasadetegning uten mål/størrelse) og 1 side med situasjons kart som kun viser hvordan bygget skal plasseres på tomta. I en prat med ham har vi orientert ham at vesentlige papirer/dokumenter mangler. Etter samtale med byggesaksbehandler Tom Grøsfjell fikk vi bekreftet at det var mangelfull dokumentesjon.

Eier av Skøyteveien 36 kom med en muntlig uttalelse over hvor høyt bygget skulle bli, og at høyden var innenfor gitte regler og at det ikke ville ha noen betydning for meg. Grunnen til dette var at tomta hans ligger lavere enn min, men etter å ha sjekket geologiske data viser det seg at tomta ligger ca parallelt. Huset mitt er i underkant av ca 6,5 m, og hans hus er planlagt å bygges 8m på det høyeste.

Det jeg har innsigelse på er at dagslys/sollys og utsikt vil da forsvinne på ene siden av huset, og at flere vinduer og altandør vil ligge parallelt med mine vinduer (henholdsvis soverom og stue)
Mangel på offentlig godkjent dokumentasjon som prosessen krever er også en innsigelse fra min side. Før disse dokumentene foreligger velger jeg å ikke underskrive/godkjenne nabovarselet.
Dersom nye dokumenter blir gitt meg, der målene han ga meg muntlig stemmer, kommer jeg om kort tid til å sende en klage til kommunen.

Denne merknaden suppleres med skriv mottatt av kommunen 06.05.10:

Etter at jeg har mottatt nabovarsel med tegningene fra Hellvik hus om utbygging av bolig på skøyteveien 36, finner jeg planlagte hus alt for høyt.
Høyde på bygg B er 30.6 moh og noe under 30 moh på bygg A. Dette vil skjerme oss for morgensol og dagslys på øst side hvor stue og soveromsvindu ligger. På situasjonskart er det også tegning av en garasje på tomt A og den ser ut til å være veldig nærme min tomt, mindre enn 4 meter og mer detaljerte tegninger mangler.
Jeg godkjenner ikke denne nabovarsel og håper min merknad kan resultere i tiltak som vil bedre situasjon og bevare helhet i dette etablerte boligområde.

Til disse merknadene anfører tiltakshaver i skriv datert 12.05.10:

1. Han finner vårt planlagte nybygg alt for høyt.
Bygget er planlagt i to forskjellige høyder og var først planlagt til å ligge i en høyde.
Vi valgte å gjøre om på dette for at den nederste delen skulle havne lavere i terrenget og ikke se dominerende ut fra stikkveien som går inn mot Skøyteveien 34.
Takvinkelen var også først planlagt å være 45 grader for at begge boenhetene også skulle få en loftsetasje. Dette har vi gått bort fra og senket takvinkelen til 32 grader, noe som medfører at bygget blir langt lavere, men uten loftsetasje. Faktisk kunne vi bygget nesten 1,5 meter høyere og fortsatt vært innenfor reguleringsbestemmelsene (inntil 9 meter).
Slik huset er planlagt vil høyden på B bli 7,6 mtr. og A bli ca. 7,2 og 7,7 mtr. Da topp gulv er planlagt å ligge på kote 22 og 23, medfører dette mønekoter på 30,6 for B og ca. 29,2 og 29,7 for A. Stort lavere enn dette bør ikke bygget ligge.
Hans hus har en høyde på i overkant av 7,9 mtr. og mønekote litt i overkant av 31,9. Vi kan derfor ikke forstå at han skal klage på at vårt er for høyt, da hans er både høyere og i tillegg er plassert høyere i terrenget.
Selv etter endringene vil bygget ta litt sol fra Djerdjs eiendom, men mener at dette "ligger i kortene" når en kjøper et hos med en ubebygd tomt som nærmeste nabo. Vi ser det slik at dette ikke er å unngå når det skal bygges på nabotomten.
Vi vil også tilføye at da vi i går kveld ca. 19.30 besiktiget tomten, så vi tydelig at Djerdjs hus også skygget veldig for kveldssolen på vår tomt, og vår tomt var da nesten mørklagt.
Vi hadde hatt litt mer forståelse for hans mening dersom vi hadde tatt sol fra hans uteplass, men på denne siden av huset har han kun en "hageflekk" på ca. 3-4 meters bredde, et soveromsvindu og et lite stuevindu.
Vi personlig hadde sett på det som positivt å slippe sollys inn i alle fall på soveromsvinduet tidlig om morgenen og kan ikke se at dette skal være en stor savn for noen andre heller.

2. Inntegnet garasje på situasjonskart.
Garasjene som er inntegnet på situasjonskaret blir ikke søkt om, men er tegnet inn da det står i reguleringsbestemmelsene for Vadlåsen boligfelt at dette skal tegnes inn selv om de ikke skal oppføres.
Dersom det en gang i fremtiden skulle bli bygget en garasje er det også mulig at denne vil bli søkt plassert et annet sted på tomten.
Garasje kan også i følge reguleringsbestemmelsene oppføres i nabogrense, og 4- metersregelen gjelder ikke for garasjer.

3. Bedre situasjon og bevare helhet i dette etablerte boligområde.
Dette punktet ser jeg på som helt irrelevant.
Da det her ligger en boligtomt og det i årevis har allmenn kjent at den en eller annen gang vil bli bebygd, kan jeg ikke se at dette på noen måte skal forringe noen situasjon i boligområdet utenom at Djerdj mister litt sollys.
Kan heller ikke forstå at det skal være med på å bevare noen helhet i et boligområde når en tomt blir liggende ubebygd. Trodde heller at det var motsatt og at det ble en helhet i et boligområde når alle tomtene var bebygd.
Bygget som er planlagt er innenfor reguleringsbestemmelsene og Zeljko Djerdj har vært klar over at det her lå en ubebygd boligtomt der da han kjøpte sitt hus. Han må derfor heller tenke tilbake på de til sammen over 22 årene han selv og tidligere eiere har kunnet nyte godt av at tomten har vært ubebygd og de har hatt bedre solforhold/ vært uten naboer.
Håper og tror at hans merknad blir forkastet og at vi får nødvendig tillatelse for å bygge. Dette fordi tomten tross alt er og har vært regulert til boligformål i 20- 30 år, 6 av 7 naboer har samtykket og alt er innenfor reguleringsbestemmelsene for boligfeltet.

Gjenpart av nabovarsel ble mottatt av kommunen den 22.04.10. En antar at Zeljko Djerdj har mottatt det samme tegningsgrunnlaget og dermed er tilstrekkelig opplyst om saken.

Det fremgår av godkjente tegninger for eiendommen gnr. 8 bnr. 324, Skøyteveien 34, at stue- og soveromsvinduene ligger på ca. kote 28. Vinduer på omsøkt tiltak vil ligge på ca. kote 26. Høydeforskjellen vil dermed bli 2 meter, noe som forminsker innsynet til Skøyteveien 34. Videre vil vinduene ligge over 8 meter fra hverandre. Omsøkt tiltak synes derfor ikke å medføre en urimelig grad av innsyn mot Skøyteveien. I et forholdsvis tettbebygd boligfelt som Vadlåsen må det påregnes noe innsyn. Omsøkt tiltak er trukket så langt bort fra Skøyteveien 34 som mulig i tillegg til at det vil bli en høydeforskjell mellom vinduene som forminsker innsynet. Disse hensynene vil gjøre seg gjeldende enda sterkere for vinduene i boenhet B.

Hva gjelder dagslys og utsikt vil ikke omsøkt tiltak utgjøre en urimelig forverring av eksisterende forhold. Mønet på bygget vil komme ca. 2 meter over vinduene i Skøyteveien 34 i tillegg til å være over 8 meter ifra. Dette synes i likhet med grad av innsyn, å være innenfor det en bør forvente i et boligfelt som Vadlåsen.

Byggesakssjefen finner med dette ikke grunn til å ta nabomerknadene til følge.

Da det ikke fremgår av innsendt tegningsgrunnlag eller innsendte søknader om ansvarsretter, forutsettes det at det ikke oppføres forstøtningsmur av søknadspliktig omfang på eiendommen.

Ved en fremtidig søknad om oppføring av garasje må det tas tilstrekkelig hensyn til frisiktsoner vist i reguleringsplanens kartdel. En gjør oppmerksom på at det i områder mellom frisiktlinjer og vegkanter i kryss og avkjørsel skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum. Avkjørselen kan ikke benyttes som biloppstillingsplass.

Generelt:

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller till. bort, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99.
- Med henvisning til plan- og bygningslovens § 100, må det på forhånd treffes nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder eierskifte, jfr. pbl § 97.

Tiltaket synes å være belagt med nødvendige ansvarsretter og tillatelse kan gis.

I medhold av delegert fullmakt, jamfør plan- og utredningssjefens vedtak av 28.01.1999, godkjennes søknaden på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må følges nøye.
2. Tiltaket plasseres som vist på vedlagt godkjent situasjonskart og skal utstikkes av oppmålingskontoret eller annet godkjent foretak.
3. Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det må ikke tas i bruk før midl. brukstillatelse eller ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99. Det skal vedlegges innmålte koordinatverdier for tiltakets plassering, jfr. SAK § 34.2.
4. Ved anmodning om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest skal det innsendes situasjonskart fra rørlegger der stikkledningene tegnes inn slik de er lagt. Det skal også påføres utmål fra for eksempel hushjørner, samt dimensjon og type ledning. Dette for å kunne ajourholde kommunens VA-ledningskartverk.
5. Høyde topp grunnmur godkjennes på kote 23.
6. Høyde på møne godkjennes på kote 29,7 for boenhet A.
7. Høyde på møne godkjennes på kote 30,6 for boenhet B.
8. De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra kommunen.
9. Adkomst til boenhet A kan ikke benyttes som biloppstillingsplass grunnet konflikt med frisiktsone.
10. Følgende ansvarlige godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 98:
    - Hellvik Hus AS godkjennes i henhold til søknad datert 12.05.10 som ansvarlig søker samt for prosjektering og kontroll av prosjektering av arkitektur og bygningsteknikk utførelse og kontroll av utførelse av tømrerarbeid og ventilasjon, tiltaksklasse 1.
    - Nodland Rør AS godkjennes i henhold til søknad datert 12.05.10 for prosjektering og kontroll av prosjektering av utvendige sanitære ledninger, tiltaksklasse 1, samt for utførelse og kontroll av utførelse av utvendige sanitære ledninger, tiltaksklasse 2.
    - Espeland Forskaling AS godkjennes i henhold til søknad datert 12.05.10 for utførelse og kontroll av utførelse av betongarbeid, tiltaksklasse 2.
    - Eigersund kommune v/ Oppmålingskontoret godkjennes i henhold til søknad datert 21.04.10 for utførelse og kontroll av utførelse av utstikking og beliggenhetskontroll, tiltaksklasse 2.
    - T Holand Maskin AS godkjennes i henhold til søknad datert 21.04.10 for utførelse og kontroll av utførelse av grunn- og terrengarbeider, tiltaksklasse 1.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 93-95 og reguleringsplan for Vadlåsen.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Rogaland innen 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuelle klager sendes Eigersund kommune, pb. 580, 4379 EGERSUND. Vedlagt følger orientering om klageadgangen.

Vedlagt følger ett sett av byggemeldingen, godkjente tegninger og situasjonsplan sammen med godkjente søknader om ansvarsrett.

Behandlingsgebyr:

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Andre boliger - pr. boenhet	5400	2	10800	Morten Øglend
Arealgebyr for tiltak etter pbl. § 93	9	215	1935	Morten Øglend
Ved sentral godkjenning ansvarsrett (pr. foretak)	500	4	2000	Morten Øglend
Ved lokal godkjenning av ansvarsrett (pr. foretak)	1000	1	1000	Morten Øglend
Sum			**15.735,-**	

Regning for behandlingsgebyr vil bli ettersendt.

Tilknytningsavgifter:
For eiendom som tilknyttes kommunal vann- og/eller avløpsledning som er ferdigstilt for 20 år siden eller mer, betales det:

Tilknytning vann:	kr. 13.400,-
Tilknytning avløp:	kr. 14.010,-

For bygninger med bruksareal over 175 m², betales tillegg for hver påbegynt 30 m²:

Tilknytning vann:	kr. 2.288,-
Tilknytning avløp:	kr. 2.394,-
Til sammen blir det da	kr.32.092,-

Tilknytningsavgiftene er eks. mva. Regning for tilknytningsavgifter vil bli tilsendt når arbeidet er igangsatt.

Med vennlig hilsen

Jarle Valle
Byggesakssjef

Besøksadresse: Nytorvet 9, 4370 Egersund / Lerviksgården 2 et. **Telefon:** 51 46 80 00
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund, 4379 EGERSUND **Telefaks:** 51 49 10 38
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no **Org.nr.:** 944 496 394

Kopi til:

Kurt Knubedal	Avdelingsingeniør		
Morten Øglend og Marita Gullestad	Sjarkveien 17	4370	EGERSUND
Annbjørg Elve Skofteland	Overingeniør		
Zeljko Djerdj	Skøyteveien 34	4370	EGERSUND

Besøksadresse: Nytorvet 9, 4370 Egersund / Lerviksgården 2 et.
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund, 4379 EGERSUND
E-postadresse: posl@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks: 51 49 10 38
Org.nr.: 944 496 394

(8)

Eigersund kommune
GRADERING
MOTTATT 23 AUG 2010
ARKIVSAKID 10/870 TOG

Eigersund kommune
Klage

ZELJKO DJERDJ
Skøytev 34
4370 EGERSUND

15.10.1977

938773 82

EGERSUND KOMMUNE
MILJØAVDELINGEN - SEKSJON BYGGESAK

03.08.10
288/10

Jeg klager på byggesaksjefens avgjørelse om å tillate oppføring av bygg i planlagt søkt høyde på Skøytev 36.

Jeg synes det burde foreligge et sol kart som kan dokumentere hvor mye sol og dagslys som vil forsvinne.
Min interesse er primært basert på tanke angående helse i forhold til mangel på/nedsatt dagslys i de mest brukte oppholdsrom.

Egersund
22.08.2010

TEGNFORKLARING:

(9)

jfr. §25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

- Boliger U= 0,2
- Forretninger, kontor m.v
- Offentlige bygninger

3. TRAFIKKOMRÅDER

- Kjöreveg
- Gang- og sykkelveg/ Gangveg
- Skråninger, rabatter e.t.c

4. FRIOMRÅDER

- Friareal

6 SPESIALOMRÅDER

- Kommunaltekniske anlegg

§ 2b ÅNDRE BESTEMMELSER

- Felles parkeringsplass

STREKSYMBOLER M.V.

- TRANSFORMATOR KIOSK
- VENTESKUR
- PUMPEHUS.
- KLOAKKRENSE-ANLEGG

MÅLESTOKK 1:1000

10 30

REGULERINGSPLAN / ENDRING FOR:

EIGERSUND KOMMUNE

VADLASEN

KARTBLAD

12. REV. IFLG. T.S. 164/94 — 01.11.94 — K.E.L.
11. REV. IFLG. DELB 2/94 — 11.01.94 — H.W.
10. REV. IFLG. Teln. styrevedtak i sak 60/91 — 07.05.91.-PSB
9. REV. IFLG. TEKN. STYRES VEDTAK I SAK 180/88 — 14.06.88 - H.W.
8. REV. IFLG. kom. styrevedtak i sak 88/87 — 29.06.87 - H.W.
7. REV. IFLG. BYGNINGSRÅDSVEDTAK i sak 359/85 — 2.1.86 - H.W.

REVISJONER

6.	REVIDERT IFLG. GOVERNINGSRÅDSVEDTAK	SAK 353/85	21.11.85	H.W.
5.	REVIDERT IFLG. BYGNINGSRÅDSVEDTAK	SAK 725/84 (734/84)	18.5.84	H.W.
4.	REVIDERT IFLG. BYGNINGSRÅDSVEDTAK	SAK 856/83	8.11.83	H.W.
3.	REVIDERT IFLG. BYGNINGSRÅDSVEDTAK	SAK 617/83	19.8.83	H.W.
2.	REVIDERT		22.7.82	H.W.
1.	REVIDERT		5.10.81	H.W.

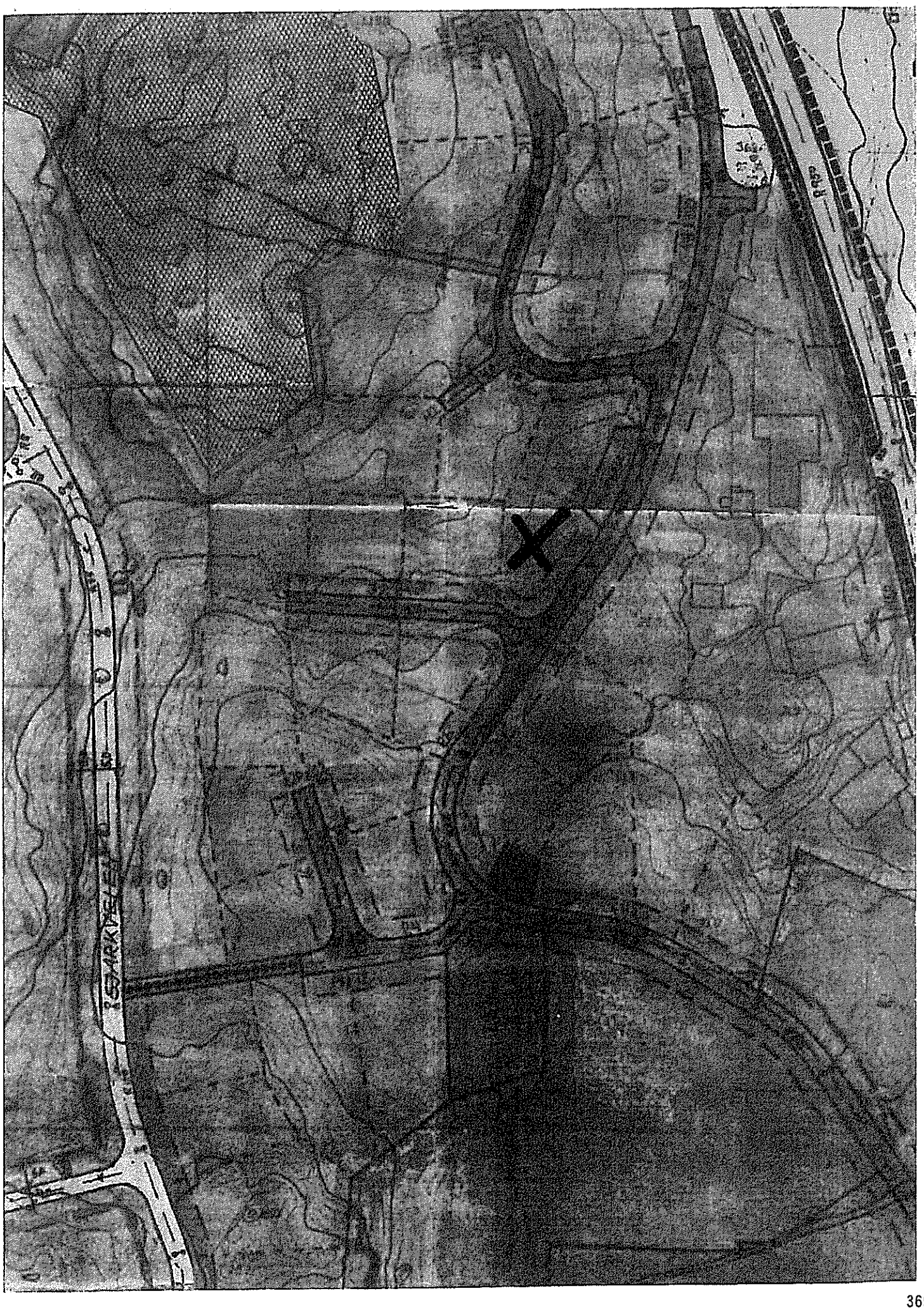
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN	DATO		
BYGNINGSRÅDETS / REGULERINGSRÅDETS VEDTAK	21/4-81	10/1.81	
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	1/7-15/7-81		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK	-82		
STADFESTET AV Fylkesmannen i Rogaland	23.6.82		

PLANLEGGER

TEKNISK ETAT
EIGERSUND KOMMUNE 26.3.81

8-19 H. Waage

(10)



(11)

Eigersund kommune
Forslag til reguleringsbestemmelser for Vadlåsen boligfelt.

§1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

For boligområde:

§ 2.

I området kan oppføres bolighus med 1 etasje med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene. I særlige tilfeller kan bygningsrådet tillate oppført boliger i inntil 2 etasjer.

§ 3.

Tillatt utnyttelsesgrad i boligområdene = 0.2.

§ 4.

Bygningenes høyde må ikke overstige 7 meter for 1 etasjes hus og 9 meter for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng.

§ 5.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.

Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 35 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene, oppføres i nabogrense.

Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 6.

Bygningene skal ha saltak eller valmet tak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§7.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

Areal til forretningsbebyggelse:

§8.

Bebyggelsen kan nyttes til butikker med nødvendige lagerlokaler og kontorer eller til hotell/motellvirksomhet. Bolig kan innredes i bebyggelsen når denne er knyttet til drift av anlegg. Tillatt utnyttelse 0,4.

§9.

Det kreves inntil 1 bilplass pr. 50 m² bebygd areal innenfor område regulert til forretningsbebyggelse.

For areal til offentlige bygninger:

§10.

Bebyggelsen kan nyttes til offentlig administrasjon og tjenesteyting og til sosiale og kulturelle formål. Bolig kan tillates når denne er knyttet til drift av anlegg

Bygningsrådet tar i hver enkel byggesak stilling til hvor mange parkeringsplasser som skal kreves tilrettelagt.

For areal for friområder:

§11.

Friområder skal opparbeides og behandles etter særskilt plan, godkjent av park og friluftsnemda.

Generelt:

§12.

Gjerdehøyden må ikke overstige 1,0 meter inklusiv eventuell sokkel.

§13.

I områder mellom frisiktlinjer og veikanter i kryss og avkjørsler skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegers planum

§14.

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.

§15.

Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivingen og bygingsvedtektene for Eigersund kommune.

J. nr. 1011 /82
Stadfestet den 23.06.82
FYLKESMANNEN I ROGALAND

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 05.01.2011	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arkiv: :GBR-16/1, GBR-16/3, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
	Saksbehandler:	Jarle Valle
Arkivsaksnr.: 10/1749	Stilling:	Byggesakssjef
	Telefon:	51 46 83 20
Journalpostløpenr.: 10/31043	E-post:	jarle.valle@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
16/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Riving bolig og løe gnr. 16 bnr. 1 og 3 - Magnus Puntervold, Puntervoll, Heggdalsveien 98. Klagebehandling.

Sammendrag:

Etter at Eigersund kommune fikk tips om riving og nedgraving av et gammelt hus på Puntervoll, ble det foretatt befaring og skrevet forhåndsvarsel om pålegg om lovlig deponering av bygningen. Det ble søkt om rivingstillatelse, som ble innvilget på visse vilkår. Det er klaget på vedtaket. Det anbefales at klagen ikke tas til følge.

Saksgang:
Klagen behandles av Miljøutvalget. Dersom Miljøutvalget gir klager medhold, stopper saken der, men partene har klagerett på det nye vedtaket. Hvis Miljøutvalget ikke gir klager medhold, oversendes klagen til Fylkesmannen i Rogaland til endelig avgjørelse.

Rådmannens forslag til vedtak 05.01.2011:

Miljøutvalget har nøye vurdert klagen fra adv. Stokkeland på vegne av Magnus Puntervold, og har etter en samlet vurdering kommet til at klagen ikke inneholder vesentlige nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet.
Klager gis ikke medhold i klagen.
Byggesakssjefens delegerte vedtak i sak 475/10, 15.11.10, opprettholdes.
Klagen oversendes til Fylkesmannen i Rogaland til endelig avgjørelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens kap. VI, jf. plan- og bygningslovens §§ 21-2 og 21-4, jf. forurensningslovens §§ 28 og 37.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Ingen.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Eigersund kommune ble 24.08.10 gjort oppmerksom på at bolig og løe (én bygning) på gnr. 16, bnr. 1, var blitt revet. Samme dag ble det sendt forhåndsvarsel om pålegg om opprydding av avfallet. 06.09.10 ble det søkt om tillatelse til riving av bolig og løe etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4.

Det ble gjennomført en befaring på stedet 24.08.10. I den forbindelse ble det tatt fotografier. To av disse viser en del av materialene.

Det ble bedt om uttalelse fra kulturseksjonen i Rogaland fylkeskommune. I brev av 11.10.10 skriver kulturseksjonen at våningshus og løe som søkes revet er evaluert i verneklasse C i SEFRAK. Det går fram av søknaden at bygningene allerede er revet og jevnet med jorden. Kulturseksjonen skriver videre at det er svært beklagelig at tiltaket er gjennomført før de har fått vurdert søknaden. Ut over dette har de ingen merknader til saken.

Ved delegert vedtak i sak 475 / 10 av 15.11.10 ble det fattet følgende vedtak:
I medhold av delegert fullmakt, jamfør plan- og utredningssjefens vedtak av 28.01.1999, godkjennes søknaden på følgende vilkår:

1. *Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må følges nøye.*
2. *Forurensingsloven med tilhørende forskrifter må følges nøye.*
3. *Det må anmodes om ferdigattest når tiltaket er utført, jfr. pbl. § 21-10.*
4. *Sammen med anmodning om ferdigattest skal det vedlegges sluttrapport og kvittering for levering av avfall til gjenvinningsstasjon.*
5. *Det gjenstående rivingsarbeidet må ansvarsbelegges.*
6. *Rivingsavfallet skal være oppryddet innen 15.12.10.*
7. *Dersom forholdet ikke er utbedret innen denne fristen vil det påløpe dagmulkt på kr. 150,- frem til pålegget er etterkommet. Mulkten kan innkreves fortløpende.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 21-2 og 21-4 og forurensingslovens § 37.

Ved brev av 22.11.10 klager adv. Asbjørn Stokkeland over vedtaket, på vegne av Magnus Puntervold. I klagen fremkommer at klager mener at lovanvendelsen er feil. Klager mener at det som ble revet ikke er forurensende. Det er ifølge klager tale om en gammel natursteinsmur, og gammelt trevirke. Alt er nedgravd og der er fylt på jord. Det er klart for isåing til våren. Under selve bygget var det kun jordgulv. Rommene var tomme ifølge klager. Ifølge klager kan derfor ikke forurensningslovens § 27 anvendes.
Ifølge klagen handlet Puntervold i god tro og med de beste intensjoner. Bygningen var gammel og han fryktet at barn (eller andre) skulle bli skadet ved å gå inn i denne. Derfor sørget han for riving.

I klagen fremkommer det videre at kommunen begrunner sitt vedtak med at "nedgraving av rivningsmateriale er å betrakte som ulovlig i hht. § 28 i forurensningsloven." Dette antar klager er feil. Ifølge ham er forurensningslovens § 28 en bestemmelse om "avfall", som er skjemmende eller til skade eller ulempe for miljøet. Hva loven definerer som avfall, følger av lovens § 27. Ifølge klager er det fra kommunens side ikke tatt hensyn til denne bestemmelsen. I § 27 opplistes avfall som "kasserte løsøregjenstander eller stoffer, forbruksavfall, produksjonsavfall og spesialavfall." I Karnovs kommentarutgave til forurensningslovens § 27, i note nr 107 fremkommer: *"Hele bygninger og større faste installasjoner er normalt ikke å anse som avfall."* Klager vedlegger kopi av den aktuelle siden.

Klager oppsummerer med at det foreliggende vedtaket antas ikke å ha hjemmel i loven, og at det derfor er ugyldig. Det anføres at nedgravd gråstein og gammelt trevirke – som i stor grad er i forråtnelse – under ingen omstendighet kan anses å være forurensende eller innebære noen fare for det.

Når det gjelder beliggenheten til det aktuelle stedet, fremholder klager at det ikke er forsvarlig bilvei fram til det aktuelle stedet. Derfor vil en evt. "opprenskningsprosess" med gravemaskiner og lastebiler etc. både såre og skade naturen i en slik grad at arbeidene vil fremstå som "uforholdsmessige".

Klager anmoder kommunen om å vurdere den delen av vedtaket som angår opprydding. Dersom det ikke tas til følge – bes saken sendt til Fylkesmannen som klage.

Ettersom det er litt uklart om klagen gjelder hele vedtaket i sak 475/10, eller kun deler av vedtaket, ble det per e-post av 16.12.10 fra saksbehandler stilt spørsmål ved dette. Ved e-post fra advokaten datert 21.12.10 blir det konkludert med at klagen gjelder alle poster.

Saksbehandlers vurderinger:

Hvilke materialer ble gravet ned?
Som de vedlagte fotografiene fra 24.08.10 viser, består de materialene som er i ferd med å bli gravet ned ikke kun av naturstein og gammelt trevirke. Det ene fotografiet viser flere bølgeblikkplater, og begge fotografiene viser plastduker / emballasje. Det er ikke mulig ut fra fotografiene å fastslå om bygningsmaterialene er malte eller ikke.

Gjelder forurensningsloven de aktuelle materialene?
Adv. Stokkeland konkluderer med at hele bygninger ikke er avfall, jf. Karmovs kommentar-utgave til forurensningslovens § 27. Her vil saksbehandler bemerke at det ikke er en hel bygning, men knuste fraksjoner av en tidligere bygning som er gravet ned. At en slik forståelse av ordene "hel bygning" må antas å være den riktige, begrunnes i Øystein Wang: "Forurensningsloven med kommentarer", kapittel 5: "Kommentarer til § 27". Her skriver Wang bl.a.: *"Om en gjenstand eller et stoff er å regne som avfall i lovens forstand har bl.a. betydning for hvilken rekkevidde forsøplingsforbudet i § 28 og oppryddingsplikten i § 37 har, jf. kommentarene til disse bestemmelsene. Også for at de øvrige bestemmelsene i kap. 5 skal komme til anvendelse er betingelsen at den aktuelle gjenstanden / stoffet er definert som avfall. Forurensningslovens definisjon av avfall fremgår av første ledd. For det første må det være tale om løsøregjenstander eller stoffer." "Gjenstander som er knyttet til fast eiendom for eksempel bygninger, rørledninger, gjerder osv., regnes ikke som avfall, jf. uttrykket "løsøregjenstander". Her vil det altså ikke foreligge noen oppryddingsplikt, jf. §§ 28 og 37. Ved riving og fjerning vil faste installasjoner bli avfall dersom de samtidig er kassert eller overflødig."* (Saksbehandlers understrekning.)

At bygningen på Puntervoll er kassert og overflødig bør ikke være gjenstand for diskusjon, jf. vedlagte fotografier.

Saksbehandler konkluderer med at de knuste restene av den gamle bygningen som er revet kommer inn under avfallsdefinisjonen i forurensningslovens § 27, og at det etter § 28 i forurensningsloven ikke er tillatt å tømme, etterlate .... avfall slik at det kan virke skjemmende eller være til skade eller ulempe for miljøet.

Kan de deponerte materialene virke skjemmende eller være til skade for miljøet?
Som det fremkommer av fotografiene som ble tatt 24.08.10, inneholder den fyllingen som nå er gravd ned og dekket med jord, ikke kun naturstein og gamle trematerialer. Etter saksbehandlers vurdering vil denne fyllingen kunne være til skade for miljøet på en måte som gjør at bestemmelsen i forurensningslovens § 28 kommer til anvendelse.

Fyllingens plassering.
I klagen vektlegges det at fyllingen ikke ligger ved "forsvarlig bilvei", og at en evt. opprenskingsprosess med gravemaskin og lastebil etc. vil såre og skade naturen i en slik grad at arbeidene vil fremstå som uforholdsmessige.

Dersom veien fra Heggdalsveien til der fyllingen ligger ikke kan kjøres med lastebil, vil den i alle fall kunne kjøres med traktor med tilhenger. Avstanden fra avkjørselen fra Heggdalsveien til fyllingen er ca 100 m. Det kan så foretas en omlasting til lastebil på Heggdalsveien. Dersom man skulle akseptere ulovlige fyllinger med den begrunnelse at de

ligger slik til at man ikke kan hente dem med lastebil, ville det skape en meget uheldig presedens. Det anbefales derfor ikke at argumentet om vanskelig transport med lastebil vektlegges. Skadene som beskrives på naturen ved borttransport av fyllingen anses heller ikke som et vektig nok argument for la fyllingen ligge.

Universell utforming:
Ikke aktuelt.

Økonomiske konsekvenser:
Ingen.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:
Miljøutvalget har nøye vurdert klagen fra adv. Stokkeland på vegne av Magnus Puntervold, og har etter en samlet vurdering kommet til at klagen inneholder følgende vesentlige nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet:
1.
2.
Klager gis medhold i klagen.
Byggesakssjefens delegerte vedtak i sak 475/10, 15.11.10, oppheves.

Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens kap. VI, jf. plan- og bygningslovens §§ 21-2 og 21-4, jf. forurensningslovens §§ 28 og 37.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
134578	Fotografier datert 24.08.2010 - riving, gnr. 16 bnr. 1,3 - Puntervoll
134580	DSCF1984.JPG
134581	DSCF1983.JPG
141693	Tillatelse til tiltak og pålegg om rydding - Riving bolig og løe gnr. 16 bnr. 1 og 3 -

	Magnus Puntervold, Puntervoll, Heggdalsveien 98
145931	Godkjent situasjonskart
148639	Riving bolig og løe gnr. 16 bnr. 1 og 3 - nedgraving av rivingsmaterialer - klage
148640	Utskrift forurensningsloven
151311	Klage på delegert vedtak, saksnr 475/10, gnr. 16 bnr. 1 og 3 Magnus Puntervold, Heggdalsveien 98

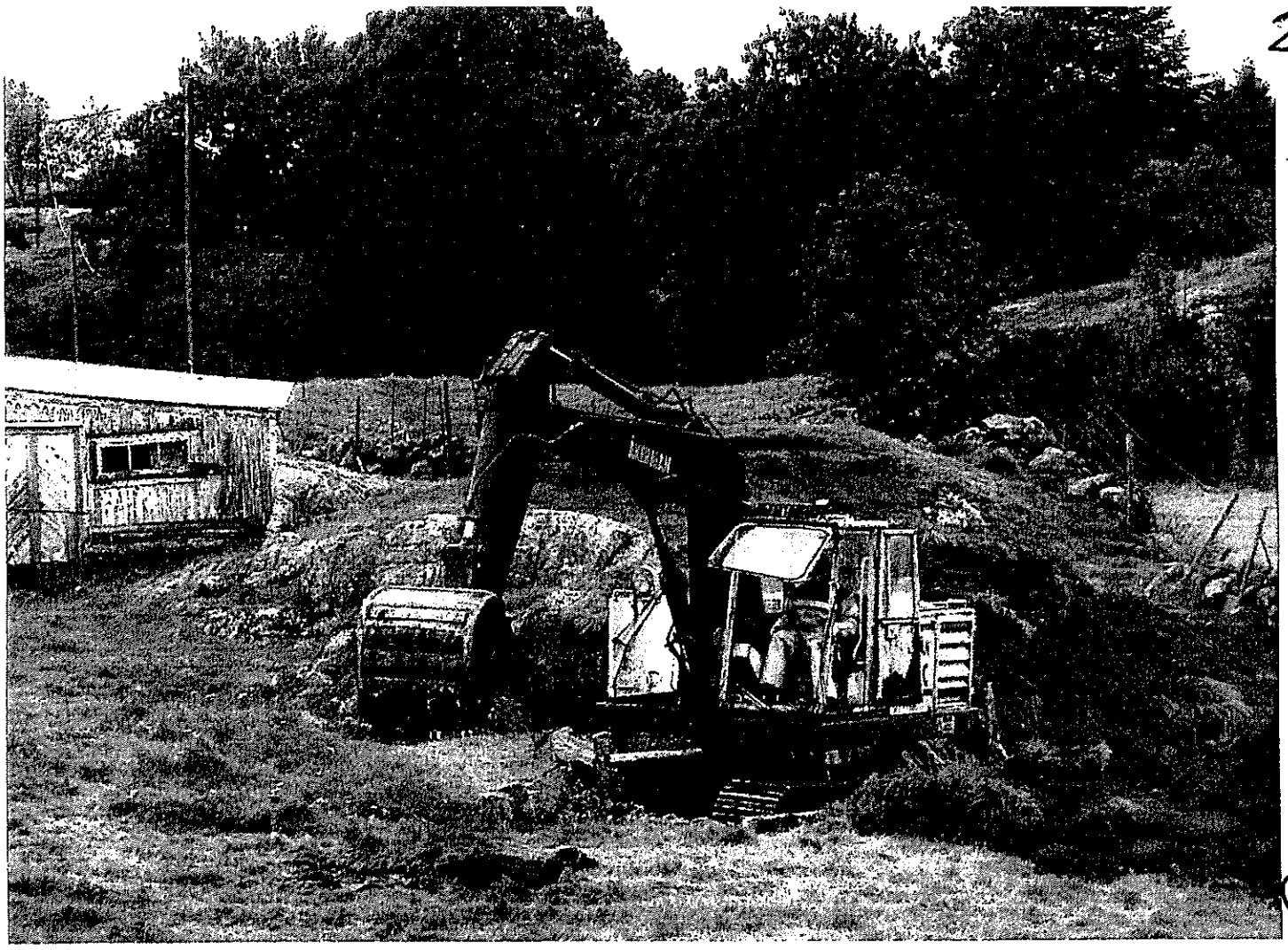
Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	24.08.2010	Dalane Tidende	Vedr. riving bolig og løe gnr. 16 bnr. 1 og 3 - Magnus Puntervold, Puntervoll
3	U	24.08.2010	Magnus Puntervold	Varsel om pålegg - Riving bolig og løe gnr. 16 bnr. 1 og 3 - Magnus Puntervold, Puntervoll
4	I	06.09.2010	Magnus Puntervld	Ett- trinns søknadsbehandling, riving av bolig og løe gnr. 16 bnr. 1 og 3 - Heggdalsveien 98
6	U	09.09.2010	Magnus Puntervold	Foreløpig svar - Riving bolig og løe gnr. 16 bnr. 1 og 3 - Magnus Puntervold, Puntervoll, Heggdalsveien 98
5	U	09.09.2010	Rogaland fylkeskommune	Ber om uttalelse - Riving bolig og løe gnr. 16 bnr. 1 og 3 - Magnus Puntervold, Puntervoll, Heggdalsveien 98
7	I	11.10.2010	Rogaland fylkeskommune	Uttale riving bolig og løe gnr. 16 bnr. 1 og 3 - Heggdalsveien 98
8	U	15.11.2010	Magnus Puntervold	Tillatelse til tiltak og pålegg om rydding - Riving bolig og løe gnr. 16 bnr. 1 og 3 - Magnus Puntervold, Puntervoll, Heggdalsveien 98
9	X	15.11.2010		Godkjent situasjonskart
10	I	22.11.2010	Adv. Asbjørn Stokkeland	Riving bolig og løe gnr. 16 bnr. 1 og 3 - nedgraving av rivingsmaterialer - klage
12	I	21.12.2010	Adv. Asbjørn Stokkeland	Klage på delegert vedtak, saksnr 475/10, gnr. 16 bnr. 1 og 3 Magnus Puntervold, Heggdalsveien 98

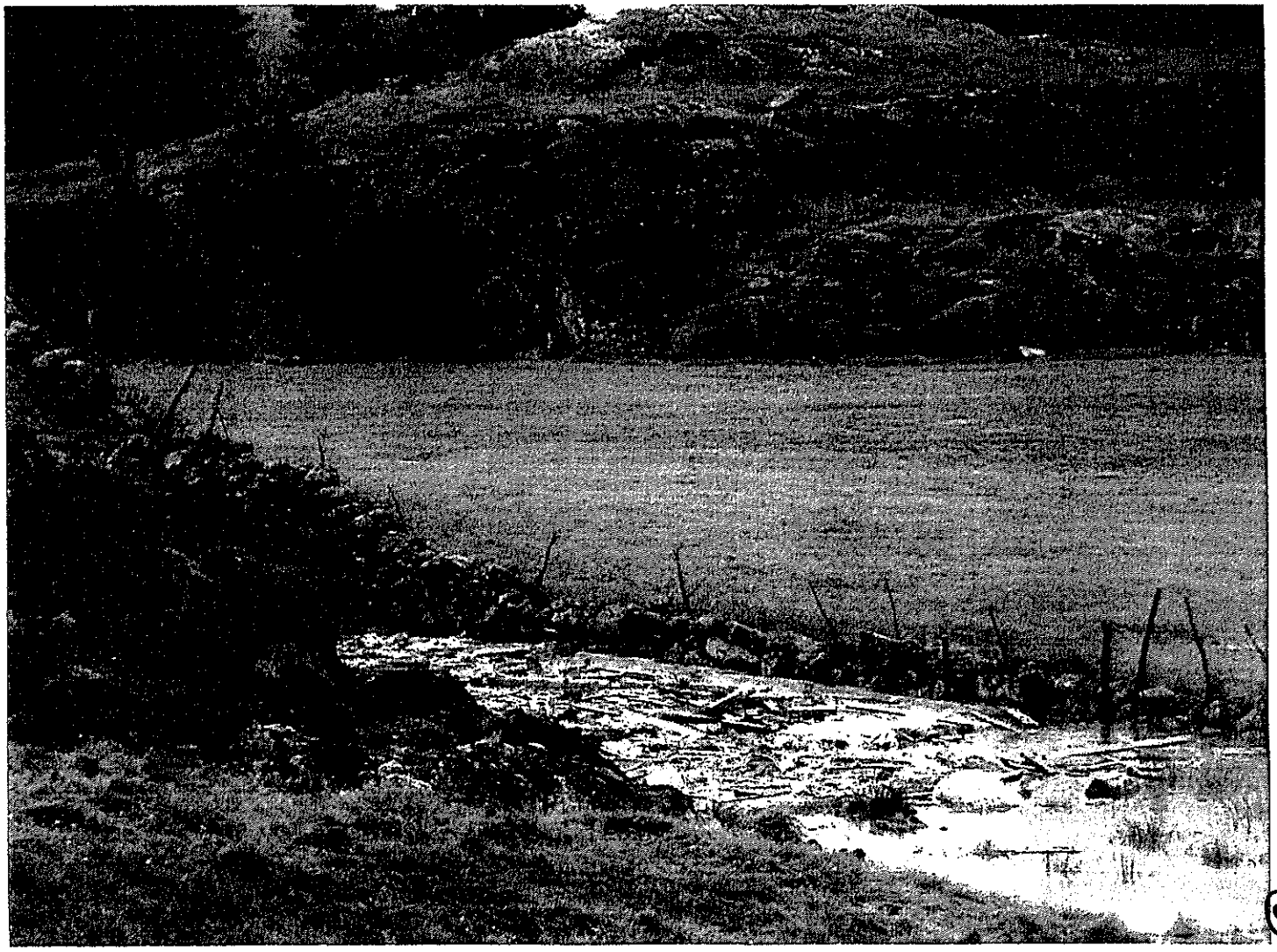
Parter i saken:

	Advokat Stokkeland	Postboks 264	4379	EGERSUND	
H	Magnus Puntervold	Heggdalsveien 98	4370	EGERSUND	
TIL	Magnus Puntervold	Heggdalsveien 98	4370	EGERSUND	

2



②



③

(4)

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak

Magnus Puntervold

Heggdalsveien 98
4370 EGERSUND

Vår ref.: 10/25558 / 10/1749 / GBR-16/1, GBR-16/3, FA-L42
Saksbehandler: Tom Grøsfjell
E-post: tom.groesfjell@eigersund.kommune.no

Dato: 15.11.10
Direkte telefon: 51 46 83 25 /
Deres ref.: /

Tillatelse til tiltak og pålegg om rydding - Riving bolig og løe gnr. 16 bnr. 1 og 3 - Magnus Puntervold, Puntervoll, Heggdalsveien 98

Saken gjelder:
Eigersund kommune ble den 24.08.10 gjort oppmerksom på at bolig og løe på eiendommen gnr. 16 bnr. 1 hadde blitt revet.
Det ble den 24.08.10 sendt varsel om pålegg om opprydding av avfall.
Det er i skriv mottatt 06.09.10 søkt om tillatelse til riving av bolig og løe etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 21-4.
Naboene er ikke formelt varslet, men kommunen legger til grunn at naboenes interesser ikke blir berørt av tiltaket. En antar for øvrig at naboene er kjent med tiltaket. Nabovarsel anses med dette for unødvendig, jamfør plan- og bygningslovens § 21-3 2.ledd.
Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune ble mottatt 14.10.10.

Gjeldende plangrunnlag:
For området gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret 17.09.07. Omsøkt areal er i planen vist som landbruks-, natur- og friluftsområde hvor landbruk dominerer (LNF-L).

Saksbehandlers kommentar:
Tiltaket er behandlet som sak

Saksnummer		Vedtaksdato
475/10	Byggesakssjefen delegert	15.11.10

Tiltakshaver anfører følgende i skriv datert 06.09.10:
Bolig og løe stod til nedfalls. Bygningen var i så dårlig stand at ingen turte å gå inn i den. Vi bestemte oss for å rive bygningen da taket og deler av løen falt sammen/falt ned.
Vi var av den oppfatning at vi kunne rive bygningen og grave ned avfallet på egen eiendom. Avfallet er i dag nedgravd der bygningen stod og bygningen er helt jevnet med jorden.
Området er vanskelig å komme til da det bare er en kjørevei ned til der bygningen stod. Det vil derfor være svært vanskelig å fjerne avfallet som er gravd ned på stedet. Avfallet er etter vår mening ikke skjemmende.
Vi ber derfor at avfallet blir liggende.
Vi mener det ikke er nødvendig å varsle naboene da de var kjent med tiltaket og hjalp oss med å fjerne bygningen.

Rogaland fylkeskommune uttaler i skriv datert 11.10.10:
Omsøkte våningshus og løe på gnr. 16, bnr, 1 og 3 på Puntervold i Eigersund kommune som søkes revet er evaluert i verneklasse C i SEFRAK.
Det går frem av søknaden at bygningene allerede er revet og jevnet med jorden.
Det er svært beklagelig at tiltaket er gjennomført før vi har fått vurdert søknaden.
Fylkesrådmannen ved kulturseksjonen har utover dette ingen merknader til saken.

Selv om bygget i seg selv bare er evaluert i verneklasse C, kunne byggets egenart ført til at det ble evaluert i verneklasse B da det er uvanlig at bolig og løe er sammenbygget. Videre kunne det vært aktuelt å gi tillatelse til riving av løe, men at boligdelen måtte beholdes.

Byggenes dårlige stand tilsier imidlertid at merkostnadene som hadde påløpt ved bevaring ville være uforholdsmessig store.
En finner derfor å kunne tillate riving som omsøkt.

Det gjenstående arbeidet må forestås av ansvarlig foretak. Tiltakshaver Magnus Puntervold oppfordres til å ta kontakt med profesjonelt foretak som kan stå for oppgraving og innlevering av avfall til gjenvinningsstasjon.
Det må innsendes kvitteringer for innlevert avfall til gjenvinningsstasjoner.

Rivingen ble påbegynt før det forelå byggetillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 e). Tiltaket er dermed ulovlig gjennomført, og det ilegges derfor ulovlighetsgebyr i henhold til gebyrregulativ for Eigersund kommune for det merarbeid kommunen har hatt med saken.

***

Nedgraving av rivingsmaterialer er å betrakte som ulovlig i henhold til § 28 i forurensingsloven av 13. mars 1981, i det den er skjemmende og forurensende. Tømming av rivingsavfall på en slik måte som er gjennomført i dette forholdet er forsøpling og et brudd på forurensingslovens §§ 6 og 7.

Kommunen gir på bakgrunn av dette pålegg om opprydding etter forurensingslovens § 37. Kvittering for innlevert avfall eventuelt annen dokumentasjon på at forholdet er utbedret skal være mottatt her innen 15.12.10.

Dersom forholdet ikke er utbedret innen denne fristen vil det etter forurensingslovens § 73 påløpe dagmulkt på kr. 150,- frem til pålegget er etterkommet. Mulkten kan innkreves fortløpende.

Generelt:
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller till. bort, jfr. pbl. § 21-9.
- Med henvisning til plan- og bygningslovens § 28-2, må det på forhånd treffes nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder eierskifte, jfr. pbl § 23-2.

I medhold av delegert fullmakt, jamfør plan- og utredningssjefens vedtak av 28.01.1999, godkjennes søknaden på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må følges nøye.
2. Forurensingsloven med tilhørende forskrifter må følges nøye.
3. Det må anmodes om ferdigattest når tiltaket er utført, jfr. pbl. § 21-10.
4. Sammen med anmodning om ferdigattest skal det vedlegges sluttrapport og kvittering for levering av avfall til gjenvinningsstasjon.
5. Det gjenstående rivingsarbeidet må ansvarsbelegges.
6. Rivingsavfallet skal være oppryddet innen 15.12.10.
7. Dersom forholdet ikke er utbedret innen denne fristen vil det påløpe dagmulkt på kr. 150,- frem til pålegget er etterkommet. Mulkten kan innkreves fortløpende.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 21-2 og 21-4 og forurensingslovens § 37.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Rogaland innen 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuelle klager sendes Eigersund kommune, pb. 580, 4379 EGERSUND. Vedlagt følger orientering om klageadgangen.

Vedlagt følger ett sett av byggemeldingen.

Behandlingsgebyr:

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
§ 93. d Riving av bygning	1400	1	1400	Magnus Puntervold
Behandling av ulovlig byggearbeid - §§ 113 og 114	9100	1	9100	Magnus Puntervold
Sum			**10.500,-**	

Regning for behandlingsgebyr vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Jarle Valle
Byggesakssjef

Kopi til:
Jarle Valle Byggesakssjef

5

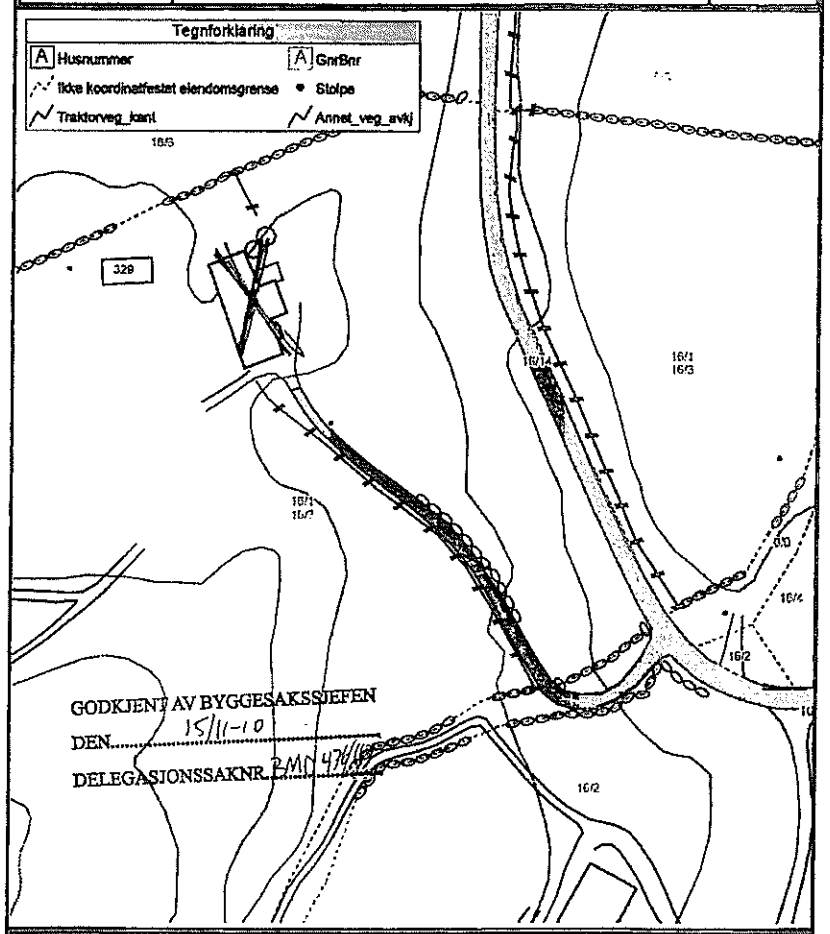
SITUASJONSKART

Elendom:	Gnr: 16	Bnr: 1	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: HEGGDALSVEIEN 329, 4370 EGERSUND			
Hj.haver/Fester:	PUNTERVOLD MAGNUS, HEGGDALSVEIEN 98, 4370 EGERSUND			

EIGERSUND KOMMUNE

Dato: 6/9-2010 Sign:

Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og avløpsledninger, plandata m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

ADVOKATENE STOKKELAND, SØRENSEN & SKJEFRÅS DA
M.N.A

Eigersund kommune
Miljøavdelingen
Postboks 580
4379 EGERSUND

23 NOV 2010
10/1749

Asbjørn Stokkeland
Ove Sørensen
Brian N. Skjefrås

Lars Martin Ramsland
Espen Andersen

Hilde Ramsland
Solfrid Helvik

Deres Ref.: Vår Ref.: 10656/ S/ HR Dato: 22. november 2010

VEDR: KLAGE.

I

Det vises til Deres vedtak i sak 475/10.

Vedtaket påklages herved til Fylkesmannen i Rogaland. Loven antas å være anvendt feil.

Det som ble revet er ikke forurensende. Det er tale om en gammel natursteinsmur, og gammelt trevirke. Alt er i dag nedgravd, og jord er fylt på, klar for isåing til våren. Under selve bygget var det kun jordgulv. Rommene var tomme. Forurensingslovens § 27 kan ikke anvendes.

Puntervold fremholder videre at han har handlet i god tro og med de beste intensjoner. Bygningen var gammel og han fryktet at barn (eller andre) skulle bli skadet ved å gå inn i denne. Derfor sørget han for riving.

II

Pålegget om opprydding etter Forurensingslovens § 37 påklages herved. Vedtaket anføres å være i strid med loven. Kommunen har begrunnet sitt vedtak med at "nedgraving av rivingsmateriale er å betrakte som ulovlig i hht. § 28 i forurensingsloven".

Nygaten 3, Postboks 264, 4379 Egersund - Telefon 51 46 35 00 - Faks 51 46 35 01 - post@advokat-stokkeland.no

ADVOKATENE STOKKELAND SØRENSEN & SKJEFRÅS DA
Org nr 985 199 566 MVA
Bankgiro 8510 10 05645
Klientkonto 8510 10 05661
Depositorkonto 8510 10 05658

Advokat Asbjørn Stokkeland
asbjorn@advokat-stokkeland.no
Mob 924 69 776
Bankgiro 8510 10 05599
Klientkonto 8510 10 05602

Advokat Ove Sørensen
ove@advokat-stokkeland.no
Mob 452 88 186
Bankgiro 8510 10 07273
Klientkonto 8510 10 07281

Advokat Brian N. Skjefrås
brian@advokat-stokkeland.no
Mob 952 76 673
Bankgiro 8510 10 59575
Klientkonto 8510 10 59583

Advokat Lars Martin Ramsland
lars@advokat-stokkeland.no
Mob 922 62 579
Advokat Espen Andersen
espen@advokat-stokkeland.no
Mob 928 32 722

ADVOKATENE STOKKELAND, SØRENSEN & SKJEFRÅS DA

Dette antas feil. Forurensingslovens § 28 er en bestemmelse om "avfall", som er skjemmende eller til skade eller ulempe for miljøet. Hva loven definerer som avfall, følger av lovens § 27. Denne bestemmelsen er ikke hensyntatt i det hele tatt av kommunen.

I § 27 opplistes avfall som "kasserte løsøregjenstander eller stoffer, forbruksavfall, produksjonsavfall og spesialavfall".

Det er sagt direkte i Karnovs kommentarutgave til Forurensingsloven § 27, i note nr. 107:

Hele bygninger og større faste installasjoner er normalt **ikke å anse som avfall.**

./. Jeg vedlegger en kopi av den aktuelle bok.

III

Oppsummeringsvis blir jeg derfor stående ved at det foreliggende vedtak antas uten hjemmel i loven, og følgelig ugyldig.

For et hvert tilfelle anføres at nedgravd gråstein og gammel trevirke – som i stor grad er i forråtnelse – under ingen omstendighet kan anses å være forurensende eller innebære noen fare for det.

IV

Ser en også hen til beliggenhet, må det også fremholdes at det ikke er forsvarlig bilvei frem til det aktuelle stedet. Således vil en eventuell "opprenskningsprosess" med gravemaskiner og lastebiler etc. både såre og skade naturen i en slik grad at arbeidene vil fremstå som "uforholdsmessige".

V

På bakgrunn av ovenstående, tillater jeg meg høfligst å anmode kommunen om å vurdere omgjøring av den delen av vedtaket som angår opprydding. Dersom det ikke tas til følge – bes saken sendt til Fylkesmannen som klage.

Med vennlig hilsen

Asbjørn Stokkeland
advokat

(8)

Magne Eikanger

Fra: Solfrid Helvik [solfrid@advokat-stokkeland.no] på vegne av Advokatfirmaet Stokkeland og Sørensen DA [post@advokat-stokkeland.no]

Sendt: 21. desember 2010 13:38

Til: Magne Eikanger

Emne: SV: Klage på delegert vedtak 475/10, Puntervold.

KLAGE – MAGNUS PUNTERVOLD.

Takk for mail av 16.12.10.

Klagen er fremmet – idet klageren fremholder at materialet som er revet ikke er forurensende.

Det bestrides ikke at tiltaket var søknadspliktig – og etterfølgende godkjennelse i punkt 1 godkjennes. Min part er også innforstått med å måtte betale henhørende gebyr.

Vedtakets punkt 2, 3, 4, 5, 6 og 7 forstås imidlertid alle å relatere seg til den forutsetning at forurensningsloven kommer til anvendelse.

Dette antas ikke å være rett, hvorfor klagen angår disse poster.

Med vennlig hilsen
For Advokat Asbjørn Stokkeland
Solfrid Helvik
Advokatassistent DNA

Fra: Magne Eikanger [mailto:magne.eikanger@eigersund.kommune.no]
Sendt: 16. desember 2010 09:39
Til: Advokatfirmaet Stokkeland og Sørensen DA
Emne: Klage på delegert vedtak 475/10, Puntervold.

Hei!
Vi viser til klage datert 22.11.10 på ovennevnte vedtak.

Under punkt I, andre avsnitt, fremkommer følgende: "Vedtaket påklages herved til fylkesmannen i Rogaland."

Under punkt II, første avsnitt, fremkommer følgende: "Pålegget om opprydding etter Forurensningslovens § 37 påklages herved."

Vi er usikre på om det er hele vedtaket (slik det kan tolkes i det første sitatet) som påklages, eller kun vilkår nr 6 i vedtaket (slik det andre sitatet kan tolkes).

Vi ber om en presisering av hvilke deler (eller hele) vedtaket som påklages.

Mvh

Magne Eikanger
Konsulent

(7)

14. mars 1981 nr. 6

Kap. 5. Om avfall.

§ 27.

§ 28.

§ 29.

§ 30.

Kap. 6.

382

Fra: Solfrid Helvik
Sendt: 21.12.2010
Til: Magne Eikanger
Kopi:
Emne: SV: Klage på delegert vedtak 475/10, Puntervold.

KLAGE - MAGNUS PUNTERVOLD.

Takk for mail av 16.12.10.

Klagen er fremmet - idet klageren fremholder at materialet som er revet

ikke er forurensende.

Det bestrides ikke at tiltaket var søknadspliktig - og etterfølgende godkjennelse i

punkt 1 godkjennes. Min part er også innforstått med å måtte betale henhørende gebyr.

Vedtakets punkt 2, 3, 4, 5, 6 og 7 forstås imidlertid alle å relatere seg til den

forutsetning at forurensningsloven kommer til anvendelse.

Dette antas ikke å være rett, hvorfor klagen angår disse poster.

Med vennlig hilsen

For Advokat Asbjørn Stokkeland

Solfrid Helvik

Advokatassistent DNA

Fra: Magne Eikanger [mailto:magne.eikanger@eigersund.kommune.no]

Sendt: 16. desember 2010 09:39
Til: Advokatfirmaet Stokkeland og Sørensen DA
Emne: Klage på delegert vedtak 475/10, Puntervold.

Hei!

Vi viser til klage datert 22.11.10 på ovennevnte vedtak.

Under punkt I, andre avsnitt, fremkommer følgende: "Vedtaket påklages herved til fylkesmannen i Rogaland."

Under punkt II, første avsnitt, fremkommer følgende: "Pålegget om opprydding etter Forurensningslovens § 37 påklages herved."

Vi er usikre på om det er hele vedtaket (slik det kan tolkes i det første sitatet) som påklages, eller kun vilkår nr 6 i vedtaket (slik det andre sitatet kan tolkes).

Vi ber om en presisering av hvilke deler (eller hele) vedtaket som påklages.

Mvh

Magne Eikanger

Konsulent

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 05.01.2011	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arkiv: :GBR-4/129, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
Arkivsaksnr.: 09/2812	Saksbehandler:	Jarle Valle
	Stilling:	Byggesakssjef
	Telefon:	51 46 83 20
Journalpostløpenr.: 10/31701	E-post:	jarle.valle@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
17/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Terrasser og tilbygg til campingvogner gnr. 4 bnr. 129 - Skadberg feriesenter. Klagebehandling.

Sammendrag:

Etter at Miljøutvalget 19.10.10 fattet vedtak om tiltak som må gjennomføres på Skadberg feriesenter, har Ole Christen Skadberg klaget på vedtaket. Det anbefales at klager ikke gis medhold ettersom klagen ikke inneholder vesentlige nye opplysninger som skulle tilsi at vedtaket skulle omgjøres.

Saksgang:
Klagen behandles av Miljøutvalget. Dersom Miljøutvalget tar klagen til følge, stopper saken der, men partene har klagerett på det nye vedtaket. Dersom Miljøutvalget ikke gir klager fullt medhold, oversendes klagen til Fylkesmannen i Rogaland til endelig avgjørelse.

Rådmannens forslag til vedtak 05.01.2011:

Miljøutvalget har nøye vurdert klagen fra Ole Christen Skadberg, og har etter en samlet vurdering kommet til at klagen ikke inneholder vesentlige nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet.
Klager gis ikke medhold. Miljøutvalgets vedtak i sak 136/10 opprettholdes.
Klagen oversendes til Fylkesmannen i Rogaland til endelig avgjørelse.

Eventuell tidligere politisk behandling:

I møte 19.01.10 sak 005/10 fattet Miljøutvalget vedtak om å sende saken tilbake til administrasjonen.
I sak 136/10 den 19.10.10, fattet Miljøutvalget følgende vedtak:

1	Skadberg feriesenter

Rådmannens forslag til vedtak av 18.12.09, behandlet som sak 005/10 i møte 19.01.10 vedtas. Det føyes også på et nytt punkt:

Tiltaket er ulovlig utført, jfr .PBL kap. 32 - Ulovlighetsoppfølging

Miljøutvalget har etter en nøye vurdering av forholdene på Skadberg feriesenter, sammenholdt med vedtatt reguleringsplan med tilhørende bestemmelser, kommet til at feriesenterets eier pålegges:

1. *Å fjerne alle permanente terrasser. Det betyr at ingen terrasser kan ligge ute i vinterhalvåret. Jf. reguleringsbestemmelsenes § 14.*
2. *Å fjerne alle tilbygg til campingvogner og bobiler. Unntatt fra dette er fortelt av tekstil. Jf reguleringsbestemmelsenes § 14.*
3. *Å plassere campingvogner og bobiler i samsvar med det som er vist på reguleringsplanen. Jf. reguleringsbestemmelsenes § 12.*
4. *Å fjerne alle campingvogner og bobiler i den perioden da det ikke er tillatt å benytte campingplassen til tradisjonell camping. Jf. reguleringsbestemmelsenes § 13.*

Frist for å gjennomføre tiltakene settes til 3 – tre – måneder etter at endelig vedtak er fattet i saken.

Vedtaket er fattet med hjemmel i Reguleringsplan for Skadberg feriesenter, med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt av Eigersund kommunestyre 14.02.00.

Vedtaket er enstemmig.

I møte 14.09.10 fattet Miljøutvalget følgende vedtak:
M-109/10 Vedtak:

Miljøutvalget vedtar at dersom det utarbeides reguleringsendring for området skal det skje under forutsetning av:
- *Det foretas en detaljert reguleringsendring for hele planområdet og i henhold til plan- og bygningslovens § 12-8.*
- *Formål spesialområde friluftsområde og park må ikke endres.*
- *Krav til brannsikkerhet må dokumenteres og følges.*
- *Hensyn til universell utforming og barn- og unges oppvekstvilkår skal dokumenteres og ivaretas jf plan- og bygningslovens § 1-1.*
- *Hensyn til estetikk med vekt på hvilke tiltak som skal være tillatt i planområdet samt utforming av tiltak som bygg og anlegg og deres forhold til omgivelsene skal dokumenteres og ivaretas jf plan- og bygningslovens § 1-1.*
-
- *Konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives jf plan- og bygningslovens § 1-1.*
- *Det utarbeides bestemmelser til reguleringsplan jf. Plan- og bygningslovens § 12-7*
- *Reguleringsendring skal utarbeides av fagkyndige jf plan- og bygningslovens § 12-3.*
- *Plan- og bygningsloven blir fulgt.*
- *det opparbeides oppgruset gangsti på minimum 1,5 m.*

Vedtaket er enstemmig.

Andre opplysninger / fakta i saken:

30.11.10 klaget Ole Christen Skadberg på vedtaket i Miljøutvalget, sak 136/10. I klagen skriver Skadberg at vedtaket ikke er i henhold til reguleringsbestemmelsene for Skadberg feriesenter. Han skriver videre at nye bestemmelser er utarbeidet og eier har søkt Eigersund kommune om både endring av reguleringsplan og bestemmelsene. Han viser til et vedlegg til klagen. Han har også søkt om helårsdrift. Endringene i bestemmelsene er basert på kommunens forslag, samt ønske fra kommunen i forbindelse med gjerder rundt den enkelte oppstillingsplass. Han nevner videre at det i vedtaket fremkommer at tiltaket er ulovlig utført. Dette mener klager skurrer. Han skriver at det er vanlig at en vurdering av lovlighet i henhold til plan- og bygningsloven og de tilhørende forskriftene, samt fagkunnskapen fra Statens bygningstekniske etat (BE) gis form av at loven, forskriftene etc. blir benevnt med aktuelle paragrafer, samt rettspraksis.

Som eksempel skriver klager at en platting som ligger på bakken og som rager mindre enn 50 cm over bakkenivå er i henhold til NS 3940 ikke et bebygd areal. En slik konstruksjon er heller ikke søknadspliktig eller meldepliktig. Han viser til BE sin informasjon om den nye plan- og bygningsloven. Han anbefaler at dette blir lest. Klager skriver videre at når et tiltak er unntatt fra søknadsplikt, betyr det at tiltaket er unntatt fra saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven. Av samme lovens § 20-3 følger de tiltak som verken krever søknad eller tillatelse.

Klager skriver så om definisjonen av bebygd areal. Han viser bl.a. til at terrasser ikke regnes som bebygd areal.

Klager viser så til en omtale av saken i Dalane Tidende.

Miljøutvalget behandlet i møte 14.09.10 en søknad om mindre vesentlig reguleringsendring for feriesenteret. Søknaden ble behandlet som en forespørsel. Utvalget vedtok en del krav som måtte oppfylles dersom det utarbeides en reguleringsendring for området. Etter det er det ikke meldt oppstart av reguleringsendring.

Ettersom vedtaket i Miljøutvalget er et enkeltvedtak, ble det før saken ble behandlet i Miljøutvalget 19.01.10 sendt forhåndsvarsel om vedtak til Ole Christen Skadberg 03.11.09. Skadberg ble gitt anledning til å uttale seg til forhåndsvarselet. Skadberg svarte ved brev av 26.11.09.

Saksbehandlers vurderinger:

Klager skriver i klagen om et tiltak er søknadspliktig / meldepliktig etter plan- og bygningsloven eller ikke, og om en terrasse er bebygd areal eller ikke. Men det er ikke dette vedtaket i Miljøutvalget som det klages på handler om. Vedtaket gjelder at en del av tiltakene på Skadberg feriesenter er i strid med gjeldende reguleringsplan og / eller de tilhørende bestemmelsene.

Reguleringsbestemmelsene kan inneholde krav / forbud som ikke fremkommer i plan- og bygningsloven eller tilhørende forskrifter, men som etter planmyndighetens syn finnes nødvendig å ha med i det aktuelle området. Av den grunn er vedtaket i sak 136/10 ikke hjemlet i plan- og bygningsloven, men i Reguleringsplan for Skadberg feriesenter med tilhørende bestemmelser.

Ettersom det ikke er meldt oppstart av endring av reguleringsplan, er det naturligvis ikke fattet vedtak som endrer reguleringsplanen. Det er heller ikke gjennomført forhånds-konferanse mellom tiltakshaver / planlegger og planavdelingen.

Saksbehandler kan ikke se at klager kommer med vesentlige nye opplysninger i saken som ikke var kjent da saken ble behandlet og som skulle tilsi at Miljøutvalgets vedtak i sak 136/10 bør omgjøres. Det anbefales derfor at klager ikke gis medhold og at klagen sendes over til Fylkesmannen i Rogaland til endelig avgjørelse.

Universell utforming:
Ikke aktuelt i forhold til klagesaken.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:

Miljøutvalget har nøye vurdert klagen fra Ole Christen Skadberg, og har etter en samlet vurdering kommet til at klagen inneholder følgende vesentlige nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet:

1.
2.

Klager gis medhold. Miljøutvalgets vedtak i sak 136/10 oppheves.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
148924	Klage på miljøutvalgets vedtak av 19.10.10 - terrasser og tilbygg til campingvogner gnr. 4 bnr. 129
148935	Forslag til nye bestemmelser til reguleringsplan
148934	Søknad fra Ole Chrsten Skadberg v/adv. Sigvart Bilstad om mindre vesentlig reguleringsendring gnr. 4 bnr. 129 datert 26.08.10
148933	brev fra Eigersund kommune vedr. reguleringsendring Skadberg feriesenter datert 05.05.10
148932	Uttalelse fra Statens vegvesen vedr. reguleringsendring Skadberg feriesenter datert 14.05.10
148931	retningslinjer funnet på internett vedr. bygging uten søknad
148930	Kart over feriesenteret
148929	Søknad fra om mindre reguleringsendring fra Skadberg feriesenter datert 01.02.10
148928	Brev fra Ole Christen Skadberg vedr reguleringsplan for Skadberg feriesenter datert 14.08.09
148927	Utklipp fra Dalane Tidende
148926	Sak i miljøutvalget 19.10.10
148925	brev om vedtak fra miljøavdelingen den 09.11.10
151345	Tegnforklaring Skadberg feriesenter.pdf
151346	Reg plan Skadberg feriesenter, utsnitt.pdf
151347	Reg bestemmelser Skadberg ferieseneter.pdf

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
2	U	03.11.2009	Ole Christen Skadberg	Jordfaste terrasser og tilbygg til campingvogner gnr. 3 bnr. 2 - Skadberg feriesenter
3	I	26.11.2009	Ole Christen Skadberg	Merknader til befaring 27.10.09 - Skadberg feriesenter
6	I	07.01.2010	Egil Sandve	Skadberg camping - tilleggsopplysninger
7	U	11.01.2010	Ole Christen Skadberg	Varsel/informasjon om befaring
8	U	26.01.2010	Ole Christen Skadberg	Oversendelsesbrev av miljøutvalgets vedtak. Skadberg feriesenter gnr. 4 bnr. 129 - permanente terrasser og tilbygg til campingvogner m.v.
9	U	08.02.2010	Ole Christen Skadberg	Oversendelsesbrev av miljøutvalgets vedtak. Skadberg feriesenter gnr. 4 bnr. 129 - permanente terrasser og tilbygg til campingvogner m.v.
11	I	19.10.2010	Miljøutvalget	Miljøutvalgets vedtak M-136/10: ulovlig oppførte terrasser og tilbygg ved Skadberg feriesenter må fjernes
12	U	09.11.2010	Ole Christen Skadberg	Oversendelse av miljøutvalgets vedtak - terrasser og tilbygg til campingvogner gnr. 4 bnr. 129 - Skadberg feriesenter
13	I	30.11.2010	Ole Christen Skadberg	Klage på miljøutvalgets vedtak av 19.10.10 - terrasser og tilbygg til campingvogner gnr. 4 bnr. 129

Parter i saken:

	Advokat Sigvart Bilstad	Postboks 362	4379	EGERSUND	
TIL	Ole Christen Skadberg	Ytstebrødveien 374	4370	EGERSUND	

1

Erklæring om klage

(Forvaltningslovens § 32)

Klager

Navn	Født (dag, mnd, år)
OLE CHRISTEN SKADBERG	16/11-59
Adresse: YTSTEBRØDVEIEN 374	
4370 EGERSUND	Tlf.nr 51498691

Forvaltningsorgan som har fattet det vedtak som påklages	Vedtaksdato
MILJØUTVALGET M-136/10	19/10-10
	Saksnr/J.nr 09/2812

Gjør kort rede for hva i vedtaket som påklages. Gi også opplysninger til bedømmelse av klagerett og om klagefrist er overholdt

MILJØUTVALGES VEDTAK-TERRASSER OG TILBYGG TIL CAMPINGVOGNER GNR 4-BNR 129 SKADBERG FERIESENTER

KLAGEFRISTEN ER OVERHOLDT MOTTAT 13/11-10

Nevn den endring i vedtaket som ønskes og gjør rede for hva klagen begrunnes med

SE VEDLEGG 1-11

Eigersund kommune
Arkivsak ID:
Mottatt: 01 DES 2010
~~Gradering:~~ Arkivsak ID: 09/2812 JAV

Til støtte for klagen vedlegges (erklæringer eller annet materiale)

SE VEDLEGG 1-11

Underskrift

Sted	Underskrift	Forvaltningsorganets underskrift (hvis det har vært behjelpelig med å sette opp klagen)
EGERSUND	Ole Christen Skadberg	
Dato 30/11-10		

Fylles ut av forvaltningsorganet

Er klagen tidligere framsatt?	Hvis ja	Når?	Klageerklæring mottatt (dato)	Er klagefristen overholdt?
☐ Ja ☐ Nei	☐ Muntlig ☐ Skriftlig			☐ Ja ☐ Nei

Nr 702514 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-89

MELDING OM RETT TIL Å KLAGE OVER FORVALTNINGSVEDTAK

Forvaltningslovens §27 tredje ledd)

Avsender	Klageinstans
Eigersund kommune Miljøavdelingen Seksjon byggesak Postboks 580 4379 EGERSUND	Fylkesmannen i Rogaland Postboks 59 4001 STAVANGER

Mottaker (navn og adresse)	Vedlegg til brev (dato)

KLAGERETT

De har rett til å påklage vedtaket til ovennevnte klage-instans. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes til det forvaltnings-organ som er avsender av denne meldingen. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram. Om De har gyldig grunn til det, kan De søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. De bør derfor i tilfelle opplyse hvorfor De ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom De får klagen avgjort i statsråd fordi ingen er klageinstans, kan De ikke etterpå bringe saken inn for Stortingets ombudsmann for forvaltningen.

UTSETTING AV VEDTAKET

Hvis om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

RETT TIL Å SE SAKENS DOKUMENTER OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som er avsender av denne meldingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om fram-gangsmåten ved klagen.

Også ellers har forvaltningsorganene plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for Deres rettigheter og plikter innen organets saksområde.

KOSTNADER VED KLAGESAKEN

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokat-bistand. Men dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil om nødvendig gjøre Dem merksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

ÅLIGE OPPLYSNINGER

392

Skadberg feriesenter 30.11.2010

Klage på vedtak

Klager herved på vedtak

Miljøutvalgets vedtak – terrasser og tilbygg til campingvogner gnr.4 bnr.,129-Skadberg Feriesenter. M-136/10

Vedtak er ikke i henhold til Reguleringsbestemmelsene for Skadberg Feriesenter.

Nye bestemmelser er utarbeidet og eier har søkt eigersund Kommune om både endring av Reguleringsplan og Bestemmelsene.jfr. vedlegg, samt søknad om Helårsdrift jfr. vedlegg. Endringene av bestemmelsene er basert på M. Eikangers forslag, samt ønske fra Eigersund Kommune ad. gjerder rundt den enkelte oppstillingsplass.

Vedtaket er fattet med hjemmel i Reguleringsplanen for Skadberg Feriesenter med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Videre skrives det at tiltaket er ulovlig utført jfr. PBL kap-32 Ulovlighetsoppfølging.

Dette skurer. Det som er vanlig er at en vurdering av lovlighet i henhold til P &B lov, dertil hørende Forskrifter, samt Fagkunnskapen fra Statens Byggtekniske etat gis i form av at Loven, Forskriftene etc. blir benevnt med Aktuelle §, samt rettspraksis.

Eksempelvis:En Platting som ligger på bakken og som rager mindre enn 50 cm over bakkenivå er i hht.NS3940 ikke et bebygd areal.

Er heler ikke søknadspliktig eller meldepliktig.

Statens Byggetekniske etat har gitt ut pbl.2010 Informasjon :Dette trenger ikke søknad. Jfr.http://www.be.no/beweb/regler/2010InfoSoknad.html

Forutsetning(hentet fra info) .ANBEFALES PÅ DET STERKESTE Å LESE

Når et tiltak er unntatt fra søknadsplikt, betyr det at tiltaket er unntatt fra saksbehandlingsreglene i plan og bygningsloven. Av lovens § 20-3 følger de tiltak som verken krever søknad eller tillatelse.

Bebygd areal (BYA):

Bebygd areal er det arealet som en bygning dekker av terrenget. NS 3940 gir detaljerte regler for hva som regnes med i bebygd areal, åpent, overbygd areal som: Portrom, arkader, overbygde terrasser, svalganger, åpen garasje eller carport overbygd gårdsplass eller glassgård.Utkragede bygningsdeler med fri høyde over terreng mindre enn 3 m, bygningsdeler

som er utkraget mer enn 1,5 m og har fri høyde over terreng mellom 3 og 5 m, bygningsdeler utenfor fasadeliv som er understøttet fra terreng

Mål fra ytterveggenes utside brukes for beregninger. Dersom sokkelen er større enn bygget og ligger utenfor fasadelivet, gjelder målene for sokkelen.

Til bebygd areal regnes ikke:
utvendig trapp ved inngang bygningsdeler som ikke, eller bare ubetydelig, går over terrengnivå, f.eks. lyssjakt, utvendig kjellertrapp, terrasser, gårdsplass over kjelleretasje o.l. Åpne, takoverbygde arealer som carport og veranda regnes med, men ikke trapper, lyssjakter o.l.

I DT skives det bl. a om at den aktuelle problemstilling ad. Ulovlighet. Sitat fra DT.#Da kom det også fram at Ole Cristen Skadberg ønsket en reguleringsendring som ville innebære at han fikk utvidet sesongen til å være tilnærmet helårlig. Miljøutvalget viste da forståelse for ønsket. De ble enige om å legge til side den da aktuelle saken om ulovlig bygging i påvente av at Ole Cristen Skadberg skulle starte opp reguleringsarbeidet og få planen justert#

Dette arbeidet ble startet : jfrBrev fra Skadberg Feriesenter v/ Ole Cristen Skadberg m/vedlegg Arkivsak Id. Eigersund Kommune Id.09/2201 GST2 02. febr. 2010, samt sakdok. Eigersund Kommune 09/865 17 august 2009 4/129. Videre referes det til brev fra Adv. Bilstad Til Eigersund Kommune ved Plansjefen.

Sentraladministrasjonen Plankontoret v/Grete Stuen Sivilarkitekt sender ut likelydende brev til adressatene se. Ref. 10/12741/09/2201/PL-20010003, FA-12, GBR-4/6 . Ole Cristen får kopi av enkelt svar ad meknader til Reguleringsendringene.

Det kommer derfor som en overraskelse at DT skriver ref.#

Alt Ulovlig. Ingenting har skjedd. Det er ikke meldt om oppstart av reguleringsarbeid. Dere bør gi beskjed om at det ulovlige byggearbeidet ikke må fortsette, sa plansjef Dag Kjetil Tonheim til Miljøutvalget#.

Skadberg Feriesenter 30-11-2010

Ole Cristen Skadberg

Ole Christen Skadberg

FORSLAG Vedlegg 11

NYE BESTEMMELSER TIL REG. PLAN etc. (2)

§ 12 (SOM FØR)

§ 13 BOBILER OG PERMANENT OPPSTILLTE CAMPINGVOGNER PÅ ANVISTE PLASSER FRA 01.01. til 31.12

BESØKENDE I TELT OG CAMPINGVOGNER FRA 15.03 TIL 15.10

§ 14 DET TILLATES IKKE OPPFØRT SPIKERTELT AV TRE

EGERSUND FEBR. 2010

Ole Christen Skadberg

ADVOKATENE
Jensen & Bilstad
MEDLEMMER DEN NORSKE ADVOKATFORENING
Pb. 362, Nytorget 6, 4379 Egersund
Tlf.: 51 49 22 55 Faks: 51 49 24 40. www.advokatene-egersund.no

Vedlegg 1C (3)

Eigersund kommune
v/plansjef Dag Kjetil Tonheim
Pb. 580
4379 EGERSUND

Deres ref: Vår ref.: 10152B Dato: 26.08.2010

VEDR. SØKNAD OM MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING - SKADBERG FERIESENTER - GNR. 4 BNR. 129

Undertegnede representerer Ole Christen Skadberg.

Det vises til innsendte søknad om mindre vesentlige reguleringsendringer datert 14.08.09 fra Ole Christen Skadberg, som fortsatt ikke er behandlet av Eigersund kommune! Søknaden gjelder utvidelse av campingperioden til følgende:

1. Bobiler og permanent oppstilte campingvogner på anviste plasser fra 01.01 til 31.12.
2. Besøkende i telt og campingvogner fra 15.03 til 15.10

I tillegg vises det til innsendte søknad om mindre vesentlige reguleringsendringer datert 02.02.10. Denne søknaden omhandler følgende:

1. Justering av plankart ad. Oppstilling av campingbiler/bobiler og kjørevei/parkering samt plantefelt, jfr. vedlegg til søknaden.
2. Tilbygg, såkalt Isocamp tillates. (I tillegg kommer det forhold at levegger og løsliggende utegulv etter søkers oppfatning er bygget i tråd med eksisterende lovverk og ikke er i strid med gjeldende reguleringsplan da disse ikke er jordfaste).

Det er også behandlet egen sak i Miljøutvalget den 19.01.10 vedrørende terrasser og tilbygg. Saken ble sendt tilbake til administrasjonen.

På vegne av min klient bes det om at saken nå prioriteres, og at følgende endringer blir gjort i "BESTEMMELSER TIL REGULERINGPLAN FOR SKADBERG FERIESENTER, DEL AV GNR. 4 BNR. 6 SKADBERG I EIGERSUND KOMMUNE":

Advokatfirmaet Jensen AS
Mobiltelefon: 95 79 72 27
Org.nr.: 889 201 762
Driftskonto: 5081 05 85975
Klientkonto: 5081 06 47768
sej@advokatene-egersund.no

Ansatt advokat:
Merete Bjørkelund Bilstad
Mobil: 93 02 53 45
merete@advokatene-egersund.no

Advokat Sigvart Bilstad
Mobiltelefon: 91 80 37 20
Org.nr. 991 968 032
Driftskonto: 1503.02.48756
Klientkonto: 1503.02.48896
sigvart@advokatene-egersund.no

1. § 12 endres til: som vist på plankart innsendt 02.02.10.
2. § 14 endres til. Ny setning: Dog tillates Isocamp. Det forutsettes fra denne side at allerede anlagte terrasser som ikke er jordfaste ikke rammes av bestemmelsen. Det bes imidlertid om at bestemmelsen vurderes i lys av Miljøutvalgets sak 005/10, slik at det tillates vindsikring av eksisterende terrasser, eks ved bruk av wire. Alternativt kan bestemmelsen endres til at jordfaste terrasser tillates.
3. § 12 endres til: som vist på plankartet innsendt 02.02.10. (Endringen er kun gjort av hensyn til den sterke vind som er på Nordre Eigerøy.
4. § 13 endres til: Bestemmelsen strykes i sin helhet. Det vises her til søknad hvor dette er begrunnet med hensynet til å få en lønnsom drift av campingplassen.

Oppsummering:

Ole Christen Skadberg ønsker å ha en best mulig dialog med Eigersund kommune vedrørende ovennevnte endringsforslag. Dersom det er ønskelig fra kommunens side tar en gjerne et møte i sakens anledning dersom dette skulle være ønskelig. Et slikt møte bør dog dersom det skal være hensiktsmessig avholdes før sak om endring av reguleringsplanen fremmes for politisk behandling

Ole Christen Skadberg har som målsetting å få laget "Rogalands peneste campingplass", ikke bare for brukerne av campingplassen men også for de som bruker området til turgåing. Nettopp av denne grunn har en også åpnet opp området, slik at turgåere i området ikke bare kan bruke anlagt sti ved sjøkanten, men også kan bruke campingplassområdet til rekreasjon og turgåing.

En ser fra denne side frem til en snarlig dialog om ovennevnte med Eigersund kommune, og ber om at saken nå prioriteres.

Med vennlig hilsen
Advokatene Jensen & Bilstad

Sigvart Bilstad

Sigvart Bilstad
Advokat

Vedlegg 9 (4)

EIGERSUND KOMMUNE
Sentraladministrasjonen
Plankontoret

SKADBERG OLE CHRISTEN

YTSTEBRØDVEIEN 374
4370 EGERSUND

Vår ref.: 10/12741 / 09/2201 / PL-20010003, FA-L12, GBR-4/6
Saksbehandler: Grete Stuen
E-post: grete.stuen@eigersund.kommune.no

Dato: 05.05.2010
Direkte telefon: 51 46 83 25 /
Deres ref.: /

Reguleringsendring Skadberg feriesenter del av gnr. 4 bnr. 129 - Ole Christen Skadberg

Eigersund kommune ved plankontoret mottok den 03.02.10 en forespørsel om mindre reguleringsendring for Skadberg feriesenter del av gnr. 4 bnr. 6.

Det vises til vedlagt forespørsel som beskriver i detalj hva som ønskes endret.

Frist for merknad er satt til 26.05.2010.

Med vennlig hilsen

Grete Stuen
Sivilarkitekt

Likelydende brev sendt til:

BR-representanten v/ Åshild Slettebø			
BØE OLE CHRISTIAN	YTSTEBRØDVEIEN 344	4370	EGERSUND
Dalane Friluftsråd v/ Jone Omdal			
EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND
Felles brukerutvalg v/ Randi Haugstad			
Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59	4001	STAVANGER
HOVE INGER J ROALDSEN	YTSTEBRØDVEIEN 334	4370	EGERSUND
HOVE LEIF WILLY	YTSTEBRØDVEIEN 334	4370	EGERSUND
Kommuneoverlege v/ Bjarne Rosenberg			
Levekårsavdelingen v/ Kåre Helleland			
Rogaland fylkeskommune	Postboks 130	4001	STAVANGER

Besøksadresse: Nytorvet 9, 4370 Egersund / Lerviksgården 2. et.
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks:
Org.nr.: 944 496 394

Seksjon brannvern v/ Svein Myklebust			
Seksjon vann- og avløp v/ Magne Torgersen			
Seksjon vei- og utemiljø v/ Torbjørn Corneliussen			
SKADBERG CHRISTEN GORDON	BOX 125,KNIFE RIVER		
SKADBERG OLE CHRISTEN	YTSTEBRØDVEIEN 374	4370	EGERSUND
SKADBERG SVEIN MAGNE	HAUANVEIEN 6	4370	EGERSUND
STATENS VEGVESEN	Postboks 8142 Dep	33	
Statens vegvesen	Askedalen 4	6863	LEIKANGER
STATENS VEGVESEN REGION VEST	Askedalen 4	6863	LEIKANGER
ØSTEBRØD TORVALD	YTSTEBRØDVEIEN 451	4370	EGERSUND
ØSTEBRØD TØNNES	SJUKEHUSVEIEN 38 B	4370	EGERSUND

Besøksadresse: Nytorvet 9, 4370 Egersund / Lerviksgården 2. et.
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund, 4370 EGERSUND
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks:
Org.nr.: 944 496 394

Vedlegg 8 (5)

Statens vegvesen

Eigersund kommune
Plankontoret
Postboks 580
4379 EGERSUND

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region vest	Jan Geir Fjogstad - 51911536	2010/099228-002	10/12741	14.05.2010

Reguleringsendring - del av gnr. 4 bnr. 129 - Skadberg feriesenter - Eigersund kommune

Vi viser til Deres brev datert 5. mai 2010.

Vi har ingen merknader til endring av oppstilling eller utvidet åpningstider slik det framgår av søkers brev datert 1. februar 2010.

Vi forutsetter at dette ikke gir endringer i utforming eller siktforhold i avkjørselen til fylkesveg 65.

Plan og forvaltning
Med hilsen

for Trond Åge Langeland
fung. seksjonsleder

Jan Geir Fjogstad

Kopi: Ole Christen Skadberg, Ytstebrødveien 374, 4370 Egersund

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger

Telefon: 815 44 010
Telefaks: 57 65 59 86
firmapost-vest@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Lagårdsveien 80
4011 STAVANGER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

396

Vedlegg 1 (6)

(2)

platting

Dette kan du bygge uten søknad:

Garasje/uthus/lekestue/lysthus. Må være under 15m2. Minst 4 meter fra eiendomsgrensen. Maks 3 meter høyt (mønc), 2,5 meter til gesims. Det må være 1 meter avstand mellom husene.

Du kan bygge flere småhus på tomten din, så lenge reglene om størrelse og avstand er oppfylt, og du ikke går ut over utnyttelsesgraden på tomten.

NB: Blir det for mange små hus, kan kommunen be deg fjerne noen fordi du bryter med strøkets karakter.

Utfylling/plassering av terreng. 1,5 meter åvvik fra normal i tettbygget strøk. 0,5 meter ved rekkehus og 3 meter utenfor tettbygget strøk.

Støttemur. 1 meter høy når den er minst 2 meter fra nabogrensen. 1,5 meter høy når den er minst 4 meter fra nabogrensen.

Gjerde. Maks 1,5 meter høyde. Må ikke blokkere sikt til vei.

Flaggstang.

Ombygging innendørs. Må ikke omfatte flytting av bærevegger og slikt.

V **Utegulv/platting på bakkenivå.** Obs! Terrasser som ligger over bakkenivå, må byggemeldes med enkel melding (se forklaring). Alternativet er å bygge et utegulv/platting. Du kan fylle ut terrenget og legge plattingen oppå. Dermed kan du bygge en terrasse som ligger høyere enn resten av hagen, uten å byggemelde. (Pass på dreneringen inntil huset.)

Antenne. Maks 2 meter høyde

Parabolantenne. Inntil 1,2 meter i diameter

V **Levegg.** Maks 1,8 meter høyde og 10 meter lengde.

Utepeis.

Biloppstillingsplass.

Ulike regler:
Alt over kan du bygge uten å varsle eller å spørre noen, men kommunen kan i kommuneplanen begrense mulighetene til å bygge slike ting.

Enten ved å kreve full søknad eller begrense størrelsen på for eksempel utegulv. Sjekk alltid plan- og bygningsetaten i kommunen. Dette gjelder særlig i hytteområder og i «gamle strøk» slik som trehusbebyggelser på sørlandet.

Enkel byggemelding under 50 m2: Tilbygg uten vann kan du i de fleste tilfeller få gjennom med bare enkel byggemelding. Kravet er at tilbygget er under 50 m2. Du må levere nabovarsel med tegninger og kartskisse til naboene. De må ikke protestere. Hører du ikke noe på tre uker fra kommunen, er det bare å starte. Dette passer fint hvis du skal bygge en vinterhage eller en større stue.

Enkel byggemelding under 70 m2: Når garasje/uthuset er under 70 m2 og ingen av naboene har innsigelser. Du må sende inn en «melding om tiltak» til kommunen. Skjema og ytterligere informasjon får du hos kommunen. Du må sende nabovarsel med tegninger og kartskisse til naboene. Har de ingen innvendinger og du ikke hører noe fra kommunen på tre uker, er det bare å sette i gang.

Full søknad: Hvis du ikke skal eller kan bygge etter reglene om forenklet søknad, må du i gang med full byggesak. Da må du gjennom en forhåndskonferanse med kommunen, og deretter levere søknad. Den kan være i ett trinn for enklere tiltak som garasje, tilbygg og lignende. Eller i to trinn - først en rammetillatelse om «skallet», og deretter en igangsettingstillatelse knyttet til innmaten og de tekniske løsningene.

For å kunne levere en søknad må du være ansvarlig søker. Du kan søke om å være det selv, men det enkleste er å bruke en byggmester som har ansvarsrett for å være søker, prosjekterende og utførende.

Spørsmål og tanker

Vedlegg 4

Eigersund Kommune
Postboks 580
4379 EGERSUND

Egersund, 14. august 2009

Reguleringsplan for Skadberg Feriesenter

Jeg viser til "Bestemmelser til Reguleringsplan for Skadberg Feriesenter", K-sak 003/00 datert 14 februar 2002, og videre til § 13 som omhandler campingperioden for Skadberg Feriesenter. Denne er i utgangspunktet oppgitt til å være fra 1. mai til 1. september. Kommunen kan, av hensyn til campingplassens økonomiske drift eller når andre særskilte grunner tilsier det, forlenge den angitte campingperioden.

Jeg har i snart 10 år arbeidet med dette prosjektet, og har av flere årsaker blitt utsatt for diverse forsinkelser. Etter lang tids venting har jeg endelig fått anlagt vann og strøm, men venter fortsatt på at kommunen skal ferdigstille det kommunale kloakksystemet slik at jeg kan koble feriesenteret til dette. I mellomtiden anvendes tett tank som må tømmes regelmessig. Prosjektet har blitt svært kostbart, samtidig som inntektsmulighetene har vært svært begrenset i perioden. Nå synes det allikevel som at brikkene begynner å falle på plass, og jeg er derfor i ferd med å vurdere endelig ferdigstillelse av Skadberg Feriesenter. Før endelig beslutning fattes, må jeg være sikker på at det finnes et økonomisk grunnlag for å gjøre de relativt store investeringene som er nødvendige. Bortfall av forventede inntekter grunnet flytting av ferjeforbindelsen fra Egersund til Danmark har også sterkt forringet økonomien i prosjektet og gjort videre investeringer usikre, og det er derfor nødvendig å finne alternative inntektskilder.

Som del av dette arbeidet med å finne alternative inntektskilder ser jeg det som helt nødvendig å få utvidet den angitte campingperioden, og mener at ovennevnte forklaringer er tilstrekkelige argumenter for at kommunen skal gi forlenget campingperiode. Derfor ber jeg om godkjenning av følgende campingperioder

- Bobiler og permanent oppstillte campingvogner på anviste plasser fra 01.01 til 31.12
- Besøkende i telt og campingvogner fra 15.03 til 15.10

Ovennevnte perioder vil være helt avgjørende for at Skadberg Feriesenter vil kunne sikre seg tilstrekkelige inntekter som vil forsvare de gjenstående investeringene inkludert permanent sanitæranlegg med dusj og toaletter som beskrevet i Reguleringsplanen for Skadberg Feriesenter, og jeg tør derfor be om at kommunen bekrefter anmodet campingperiode.

Med vennlig hilsen

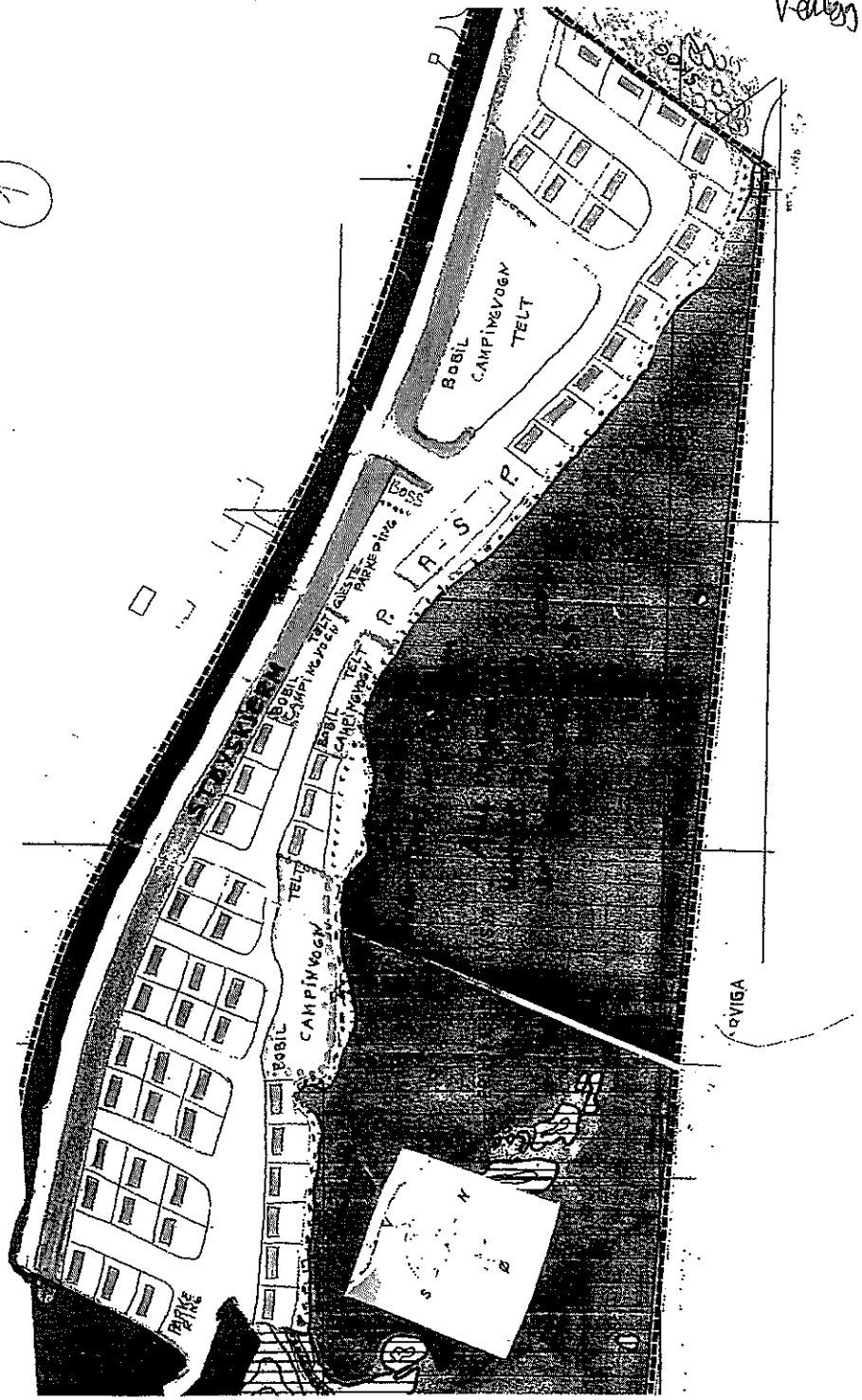
Ole Christen Skadberg

Ole Christen Skadberg

Vedlegg 6

(7)

(1)



Vedlegg 5

(8)

Eigersund kommune
Arkivsak ID: 09/2201 - 6812
Mottatt: 02 FEB 2010
Gradering:

Eigersund kommune
v/plansjef Tonheim
Postboks 580
4379 Egersund

SØKNAD OM MINDRE REGULERINGSENDRING SAMT ENDRING I REGULERINGSBESTEMMELSENE:
SKADBERG FERIESENTER GNR.4 BRN.129

Det søkes herved om mindre reguleringsendring samt endring av reguleringsbestemmelsene: Skadberg Feriesenter gnr.4 bnr.129.

Søker om justering av plankart ad. oppstilling av campingbiler/bobiler og kjørevei/parkering samt plantefelt.
Se vedlegg 1

Kort kommentar til søknaden:

Vedlagte plankart vedlegg 1, viser at oppstilte enheter er snudd med front mot øst, samt at 3 enheter helt nord har front mot sør.
Dette begrunnes med mye bedre forhold da den sterkeste vinden oftest kommer inn fra syd/nord.

Tilbygg, såkalt Isocamp tillates.

Levegger og løsliggende utegulv (terrasser) **se vedlegg 2**

Viser også til vår søknad om helårsdrift, levert september 2009.
Savner svar.
Opplyser for øvrig at uten tillatelse til helårsdrift (var en forutsetning fra begynnelsen av men dette ble dessverre glemt på første søknad) blir Skadberg Feriesenter avviklet, da det ikke er økonomi i annet.
Ingen vil bestille plass bare en periode av året, er den klare tilbakemeldingen vi får!

Egersund 1.februar 2010

Med hilsen
Skadberg Feriesenter
Ole Christen Skadberg

Han har i tillegg slått fast at det bygges ulovlig på Skadberg Feriesenter.

Dette ønsker byggesaksjefen å få slutt på. Og det var ikke vanskelig å få miljøutvalget til å slutte seg til det ønsket. Imidlertid ble det en lang debatt før miljøutvalget hadde klart å staake ut en kurs for videre håndtering av saken.

Fylles opp

Ole Christen Skadberg eier Skadberg Feriesenter. Han har fått godkjent en reguleringsplan som åpner for drift av campingplass, både for kortere og lengre opphold. Han har hatt suksess med å få mange gjester til å trille vognene sine til Skadberg. Der har de også tatt med seg materialer og bygd terrasser og levegger. Det er dette byggesaksjefen i Eigersund ikke liker.

- Dere må gjøre et nytt vedtak nå, ellers forestår ikke Skadberg at det får konsekvenser for ham å holde det gående med ulovligheter, omtalte det byggesaksjef Jarle Valle miljøutvalget.

«Skal vi vente så lenge at hele campingplassen er bygd opp ulovlig?»

Sølvi Ege, KrF-representant

Forståelse

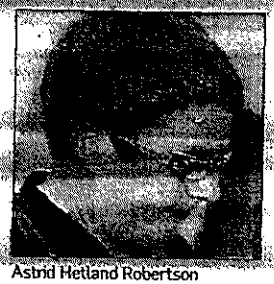
I januar hadde miljøutvalget til behandling en sak om ulovlig bygging på campingplassen. Også da var det spikertelt, terrasser og levegger som opptok politikerne. Da kom det også fram at Ole Christen Skadberg ønsket en reguleringsendring som ville innebære at han fikk utvidet sesongen til å være innenfor helårlig. Miljøutvalget viste da forståelse for ønsket. De ble enige om å legge til side den da aktuelle saken om ulovlig bygging i påvente av at Ole Christen Skadberg skulle starte opp reguleringsarbeidet og få planen justert.

Alt ulovlig?

- Ingen ting har skjedd. Det er ikke meldt om oppstart av reguleringsarbeid. Dere bør gi beskjed om at det ulovlige byggearbeidet ikke må fortsette, sa plansjef Dag Kjetil Tonheim til miljøutvalget.

Sølvi Ege

Brit Kvassheim



Astrid Hetland Robertson

Det var etter at leder for miljøutvalget, Arne Stapnes (H), hadde spurt medlemmene om hva de ville gjøre. Alternativet var enten å ta opp en sak slik byggesaksjefen har ønsket eller vente på en eventuell reguleringsplan.

- Det begås jo nye ulovligheter hele tida. Skal vi vente så lenge at hele campinplassen er bygd opp ulovlig? spurte Sølvi Ege (KrF).

Tove Løyning (Ap) fortalte at hun hadde hatt kontakt med eieren og at han hadde gitt uttrykk for at han ikke helt visste hva som skulle skje og hvem som skal ta initiativ til å få i gang reguleringsarbeidet.

- Han må engasjere et firma med nødvendig kompetanse og som melder inn at det startes opp reguleringsarbeid, sa plansjef Dag Kjetil Tonheim.

Byggeforbud

- Kommunen kan ikke bare stillteende sitte og se at det bygges en [illegible] miljø- og driftssjefen fast.

- Han løyer alle grenser og ser ikke ut til å bry seg, sa Brit L. Kvassheim (V).

Arne Stapnes påpekte at alt som er bygd uten å være i samsvar med den reguleringsplanen som gjelder, er bygd ulovlig.

- Dette må eieren bøtelegges for, sa Stapnes.

Han skisserte videre at et alternativ kan være å vente til en ny reguleringsplan vedtas og så forlange riving av alt som da ikke er tillatt. Han antydet at han kunne tenke seg å foreslå å nedlegge et bygge- og deleforbud. Det gjorde han imidlertid ikke.

«Han løyer alle grenser og ser ikke ut til å bry seg.»

Brit L. Kvassheim, Venstres representant

Må rive

Stapnes spurte administsjonen om det kan settes en tidsfrist for Skadberg til å ordne opp.

- Han kan jo holde det gående som dette i årevis, sa han.

Brit L. Kvassheim slo fast at det må settes frist og at det som skal til, er at det blir attraktivt for Skadberg å gjennomføre reguleringsendringen.

- Det tar cirka ett år å utarbeide og behandle en slik plan, opplyste plansjefen.

Astrid Hetland Robertson (H) foreslo da at miljøutvalget fulgte byggesaksjefens skisserte vedtaksforslag. Det innebærer at miljøutvalget pålegger Ole Christen Skadberg å forholde seg til gjeldende reguleringsplan. Alle permanente terrasser må fjernes. Ingen kan ligge ute i vinterhalvåret.

Alle tilbygg til campingvognene må også fjernes. Campingvogner som ikke står slik reguleringsplanen tilsier, må flyttes. Dessuten må alle vogner fjernes da sesongen i henhold til reguleringsplanen var slutt i september.

Vedlegg 2

(11)

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 06.10.2010	Avdeling:	Sentraladministrasjonen
Arkiv: :FE-	Enhet:	Politisk sekretariat
Arkivsaksnr.: 10/2113	Saksbehandler:	Randi Haugstad
	Stilling:	Politisk sekretær
Journalpostløpenr.: 10/24722	Telefon:	51 46 80 24
	E-post:	randi.haugstad@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
	Miljøutvalget	19.10.2010

Referatsaker til miljøutvalgets møte 19.10.10

Sammendrag:

Kopi av ulike skriv/meldinger som utvalget skal orienteres om.
Dersom utvalget har merknader til det enkelte skriv/melding, må dette gjøres med vedtak etter forslag fra et eller flere medlemmer.

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTTATT 22 OKT 2010
ARKIVSAKID 09/2812 - MAE

Saksgang:
Avgjøres av utvalget.

19.10.2010 Miljøutvalget

Møtebehandling:

1	Notat til miljøutvalgets møte 19. oktober 2010 vedr. Skadberg feriessenter

- ASTRID H. ROBERTSON (H) viste til ovenstående notat, og foreslo:
  "Rådmannens forslag til vedtak av 18.12.09, behandlet som sak 005/10 i møte 19.01.10 vedtas. Det føyes også på et nytt punkt:

  Tiltaket er ulovlig utført, jfr .PBL kap. 32 - Ulovlighetsoppfølging

  Miljøutvalget har etter en nøye vurdering av forholdene på Skadberg feriesenter, sammenholdt med vedtatt reguleringsplan med tilhørende bestemmelser, kommet til at feriesenterets eier pålegges:
  1. Å fjerne alle permanente terrasser. Det betyr at ingen terrasser kan ligge ute i vinterhalvåret. Jf. reguleringsbestemmelsenes § 14.
  2. Å fjerne alle tilbygg til campingvogner og bobiler. Unntatt fra dette er fortelt av tekstil. Jf reguleringsbestemmelsenes § 14.
  3. Å plassere campingvogner og bobiler i samsvar med det som er vist på reguleringsplanen. Jf. reguleringsbestemmelsenes § 12.
  4. Å fjerne alle campingvogner og bobiler i den perioden da det ikke er tillatt å benytte campingplassen til tradisjonell camping. Jf. reguleringsbestemmelsenes § 13.

  Frist for å gjennomføre tiltakene settes til 3 – tre – måneder etter at endelig vedtak er fattet i saken.

  Vedtaket er fattet med hjemmel i Reguleringsplan for Skadberg feriesenter, med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt av Eigersund kommunestyre 14.02.00."

Votering:
Robertsons forslag enstemmig vedtatt.
----0----

M-136/10 Vedtak:

1	Skadberg feriessenter

Rådmannens forslag til vedtak av 18.12.09, behandlet som sak 005/10 i møte 19.01.10 vedtas. Det føyes også på et nytt punkt:

Tiltaket er ulovlig utført, jfr .PBL kap. 32 - Ulovlighetsoppfølging

Miljøutvalget har etter en nøye vurdering av forholdene på Skadberg feriesenter, sammenholdt med vedtatt reguleringsplan med tilhørende bestemmelser, kommet til at feriesenterets eier pålegges:

1. *Å fjerne alle permanente terrasser. Det betyr at ingen terrasser kan ligge ute i vinterhalvåret. Jf. reguleringsbestemmelsenes § 14.*
2. *Å fjerne alle tilbygg til campingvogner og bobiler. Unntatt fra dette er fortelt av tekstil. Jf reguleringsbestemmelsenes § 14.*
3. *Å plassere campingvogner og bobiler i samsvar med det som er vist på reguleringsplanen. Jf. reguleringsbestemmelsenes § 12.*
4. *Å fjerne alle campingvogner og bobiler i den perioden da det ikke er tillatt å benytte campingplassen til tradisjonell camping. Jf. reguleringsbestemmelsenes § 13.*

Frist for å gjennomføre tiltakene settes til 3 – tre – måneder etter at endelig vedtak er fattet i saken.

Vedtaket er fattet med hjemmel i Reguleringsplan for Skadberg feriesenter, med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt av Eigersund kommunestyre 14.02.00.

Vedtaket er enstemmig.

EIGERSUND KOMMUNE
POLITISK SEKRETARIAT
RETT UTSKRIFT
Dato: 22/10-10 Sign.: Marit Espeland

VEDLEGG 1

(12)

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak

Julebyen Egersund

Ole Christen Skadberg
Ytstebrødveien 374
4370 EGERSUND

Vår ref.: 10/27514 / 09/2812 / GBR-4/129, FA-L42
Saksbehandler: Jarle Valle
E-post: jarle.valle@eigersund.kommune.no

Dato: 09.11.2010
Direkte telefon: 51 46 83 20 /
Deres ref.: /

Oversendelse av miljøutvalgets vedtak - terrasser og tilbygg til campingvogner gnr. 4 bnr. 129 - Skadberg feriesenter

Miljøutvalget behandlet i møte den 19.10.10 sak vedrørende terrasser og tilbygg til campingvogner på Deres eiendom gnr. 4 bnr. 129 – Skadberg feriesenter.
Saken ble behandlet som sak M-136/10.

Det vises til miljøutvalgets vedtak den 19.10.10.

M-136/10 Vedtak:

1	Skadberg feriessenter

Rådmannens forslag til vedtak av 18.12.09, behandlet som sak 005/10 i møte 19.01.10 vedtas. Det føyes også på et nytt punkt:

Tiltaket er ulovlig utført, jfr .PBL kap. 32 - Ulovlighetsoppfølging

Miljøutvalget har etter en nøye vurdering av forholdene på Skadberg feriesenter, sammenholdt med vedtatt reguleringsplan med tilhørende bestemmelser, kommet til at feriesenterets eier pålegges:

1. *Å fjerne alle permanente terrasser. Det betyr at ingen terrasser kan ligge ute i vinterhalvåret. Jf. reguleringsbestemmelsenes § 14.*
2. *Å fjerne alle tilbygg til campingvogner og bobiler. Unntatt fra dette er fortelt av tekstil. Jf reguleringsbestemmelsenes § 14.*
3. *Å plassere campingvogner og bobiler i samsvar med det som er vist på reguleringsplanen. Jf. reguleringsbestemmelsenes § 12.*
4. *Å fjerne alle campingvogner og bobiler i den perioden da det ikke er tillatt å benytte campingplassen til tradisjonell camping. Jf. reguleringsbestemmelsenes § 13.*

Frist for å gjennomføre tiltakene settes til 3 – tre – måneder etter at endelig vedtak er fattet i saken.

Vedtaket er fattet med hjemmel i Reguleringsplan for Skadberg feriesenter, med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt av Eigersund kommunestyre 14.02.00.

Vedtaket er enstemmig.

Besøksadresse: Nytorvet 9, 4370 Egersund / Lerviksgården 2 et.
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks: 51 49 10 38
Org.nr.: 944 496 394

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, og eller de endringene som ønskes, og de grunner du vil anføre klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kommer frem.

Med vennlig hilsen

Jane Valle
Byggesakssjef

Besøksadresse: Nytorvet 9, 4370 Egersund / Lerviksgården 2 et.
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund, 4379 EGERSUND
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no Internett: www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks: 51 49 10 38
Org.nr.: 944 496 394

(13)

TEGNFORKLARING

PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - HYTTER /NAUST
   - FORRETNINGER, KONTORLOKALER M.V.
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALLMENNYTTIGE FORMÅL
   - BYGGEOMRÅDE SJØ
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK / SKOGBRUK / GARTNERI
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
   - KJØREVEG
   - GANG- OG SYKKELVEG, RABATT
   - TRAFIKKOMRÅDE I SJØ
4. FRIOMRÅDER
   - PARK, TURVEG, LEKEPLASS
   - BADEPLASS / LEK
5. FAREOMRÅDER
   - RAS / FLOM
   - HØYSPENNINGSANLEGG
6. SPESIALOMRÅDER
   - CAMPINGPLASS
   - PRIVAT SMÅBÅTANLEGG SJØ
   - FRILUFTSOMRÅDE PÅ LAND

6. FORTS.
   - FRILUFTSOMRÅDE I SJØ
   - FRISIKTSONE VED VEG
   - PARKBELTE MED STØVOLL
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSEL

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
- FRISIKTLINJE
- STØYVOLL
- BRYGGE MED BÅTPLASSER
- CAMPINGVOGN-BOBIL
- SENTERLINJE REGULERT VEG.
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- PF PLANTEFELT
- P PARKERING
- GANGSTI

Ekvidistanse = 1 m
O FLAGGMAST
MÅLESTOKK = 1 : 1000

V S N Ø

REGULERINGSPLAN / ~~ENDRING~~ MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
SKADBERG FERIESENTER-GBNR.4/6

Kartblad:
Kartprodusent:

EIGERSUND KOMMUNE — REVISJONER SAK 003/00 — Dato: 30.11.98 — Sign: HA

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
1. GANGS BEHANDLING I FAST UTVALG FOR PLANSAKER	SAKSNR: 111/99	12.05.99	VN
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	02.08.99-03.09.99		VN
2. GANGS BEHANDLING I FAST UTVALG FOR PLANSAKER	SAKSNR: 293/99	15.12.99	VN
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN			
3. GANGS BEHANDLING I FAST UTVALG FOR PLANSAKER	SAKSNR:		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENNING)	SAKSNR: 003/00	14.02.00	
KUNNGJØRING		25.05.01	VN

PLANEN ER UTARBEIDET AV:
BYGN.ARK.REG.ING. H.AARSTAD Tlf. 51494140

SAK.NR:	TEGN.NR:	SAKSBEH:
12-98	SK-1-R	HA

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, og eller de endringene som ønskes, og de grunner du vil anføre klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kommer frem.

Med vennlig hilsen

Jarle Valle
Byggesakssjef

Besøksadresse: Nylorvet 9, 4370 Egersund / Lerviksgården 2 et.
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund, 4379 EGERSUND
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks: 51 49 10 38
Org.nr.: 944 496 394

(13)

TEGNFORKLARING

PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIGER
- HYTTER /NAUST
- FORRETNINGER, KONTORLOKALER M.V.
- INDUSTRI
- OFFENTLIGE BYGNINGER
- ALLMENNYTTIGE FORMÅL
- BYGGEOMRÅDE SJØ

2. LANDBRUKSOMRÅDER
- JORDBRUK / SKOGBRUK / GARTNERI

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)
- KJØREVEG
- GANG- OG SYKKELVEG, *RABATT*
- TRAFIKKOMRÅDE I SJØ

4. FRIOMRÅDER
- PARK, TURVEG, LEKEPLASS
- BADEPLASS / LEK

5. FAREOMRÅDER
- RAS / FLOM
- *HØYSPENNINGSANLEGG*

6. SPESIALOMRÅDER
- *CAMPINGPLASS*
- *PRIVAT SMÅBÅTANLEGG SJØ*
- *FRILUFTSOMRÅDE PÅ LAND*

6. FORTS.
- *FRILUFTSOMRÅDE I SJØ*
- *FRISIKTSONE VED VEG*
- *PARKBELTE MED STØVOLL*

7. FELLESOMRÅDER
- *FELLES AVKJØRSEL*

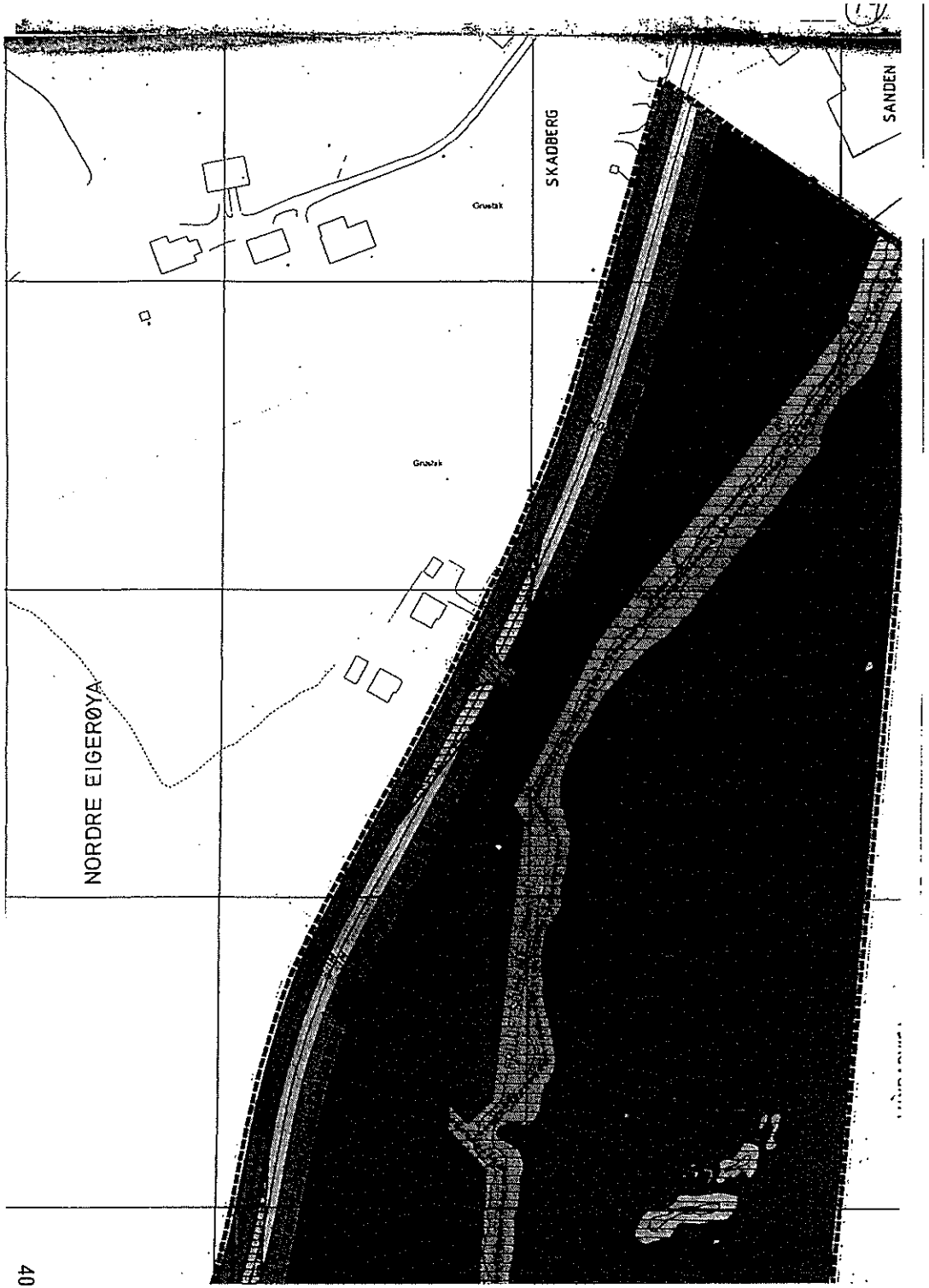
STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE MOT VEG OG ANNEN BEBYGGELSE
- *FRISIKTLINJE*
- *STØYVOLL*
- *BRYGGE MED BÅTPLASSER*
- *CAMPINGVOGN-BOBIL*
- SENTERLINJE REGULERT VEG.
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- PF *PLANTEFELT*
- P *PARKERING*
- *GANGSTI*

Ekvidistanse = 1 m
FLAGGMAST
MÅLESTOKK = 1 : 1000

V S N Ø

REGULERINGSPLAN / ~~ENDRING~~ MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: SKADBERG FERIESENTER-GBNR.4/6		Kartblad: Kartprodusent:	
EIGERSUND KOMMUNE	REVISJONER SAK 003/00	Dato: 30.11.98	Sign:
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			
1. GANGS BEHANDLING I FAST UTVALG FOR PLANSAKER	SAKSNR: 111/99	12.05.99	VN
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	02.08.99-03.09.99		VN
2. GANGS BEHANDLING I FAST UTVALG FOR PLANSAKER	SAKSNR: 293/99	15.12.99	VN
EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN			
3. GANGS BEHANDLING I FAST UTVALG FOR PLANSAKER	SAKSNR:		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENNING)	SAKSNR: 003/00	14.02.00	
KUNNGJØRING		25.05.01	VN

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	SAK.NR:	TEGN.NR:	SAKSBEH:
BYGN.ARK.REG.ING. H.AARSTAD Tlf. 51494140	12-98	SK-1-R	



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SKADBERG FERIESENTER

DEL AV GNR. 4 BNR. 6 SKADBERG I EIGERSUND KOMMUNE

Plankart nr. : SK-1-R
Datert : 30.11.98.
Revidert : 12.05.99 etter F-sak 111/99 og 15.12.99 etter F-sak 016/99
Stadfestet : 14.02.00 etter K-sak 003/00.

Området reguleres til :

I.	TRAFIKKOMRÅDER - OFFENTLIGE	- PBL § 25.3.
II.	FAREOMRÅDER	- PBL § 25.5.
III.	SPESIALOMRÅDER	- PBL § 25.6.
IV.	FELLESOMRÅDER	- PBL § 25.7.

I. TRAFIKKOMRÅDER - OFFENTLIGE.

Kjøreveg.

§ 1. Offentlig kjøreveg skal opparbeides etter tekniske krav i vegnormalene etter vegloven. Planer for opparbeidelse av offentlig kjøreveg skal godkjennes av vegmyndigheten før tiltak gjennomføres.

Tidspunktet for opparbeidelse av offentlig kjøreveg fastsettes av vegmyndigheten.

Gang- og sykkelveg, rabatt.

§ 2. Offentlig gang- og sykkelveg og rabatt skal opparbeides etter tekniske krav i vegnormalene etter vegloven. Planer for opparbeidelse av offentlig gang- og sykkelveg og rabatt skal godkjennes av vegmyndigheten før tiltak gjennomføres.

Tidspunktet for opparbeidelse av offentlig gang- og sykkelveg og rabatt fastsettes av vegmyndigheten.

forts. side 2

II. FAREOMRÅDER.

Høyspenningsanlegg.

§ 3. Transformatorkiosk kan oppføres i fareområder etter planer som skal godkjennes av netteier før tiltak iverksettes. Transformatorkiosk skal tilpasses den øvrige bebyggelsen i området med hensyn til form og farge.

Netteier skal ha tinglyst rett til adkomst og vedlikehold av de anlegg som oppføres og drives av netteier. Tinglyst erklæring skal foreligge før tiltak i fareområder iverksettes.

III. SPESIALOMRÅDER.

Campingplass.

§ 4. Fritidsbebyggelse, merket nr. 1 -13, kan oppføres i området regulert til campingplass. Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

Fritidsbebyggelsen, merket nr. 1-4, kan oppføres i maksimalt 1 etasje. Samlet brutto grunnflate må ikke overstige 410 kvm. I tillegg kan det oppføres en terrasse på inntil 20 kvm til hver boenhet. Gesimshøyden skal ikke overstige 2,5 m over topp grunnmur.

Fritidsbebyggelsen, merket nr. 5 -11, kan oppføres i maksimalt 1 etasje med loft som tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i teknisk forskrift for byggesaker - TEK. Brutto grunnflate for hvert bygg må ikke overstige 65 kvm. I tillegg kan det oppføres en terrasse på inntil 20 kvm. til hvert bygg. Gesimshøyden skal ikke overstige 2,5 m over topp grunnmur.

Fritidsbebyggelsen, merket nr. 12 -13, kan oppføres i maksimalt 1 etasje med loft som tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i teknisk forskrift for byggesaker - TEK. Brutto grunnflate for hvert bygg må ikke overstige 150 kvm. tillegg kan det oppføres en terrasse på 20 kvm. til hvert bygg. Gesimshøyden skal ikke overstige 2,5 m over topp grunnmur.

forts. side 3

§ 5. Administrasjonsbygg/ kiosk og sanitærbygg, merket A og S, kan oppføres i området regulert til campingplass. Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet.

Administrasjonsbygg/ kiosk og sanitærbygg kan oppføres i maksimalt 1 etasje. Samlet brutto grunnflate må ikke overstige 400 kvm. Gesimshøyden skal ikke overstige 2,5 m over topp grunnmur.

§ 6. Grunnmurshøyden for bebyggelsen i området skal ikke overstige 0,5 m over ferdig planert terreng. Høyde for topp grunnmur fastsettes av kommunens bygningsmyndighet.

§ 7. Bebyggelsen skal oppføres med saltak og møneretning som vist på plankartet. Takvinkel for samtlige bygninger skal ligge mellom 27 og 38 grader.

§ 8. Bebyggelsen skal oppføres i tre med liggende trekledning som fasadematerialе. Vinduer skal ha sidehengslede, utadslående rammer med fast midtpost og gjennomgående sprosser. Vinduer skal ha kittfals, ikke metallist, som dekkes med maling. Metallbeslag over eller under vinduer tillates ikke. Bebyggelsen skal ha taktekking med teglpanner i jordfarge eller skifer, og dekkbord på vindskier av tre.

§ 9. Fargesetting på bebyggelsen skal godkjennes av kommunens bygningsmyndighet. Signalfarger på bebyggelsen tillates ikke.

§ 10. Flaggmast m/logo kan oppføres som vist på plankartet. Utforming og type skal godkjennes av kommunen. Maksimal høyde på stengene settes til 6,0 meter.

§ 11. Gangsluse i veg mellom område avsatt til campingvogner, bobiler og telt og område for fritidsbebyggelse skal monteres før campingplassen tas i bruk.

forts. side 4

§ 12. Oppstillingsfelt for campingvogner, bobiler og telt, interne kjøreveger, gangstier, parkeringsplasser og plantefelt skal anlegges som vist på plankartet.

§ 13. De arealer av campingplassen som, etter plankartet, er vist som oppstillingfelt for campingvogner, bobiler og telt kan benyttes til tradisjonell camping i perioden fra 1. mai til 1. september.

Kommunen kan, av hensyn til campingplassens økonomiske drift eller når andre særskilte grunner tilsier det, forlenge den angitte campingperioden dog ikke ut over perioden fra 15. mars til 15. oktober.

§ 14. Det tillates ikke oppført permanente, jordfaste terrasser og/ eller tilbygg til campingvogner og bobiler, såkalte " spikertelt ", på campingplassens viste oppstillingsfelt.

§ 15. Interne kjøreveger skal anlegges i takt med opparbeidelsen og utbyggingen av campingplassen. Det forutsettes en maksimal tillatt kjørehastighet på 20 km/t på de interne kjøreveger. Kommunen kan, dersom den finner det påkrevd, pålegge tiltakshaver å anlegge fartsdempende tiltak på de interne kjøreveger.

§ 16. Plantefelt, merket PF, og de på plankartet viste plantestripene mellom oppstillingsfeltene for campingvogner, bobiler og telt, skal opparbeides og beplantes med busker og trær for innbyrdes avskjerming mellom feltene og for avskjerming av det åpne landskapsinntrykket sett fra sjøsiden. Plantefeltene og plantestripene skal anlegges i takt med opparbeidelsen og utbyggingen av campingplassen etter grøntplan godkjent av kommunen.

Privat småbåtanlegg sjø.

§ 17. Privat småbåtanlegg sjø.

Molo, brygger, båtplasser og rampe for båtopptrekk kan anlegges i dette regulerte området. Plasseringen skal være som vist på plankartet. Det tillates anlagt maksimalt 20 åpne båtplasser i anlegget. Brygger skal oppføres i trematerialer. Moloen tillates oppført i en maksimal høyde

forts. side 5

på 2,0 m over sjøens middelvannstand i området. Moloen skal oppføres i lødd naturstein. Småbåthavna forutsettes ferdigstilt seinest når de nærliggende bygningene er innflyttingsklare.

Friluftsområde på land.

§ 18. Plantefelt, merket PF på plankartet, skal opparbeides og beplantes med avskjermende busker og trær i takt med opparbeidelsen og utbyggingen av campingplassen etter grøntplan godkjent av kommunen.

§ 19. Planer for opparbeidelse av gangsti skal godkjennes av kommunen før tiltak iverksettes.

§ 20. Båthus, brygger og/ eller båtfester tillates ikke anlagt i friluftsområde på land.

§ 21. Innenfor regulert friluftsområde på land tillates allmenn ferdsel etter Friluftslovens bestemmelser.

Friluftsområde i sjø.

§ 22. Båthus, brygger og/ eller båtfeste tillates ikke anlagt i friluftsområde i sjø.

§ 23. Innenfor regulert friluftsområde i sjø tillates allmenn ferdsel etter friluftslovens bestemmelser.

Frisiktsone ved veg.

§ 24. Innenfor regulert frisiktsone ved veg skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

Parkbelte med støyvoll

§ 25. Støyvoll med en høyde på 2,5 m over tilstøtende vegers planum skal anlegges i takt med opparbeidelsen og utbyggingen av campingplassen.

Støyvollen skal isås og beplantes med busker etter grøntplan godkjent av kommunen før tiltak iverksettes.

forts. side 6

IV. FELLESOMRÅDER.

Felles avkjørsel

§ 26. Felles avkjørsel skal opparbeides etter kravene i vegnormalene etter vegloven. Planer og utførelse skal godkjennes av vegmyndigheten.

Felles avkjørsel skal være ferdig opparbeidet før den del av campingplassen som avkjørselen betjener tas i bruk.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 27. Før tiltak etter plan og bestemmelser iverksettes, skal det foreligge en detaljert anleggs- og bebyggelsesplan, godkjent av kommunen som viser den planlagte tekniske og trinnvise opparbeidelse og utbygging av de regulerte spesialområder, fareområder og fellesområder.

§ 28. Tiltak i regulerte spesialområder, fareområder og fellesområder tillates ikke før offentlig vannforsyning og en tilfredstillende kloakkeringsløsning godkjent av kommunen er anlagt til planområdet.

§ 29. Kommunen skal ved behandling av søknad om tiltak påse at området og bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en estetisk god utforming.

§ 30. Ingen deler av planområdet må beplantes med busker og trær som kan sjenere ferdselen i området. Det må heller ikke settes opp gjerder e.l. som kan sjenere ferdselen i området.

§ 31. Mindre vesentlige endringer fra plan og bestemmelser kan, innenfor rammen av plan- og bygningsloven, godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

Eigersund kommune 14.02.00.

Plan og bestemmelser revidert i samsvar med kommunestyrets stadfestelses-vedtak i kommunestyresak, K-sak 003/00, datert 14.02.00.

EIGERSUND KOMMUNE RÅDMANN

NORDRE EIGERØYA
SKADBERG
SANDEN
Grustak
Grustak
FRILUFTSOMRÅDE PÅLAND
FRILUFTSOMRÅDE (SJØ)
PF
PF

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 05.01.2011	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arkiv: :GBR-4/118, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
Arkivsaksnr.: 08/1813	Saksbehandler:	Jarle Valle
	Stilling:	Byggesakssjef
	Telefon:	51 46 83 20
Journalpostløpenr.: 10/31938	E-post:	jarle.valle@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
18/11	Miljøutvalget	18.01.2011

2 boder gnr. 4 bnr. 118 - Laila og Jane Løyning, Skadbergstrondveien 74/76. Klagebehandling.

Sammendrag:

Byggesakssjefen har gitt tillatelse til å føre opp to boder på gnr. 4, bnr. 118. Et av vilkårene er at det mellomliggende taket ikke er tillatt. Tiltakshaver har klaget på denne delen av vedtaket. Det anbefales at klager ikke gis medhold og at klagen sendes over til Fylkesmannen i Rogaland til endelig avgjørelse.

Saksgang:
Klagen behandles av Miljøutvalget. Dersom Miljøutvalget gir klager medhold, stopper saken der, men partene har klagerett på det nye vedtaket. Hvis Miljøutvalget ikke gir klager fullt medhold, sendes klagen over til Fylkesmannen i Rogaland til endelig avgjørelse.

Rådmannens forslag til vedtak 05.01.2011:

Miljøutvalget har nøye vurdert klagen fra Laila og Jane Løyning på byggesakssjefens vedtak i sak 497/10, 26.11.10, og har etter en samlet vurdering kommet til at klagen ikke inneholder vesentlige nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet. Klager gis ikke medhold. Byggesakssjefens vedtak i sak 497/10 opprettholdes.
Klagen oversendes til Fylkesmannen i Rogaland til endelig avgjørelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens Kap. VI.

Eventuell tidligere politisk behandling:

18.11.08, sak 192/08, vedtok Miljøutvalget følgende:

1. *Redskapsboden er ulovlig oppført da den er oppført før kommunen har gitt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens §§ 95 og 93 a.*

   Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 113.

2. *Miljøutvalget finner, jfr. pbl § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra § 4-3 i Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2007 -20018.*

   Dette med følgende begrunnelse:

- *Boden oppføres på en relativt stor eiendom som er bebygget med en vertikaltdelt fritidsbolig. Det er således forståelig at det er behov for større bruksareal enn begrensingen satt i kommuneplanbestemmelsenes § 4-3.*
- *Tiltaket synes ikke å medføre ulemper for naboer eller andre.*
- *Naboene har ingen merknader.*
- *Dispensasjon vil gi Jane Løyning og Laila Løyning en hensiktmessig lagringsplass/bod.*

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

1. *Plan- og bygningslovens med tilhørende forskrifter må følges nøye.*
2. *Boden plasseres som vist på vedlagt situasjonskart.*
3. *Bodene tillates ikke brukt som rom for varig opphold.*
4. *Parsellene gnr. 4 bnr 136 og gnr. 4 bnr. 118 må sammenføyes før det kan gis ferdigattest eller brukstillatelse.*
5. *Det tillates ikke innlagt vann og/eller installert WC før eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett eller det er søkt om og gitt utslippstillatelse.*
6. *Når arbeidet er ferdig skal det skriftlig anmodes om ferdigattest eller brukstillatelse, jfr. pbl. § 9.*
7. *Bodene oppføres i henhold til tegninger datert 10.04.08 (uten pergola). Før arbeid kan gjenopptas må nye tegninger i henhold til dette leveres.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7.

3. *Saken oversendes Rogaland fylkeskommunen, Fylkesmannen i Rogaland og Statens vegevesen for uttalelse før endelig dispensasjonsvedtak eventuelt fattes.*

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

31.03.09, sak 062/09, vedtok Miljøutvalget i en klagesak fra Laila og Jane Løyning på Miljøutvalgets vedtak av 18.11.08:

Miljøutvalget har nøye vurdert klage og skriv fra Jane og Laila Løining datert 14.12.08, 02.01.09 og 99.99.99 men kan ikke se at det i klagen eller i skrivene er framkommet nye momenter som tilsier at klagen kan tas til følge eller at Miljøutvalgets vedtak må omgjøres/endres.

Miljøutvalget fatter følgende vedtak:

1. *Redskapsboden er ulovlig oppført da den er oppført før kommunen har gitt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens §§ 95 og 93 a. Det ilegges derfor et gebyr for ulovlig byggearbeid på kroner: 7.847,-. Jamfør kommunalt gebyrregulativ for byggesaker.*

2. *Miljøutvalget finner, jfr. pbl § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra § 4-3 i Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2007 -20018.*

   Dette med følgende begrunnelse:
   - *Bodene oppføres på en relativt stor eiendom som er bebygget med en vertikaltdelt fritidsbolig. Det er således forståelig at det er behov for større bruksareal enn begrensingen satt i kommuneplanbestemmelsenes § 4-3.*
   - *Tiltaket synes ikke å medføre ulemper for naboer eller andre.*
   - *Naboene har ingen merknader.*
   - *Dispensasjon vil gi Jane Løyning og Laila Løyning en hensiktmessig lagringsplass/bod.*

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

1. *Plan- og bygningslovens med tilhørende forskrifter må følges nøye.*
2. *Bodene plasseres som vist på vedlagt situasjonskart.*
3. *Bodene tillates ikke brukt som rom for varig opphold.*
4. *Parsellene gnr. 4 bnr 136 og gnr. 4 bnr. 118 må sammenføyes før det kan gis ferdigattest eller brukstillatelse.*
5. *Det tillates ikke innlagt vann og/eller installert WC før eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett eller det er søkt om og gitt utslippstillatelse.*
6. *Når arbeidet er ferdig skal det skriftlig anmodes om ferdigattest eller brukstillatelse, jfr. plbl. § 99.*
7. *Bodene oppføres i henhold til tegninger datert 10.04.08 (uten pergola). Før arbeid kan gjenopptas må nye tegninger i henhold til dette leveres.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7.

Vedtaket er enstemmig.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Fylkesmannen fikk oversendt klagen fra Laila og Jane Løyning som ble behandlet av Miljøutvalget 31.03.09. I brev av 16.02.10 skriver Fylkesmannen at det foreløpige vedtaket i sak 192/08 ikke kan påklages da det ikke er et endelig vedtak. Klagesaken skulle derfor ikke vært oversendt til Fylkesmannen for klagebehandling. Dersom kommunen ønsker å gi dispensasjon, må kommunen fatte et endelig dispensasjonsvedtak. Dette vedtaket kan deretter påklages. Fylkesmannen skriver videre at slik saken er opplyst, synes det som at nabovarselet ikke opplyser at tiltaket er avhengig av dispensasjon. Det er uklart for Fylkesmannen om det er søkt om nødvendig dispensasjon. Saken ble returnert fra Fylkesmannen for videre behandling i samsvar med det han har skrevet.

I et udatert brev som er registrert i Eigersund kommune 23.09.10 skriver Mary Jane Løyning bl.a. at etter samtale med Grøsfjeld på byggesaksseksjonen har de forstått det slik at det er to hovedgrunner til at "mellomtaket" ikke kan godkjennes:
1. At det samlet sett blir for mye bebygd areal på eiendommen i forhold til at det er LNF-område.
2. Mistanke og tro om at disse bodene er et forsøk på en tilsnikelse av en mulighet til å etablere enda en ny hytte på eiendommen. Løyning kommenterer disse punktene og skriver bl.a. at de opprinnelig ikke hadde tenkt å samle bodene under samme tak. Det har imidlertid vist seg som praktisk og estetisk å ha tak mellom bodene. De har aldri tenkt at bodene skal bli til hytte.

I en uttalelse fra sivilarkitekt Cecilia Løyning Stokkeland, datert 16.09.10, skriver hun at hun ønsker å avvise alle spekulasjoner og påstander om at bodene er planlagt for på et seinere tidspunkt å bli bygget om til hytte / fritidsbolig. Hun beskriver sin rolle i forbindelse med utarbeidelse av tegninger til boder og hva som har vært behovet for / hensikten med bodene. Behovet var vedlager, sykkel / utstyrslager, og lager for innbo etter foreldrene, altså normale bodfunksjoner.

I delegert sak nr 497/10, 26.11.10, *fattet byggesakssjefen følgende vedtak:*
I medhold av delegert fullmakt, jamfør plan- og utredningssjefens vedtak av 28.01.1999, godkjennes søknaden på følgende vilkår:

1. *Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må følges nøye.*
2. *Tiltaket plasseres som vist på vedlagt godkjent situasjonskart.*
3. *Bodene tillates ikke brukt som rom for varig opphold.*
4. *Det tillates ikke innlagt vann og/eller installert WC før eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett eller det er søkt om og gitt utslippstillatelse.*

5. *Bodene eller i tilfelle vedkommende del av det må ikke tas i bruk før midl. brukstillatelse eller ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99.*
6. *Bodene må oppføres i henhold til tegninger datert 10.04.08, revidert 02.01.09 (uten pergola eller tak over rommet mellom dem).*
7. *De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra kommunen.*
8. *Redskapsbodene er ulovlig oppført da de er oppført før kommunen har gitt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens §§ 95 og 93 a. Det ilegges derfor et gebyr for behandling av ulovlig byggearbeid på kroner: 7.847,-, jamfør kommunalt gebyrregulativ for byggesaker.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 93-95.

14.12.10 klager Laila Løyning pva. seg selv og Jane Løyning på vedtaket av 26.11.10. Det klages over at mellomliggende tak ikke er blitt behandlet og gjort rede for. Hun henviser til tidligere korrespondanse i saken. De opprettholder sin klage på vedtaket fra november 2008. Vedtaket som nå er fattet godkjenner bodene, men ikke taket mellom bodene. Søknaden om å få beholde mellomliggende tak er ikke nevnt. Ettersom klager skjønner, har ikke kommunen hjemmel i verken lov, forskrifter eller reguleringsplaner / vedtak til å nekte søknad om felles tak. De ble i 2010 anbefalt å sende inn nye tegninger uten tak, for å få godkjent bodene slik at disse kunne ferdigstilles. Denne saken har allerede tatt flere år, og bodene har ifølge klager tatt skade av å stå uten kledning. Søknad uten tak var et anbefalt steg for å komme videre. Søknaden om mellomliggende tak opprettholdes. Klager regner med at det ikke er nødvendig å legge ved kopi av søknad om å få godkjent det mellomliggende taket.

Saksbehandlers vurderinger:

Klager er part i saken. Klagen er mottatt innen klagefristen. Klagen tas derfor opp til behandling.

Det er nå gitt tillatelse til de 2 bodene, men ikke til det mellomliggende taket. Hver av bodene er på 14 m^2 BRA, med en avstand mellom dem på 3,6 m. Dersom det gis tillatelse til tak mellom bodene, vil BYA øke med 16,4 m^2.

Hvor store boder er det behov for på en fritidsbolig?
En samlet bodflate på 28 m^2 burde være mer enn tilstrekkelig for en fritidsbolig, selv om det er to familier som benytter bodene, når den beskrevne bruken er vedlager, sykkel- og utstyrslager. At man en periode også hadde behov for å lagre en del inventar som hadde tilhørt en eldre generasjon, kan ikke ansees som et varig behov. Etter saksbehandlers syn burde det da ikke være behov for å ha et overbygget område mellom bodene på vel 16 m^2 til tørking av klær, oppbevaring av sykler m.v.

Er mellomtaket tilstrekkelig vurdert i forbindelse med vedtak i sak 497/10?
I klagen skriver klager bl.a. at søknaden om mellomliggende tak ikke er blitt behandlet og gjort rede for i saken. Klagers og deres arkitekts syn på mellomtaket er grundig gjennomgått i saksforelegget der vedtaket fremkommer. Her er det bl.a. redegjort for bestemmelsen som det kreves dispensasjon fra dersom det skal gis tillatelse til bodene. Søknaden om mellomtaket ansees som tilstrekkelig hensyntatt i saksutredningen.

Estetikk.
I brevene fra søker / klager og deres arkitekt, fremkommer det at bodene er mer estetiske ved å ha det mellomliggende taket enn om dette taket ikke var der. En eventuell estetisk gevinst synes ikke å veie opp mot den store økningen av bebygd areal som mellomtaket utgjør.

Evt. framtidig bruk av bygningen til fritidsbolig.
Bodenes egnethet som framtidig fritidsbolig vil ikke bli vesentlig påvirket av om det tillates tak over mellomrommet mellom dem eller ikke. Dette momentet som er trukket fram i brev fra klager og deres arkitekt, er ikke vektlagt i klagesaken. Som det fremkommer i saksforelegget i sak 497/10, fortsettes det at bodene ikke benyttes som rom for varig opphold.

Kommunens hjemmel.
Klager skriver at kommunen etter hva hun forstår, ikke har hjemmel verken i lov, forskrifter eller reguleringsplaner / -vedtak til å nekte søknad om felles tak. Vi legger til grunn at klager mener at kommunen ikke har hjemmel til å nekte å gi tillatelse til det mellomliggende taket, da det er klart at kommunen ikke har hjemmel til å nekte noen å søke, og det har man heller ikke gjort. Når det gjelder hjemmelen til ikke å gi tillatelse til tiltaket, så krever det omsøkte tiltaket dispensasjon fra kommuneplanen. Eiendommen er ikke regulert, og er i kommuneplanen vist med formål LNF-område der landbruk er dominerende. I bestemmelse til § 4-3 til kommuneplanen forutsettes det at det totale bruksarealet på eiendommen ikke overstiger 105 m^2:
"Frittliggende bygg som uthus, boder uten varig opphold og anneks kan bare aksepteres dersom

1) *det kan dokumenteres en estetisk og terrengmessig bedre tilpasning til hovedbygget enn ved tilbygg.*
2) *det totale bebygde areal på eiendommen ikke overstiger 105* m^2*."*

Ifølge det kommunale arkivet er gnr. 4, bnr. 118 bebygd med en vertikaldelt fritidsbolig med grunnflate ca 100 m^2. Totalt bruksareal er ca 138 m^2.

Selv om plan- og bygningsloven 1985 som er lagt til grunn for denne byggesaken, i § 7 hadde en bestemmelse som gir kommunen anledning til å vedta dispensasjon fra loven, forskriftene, reguleringsplaner m.v., når særlige grunner forelå, er det ingen som har krav på å få dispensasjon. Kommunens hjemmel som klager mener ikke finnes, ligger altså i plan- og bygningsloven 1985, § 7.

En kan ikke se at klagen inneholder vesentlige nye opplysninger som skulle tilsi at byggesakssjefens vedtak i sak 497/10 skulle omgjøres slik at det blir tillatt å føre opp det mellomliggende taket. Det anbefales derfor at klager ikke gis medhold, og at klagen dermed sendes over til Fylkesmannen i Rogaland til endelig avgjørelse.

Universell utforming:
Ikke krav.

Økonomiske konsekvenser:
Ingen.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:

Miljøutvalget har nøye vurdert klagen fra Laila og Jane Løyning på byggesakssjefens vedtak i sak 497/10, 26.11.10, og har etter en samlet vurdering kommet til at klagen inneholder følgende vesentlige nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet, og som skulle tilsi at det også gis dispensasjon for / tillatelse til mellomtaket:

1.
2.

Klager gis medhold.
Byggesakssjefens vedtak i sak 497/10, punkt 6 endres til:
6. Bodene må oppføres i henhold til tegninger datert 10.04.08.

Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens Kap. VI, jf. plan- og bygningsloven 1985 § 93-95.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
147736	Godkjente tegninger og kart
138643	Opplysninger til byggesak - sammenbygde boder på Nordre Eigerøy, gnr. 4 bnr. 118
138642	Uttalelse - sammenbygde boder på Nordre Eigerøy, gnr. 4 bnr. 118
137244	Tillatelse til tiltak/dispensasjon - 2 boder gnr. 4 bnr. 118 - Laila og Jane Løyning, Skadbergstrondveien 74/76
151291	Erklæring om klage - tak mellom to boder gnr. 4 bnr. 118, Skadbergstrondveien 74/76
152653	kommuneplanbestemmelsene.pdf
152654	utsnitt av kommuneplanens arealdel.pdf

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	15.04.2008	Jane Løyning; Laila Løyning	Melding om tiltak. Oppføring 2 boder gnr. 4 bnr. 118
2	U	18.04.2008	Laila Løyning	Foreløpig svar - Søknad om tillatelse til tiltak for oppføring av 2 boder på gnr. 4 bnr. 118
3	I	12.06.2008	Ø. Henriksen	Vedr. boder gnr. 4 bnr. 118
4	I	26.06.2008	Laila Løyning	Vedlegg til byggemelding / søknad om oppføring 2 boder på gnr. 4 bnr. 118
5	I	14.07.2008	Laila Løyning; Jane Løyning	Oversikt over saksgang og hendelse ifm. søknad om fraskillelse av parsell og oppføring av 2 boder
7	U	11.11.2008	Laila Løyning; Jane Løyning	Varsel om befaring
9	U	28.11.2008	Fylkesmannen i Rogaland	Oversendelsesbrev av miljøutvalgets vedtak. Ber om Deres uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av to sammenbygde boder, gnr. 4 bnr. 118 og 136, Laila og Jane Løyning, Skadbergstrondveien 74/76.
8	U	28.11.2008	Laila Løyning	Oversendelsesbrev av miljøutvalgets vedtak.

				Søknad om dispensasjon for oppføring av to sammenbygde boder gnr. 4 bnr. 118 og 136, Laila og Jane Løyning, Skadbergstrondveien 74/76
10	I	05.12.2008	Fylkesmannen i Rogaland	Sak 08/11039 - 2 boder Skadbergstrondveien 74/76 - uttalelse
11	I	14.12.2008	Jane og Laila Løyning	Klage på vedtak 18.11.08 ang. søknad på oppføring 2 boder gnr. 4 bnr. 118 og 136
12	I	15.12.2008	Statens vegvesen	Uttalelse vedr. søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for oppføring 2 sammenbygde boder
13	I	16.12.2008	Laila og Jane Løyning	2 boder gnr. 4 bnr. 118, Laila og Jane Løyning, Skadbergstrondveien 74/76 - Ankesak
14	I	02.01.2009	Jane og Laila Løyning	Vedlegg til klage vedr. søknad om oppføring av 2 boder på gnr. 4 bnr. 118 og 136 datert 14.12.08
18	I	10.04.2009	Siv.ark. Cecilia Stokkeland	Tegninger gnr. 4 bnr. 118
16	U	23.04.2009	Laila Løyning; Jane Løyning	Oversendelse av Miljøutvalgets vedtak - 2 boder gnr. 4 bnr. 118, Laila og Jane Løyning, Skadbergstrondveien 74/76
17	I	30.04.2009	Fylkesmannen i Rogaland	Forhåndsmelding - klage etter plan- og bygningsloven, gnr. 4 bnr. 118
20	I	31.05.2009	Laila Løyning	Enkle tiltak - tak mellom to boder gnr. 4 bnr. 118
19	U	02.06.2009	Statens kartverk	Sammenføying til tinglysing
21	I	08.06.2009	Statens kartverk	Retur av tinglyst sammenføying - gnr. 4 bnr. 118
22	U	16.06.2009	Laila Løyning	Foreløpig svar vedrørende søknad om tak mellom to boder gnr. 4 bnr. 118
23	U	29.06.2009	Jane Løyning; Laila Løyning	Melding om tinglyst sammenføying
24	I	06.08.2009	Jane og Laila Løyning	Nye tegninger boder, uten takoverbygg gnr. 4 bnr. 118 - Skadbergstrondveien 74
25	I	26.08.2009	Jane Løyning	Vedr. bodene på gnr. 4 bnr. 118 - Skadberg
26	U	06.11.2009	Jane Løyning	Vedrørende oppføring av 2 boder gnr. 4 bnr. 118, Laila og Jane Løyning, Skadbergstrondveien 74/76
27	I	12.02.2010	Fylkesmannen i Rogaland	Vedr. klagesak - 2 boder gnr. 4 bnr. 118
28	X	12.02.2010	Jarle Valle	Vedr. klagesak gnr. 4 bnr. 118 - 2 boder
29	U	13.02.2010	Fylkesmannen i Rogaland	Vedr. klagesak - 2 boder gnr. 4 bnr. 118
30	I	16.02.2010	Fylkesmannen i Rogaland	Vedr. klagebehandling - oppføring av utvendige boder gnr. 4 bnr. 118, Skadbergstrondveien 74/76
32	U	12.03.2010	Adv. Asbjørn Stokkeland	Vedr. 2 boder gnr. 4 bnr. 118 - Laila og Jane Løyning, Skadbergstrondveien 74/76
34	I	16.09.2010	Cecilia Løyning Stokkeland	Uttalelse - sammenbygde boder på Nordre Eigerøy, gnr. 4 bnr. 118
35	I	16.09.2010	Mary Jane Løyning	Opplysninger til byggesak - sammenbygde boder på Nordre Eigerøy, gnr. 4 bnr. 118
36	U	04.11.2010	Eigersund kommune; Johanne Marie Seglem; Kjetil og Mariann Johannessen; Ole Jakob Skadberg; Statens Vegvesen	Nabovarsling - 2 boder gnr. 4 bnr. 118 - Laila og Jane Løyning, Skadbergstrondveien 74/76

			Region Vest	
33	U	26.11.2010	Jane Løyning	Tillatelse til tiltak/dispensasjon - 2 boder gnr. 4 bnr. 118 - Laila og Jane Løyning, Skadbergstrondveien 74/76
37	X	29.11.2010		Godkjente tegninger og kart
38	I	14.12.2010	Laila Løyning	Erklæring om klage - tak mellom to boder gnr. 4 bnr. 118, Skadbergstrondveien 74/76

Parter i saken:

N	Eigersund kommune	Postboks 580	4379	EGERSUND	
TIL	Jane Løyning	Kråkebråten, Fossveien 125	1359	EIKSMARKA	
N	Johanne Marie Seglem	Skadbergstrondveien 16	4370	EGERSUND	
N	Kjetil og Mariann Johannessen	Skadbergstrondveien 78	4370	EGERSUND	
SØK	Laila Løyning	Gutenbergs vei 16	5035	BERGEN	
N	Ole Jakob Skadberg	Ytstebrødveien 348	4370	EGERSUND	
N	Statens Vegvesen Region Vest	Askedalen 4	6863	LEIKANGER	

KARTUTSNITT

EIGERSUND KOMMUNE

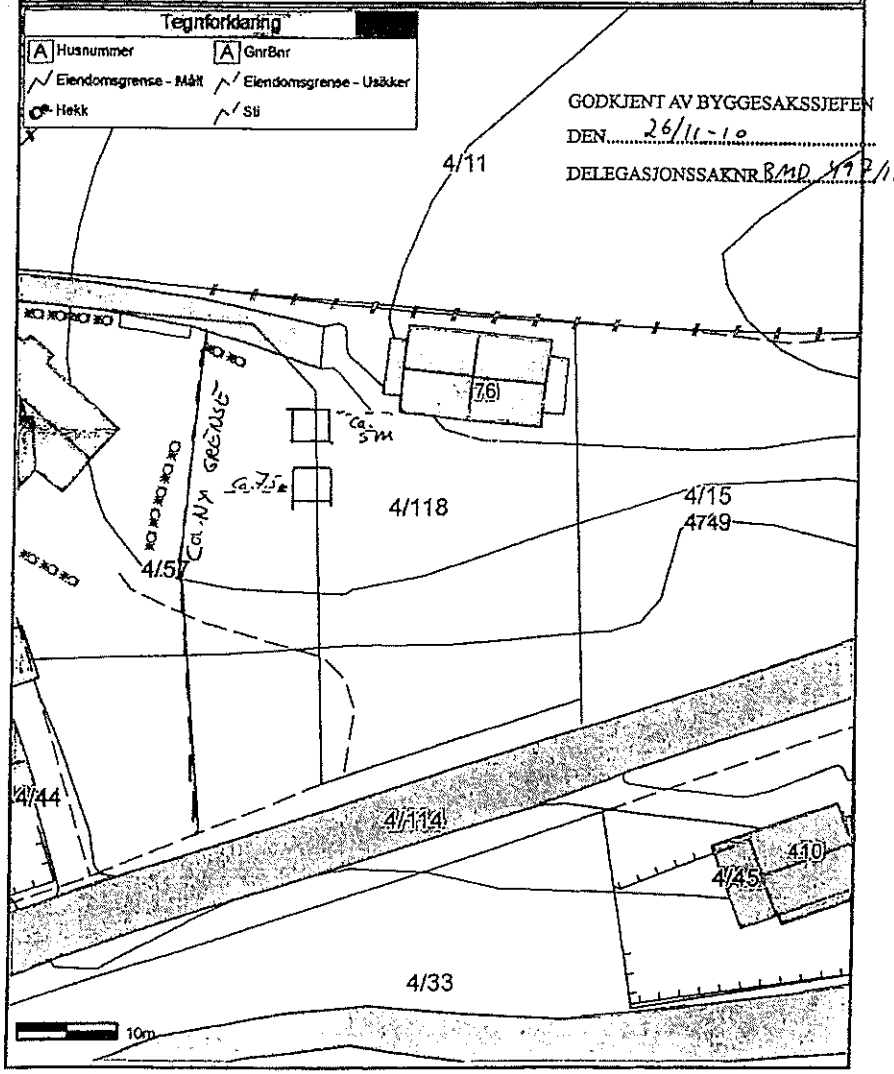
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

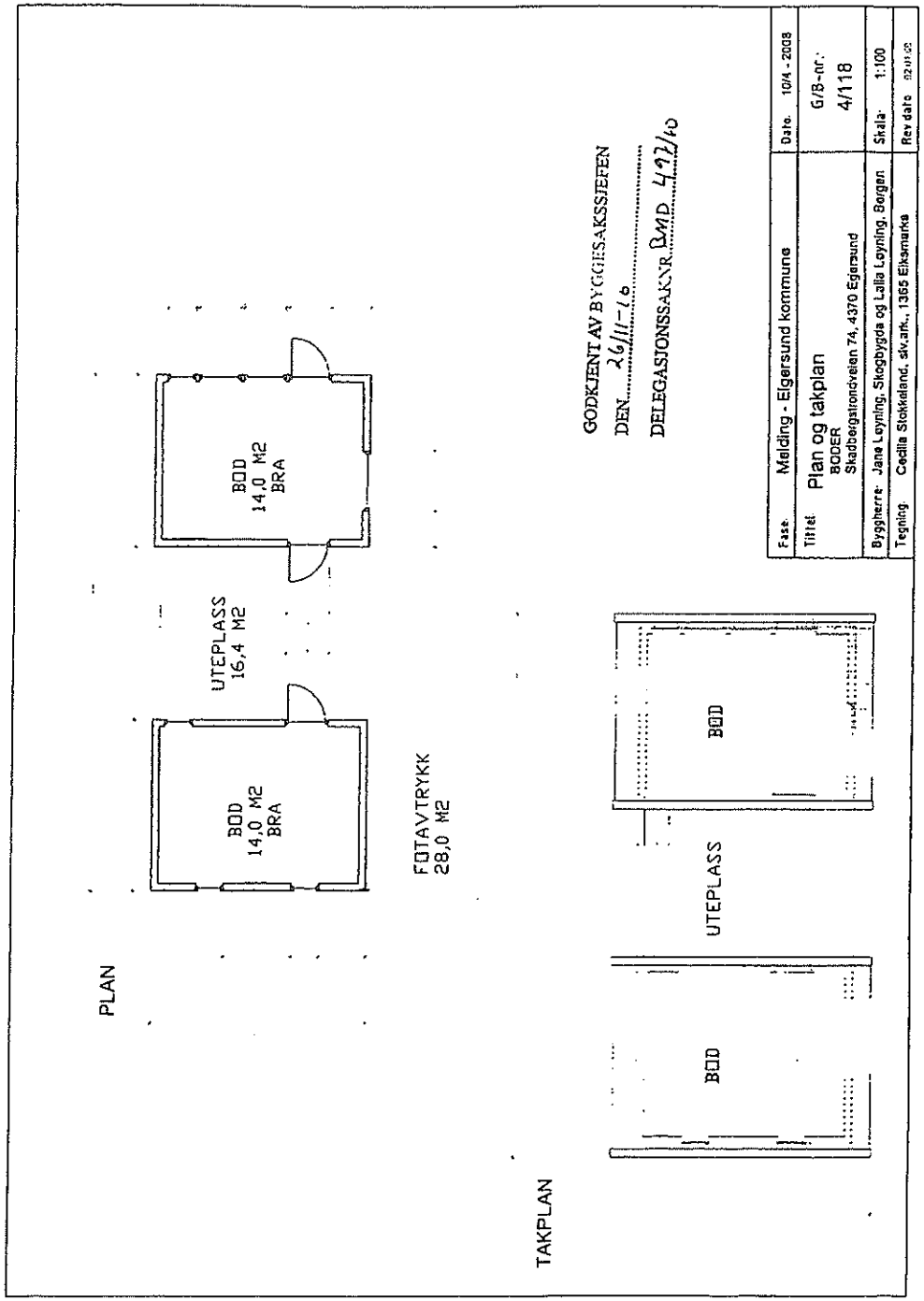
Målestokk 1:500

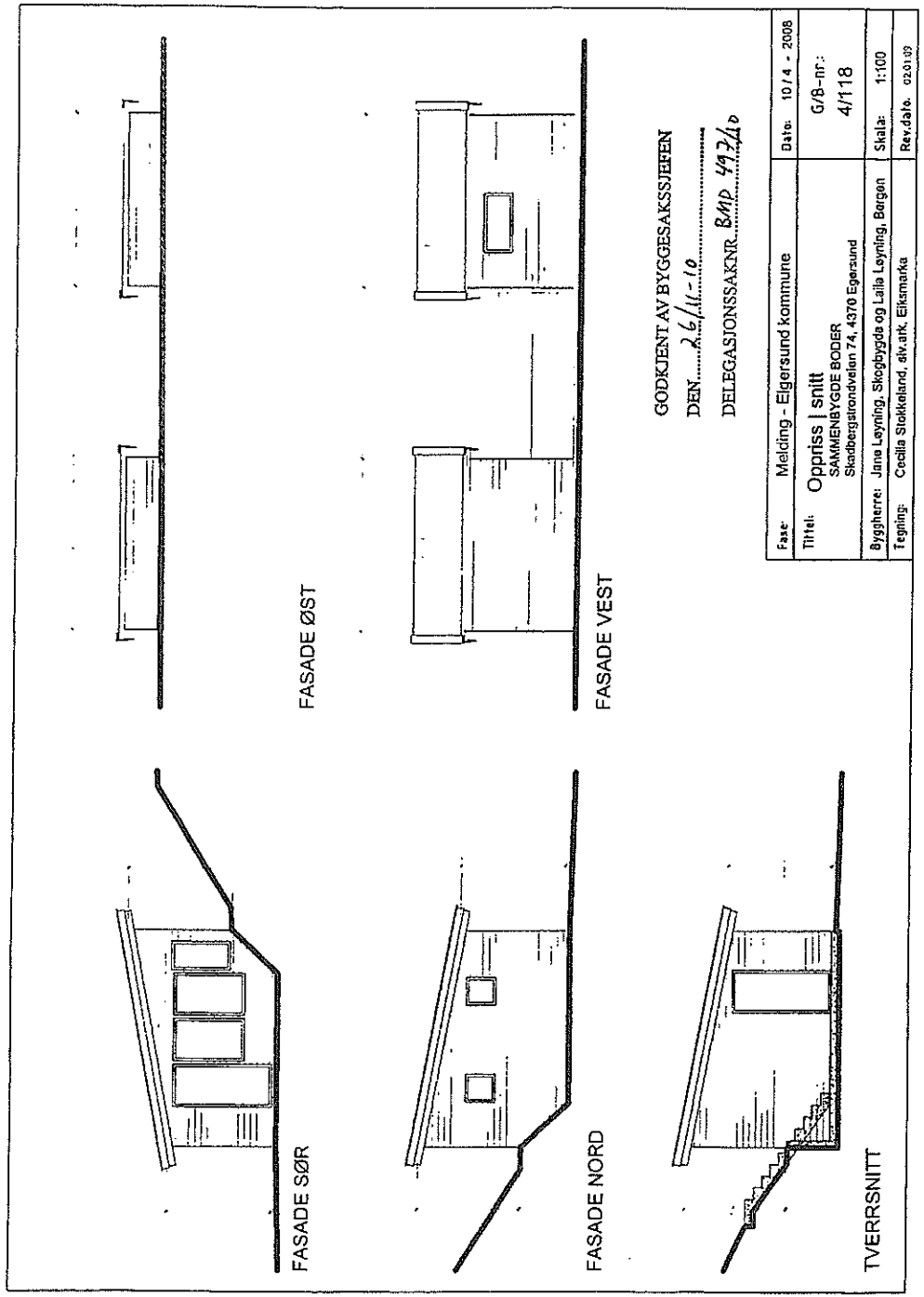
Tegnforklaring

- A Husnummer
- A GnrBnr
- Eiendomsgrense - Målt
- Eiendomsgrense - Usikker
- Hekk
- Sti

GODKJENT AV BYGGESAKSSJEFEN
DEN 26/11-10
DELEGASJONSSAKNR BMD 492/10







(2)

Mary Jane Løyning
Kråkebråten
Fossumveien 125
1359 EIKSMARKA

Eigersund kommune
GRADERING
MOTTATT 23 SEPT 2010
ARKIVSAKID 08/1813 - JAV
TOG

Eigersund kommune
Seksjon byggesak
Postboks 580
4379 EGERSUND

VEDLEGG TIL SAK –
SAMMENBYGDE BODER PÅ NORDRE EIGERØY – G/BNR 4/118.

Vi har forstått det slik (og fått bekreftet ved telefonsamtale med Grøsfjeld) at det er to hovedgrunner til at "mellomtaket" ikke kan godkjennes:

1. Det er samlet sett for mye bebygd areal på eiendommen i forhold til at det er LNF-område.

2. Mistanke og tro om at disse bodene er forsøk på en tilsnikelse av en mulighet til å etablere enda en ny hytte på eiendommen.

Undertegnede har følgende kommentarer til disse punktene:

1. Bodene var opprinnelig ikke tenkt samlet under samme tak. Idéen å om å bygge felles tak sprang ut av praktiske og estetiske hensyn og i situasjonen. og vi har allerede medgitt at dette var en feil avgjørelse. Vi ønsker likevel å gjenta at når dette har skjedd, viser det seg både praktisk som skjerm mot nabobebyggelsen og som et egnet sted for tørking av klær og parkering av sykler, redskap etc.
   Rent estetsikk ser bodene mye bedre ut under felles tak, og det er svært få som ser dette taket fra området rundt. Pulttakformen gjør at bodene ligger i ett med terrenget, og idéen er at det også skal være gunstig i fht den svært kraftige vindbelastningen på Eigerøy.

2. Når det gjelder snikbosettingen må vi få gjenta, til det kjedsommelige, at det <u>aldri</u> har vært i våre tanker at bodene skulle bli hytte. Behovet for bodene er begrunnet tidligere – inkludert behovet for dusj, toalett og vaskemaskin felles for hyttene. Min datter Cecilia tegnet opprinnelig bodene. Snekker Henriksen påtok seg ansvaret for å sette opp bodene, til avtalt sum.
   Henriksen har bekreftet i møte 13/8-06 at vår bestilling var TO boder, hvor den ene skulle ha rør lagt ned for fremtidig vann og avløp, og den andre skulle ha større vinduer mot Sanden. Også dette har vi forklart tidligere. Dette var den opprinnelige bestillingen. I stedet for å støpe to plater, ble det støpt en felles plate.

2

Dette var av praktiske grunner i fht byggingen. Taket kom på som ETT tak da bodene var kommet opp og vi fikk se dem i terrenget.

Henriksen har byggkompetanse, og gjort de nødvendige valg for dimensjonering av materialer, byggteknikk mm. Han har bekreftet ovenfor undertegnede at han aldri hadde noen forståelse av at vi hadde noen tanker om at bodene skulle bli en ny hytte. Han ville brukt de samme materialdimensjonene uansett. Dette er et svært værhardt sted.

Henriksen har sagt seg villig til å bekrefte disse forholdene muntlig ovenfor byggesakskontoret, og han kan kontaktes på tlf. 91 37 54 31.

Dette til orientering.

Med vennlig hilsen

Mary Jane og Laila Løyning

Jane Løyning

(3)

Cecilia Løyning Stokkeland
Kråkebråten
Fossumveien 125
1359 EIKSMARKA

16. september 2010

Eigersund kommune
GRADERT
Mottatt 23 SEPT 2010
ARKIVSAK 08/1813 -JAV
TOG

Eigersund kommune
Seksjon byggesak
Postboks 580
4379 EGERSUND

UTTALELSE TIL SAK –
SAMMENBYGDE BODER PÅ NORDRE EIGERØY – G/BNR 4/118.

Undertegnede Cecilia Løyning Stokkeland er datter av part i saken Jane Løyning. Jeg ønsker med dette å avvise alle spekulasjoner og påstander om at de angjeldende bodene på g/nr 4/118 i Eigersund kommune er planlagt for på et senere tidspunkt å bli bygget om til hytte/ fritidsbolig.

Jeg husker at de vurderte å få satt opp kjøpeboder/ferdigvare, og at jeg insisterte på at jeg heller ville tegne boder for dem, ut ifra en idé om at vi kunne forsøke å tilpasse bodene til bruken og det behovet vi faktisk har når vi er på ferie på Øyne. Vi så også for oss at den ene boden kanskje kunne være utstyrt med store vinduer mot Skadbergsanden, slik at hvis man stod der og spikket eller skrudde, kunne få glede av både dagslys og utsikt.

Uansett, disse behovene var altså felles vedlager, sykkel/utstyrslager, og lager for innbo etter foreldrene, som på dette tidspunktet fortsatt levde – altså normale bodfunksjoner. Det var ikke aktuelt å kvitte seg meg eiendelene til en levende mor. Det skulle kunne lagres ting som ikke tålte fukt, fryser etc., og det skulle være mulig å klimatisere en eller begge, deler av eller hele boden, dersom dette ble kritisk og nødvendig for å sikre eiendelene som skulle lagres.

Jeg vil understreke at min mor og min tante har fått den mest underlige saksbehandling jeg noen gang som sivilarkitekt har vært vitne til. Riktignok startet min mor og min tante helt galt av sted ved at de ikke forsto omfanget av en byggesaksprosess og at de gjorde en serie feil i å tro at de hadde tillatelse til å sette i gang arbeidene. Likevel har prosessen og tiden etterpå vært en farse, og denne saken er i ferd med å bryte Mary Jane og Laila helt ned.

Disse kvinnene har dårlig økonomi og trenger to enkle skur hvor de kan ta vare på eiendeler og sikre seg tørr ved. De har over hode ingen planer om å bygge flere hytter enn den de allerede har. Dette har vært ren, ondsinnet spekulasjon og sludder fra begynnelse til slutt. Det er basert på rykter som er skapt av frykt hos dem som kjøpte hovedhuset.

Min mor og min tante trodde oppriktig talt at det å få oppføre to lovlige boder ville være den enkleste sak av verden, og at dialogen med byggesakskontoret ville lede dem frem mot to lovlig oppførte boder. De hadde og har ingen vond vilje eller skjult agenda. Jeg forsøkte gjentatte ganger å få forståelse for at det ikke kunne være så enkelt som det de la det frem, men de insisterte på at de hadde dialog både i fht dispensasjon fra LNF og byggesaken, og at kontakten med byggesakskontoret ville bære fram.

* * *

Jeg bekrefter med dette at jeg på et gitt tidspunkt sendte fra meg tegninger som snekker skulle få for bygging av to boder til min mor og min tantes hytte på Skadbergsanden. De var da i ferd med å selge hovedhuset etter mine besteforeldre, og hadde et akutt behov for lagerplass for alt innbo og utstyr som skulle fjernes fra eneboligen.

Tegningene som jeg laget var ikke byggetegninger. De var skisser til utgangspunkt for den/de som skulle gjøre jobben med å hjelpe min mor og min tante med byggesaken i Eigersund. Jeg var ikke tiltenkt en rolle som søker, da min mor ikke ønsket å belaste meg med arbeid.

Jeg tegnet opprinnelig to boder med pulttak og en favereliggende, åpen konstuksjon/ pergola mellom bodene, og foran boden ut mot Sanden. Jeg tenkte pergolaen kanskje kunne dekkes av kaprifol, fordi det er en av få blomster som overlever der ute. Jeg ble etter min mors første møte med byggesakskontoret bedt om å fjerne pergolaen fra tegningene, fordi de ikke kunne aksepteres. Dette ble gjort. Jeg sa deretter til min mor at jeg måtte få snakke med ansvarlig snekker når det kom så langt, fordi det var viktig at han vurderte konstruksjonen i fht vindbelastning. Jeg hadde på det tidspunktet veldig lite prosjekteringserfaring, og var usikker på dimensjonering. Det var også detaljer knyttet fukt og råte jeg ville drøfte med ham.

Opprinnelig tegnet jeg bodene med fire store skyvedører på trinser, to i hver bod. Dørene var stilt etter hverandre i planen, slik at dersom de alle var åpne samtidig ville fungere som en felles ganglinje mellom de to bodene. Jeg tenkte at dette var rasjonelt dersom man ville flytte store ting og i tillegg til at det ville blitt ganske fint som grep. Jeg tegnet også et digert vindu mot Sanden, og tenkte, det må damene ha når de står der og holder på med sitt.

De fire skyvedørene ble erstattet av to ordinære ytterdører og noen rest-vinduer snekkeren ikke hadde bruk for. Min mor fortalte at det så litt hytteaktig ut, men at det var billigere enn den opprinnelig tenkte løsningen. Dette var rent et pragmatisk og økonomisk valg. Det er en minimumsøkonomi i prosjektet, og snekkeren sparte dem for en god del penger ved å tilby dem disse varene.

Jeg fikk aldri snakke med snekkeren og tok heller aldri kontakt, fordi jeg ble fortalt at ting gikk framover. Støpearbeidene ble løst som en plate, noe som kanskje er hensiktsmessig for støpejobben, men fikk negative følger for opphoping av vann i rommet mellom bodene. Jeg husker ikke om jeg ble konferert i spørsmålet om takløsning, men jeg husker at min mor en dag fortalte meg at de hadde bygget ett tak i stedet for to, fordi det så ikke så fint ut med to enkeltstående boder.

Dersom det hadde vært mulig å reversere denne prosessen, hadde min mor og min tante gjort det, og informert startet på nytt og gjort alt i rett rekkefølge.

Personlig synes jeg bodene har blitt veldig fine med felles tak og jeg håper det får bli stående. Det er riktig at det lager mye mindre visuell støy på den måten som snekkeren har løst oppgaven på.

Jeg stiller meg undrende til denne veldige floken og ønsker med dette, på det aller sterkeste, at saksbehandlingen kan gi dispensasjon for bruksareal dersom dette likevel ikke er i orden og finne at taket, om ikke annet så for det estetiske sin skyld, bør bli liggende. Det er vel nå helt klart, at disse bodene, aldri kommer til å bli hytte.

Takk for oppmerksomheten.

Oslo, 16. september 2010

Cecilia Løyning Stokkeland
sivilarkitekt

420

(4)

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak

Julebyen Egersund

Jane Løyning

Sjøliveien
2164 SKOGBYGDA

Vår ref.: 10/22730 / 08/1813 / GBR-4/118, FA-L42
Saksbehandler: Tom Grøsfjell
E-post: tom.groesfjell@eigersund.kommune.no

Dato: 26.11.10
Direkte telefon: 51 46 83 25 /
Deres ref.: /

Tillatelse til tiltak/dispensasjon - 2 boder gnr. 4 bnr. 118 - Laila og Jane Løyning, Skadbergstrondveien 74/76

Saken gjelder:
I mars 2009 behandlet Miljøutvalget en klage fra Løyning på deler av vedtaket fra november 2008. Klager fikk ikke medhold, og klagen ble oversendt til Fylkesmannen. Etter det har kommunen mottatt nye tegninger uten mellomliggende tak (som var klagegrunnlaget). I brev fra Fylkesmannen 16.02.10 fremkommer det at det ikke er klagerett på det vedtaket som det ble klaget over ettersom det ikke var et enkeltvedtak som ble fattet.
Opprinnelig søknad ble mottatt 14.04.08 og behandles derfor etter plan- og bygningsloven av 1985.
Fylkesmannen i Rogaland kom med uttalelse vedrørende dispensasjonen i skriv datert 05.12.08.
Statens Vegvesen gir dispensasjon fra vegloven i skriv datert 15.12.08.
Eigersund kommune har i skriv datert 04.11.10 varslet naboer at tiltaket forutsetter dispensasjon. Det er ikke innkommet nabomerknader til tiltaket.

Gjeldende plangrunnlag:
For området gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret 17.09.07. Omsøkt areal er i planen vist som landbruks-, natur- og friluftsområde hvor landbruk dominerer (LNF-L).

Saksbehandlers kommentar:
Tiltaket er behandlet som sak

Saksnummer		Vedtaksdato
497/10	Byggesakssjefen delegert	26.11.10

Fylkesmannen i Rogaland skriver i brev datert 16.02.10:
Det vises til kommunens oversendelse av 23.04.09, mottatt her den 29.04.09.
Eigersund kommune fattet den 18.11.08 et foreløpig vedtak M-192/08 hvor det i pkt. 3 i vedtaket heter følgende:

> *"Saken oversendes Rogaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Rogaland og Statens vegvesen for uttalelse før endelig dispensasjonsvedtak eventuelt fattes."*

4

Vedtaket ble påklaget av Laila og Jane Løyning i brev av 14.12.08. Kommunen behandlet klagen den 31.03.09 og fattet vedtak M-062/09. Klagesaken ble etter dette oversendt til Fylkesmannen for endelig klagebehandling.
Fylkesmannen gjør oppmerksom på at det foreløpige vedtaket M-192/08 ikke kan påklages da det ikke er et endelig vedtak. Klagesaken skulle derfor ikke vært oversendt til Fylkesmannen for klagebehandling. Dersom kommunen ønsker å gi dispensasjon må kommunen fatte et endelig dispensasjonsvedtak. Dette vedtaket kan deretter påklages på vanlig måt, jf. forvaltningsloven § 28.
Slik saken er opplyst synes det som at nabovarselet ikke opplyser at tiltaket er avhengig av dispensasjon. Det er og uklart om det er søkt om nødvendig dispensasjon.
Saken blir etter dette returnert til kommunen for videre behandling i samsvar med det ovennevnte.

Saken tas på slik bakgrunn til behandling på nytt.

Tiltakshaver Mary Jane Løyning anfører i skriv mottatt her 23.09.10:
Vi har forstatt det slik (og fatt bekreftet ved telefonsamtale med Grøsfjeld) at det er to hovedgrunner til at "mellomtaket" ikke kan godkjennes:

1. Det er samlet sett for mye bebygd areal pa eiendommen i forhold til at det er LNF-omrade.
2. Mistanke og tro om at disse bodene er forsok på en tilsnikelse av en mulighet til a etablere enda en ny hytte pa eiendommen.

Undertegnede har folgende kommentarer til disse punktene:

1. Bodene var opprinnelig ikke tenkt samlet under samme tak. Idéen a om a bygge felles tak sprang ut av praktiske og estetiske hensyn og i situasjonen, og vi har allerede medgitt at dette var en feil avgjorelse. Vi onsker likevel a gjenta at nar dette har skjedd, viser det seg bade praktisk som skjerm mot nabobebyggelsen og som et egnet sted for torking av klær og parkering av sykler, redskap etc.
   Rent estetsikk ser bodene mye bedre ut under felles tak, og det er svært fa som ser dette taket fra området rundt. Pulttakformen gjor at bodene ligger i ett med terrenget, og idéen er at det ogsa skal være gunstig i fht den svært kraftige vindbelastningen pa Eigeroy.
2. Nar det gjelder snikbosettingen ma vi fa gjenta, til det kjedsommelige, at det aldri har vært i vare tanker at bodene skulle bli hytte. Behovet for bodene er begrunnet tidligere inkludert behovet for dusj, toalett og vaskemaskin felles for hyttene. Min datter Cecilia tegnet opprinnelig bodene. Snekker Henriksen patok seg ansvaret for a sette opp bodene, til avtalt sum.
   Henriksen har bekreftet i mote 13/8-06 at var bestilling var TO boder, hvor den ene skulle ha ror lagt ned for fremtidig vann og avlop, og den andre skulle ha storre vinduer mot Sanden. Ogsa dette har vi forklart tidligere. Dette var den opprinnelige bestillingen. I stedet for a stope to plater, ble det stopt en felles plate.

Dette var av praktiske grunner i fht byggingen. Taket kom på som ETT tak da bodene var kommet opp og vi fikk se dem i terrenget.

Henriksen har byggkompetanse, og gjort de nødvendige valg for dimensjonering av materialer, byggteknikk mm. Han har bekreftet ovenfor undertegnede at han aldri hadde noen forståelse av at vi hadde noen tanker om at bodene skulle bli en ny hytte. Han ville brukt de samme materialdimensjonene uansett. Dette er et svært værhardt sted.

Videre anføres det i skriv mottatt her 23.09.10 fra Cecilia Løyning Stokkeland:
Undertegnede Cecilia Løyning Stokkeland er datter av part i saken Jane Løyning. Jeg onsker med dette a avvise alle spekulasjoner og pastander om at de angjeldende bodene pa g nr 4/118 i Eigersund kommune er planlagt for pa et senere tidspunkt a bli bygget om til hytte/ fritidsbolig.
Jeg husker at de vurderte a fa satt opp kjopeboder/ferdigvare, og at jeg insisterte pa at jeg heller ville tegne boder for dem, ut ifra en idé om at vi kunne forsoke a tilpasse bodene til bruken og det behovet vi faktisk har nar vi er pa ferie på Oyne. Vi sa ogsa for oss at den ene boden kanskje kunne vare utstyrt med store vinduer mot Skadbergsanden, slik at hvis man stod der og spikket eller skrudde, kunne fa glede av både dagslys og utsikt.
Uansett, disse behovene var altsa felles vedlager, sykkel utstyrslager, og lager for innbo etter foreldrene, som pa dette tidspunktet fortsatt levde altsa normale bodfunksjoner. Det var ikke aktuelt a kvitte seg meg eiendelene til en levende mor. Det skulle kunne lagres ting som ikke talte fukt, fryser etc., og det skulle vare mulig a klimatisere en eller begge, deler av eller hele boden, dersom dette ble kritisk og nodvendig for a sikre eiendelene som skulle lagres.
Jeg vil understreke at min mor og min tante har fatt den mest underlige saksbehandling jeg noen gang som sivilarkitekt har vært vitne til. Riktignok startet min mor og min tante helt galt av sted ved at de ikke forsto omfanget av en byggesaksprosess og at de gjorde en serie feil i a tro at de hadde tillatelse til a sette i gang arbeidene. Likevel har prosessen og tiden etterpa vært en farse, og denne saken er i ferd med a bryte Mary Jane og Laila helt ned.
Disse kvinnene har darlig okonomi og trenger to enkle skur hvor de kan ta vare pa eiendeler og sikre seg torr ved. De har over hode ingen planer om a bygge flere hytter enn den de allerede har. Dette har vært ren, ondsinnet spekulasjon og sludder fra begynnelse til slutt. Det er basert pa rykter som er skapt av frykt hos dem som kjopte hovedhuset.
Min mor og min tante trodde oppriktig taft at det a fa oppfore to lovlige boder ville vare den enkleste sak av verden, og at dialogen med byggesakskontoret ville lede dem frem mot to lovlig oppforte boder. De hadde og har ingen vond vilje eller skjult agenda. Jeg forsokte gjentatte ganger a fa forstaelse for at det ikke kunne vare sa enkelt som det de la det frem, men de insisterte pa at de hadde dialog bade i fht dispensasjon fra LNF og byggesaken, og at kontakten med byggesakskontoret ville bare fram.
Jeg bekrefter med dette at jeg på et gitt tidspunkt sendte fra meg tegninger som snekker skulle fa for bygging av to boder til min mor og min tantes hytte på Skadbergsanden. De var da i ferd med a selge hovedhuset etter mine besteforeldre, og hadde et akutt behov for lagerplass for alt innbo og utstyr som skulle fjernes fra eneboligen.
Tegningene som jeg laget var ikke byggetegninger. De var skisser til utgangspunkt for den/de som skulle gjore jobben med a hjelpe min mor og min tante med byggesaken i Eigersund. Jeg var ikke tiltenkt en rolle som soker, da min mor ikke onsket a belaste meg med arbeid.
Jeg tegnet opprinnelig to boder med pulttak og en lavereliggende, apen konstuksjon/ pergola mellom bodene, og foran boden ut mot Sanden. Jeg tenkte pergolaen kanskje kunne dekkes av kaprifol, fordi det er en av fa blomster som overlever der ute. Jeg ble etter min mors forste mote med byggesakskontoret bedt om a fjerne pergolaen fra tegningene, fordi de ikke kunne aksepteres. Dette ble gjort. Jeg sa deretter til min mor at jeg matte fa snakke med ansvarlig snekker nar det kom sa langt, fordi det var viktig at han vurderte konstruksjonen i fht vindbelastning. Jeg hadde på det tidspunktet veldig lite prosjekteringserfaring, og var usikker på dimensjonering. Det var ogsa detaljer knyttet fukt og rate jeg ville drofte med ham.
Opprinnelig tegnet jeg bodene med fire store skyvedorer pa trinser, to i hver bod. Dorene var stilt etter hverandre i planen, slik at dersom de alle var apne samtidig ville fungere som en felles ganglinje mellom de to bodene. Jeg tenkte at dette var rasjonelt dersom man ville flytte store ting og i tillegg til at det ville blitt ganske fint som grep. Jeg tegnet ogsa et digert vindu mot Sanden, og tenkte, det ma damene ha nar de star der og holder pa med sitt.
De fire skyvedorene ble erstattet av to ordinære ytterdører og noen rest-vinduer snekkeren ikke hadde bruk for. Min mor fortalte at det sa litt hytteaktig ut, men at det var billigere enn den opprinnelig tenkte losningen. Dette var rent et pragmatisk og okonomisk valg. Det er en minimumsokonomi i prosjektet, og snekkeren sparte dem for en god del penger ved a tilby dem disse varene.

Jeg fikk aldri snakke med snekkeren og tok heller aldri kontakt, fordi jeg ble fortalt at ting gikk framover. Støpearbeidene ble løst som en plate, noe som kanskje er hensiktsmessig for støpejobben, men fikk negative følger for opphoping av vann i rommet mellom bodene. Jeg husker ikke om jeg ble konferert i spørsmålet om takløsning, men jeg husker at min mor en dag fortalte meg at de hadde bygget ett tak i stedet for to, fordi det så ikke så fint ut med to enkeltstående boder.
Dersom det hadde vært mulig å reversere denne prosessen, hadde min mor og min tante gjort det, og informert startet på nytt og gjort alt i rett rekkefølge.
Personlig synes jeg bodene har blitt veldig fine med felles tak og jeg håper det får bli stående. Det er riktig at det lager mye mindre visuell støy på den måten som snekkeren har løst oppgaven på.
Jeg stiller meg undrende til denne veldige floken og ønsker med dette, på det aller sterkeste, at saksbehandlingen kan gi dispensasjon for bruksareal dersom dette likevel ikke er i orden og finne at taket, om ikke annet så for det estetiske sin skyld, bør bli liggende. Det er vel nå helt klart, at disse bodene, aldri kommer til å bli hytte.

Jane Løyning og Laila Løyning har den 09.02.08 søkt om oppføring av to sammenbygde boder med grunnflate ca 30 kvadratmeter på eiendommen, gnr. 4 bnr. 118 og 136, Skadbergstrondveien 74 og 76. Bygget er omsøkt i eiendomsgrensen mellom gnr. 4 bnr. 118 og 136.
Eiendommen, gnr. 4 bnr. 118, er i følge kommunalt arkiv bebygd med en vertikaldelt fritidsbolig med grunnflate ca 100 kvadratmeter. Totalt bruksareal er ca 138 kvadratmeter.

Jane Løyning og Laila Løyning fikk den 04.07.08 delt fra ca 518 kvadratmeter fra naboeiendommen gnr. 4 bnr. 57. Denne parsellen er tildelt bnr. 136. Det ble i søknaden om fradeling forklart at hensikten med delingen var at arealet skulle tillegges eiendommen gnr. 4 bnr. 118. Det bør derfor ved en eventuell tillatelse forutsettes at parsellene gnr. 4 bnr 136 og gnr. 4 bnr. 118 sammenføyes.

Den aktuelle eiendommen er ikke regulert ved egen reguleringsplan men er vist med formål LNF-område (hvor landbruk er dominerende) i arealdelen til Kommuneplan for Eigersund 2007-2018. Oppføring av boder som omsøkt er avhengig av dispensasjon fra § 4-3 i Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2007 -20018 da det forutsettes i § 4-3 at det totale bruksareal på eiendommen ikke overstiger 105 kvadratmeter.

Naboene er varslet om tiltaket og om dispensasjonen. Det er ikke innkommet merknader.

Byggearbeidet ble startet uten at nødvendig byggetillatelse forelå. Ø. Henriksen har som ansvarlig utførende i skriv datert 12.06.08 redegjort for saken.
Jane Løyning og Laila Løyning har i skriv datert 26.06.08 redegjort for saken.

Oppføring av boder som omsøkt er avhengig av dispensasjon fra § 4-3 i Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2007 -20018 da det forutsettes i § 4-3 at det totale bruksareal på eiendommen ikke skal overstiger 105 kvadratmeter.
Eiendommen, gnr. 4 bnr. 118, er i følge kommunalt arkiv bebygd med en vertikaldelt fritidsbolig med grunnflate ca 100 kvadratmeter slik at totalt bebygd areal blir ca 160 kvadratmeter.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtakt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligger spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om en dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

Rådmannen forstår Jane Løyning og Laila Løyning sitt ønske om en bod på ca 15 kvadratmeter til hver bruksenhet på eiendommen. Totalt ca 30 kvadratmeter.

Da boden oppføres på en relativt stor eiendom som er bebygget med en vertikaldelt fritidsbolig (to enheter) er det forståelig at det er behov for større bruksareal enn begrensingen på 105 kvadratmeter satt i bestemmelsenes § 4-3.
Naboene er varslet og det foreligger ingen merknader. Tiltaket synes derfor ikke å medføre ulemper for naboer eller andre. Dispensasjon vil gi Jane Løyning og Laila Løyning en hensiktmessig lagringsplass/bod.

Jane Løyning og Laila Løyning skriver i søknaden: *"Vi understreker at disse to bodene ikke skal brukes som fast hytte, men den ene boden skal få en sengeplass v/behov når storfamilien er samlet.*
Rådmannen kan ikke tillate at bodene kan benyttes til annet enn lagring da dette vil bety at man åpner for en eller to nye fritidsboliger på eiendommen. Det bør derfor forutsettes at bodene ikke tillates brukt som rom for varig opphold.

Det er viktig at i de tilfeller det kreves gebyr for merarbeidet kommunen har med ulovlige byggearbeider, så presiseres det at gebyret ilegges for saksbehandlingen av ulovlig byggearbeid, ikke som en "straff". Gebyret vil være spesielt relevant i de tilfeller det fra kommunens side oppdages (eller at kommunen får tips om) at det er utført ulovlig byggearbeid, uten at det foreligger noen søknad, og der kommunen oppretter en sak på forholdet. Dersom det ulovlige byggearbeidet fremkommer som en del av et omsøkt tiltak som det kreves normal saksbehandlingsgebyr for, må man være bevisst på om det ulovlig utførte arbeidet reelt har medført merarbeid i en størrelsesorden som det gebyret tilsier.

Redskapsbodene er ulovlig oppført da de er oppført før kommunen har gitt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens §§ 95 og 93 a. Det ilegges derfor et gebyr for behandling av ulovlig byggearbeid på kroner: 7.847,-, jamfør kommunalt gebyrregulativ for byggesaker.

Formannskapet besluttet i møte den 26.08.09 å delegere dispensasjonsmyndighet til rådmannen. Det vises til formannskapets vedtak FS-100/09:
Formannskapet videredelegerer følgende myndighet knyttet til dispensasjonssøknader iht. Plan- og bygningslovens til rådmannen:

1. *Rådmannen gis myndighet til å fatte vedtak i dispensasjonssaker iht. Plan- og bygningsloven hvor administrasjonen mener det er grunnlag for å gi dispensasjon.*
2. *Saker med negativ vurdering av dispensasjon og klager behandles av formannskapet.*
3. *Dispensasjonssaker av prinsipiell betydning legges fram for politisk behandling.*

Rådmannen kan videredelegere gitt myndighet i pkt. 1.

Det er fattet følgende vedtak om dispensasjon:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 og med henvisning til formannskapets vedtak den 26.08.09 som sak FS-100/09 dispenseres det fra kommuneplanens § 4-3 om tillatt maksimalt bebygd areal og det godkjennes oppført to boder som omsøkt.

Etter en konkret vurdering er det funnet at det foreligger en overvekt av særlige grunner som tilsier at dispensasjon skal gis. Følgende særlige grunner foreligger:

- *Bodene oppføres på en relativt stor eiendom som er bebygget med en vertikaldelt fritidsbolig. Det er således forståelig at det er behov for større bruksareal enn begrensningen satt i kommuneplanens § 4-3.*
- *Tiltaket synes ikke å medføre ulemper for naboer eller andre.*
- *Naboene har ingen merknader.*
- *Dispensasjonen vil gi Jane og Laila Løyning en hensiktsmessig lagringsplass/bod.*

Generelt:

- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller till. bort, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99.
- Med henvisning til plan- og bygningslovens § 100, må det på forhånd treffes nødvendige tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder eierskifte, jfr. pbl § 97.

I medhold av delegert fullmakt, jamfør plan- og utredningssjefens vedtak av 28.01.1999, godkjennes søknaden på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må følges nøye.
2. Tiltaket plasseres som vist på vedlagt godkjent situasjonskart.
3. Bodene tillates ikke brukt som rom for varig opphold.
4. Det tillates ikke innlagt vann og/eller installert WC før eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpsnett eller det er søkt om og gitt utslippstillatelse.
5. Bodene eller i tilfelle vedkommende del av det må ikke tas i bruk før midl. brukstillatelse eller ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99.
6. Bodene må oppføres i henhold til tegninger datert 10.04.08, revidert 02.01.09 (uten pergola eller tak over rommet mellom dem).
7. De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra kommunen.
8. Redskapsbodene er ulovlig oppført da de er oppført før kommunen har gitt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens §§ 95 og 93 a. Det ilegges derfor et gebyr for behandling av ulovlig byggearbeid på kroner: 7.847,-, jamfør kommunalt gebyrregulativ for byggesaker.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 93-95.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Rogaland innen 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuelle klager sendes Eigersund kommune, pb. 580, 4379 EGERSUND. Vedlagt følger orientering om klageadgangen.

Vedlagt følger ett sett av byggemeldingen, godkjente tegninger og situasjonsplan sammen med godkjente søknader om ansvarsrett.

Behandlingsgebyr:
Behandlingsgebyr er innkrevet tidligere.

Med vennlig hilsen

for
Jarle Valle
Byggesaksjef

Kopi til:

Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59	4001	STAVANGER
Laila Løyning	Gutenbergs vei 16	5035	BERGEN

(5)

Erklæring om klage

09/1813

Klager

Laila Løyning. Gutenbergsvei 16 5034 BERGEN

Jarle Løyning Kirkebakken. Fossumvn. 125 1359 Eiksmarka.

460452
95276220
45663937

Eigersund kommune, Postboks

26.11.10
497/10

Det påklages at søknad om mellomliggende tak ikke er blitt behandlet og gjort rede for. Henviser til mangfoldig korrespondanse i denne sak.

Henviser til brev fra kommunen mottatt 1/12-2010 og gjør oppmerksom på at vi opprettholder klage på vedtak fra nov. 2008. I brev fra fylkesmannen 16.02.10 går det fram at klagen vår ikke ble behandlet da kommunen ikke hadde fattet et vedtak i saken. Vedtaket som nå er fattet godkjenner bodene men ikke taket mellom bodene. Søknaden om å få beholde mellomliggende tak er ikke nevnt. Ettersom vi skjønner har kommunen ikke hjemmel i hverken lov, forskrifter eller regulerings-(planer)/vedtak til å nekte søknad om felles tak. Vi ble i 2010 anbefalt å sende inn nye tegninger uftak for å få godkjent bodene slik at disse kunne ferdigstilles. Denne saken har allerede tatt flere år og bodene har fått skade av å stå uten tilledning. Søknad uten var et anbefalt steg for å komme videre.

SØKNAD OM MELLOMLIGGENDE TAK OPPRETTHOLDES

Regner med at det ikke er nødvendig å legge ved kopi av søknad om å få godkjent det mellomliggende taket

Underskrift

Sted: Bergen
Dato: 14/12-2010
Underskrift: Laila Løyning

Fylkesmannen av forvaltningsloven

Ja | Nei | Muntlig | Skriftlig | Ja | Nei

8

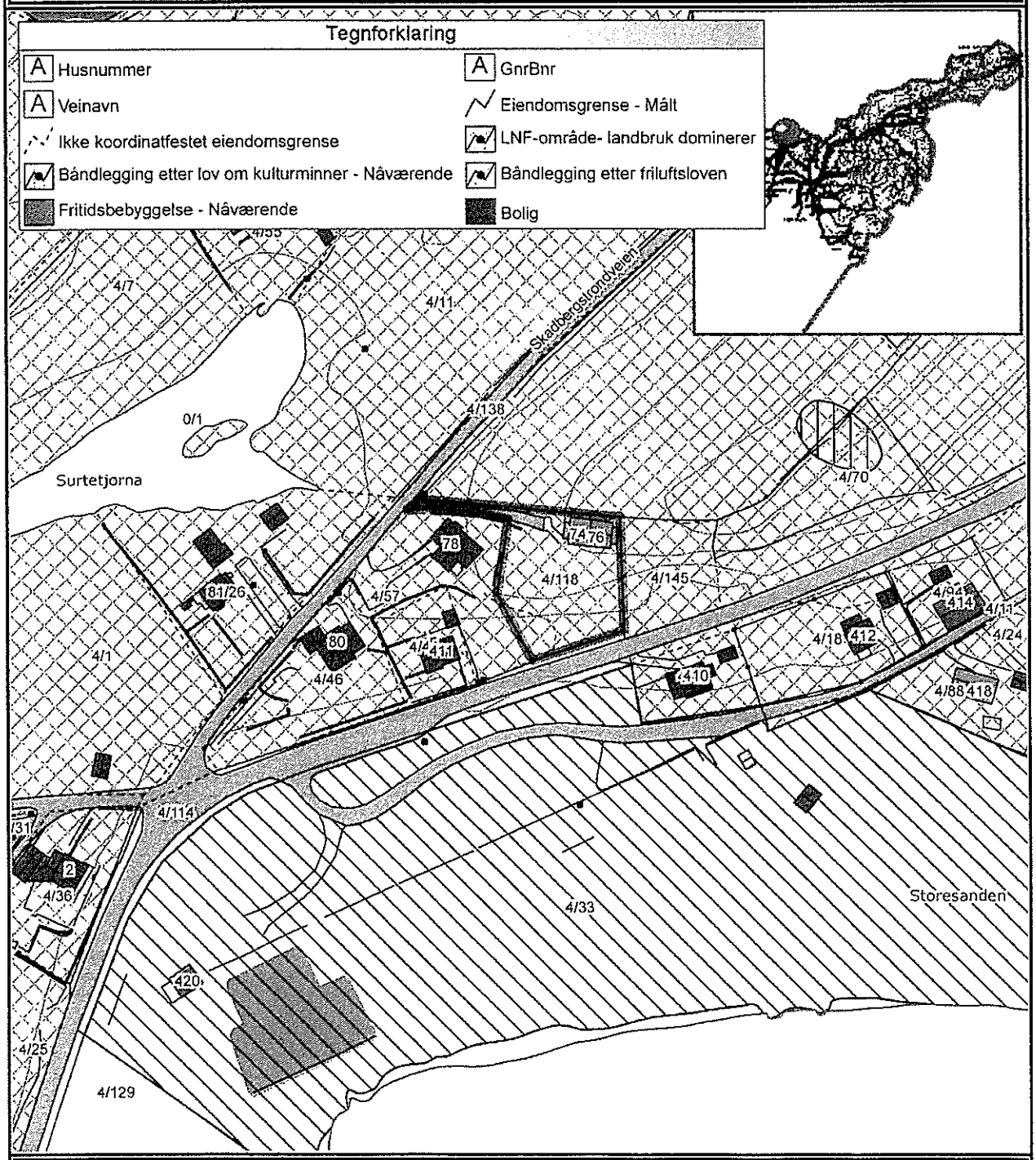
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 4	Bnr: 118	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: SKADBERGSTRONDVEIEN 74, 4370 EGERSUND, med flere			
Hj.haver/Fester:	, , med flere			

EIGERSUND KOMMUNE

Dato: 5/1-2011 Sign:

Målestokk 1:2000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og avløpsledninger, plandata m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

	Avkjørsel til BF30 skal samles til en avkjørsel og legges nordover til eksisterende avkjørsel ved 60/283 og 60/340. Valg av endelig avkjørsel skal godkjennes av Statens Vegvesen.
3-12	I byggeområder merket HF, som er eldre til dels kystnære byggeområder, skal størrelsen fastsettes etter en vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse. Øvre grense for BYA skal ikke overstige 75 m². Maksimal mønehøyde settes til 5,5 meter. Terrassen uten takoverbygg skal ikke overstige 20 m². Nærmere bestemmelser skal settes i regulerings- og bebyggelsesplan.
3-13	I byggeområder merket H skal størrelsen fastsettes etter en vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse. Øvre grense for BYA skal ikke overstige 90 m² og gjelder nye byggeområder. Maksimal mønehøyde settes til 6 meter. Bodareal skal etableres i hovedhytten eller som tilbygg til denne. Terrassen uten takoverbygg skal ikke overstige 20 m². Nærmere bestemmelser skal settes i regulerings- og bebyggelsesplan.
3-14	For områdene BF19, BF24, R2 Gjermestad skal jordlovens §12 gjelde
3-15	Kraftstasjonene langs rv.42 må ha godkjent atkomst før byggetillatelse blir gitt § 3-1.
3-16	Fremtidig industriområde IKL Tengsåsen skal ha felles kryss til rv. 44 med Tengsvegen som må forlenges frem til området. Dagens avkjørsel må stenge jfr.r PBL's § 20-4, 1.ledd nr.6.
3-16	Avkjørsel til BF30 skal samles til en avkjørsel og legges nordover til eksisterende avkjørsel ved 60/283 og 60/340. Avkjørselen skal godkjennes av Statens Vegvesen.
3-17	Før byggetillatelse for område for spredt bolig kan gis på Hadland (18/14 og 15) må den ene avkjørselen stenges og søknad om utvidet bruk godkjennes av Statens vegvesen.
3-18	B35 Møllbachneset er byggeområde for eneboliger/tett småhusbebyggelse. Det tillates ikke bygninger over 6 meter i området. Det skal etableres turvei og parkområde langs sjøen.
3-19	B8 skal kun omfatte eksisterende bebyggelse og skal ikke fortettes. Eksisterende bygninger inngår i planen. Maksimal høyde er satt til 6,5 meter over topp grunnmur med maksimal BYA på 100 m².
3-20	Reiselivsområdene R5, R6 og R9 skal utvikles som samlet reiselivsanlegg i form av motell, mindre hotell der hele anlegget skal være under et tak. Det skal ikke etableres utleigehytter eller lignede. Områdene skal ikke deles opp. Unntaket for R9 som kan utvikles til to reiselivsanlegg. I den delen av R9 som ligger mot sjøen skal det ikke bygges høyere enn 1,5 etg.
3-21	Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn ved utarbeiding av reguleringsplaner.
3-22	Ny bebyggelse skal ha tilstrekkelig sikkerhet mot skade fra ras og flom m.m. jfr. §68 i PBL og retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag og dette skal dokumenteres av fagkyndige.
§4	**LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 20-4 1. LEDD NR . 2)**
4-1	LNF-A områder- spredt fritidsbebyggelse (jfr. PBL § 20-4, 2 ledd bokstav b og c)
4-2	For fritidsbebyggelse i område for spredt utbygging skal maksimal grunnflate fastsettes etter en vurdering av landskapstilpassing. Øvre grense for grunnflate skal ikke overstige BYA 90 m² med maksimal mønehøyde på 5,5 meter. Bodareal skal etableres i hovedhytte eller som tilbygg til denne. Terrasse uten takoverbygg skal ikke overstige 20 m². Bodareal skal etableres i hovedhytte eller som tilbygg til denne.
4-3	Eksisterende bebygde fritidsboligeiendommer i LNF-område inngår i planen. Unntaket er tomter som ligger: 1) Innenfor 100 m-beltet 2) Høyere enn 600 m.o.h. 3) Innenfor LNF-område med særskilte verdier (LNF-F, LNF-N) 4) I nærheten av vernet vassdrag Eksisterende fritidsboliger i LNF-område kan utvides under forutsetning av at totalt bebygd areal under tak ikke overstiger 90 m². Ved endelig vurdering av maksimal størrelse, skal en legge til grunn størrelsen på nærliggende hyttefelt samt etter en vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse. Vest for rv.44 og 42 skal sakene behandles som BF områdene jfr. §4-11. Frittliggende bygg som uthus, boder uten varig oppholdog anneks kan bare aksepteres dersom

	Bestemmelsene hjemlet i plan- og bygningslovens § 20-4.
§1	Eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner gjelder når disse ikke er i strid med arealbruk i, eller bestemmelser til arealdelen. Oversikt over hvilke planer som fortsatt skal gjelde er vedlagt, sammen med oversikt over eldre planer som skal oppheves.
§2	Myndighet til å gjøre vedtak om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel er lagt til formannskapet.
§3	**BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4 1. LEDD NR . 1)**
3-1	Arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 84, 86a, 86 b og 93, (arbeid som krever byggetillatelse og visse andre varige konstruksjoner og anlegg) samt fradeling og bortbygsling lenger enn 10 år til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan, jfr. PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav a.
3-2	I boligområder skal det legges til rette for gode utendørs leke- og oppholdsarealer til bruk for barn og voksne. Arealene skal ha skjermet og solrik beliggenhet, og gi mulighet for ulike typer lek. Nærlekeplasser skal opparbeides samtidig med utbygging av boligene i området. For hver 20 boligenhet i tettbygd områder skal det finnes en opparbeidet nærlekeplass på 50-100 m² og en ball-lekeplass for hver 150 bolig. For små boligområder kreves ikke stor strøkslekeplass. For boligområder med mindre enn 10 boliger og for boliger i spredtbygde strøk kan kravene til lekeplass reduseres. Lekemuligheter på egen tomt og ellers i nærområdet tas med i vurderingen av behovet for lekeplass. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lekeareal eller uteoppholdsareal.
3-4	Fordeling av strøm innen byggeområdene skal skje ved jordkabel, samt fremføring frem til nye byggeområder.
3-5	Senterområdene (S1-S4) skal ha en blandet bruk som byggeområder for forretning, kontor, offentlig bebyggelse, boliger og annet som bør lokaliseres i sentrum av tettstedene. Detaljhandel skal etableres i tilknytning til disse. Sentrumsområdene S1-S3 skal utformes med hovedmateriale i tre jfr. videreutvikling av trehusbyen Egersund.
3-6	Områdene for erverv er byggeområder for industri, kontor, forretning og annet erverv og avgrensningen av bruken fremkommer i form av bruk av benevnelse I,K,L,F. Detaljhandel skal i disse områdene begrenses til særlig arealkrevende eller trafikkskapende virksomhet som ikke kan innpasses i senterområdene. Annen detaljhandel og dagligvarehandel er ikke tillatt utenfor sentrumsområdene.
3-7	Det skal ikke etableres kjøpesenter over 2900 m² utenfor eksisterende og fremtidige sentrumsområder i planen. Detaljhandel og dagligvarehandel er ikke tillatt utenfor sentrumsområdene i kommuneplanen.
3-9	Området ved Gruset prioriteres for hotell- og reiselivsvirksomhet, samt kollektivtrafikk og småbåthavn. Det skal ikke etableres boliger/leiligheter i dette området.
3-10	I byggeområder må enkeltnaust for enkelteiendommer ikke overstige 30 m². Brygge for enkelteiendommer må ikke overstige 10 m²
3-11	I byggeområdene merket BF skal bebyggelsen ha fasadekledning av tre og saltak som tekkes med teglstein. Møneretning og takvinkel skal tilpasses nærliggende bebyggelse. Bebyggelsens karakter, stiluttrykk, vindussetting og – utforming, fargebruk m.v. skal være i samsvar med stedlig, tradisjonell byggeskikk. Bygningenes grunnflate skal ikke overstige 60 m². Maksimal mønehøyde settes til 5,0 meter. Nærmere bestemmelser skal settes i regulerings- og bebyggelsesplan. I byggeområdene BF 5 – BF 14 og BF 16 – BF 19, kan det oppføres eller foretas hovedombygging av båthus. I byggeområde BF 15 kan det oppføres ett båthus. Videre skal det for byggeområdene BF 7, BF 8 og BF 9 være lagt til rette for parkering utenfor byggeområdet, i nær tilknytning til offentlig veg. BF28 og BF23 skal kun oppføres med bygninger i en etg. Det er i BF22 ikke tillat oppført flere bygninger og det er kun 2. etg./loft som ev. kan omdisponeres til varig opphold og det skal reguleres inn offentlig småbåthavn i området. Endelig omfang avgjøres i reguleringsplanen.

	Retningslinjer datert 25.02.03
1	**BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4 1. LEDD NR . 1)**
1.1	Ved utarbeiding av planer for nye områder til bolig- og fritidsbebyggelse skal det tas hensyn til at arealene som disponeres, skal være egnet til formålet, dvs. når det gjelder byggegrunn, terreng, solforhold, vegetasjon og klima. Det skal utarbeides risiko og sårbarhetsanalyse ved utarbeiding av reguleringsplaner.
1.2	Lokalisering og utforming av nye bygg i tilknytning til bestående bebyggelse, må utformes slik at de harmonerer med eksisterende bygningsmiljø, når det gjelder tomteplassering, bebyggelsesstruktur, volum, takform, materialbruk og farge
1.3	Adkomst til bebyggelsen må være sikret, likeså tilstrekkelig område til parkering sommer og vinter.
1.4	Bebyggelsen skal ikke hindre fri ferdsel langs strender eller langs vassdrag.
1.5	Ved bygging i kystsona og ved vassdrag skal en legge til grunn en langsiktig strategi om allemannsrett til fri ferdsel langs sjø og vassdrag skal sikres i størst mulig grad.
1.6	Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at naturpreg og områdekarakter beholdes og på en slik måte at bebyggelsen ikke virker dominerende i terrenget. Bortsprengning av terreng som gir synlige skjæringer bør unngåes, og bør ev. terasseres.
1.7	Ved planlegging av nye boligfelt eller omregulering av eldre tilsvarande felt, skal hensynet til barn og unges behov for leke- og oppholdsplasser og trygge gang- og sykkelveier og annen trafikksikring prioriteres.
1.8	I området avsatt til bydelsenter for Rundevoll-Hestnes skal service, kontor og offentlig og allmennyttig virksomhet prioriteres foran boligformål.
1.9	I eksisterende boligområder er det ønskelig med nye boliger som fortetting av eksisterende boligbebyggelse. Fortetting av boligbebyggelse er ønskelig i Egersund by. Fortetting skal likevel ikke gjennomføres der ulempene for eksisterende bebyggelse blir uforholdsmessig store i forhold til manglende tilpassning til strøkets karakter, estetikk, tap av utsikt, økt trafikk, redusert fellesareal m.m. Det må i hvert enkelt tilfelle gjøres en konkret vurdering.
1.10	For fritidsboliger skal det nyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene og stedegne trekk i byggeskikken (for eksempel naturstein, treverk, skifer, shingel og torv). Fritidsboliger skal være i naturtilpassede farger. Nye enkelttomter bør ikke overstige 1 dekar.
1.11	Bebyggelse skal gis en mest mulig skjermet og lite iøynefallende plassering i terrenget. Plassering på høydedrag skal unngåes. Terrengbearbeiding i tilknytning til fritidseiendom skal begrenses til et minimum. Fritidsboliger bør plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon kan bevares.
1.12	Plassering av fritidsboliger skal ta hensyn til tomtens utforming og allmennhetens historiske rett til fri ferdsel i området. Gjerder, dominerende trapper, eksponert luftstrekk for strøm/telefon, o.l. bør ikke tillates.
1.13	Brygger og naust skal som hovedregel bygges som fellesanlegg for flere eiendommer. Ved planlagte/etablerte hyttekonsentrasjoner og reiselivsanlegg bør frittliggende naust, sjøhus og lignende og enkeltbrygger ikke godkjennes. Ved fortetting i etablerte hytteområde eller nyetableringer bør det vektlegges å samle brygger og naust til et fellesanlegg i form av naustboder på 3-5 m2 istedenfor naust.
1.14	Ved oppføring av naust og båthus skal bygget gis en fasadeutforming som samsvarer med bruken og utformes etter lokal byggeskikk. Kvist blir ikke godkjent. Det skal benyttes materialer som har samhørighet med omgivelsene og stedegne trekk i byggeskikken.
1.15	Brygge for enkelteiendom skal være nøkternt utformet og bør begrenses til det nødvendige for å sikre eiendommens adkomst. Sprengningstiltak i forbindelse med brygger, tillates normalt ikke.
1.16	Naust, båthus, sjøhus, brygger, fortøyninger o.l. skal lokaliseres slik at en tar hensyn til allmennheten og vanlig ferdsel i strandsona. Slike tiltak skal ikke komme i konflikt med farleder eller merkesystem til Kystverket.
1.17	Ved etablering av oppdrettsanlegg, masseuttak over 5 daa skal kommunen stille krav om bankgaranti for opprydding og tilbakelegging ved eventuell opphør av driften.
2	**LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSOMRÅDER - LNF-OMRÅDER (PBL § 20-4 1. LEDD NR . 2)**

	1) det kan dokumenteres en estetisk og terrengmessig bedre tilpasning til hovedbygget enn ved tilbygg. 2) det totale bebygde areal på eiendommen ikke overstiger 105 m². Sakene skal forelegges arkeologiske myndigheter for uttale.
4-3	Hytter skal ikke ligge på dyrket mark.
4-4	Terrengbearbeiding i forbindelse med fritidseiendom i områder for spredt utbygging skal begrenses til et minimum.
4-5	LNF-A områder- spredt boligbebyggelse. Eksisterende bebygde boligeiendommer i LNF-område inngår i planen. Unntaket er tomter som ligger: 1) Innenfor 100 m-beltet 2) Innenfor LNF-område med særskilte verdier (LNF-F, LNF-N) Eksisterende boliger i LNF-område kan utvides under forutsetning av at totalt bebygd areal (BYA) for boligen ikke overstiger 200 m², og totalt bruksareal ikke overstiger 300 m². Garasje er tillatt med bebygd areal inntil 50 m². Størrelsen fastsettes endelig etter en vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse. Sakene skal forelegges arkeologiske myndigheter for uttale.
	I friluftsområde på Dyrnes ved sjøen kan dette opparbeides etter planer godkjent av kommunen herunder grillplass, benker, beplantning, båtopptrekk og pir for av og påstigning. Det er ikke tillatt oppført brygge og faste båtplasser.
4-6	For området ved Tengsfossen kan det utarbeides en samlet reguleringsplan for området for med sikte på å aktivisere og gjøre området mer tilgjengelig m.h.t. opplevelse av elven, historie og fiskeri. Det kan etableres parkeringsplass, stier, toalett, informasjonstavler, utkikksplattform m.m.
§5	**OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 20-4 1. LEDD NR. 3)**
5-1	For områder planlagt til råstoffutvinning og massedeponering skal det utarbeides reguleringsplan dersom områdene er over 3 daa. inkl. vei før tiltak som nevnt i PBL §§ 81, 84, 86a, 86b og 93 samt fradeling til slike formål kan finne sted. (Jfr. PBL § 20-4, 2 ledd, bokstav a.)
5-2	Før tiltak eller plan for uttaksområdet fremmes, må muligheten for avkjørselstillatelse og eventuelle sikringstiltak på det offentlige vegnettet avklares med vegmyndighetene.
§6	**OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 20-4, 1. LEDD NR. 5.)**
6-2	Det er ikke tillat med byggetiltak eller inngrep nærmere vassdrag enn 50 meter.
6-3	For område vist som friområde langs Tengsvassdraget kan det utarbeides en samlet reguleringsplan for området for med sikte på å aktivisere og gjøre området mer tilgjengelig m.h.t. opplevelse av elven, historie og fiskeri. Det vil kunne etableres parkeringsplass, stier, toalett, informasjonstavler, utkikksplattform m.m
6-4	Område for båtsport ved Lauvnes og Lygre er forbeholdt seilbåter.
§7	**VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET** (PBL § 20-4, 1. LEDD NR. 6)
7-1	For behandling av avkjørselsspørsmål på riksvei og fylkesvei i Eigersund gjelder *rammeplan for avkjørsler 1998 - 2001* vedtatt av Rogaland fylkeskommune i samferdselsutvalget. Rammeplankart utarbeidet av Statens Vegvesen som viser holdningskategorier legges til grunn.
§8	**IKRAFTTREDEN**
8-1	Bestemmelsene gjelder fra den dato kommuneplanen er godkjent i hht. PBL § 20-5.
§9	**UNNTAK FRA RETTSVIRKNING**
	Følgende reguleringsplaner skal forsatt gjelde: (jfr. vedlegg)

2.1	For skogområdene ved Tengs og Fotlandsvatnet (Eikeskog), samt skogsområdene ved Øygrei, Eikeli/Imeseid og Åsen bør det utarbeides skjøtsels- og uttaksplan.
2.2	På landbrukseiendom er det ønskelig med etablering av virksomhet som styrker driftsgrunnlaget; f.eks. gardsturisme, gardsutsalg, gårdsmatproduksjon.
2.3	For bygninger i kolonihager skal maks være 25 m2 BYA, i en etasje m/saltak, mønehøyde maks 3.0. Terrasse uten takoverbygg i tilknytning til bygninger skal ikke overstige 10 m2 . Bygningene skal ikke benyttes til varig opphold. Område for kolonihagebygging skal legges til områdene Sletthei, Veshovda, Nevland og Gjermestad-områdene.
2.4	For område langs Tengsvassdraget ved Fotlandsfossen kan det utarbeides reguleringsplan med sikte på å aktivisere og gjøre området mer tilgjengelig m.h.t. opplevelse av elven, historie og laksefiskeri. Det vil kunne etableres avkjørsel, parkeringsplass, stier, toalett, informasjonstavler, utkikksplattform m.m.
2.5	**LNF-A og H** **LNF-områder hvor spredt boligbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring, og spredt fritidsbebyggelse er tillatt (jfr. PBL § 20-4, 2 ledd bokstav c)**
2.5.1	Ved vurdering av hva som medfører gruppebebyggelse legges det vekt på den innbyrdes avstand / tettheten av bygninger i området.
2.5.2	Det skal redegjøres for vann- og avløpsløsning, samt el-forsyning.
2.5.3	Ny bebyggelse skal helst ikke ha adkomst over dyrka jord eller gjennom tun.
2.5.4	Etableringen må ikke komme i konflikt med rammeplan for avkjørsler.
3	**OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL § 20-4 1. LEDD NR. 3)**
3.1	Reguleringsplan for områder lagt ut til råstoffutvinning skal vise hvordan drift er tenkt gjennomført gjennom en driftsplan som skal godkjennes av Bergvesenet. Av driftsplanen skal det fremgå hvordan området skal se ut etter at uttaket er ferdig. I området med uttak av løsmasser skal området etter uttak kunne nyttes til samme formål som før uttak dvs. landbruk.
3.2	Det skal i tilknytning til masseuttak avsettes midler til fond eller eventuelt innhentes bankgaranti for beløp, som kan brukes til istandsettingsarbeidet etter endt uttak.
3.3	Kulturlandskapshensynet skal vektlegges.
3.4	Inntil reguleringsplan foreligger, skal jordlova av 12.5.95 nr. 23 §§ 9 og 12 gjelde for områdene
3.5	Ved større uttaksområder skal det reguleres i etapper. Ved avslutning av en etappe bør terrenget tilpasses etterbruken innen et år.
3.6	Ved uttak må det tas hensyn til landskapsbilde og sikres estetisk gode løsninger. Randsoner, kantvegetasjon, spesielt inntil vassdrag, skal tas særlig vare på.
3.7	Ved regulering for masseuttak i vassdrag skal ikke elvenes naturlige løp endres. Masseuttak skal ikke skje i områder som er påvirket av flom i vassdraget.
3.8	For områder for råstoffutvinning og massedeponering under 3 daa. inklusiv vei kreves det i utgangspunktet ikke reguleringsplan uten i særlige tilfeller. I tvilstilfeller kan rådmannen avgjøre å legge saken frem for MU etter §30.1 i PBL. Det må utarbeides situasjonsplan samt avtale som sikrer uttak og tilbakeføring. Beredskapsmessige forhold skal vurderes før uttak kan skje. Sakene skal forelegges statlige og regionale myndigheter, samt Bergvesenet.
4	**OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES (PBL § 20-4 1. LEDD NR. 4)**
4.1	Nedslagsfelt til eksisterende og fremtidige vannkilder båndlegges. Etableringer eller aktiviteter som forringer framtidig utnyttelsesmuligheter vil ikke være i samsvar med planen.
4.2	Der det foreligger klausuler for nedslagsfelt gitt i samsvar med skjønn eller annet lovverk, skal disse legges til grunn for kommunens vurderinger.
4.3	Ved alle tekniske inngrep skal det sikres at kulturminner ikke ødelegges.
5	**OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 20-4 1. LEDD NR. 5)**
5.1	Våtmarksareal langs vassdraget skal ikke dreneres eller fylles igjen. Vassdragsnære områder bør ikke avdekkes eller overflatebehandles, slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevatn direkte til vassdraget.
5.2	Ved etablering av oppdrettsanlegg skal det vektlegges å få til en estetisk bra utforming. Tallet på båser skal være lavest mulig, og båsene skal gis en mest mulig ensfarget utforming, fortrinnsvis i farger som går mest mulig i ett med vannmassene. Båser og lignende skal være typegodkjent for sitt bruk.

5.3	Innforbi område for landbasert havbruk og NFFFA områder kan det bare etableres oppdrett av hvitfisk. Oppdrett av laksefisk er ikke tillatt etablert jfr. Nasjonale Laksefjord.
6	**VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4, 1. LEDD NR.6)**
6.1	For behandling av avkjørselsspørsmål på riksvei og fylkesvei i Eigersund gjelder den til enhver tid gjeldende *rammeplan for avkjørsler*. Rammeplankart som viser holdningskategorier legges til grunn.
6.2	Der det ligger tilrette for flytting av avkjørsler og eventuelt sammenslåing til felles avkjørsler, vil kommunen stimulere til dette ved nye etableringer og i den kommunale planleggingen.

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 05.01.2011	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arkiv: :GBR-13/2476, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
	Saksbehandler:	Jarle Valle
Arkivsaksnr.: 08/1059	Stilling:	Byggesakssjef
	Telefon:	51 46 83 20
Journalpostløpenr.: 09/8788	E-post:	jarle.valle@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
19/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Tilbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10. Klagebehandling.

Sammendrag:

Byggesakssjefen gav den 23.03.07 rammetillatelse for tilbygg på eksisterende bolig på eiendommen gnr. 13, bnr. 2476, Nedre Sandbakkveien 10. Byggesakssjefen gav igangsettingssøknaden den 11.05.07. Den 18.06.07 klaget Magnus Refsland, Nedre Sandbakkveien 7, over tillatelse til å føre opp tilbygg på Nedre Sandbakkveien 10.
Den 27.09.07 skriver byggesakssjefen et svar til Refsland som svar på klagen. I praksis avvises klagen siden klager ikke er part i saken. Refsland klager til fylkesmannen 03.01.08. Fylkesmannen i Rogaland skrev brev til Eigersund kommune 28.08.08 i forbindelse med Refslands klage av 03.01.08. Den saksbehandlingen som er foretatt i kommunen tilfredsstiller ikke forvaltningslovens regler. Fylkesmannen returnerer derfor saken til kommunen for behandling i samsvar med forvaltningslovens regler.
Alle forhold tatt i betraktning, finner byggesakssjefen at Magnus Refsland har rettslig klageinteresse i byggesaken. Fra kommunens side anser vi klagen å være innkommet innen klagefristen. Klagene fra Refsland tas opp til behandling.
Rådmannen anbefaler at Miljøutvalget ikke gir Refsland medhold i klagene, ettersom de ikke inneholder vesentlige nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket det klages over ble fattet.

Saksgang:
Dersom Miljøutvalget tar klagene til følge har partene klagerett på dette vedtaket.
Hvis Miljøutvalget avviser klagene har klager klagerett på dette vedtaket.
Dersom klagene ikke tas til følge, sendes saken videre til Fylkesmannen som fatter endelig avgjørelse i saken.

Rådmannens forslag til vedtak 05.01.2011:

Miljøutvalget har nøye vurdert klagene fra Magnus Refsland på byggearbeidene på Nedre Sandbakkveien 10, gnr. 13, bnr. 2476, datert 18.06.07, 03.01.08 og 06.09.08. Miljøutvalget finner ut fra en samlet vurdering ikke å kunne ta klagene til følge, ettersom de ikke inneholder vesentlige nye opplysninger som ikke var kjent da vedtaket ble fattet. Byggesakssjefens vedtak om igangsettingstillatelse, datert 11.05.07 og 30.07.07 opprettholdes.

Saken oversendes til Fylkesmannen i Rogaland til endelig avgjørelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven 1985, §§ 93-95, jf. forvaltningslovens kap. VI.

Eventuell tidligere politisk behandling:
Ingen.

Andre opplysninger / fakta i saken:
Den 26.02.07 søkte Byggservice Egersund AS om rammetillatelse for tilbygg til eksisterende bolig på eiendommen gnr. 13, bnr. 2476, Nedre Sandbakkveien 10. Ny bebyggelse er i søknaden oppgitt til 31 m^2 bebygd areal og nytt bruksareal på 60 m^2. Hjemmelshaver i Nedre Sandbakkveien 7 fikk ikke tilsendt nabovarsel da han verken er nabo eller gjenboer til aktuell eiendom. Byggesakssjefen innvilget på delegert myndighet rammetillatelse den 23.03.07.

Den 07.05.07 søkte Byggservice Egersund AS om igangsettingstillatelse på det samme tiltaket. Byggesakssjefen gav igangsettingstillatelse på delegert myndighet den 11.05.07.

Den 19.06.07 søkte Byggservice Egersund AS om endring av gitt tillatelse, ved at veggen ønskes pusset med betong istedenfor liggende kledning. Det ble i den forbindelse sendt nytt nabovarsel til naboer og gjenboere. Byggesakssjefen innvilget igangsettingssøknaden på delegert myndighet 30.07.07.

Den 18.06.07 klaget Magnus Refsland, Nedre Sandbakkveien 7, over tillatelse til å føre opp tilbygg på Nedre Sandbakkveien 10. I klagen skriver Refsland bl.a. at han ikke hadde mottatt opplysninger fra kommunen om angjeldende tilbygg. Utsikten fra Refslands eiendom vil bli meget sterkt redusert, og dette vil igjen føre til en meget sterk reduksjon i bokvaliteten og reduksjon i eiendommens verdi. Refsland ønsket derfor at det aktuelle arbeidet skulle stilles i bero omgående, slik at det ble mulig å se på saken på ny før arbeidet med tilbygget kom for langt.

Den 27.09.07 skrev byggesakssjefen et svar til Refsland som svar på klagen. I dette brevet redegjør byggesakssjefen for hva som har skjedd i saken, samt hvem som etter plan- og bygningsloven skal varsles i byggesaken. Byggesakssjefen nevner også at tiltakshaver har krav på tillatelse dersom tiltaket er i samsvar med kravene som går fram av plan- og bygningsloven og tilhørende bestemmelser. Avslutningsvis skriver byggesakssjefen at *"Det er Eigersund kommune sin oppfatning, under tvil, at De ikke er gjenboer, og således ikke part i saken. Med hensyn til Deres ønske om at det videre arbeidet med tilbygget stilles i bero fant Eigersund kommune ikke foranledning til å gripe inn for å stanse byggearbeidet. Ut fra det som foreligger nå kan ikke Eigersund kommune se at det er gjort feil av betydning."*

Den 03.01.08 skrev så Refsland klage til fylkesmannen. Han skriver bl.a. at han for tiden er bosatt i Spania og ble kjent med byggearbeidene på Nedre Sandbakkveien 10 da han i juni 2007 kom hjem fra Spania. Byggingen var da kommet relativt langt, slik at han ved selvsyn kunne konstatere den sterkt negative effekten tilbygget har for verdien av hans eiendom. Refsland mener at han burde fått nabovarsel. Henvendelsen til fylkesmannen gjelder også de trafikale forholdene som er oppstått etter denne utbyggingen, samt hensynet til estetikk. Refsland påpeker at eiendommen (nr 10) har stort ledig tomteareal mot vest, likevel blir det tillatt å bygge til boligen på tidligere garasje / biloppstillingsplass. Etter dette må husets bil parkeres foran inngangsdøra med et hjulsett mer eller mindre ute i gata, skriver Refsland. Besøkende må parkere ute i gata, foran naboeiendommer. Resultatet er ifølge Refsland *"slalåmkjøring og trafikkork i gata, ikke minst når forbipasserende stopper opp for å betrakte det mildt sagt uvanlige byggverket."* Refsland skriver videre: *"Hensynet til estetikk og eksisterende bebyggelse synes nemlig å ha vært totalt fraværende da bygnings-myndighetene i Eigersund tillot oppføring og igangsetting av dette påbygget. Slik Nedre Sandbakkveien 10 i dag fremstår, har det tidligere bolighuset fått påbygget et silolignende fremmedelement."*

Ved brev av 22.02.08 fra fylkesmannen til Eigersund kommune, viser fylkesmannen til at Refsland har levert inn en formell klage i saken og at klagen skal oversendes til fylkesmannen til behandling. Fylkesmannen ber om opplysninger i saken.

I svarbrev fra kommunen til fylkesmannen, datert 13.08.08, skriver man om kommunens syn på varslingsplikten av naboer / gjenboere. Når det gjelder trafikkforholdene skriver kommunen at det i søknaden fra Byggservice Egersund AS opplyses at det skal opparbeides 2 parkeringsplasser mellom huset og veien. Dette fremgår både av skjema "Opplysninger om tiltakets ytre rammer" og skjema for nabovarsel. Dette blir av Eigersund kommune sett på som en del av tillatelsen, og anses dermed som et vilkår for tillatelsen. Dette skulle etter kommunens syn ivareta hensynet til ordnede trafikale forhold. Når det gjelder estetikk skriver man at umiddelbart fremstår ikke tilbygget særlig annerledes utformet enn omkringliggende bebyggelse hva angår taktype og materialvalg. Dette vil ofte være de sentrale momenter i en vurdering av at omsøkt tiltak i forhold til plan- og bygningsloven § 74, annet ledd. Selv om tilbygget bryter med husets lengderetning er det neppe grunnlag for å karakterisere tilbygget som et "silolignende fremmedelement" som ikke er i tråd med bestemmelser om estetikk, står det i kommunens brev. Der står det videre at man bør utvise forsiktighet med å nekte et tiltak utført kun av hensyn til et kriterium av slik subjektiv karakter som estetikk. Kommunen konkluderer med at tiltaket ikke er i strid med ovennevnte bestemmelse i plan- og bygningsloven.

Den 13.08.08 skriver kommunen også brev til Hatleskog der man ber om en redegjørelse for parkeringssituasjonen.

Den 06.09.08 skriver Magnus Refsland på ny klage til Eigersund kommune. Han referer til fylkesmannens brev. Refsland skriver: *"Jeg ser av brevet at min klage av 03.01.08 i samsvar med forvaltningsloven skal behandles av kommunen m.h.t.*
1) Om jeg har rettslig klageinteresse i saken, og
2) om anførslene i klagen bør eller må få følger for byggeprosjektet."
I tillegg til det han har skrevet i tidligere klager, tilføyer Refsland at avstanden fra hans terrasse til hjørnet på tilbygget består i vei og gårdsrom på til sammen 12 meter. Av dette utgjør veien 6 m. Refsland skriver videre at stueseksjonen hans med terrasse er deres "vindu mot omverden". Han har nå ikke bare mistet utsikt, men har fått et direkte stygt bygg reist rett over veien, skriver han. Bygget bryter helt med stilen på det tradisjonelle bolighuset det skal være en del av og *"står nå som en uformelig grå silo i vårt nabolag."* Byggesakssjef Valle skal ha opplyst til Refsland at han hadde rådet byggherren til å drøfte kledningstype med Refsland. Dette har byggherren ikke gjort. Bygget er påsatt noen store grå eternitt- eller sementplater og byggherren avviser selv at han har fått noe slikt råd.

Fylkesmannen i Rogaland skrev brev til Eigersund kommune den 28.08.08 i forbindelse med Refslands klage av 03.01.08. Innledningsvis redegjør fylkesmannen for saksgangen og lovens krav til nabovarsel. Fylkesmannen slutter seg til kommunens vurdering av at Refsland ikke er å anse som nabo eller gjenboer i den aktuelle saken. Det er derfor ikke en saksbehandlingsfeil at Refsland ikke fikk nabovarsel. Fylkesmannen skriver videre at kommunen tolker bestemmelsene slik at Refsland ikke har klageadgang siden han ikke er nabo eller gjenboer. Det kan synes som om kommunen i realiteten har avvist klagen. Fylkesmannen påpeker at også et avvisningsvedtak er et enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningslovens § 2 tredje ledd. Kommunen har i sitt svarbrev ikke underrettet om klageadgang og klagefrister.
Forvaltningsloven angir at enkeltvedtak kan påklages av "en part eller annen med rettslig klageinteresse". I vurderingen av om Refsland har rettslig klageinteresse må det ifølge fylkesmannen vurderes om han har en tilstrekkelig grad av tilknytning og nærhet i saken. Det vil bero på en konkret vurdering av om han blir berørt av vedtaket og om vedtaket har faktiske virkninger for ham. Tradisjonelt har man vært nokså liberal med hensyn til hvilke

interesser som plan- og bygningsloven kan gi klagerett, ifølge fylkesmannen. Fylkesmannen kan ikke se at kommunen har vurdert hvorvidt Refsland har rettslig klageinteresse. Fylkesmannen skriver at den innsendte klagen skal behandles i samsvar med forvaltningslovens regler. Den foretatte saksbehandlingen i kommunen tilfredsstiller ikke forvaltningslovens regler. Fylkesmannen returnerer derfor saken til kommunen for behandling i samsvar med forvaltningslovens regler. Kommunen må vurdere hvorvidt klager har rettslig klageinteresse og om klagen skal tas til behandling til tross for overskridelse av klagefrist. Dersom kommunen finner at klagen skal tas opp til behandling, må klagen realitetsbehandles og sendes over til fylkesmannen. I motsatt fall må det treffes et formelt vedtak om avvisning. Dette vedtaket kan i tilfelle påklages til fylkesmannen.

Søker og tiltakshaver er ved brev av 02.11.10 gitt anledning til å uttale seg til klagene. De har ikke benyttet seg av denne anledningen.

Saksbehandlers vurderinger:

Innledningsvis vil vi beklage at klagesaken har blitt liggende så lenge. Dette har å gjøre med forhold ved byggesaken i Nedre Sandbakkveien 10 å gjøre. Store deler av 2009 gikk med til å få avklart parkeringsforholdene, som er en del av klagen. Selv om ikke alle forholdene i byggesaken er brakt i orden ennå, velger vi å fremme klagesaken nå.

Fylkesmannen refererer i sitt brev av 28.08.08 til Refslands klage av 03.01.08, men Refsland har i realiteten levert inn 3 klager:

1. Klage av 18.06.07.
2. Klage av 03.01.08.
3. Klage av 06.09.08.

Klagen datert 03.01.08 er stilt til fylkesmannen, men fra kommunens side sidestilles den med de øvrige klagene.

Rettslig klageinteresse?
Spørsmålet er om Refsland har rettslig klageinteresse på vedtakene om å gi tillatelse til å føre opp tilbygg på Nedre Sandbakkveien 10. Som fylkesmannen skriver i sitt brev av 28.08.08, må det vurderes om han har en tilstrekkelig grad av tilknytning og nærhet i saken. Det vil bero på en konkret vurdering av om han blir berørt av vedtaket og om vedtaket har faktiske virkninger for ham.
Før den siste tilbyggingen var avstanden mellom husene i nr 7 og nr 10 ca 15 m. Denne avstanden er nå mindre. I tillegg legges det i vurderingen vekt på om tilbygget har en betydelig innvirkning på utsikten fra Refslands eiendom. Alle forhold tatt i betraktning, finner saksbehandler at Refsland har rettslig klageinteresse i byggesaken på Nedre Sandbakkveien 10. Refsland blir derfor å anse som part i saken.

Innen klagefristen?
I forvaltningslovens § 29, første og annet ledd står det følgende:

Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Skjer underretningen ved offentlig kunngjøring, begynner klagefristen å løpe fra den dag vedtaket første gang ble kunngjort.

For den som ikke har mottatt underretning om vedtaket, løper fristen fra det tidspunkt han har fått eller burde ha skaffet seg kjennskap til vedtaket. Ved vedtak som går ut på å tilstå noen en rettighet, skal klagefristen for andre likevel senest løpe ut når det er gått 3 måneder fra det tidspunkt vedtaket ble truffet.

Siden Refsland ikke er nabo eller gjenboer hadde han ikke noen gode muligheter til å gjøre seg kjent med tillatelsen til å sette opp et tilbygg på Nedre Sandbakkveien 10 før byggearbeidene ble igangsatt. Dato for igangsettingsvedtaket, 11.05.07, blir da av mindre interesse for å vurdere klagefristen. I den andre klagen, datert 03.01.08, opplyser Refsland at det var først da han kom hjem fra Spania at han ble klar over byggearbeidet. Det at han var bosatt i Spania da byggearbeidene ble påbegynt kan ikke tillegges vekt, men tiden fra igangsettingstillatelse ble gitt til Refsland sendte inn den første klagen er kun ca 5 uker. Fra kommunens side anser vi derfor klagen å være innkommet innen klagefristen i forhold til oppstart av byggearbeidene (som altså ville være det første tidspunktet en som ikke var nabo eller gjenboer ville ha gode muligheter for å gjøre seg kjent med vedtaket).
De to øvrige klagene er separat sett åpenbart innkommet etter klagefristens utløp, men fra kommunens side velger vi å se på de to siste klagene som støtteskriv til den første klagen.

Konklusjon.
Konklusjonen på ovenstående er at alle tre klagene fra Refsland tas opp til behandling.

Ønsket endring.
Ifølge forvaltningslovens § 32 første ledd, bokstav d, skal klager nevne den endring som ønskes i det vedtaket det klages over. Vi kan ikke se at klager i klartekst har gitt uttrykk for hvilken endring i vedtaket som ønskes, men vi legger til grunn at han ønsker at vedtaket om å gi tillatelse til tiltaket skal omgjøres, slik at tilbygget må rives.

Medhold i klagene eller ikke?
I den første klagen ønsket Refsland at de påbegynte byggearbeidene ble stilt i bero, med den begrunnelse at utsikten fra hans eiendom ble meget sterkt redusert, med derav følgende meget sterk reduksjon i bokvaliteten og reduksjon av eiendommens verdi. I den andre klagen bringer Refsland også inn de trafikale forholdene som følge av utbyggingen, samt estetiske forhold. I den tredje klagen gjelder det, i tillegg til de formelle forholdene om klageinteresse, estetiske forhold.

Saksbehandler kan godt forstå at tap av deler av utsikten fra egen bolig ansees som en stor ulempe. Samtidig må man når man bor i et så tettbygd område som Nedre Sandbekkveien alltid regne med at det kan bli bygget på eller til bygninger på eiendommer i nabolaget som medfører redusert utsikt og / eller dårligere solforhold. Redusert verdi på egen eiendom som følge av tiltak på annen eiendom som ligger innenfor plan- og bygningslovens bestemmelser vektlegges ikke av bygningsmyndighetene. Selv om Refsland som følge av tiltaket på Nedre Sandbakkveien 10 har mistet noe av utsikten sin mot Egersund sentrum, fremstår boligen hans langt fra som "innebygget". Refsland har fremdeles fri utsikt mot vest og videre mot sørvest. De forhold som Refsland anfører mhp. redusert utsikt ansees som kjent under saksbehandlingen, og fremstår derfor ikke som vesentlige nye opplysninger.

Når det gjelder de trafikale forholdene, så har kommunen fulgt opp disse forholdene og krevd at det – i samsvar med innsendt rammesøknad – etableres 2 parkeringsplasser på egen grunn i Nedre Sandbekkveien 10. Det er nå dokumentert at det er mulig å parkere to personbiler langs bolighuset, uten at noen deler av kjøretøyene stikker ut over Hatleskog sin eiendom.

Estetisk forhold skal ivaretas i saksbehandlingen av søknad om tiltak. Som det er redegjort for tidligere i saksutredningen, finner man fra kommunens side de estetiske forholdene ved tiltaket akseptable, og det anbefales ikke at tiltakshaver pålegges å gjøre noe med de estetiske forholdene ved tiltaket. Den aktuelle strekningen av Nedre Sandbakkveien er ikke preget av ensartet arkitektur, heller av en betydelig grad av variasjon både i stil og materialbruk. Refsland har selv en enebolig som fikk byggetillatelse i 1968. Den eldste delen av bygningen har hvitmalt kledning i første etasje og hvitmalt mur i underetasjen mot Nedre Sandbakkveien. I 1984 fikk Refsland tillatelse til å føre opp et tilbygg på sørsiden av boligen.

Dette tilbygget har forblending med rød teglstein og hele sør-fasaden er uten vinduer. Nabobygningen, Nedre Sandbakkveien 5B, er en toetasjes bygning med pulttak.

Universell utforming:
Ikke krav.

Økonomiske konsekvenser:
De økonomiske konsekvensene for Eigersund kommune dersom alternativ løsning vedtas kan bli betydelige, uten at det er vektlagt i saksutredningen.

Alternative løsninger:
Miljøutvalget har nøye vurdert klagene fra Magnus Refsland på byggearbeidene på Nedre Sandbakkveien 10, gnr. 13, bnr. 2476, datert 18.06.07, 03.01.08, 06.09.08. Miljøutvalget finner ut fra en samlet vurdering å ta klagene til følge, ettersom de inneholder følgende nye og vesentlige punkter som ikke var kjent da vedtaket ble fattet:
1.
2.
Byggesakssjefens vedtak om igangsettingstillatelse, datert 11.05.07 og 30.07.07 omgjøres. Tiltakshaver pålegges å fjerne tiltaket som ble oppført i 2007 innen 3 måneder etter at endelig vedtak foreligger.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven 1985, §§ 93-95, jf. forvaltningslovens § VI.

---- o ----

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
65973	Rammetillatelse 230307.pdf
65974	Igangsettingstillatelse 110507.pdf
65972	Endret igangsettingstillatelse 300707.pdf
65963	Klage Refsland 180607.PDF
13015	Spørsmål vedr. behandling av byggesak gnr. 13 bnr. 2476, Nedre Sandbakkveien 10
13016	Kopi av skriv fra Magnus Refsland
33346	Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10
33447	Parkering vedr. Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10
35623	Klage vedrørende oppføring av tilbygg - tiltakshaver Tom Asbjørn Hatleskog - gnr. 13 bnr. 2476
36901	Klage vedr. oppføring av tilbygg - tiltakshaver Tom Asbjørn Hatleskog, gnr. 13 bnr 2476
64533	Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10. Parkeringsforholdene.
87573	Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10.
93019	Vedr. påbygg gnr. 13 bnr. 2476, Nedre Sandbakkveien 10 - pålegg
93020	Situasjonskart
65976	Reg plan Nedre Sandbakkvei.PDF
65977	Reg bestemm Nedre Sandbakkveien.PDF

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	22.02.2008	Fylkesmannen i Rogaland	Spørsmål vedr. behandling av byggesak gnr. 13 bnr. 2476, Nedre Sandbakkveien 10
2	I	06.05.2008	Fylkesmannen i Rogaland	Purrer på svar på brev av 22.02.08 vedr. Nedre Sandbakkveien 10
4	U	13.08.2008	Tom Asbjørn Hatleskog	Parkering vedr. Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10
3	U	13.08.2008	Fylkesmannen i Rogaland	Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10
5	I	28.08.2008	Fylkesmannen i Rogaland	Klage vedrørende oppføring av tilbygg - tiltakshaver Tom Asbjørn Hatleskog - gnr. 13 bnr. 2476
6	I	06.09.2008	Magnus Refsland	Klage vedr. oppføring av tilbygg - tiltakshaver Tom Asbjørn Hatleskog, gnr. 13 bnr 2476
8	U	27.03.2009	Tom Asbjørn Hatleskog	Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10. Parkeringsforholdene.
9	U	22.05.2009	Tom Asbjørn Hatleskog	Tilbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10
10	U	07.07.2009	Tom Asbjørn Hatleskog	Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10. Pålegg. Forhåndsvarsel om bruk av tvangsmidler.
11	U	10.09.2009	Tom Asbjørn Hatleskog	Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10.
12	I	19.10.2009	Tom Asbjørn Hatleskog	Vedr. påbygg gnr. 13 bnr. 2476, Nedre Sandbakkveien 10 - pålegg
13	U	30.10.2009	Tom Asbjørn Hatleskog	Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10
14	I	18.11.2009	Morten Rør	Frasier ansvarsrett, påbygg, gnr. 13 bnr. 2476 - Nedre Sandbakkveien 10
15	U	20.11.2009	Byggservice Egersund AS	Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10
18	I	14.09.2010	Byggservice Egersund as	Ferdigattest - tilbygg gnr. 13 bnr. 2476, Sandbakkveien 10 - kopi av brev til Tom Asbjørn Hatleskog
16	U	02.11.2010	Byggservice Egersund AS	Merknader til klager - påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10
17	U	23.11.2010	Byggservice Egersund AS; Tom Asbjørn Hatleskog	Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10. Innkalling til møte.

Parter i saken:

	Byggservice Egersund AS	Fabrikkplassen 5	4370	EGERSUND	
	Magnus Refsland	Nedre Sandbakkeveien 7	4370	EGERSUND	
	Tom Asbjørn Hatleskog	Nedre Sandbakkeveien 10	4370	EGERSUND	

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	22.02.2008	Fylkesmannen i Rogaland	Spørsmål vedr. behandling av byggesak gnr. 13 bnr. 2476, Nedre Sandbakkveien 10
2	I	06.05.2008	Fylkesmannen i Rogaland	Purrer på svar på brev av 22.02.08 vedr. Nedre Sandbakkveien 10
4	U	13.08.2008	Tom Asbjørn Hatleskog	Parkering vedr. Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10
3	U	13.08.2008	Fylkesmannen i Rogaland	Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10
5	I	28.08.2008	Fylkesmannen i Rogaland	Klage vedrørende oppføring av tilbygg - tiltakshaver Tom Asbjørn Hatleskog - gnr. 13 bnr. 2476
6	I	06.09.2008	Magnus Refsland	Klage vedr. oppføring av tilbygg - tiltakshaver Tom Asbjørn Hatleskog, gnr. 13 bnr 2476
8	U	27.03.2009	Tom Asbjørn Hatleskog	Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10. Parkeringsforholdene.
9	U	22.05.2009	Tom Asbjørn Hatleskog	Tilbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10
10	U	07.07.2009	Tom Asbjørn Hatleskog	Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10. Pålegg. Forhåndsvarsel om bruk av tvangsmidler.
11	U	10.09.2009	Tom Asbjørn Hatleskog	Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10.
12	I	19.10.2009	Tom Asbjørn Hatleskog	Vedr. påbygg gnr. 13 bnr. 2476, Nedre Sandbakkveien 10 - pålegg
13	U	30.10.2009	Tom Asbjørn Hatleskog	Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10
14	I	18.11.2009	Morten Rør	Frasier ansvarsrett, påbygg, gnr. 13 bnr. 2476 - Nedre Sandbakkveien 10
15	U	20.11.2009	Byggservice Egersund AS	Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10
18	I	14.09.2010	Byggservice Egersund as	Ferdigattest - tilbygg gnr. 13 bnr. 2476, Sandbakkveien 10 - kopi av brev til Tom Asbjørn Hatleskog
16	U	02.11.2010	Byggservice Egersund AS	Merknader til klager - påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10
17	U	23.11.2010	Byggservice Egersund AS; Tom Asbjørn Hatleskog	Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10. Innkalling til møte.

Parter i saken:

	Byggservice Egersund AS	Fabrikkplassen 5	4370	EGERSUND	
	Magnus Refsland	Nedre Sandbakkeveien 7	4370	EGERSUND	
	Tom Asbjørn Hatleskog	Nedre Sandbakkeveien 10	4370	EGERSUND	

(1)

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Byggesakskontoret

Byggservice Egersund AS
Fabrikkplassen 5
4370 EGERSUND

Vår referanse: 7039/07/99/13/2476 Sted/dato: Egersund, 23.03.2007 Saksbehandler: Sturla Stokkeland
Direkte tlf: 51 46 83 18 Direkte E-post: sturla.stokkeland@eigersund.kommune.no

SAK: **GODKJENT SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV TILBYGG TIL BOLIG, NEDRE SANDBAKKVEIEN 10**
NAVN: **TOM A. HATLESKOG**
STED: **GNR. 13 BNR. 2476**

Saken gjelder
Det er søkt om rammetillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 95. Det er ikke innkommet protester fra naboer.

Søknaden gjelder oppføring av : tilbygg til bolighus
Bruksareal : 60,2 m^2

Andre opplysninger

I	1	26.01.2007	Rammetillatelse. Oppføring påbygg gnr. 13 bnr. 2476	Byggservice Egersund AS
U	2	23.03.2007	Godkjent søknad om rammetillatelse for oppføring av tilbygg til bolig, Nedre Sandbakkveien 10 - Tom A. Hatleskog	Byggservice Egersund AS

Gjeldende plangrunnlag
Kommuneplan for Eigersund, vedtatt 31.03.2003, sist revidert 17.11.2003 gjelder for den omsøkte eiendommen. Omsøkt areal er avsatt til eksisterende boligområde.

Saksbehandlers kommentar
- Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra pbl § 70.2, vedrørende avstand til nabogrense. Eier av naboeiendommen har undertegnet en erklæring der han sier at han er innforstått med at han ikke kan bygge nærmere felles nabogrense enn 8 meter. Denne erklæringen må tinglyses før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Arbeidet kan ikke starte før det er søkt om og kommunen har gitt igangsettingstillatelse.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder eierskifte, jfr. pbl § 97.

KONTORADRESSE: Nytorget 9, Lervigsgården 4370 EGERSUND
POSTADRESSE: Postboks 580 4379 EGERSUND
E-POST – INTERNETT post@eigersund.kommune.no www.eigersund.kommune.no
TELEFON: 51 46 83 19
TELEFAX: 51 46 83 39
ORGNR: 944 496 394

Byggesakssjefens vedtak
I medhold av delegert myndighet, jfr plan- og utredningssjefens vedtak av 28.01.1999, finner byggesakssjefen å kunne gi dispensasjon fra PBL § 70.2 vedrørende avstand til nabogrense. Dette da nabo har gitt samtykke til tiltaket.

Søknaden om rammetillatelse godkjennes på følgende vilkår.

1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må følges nøye.
2. Tilbygget plasseres som vist på vedlagte kart i M 1:500.
3. Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig kontrollerende for utførelse skriftlig anmode om ferdigattest eller brukstillatelse, jfr pbl. § 99.
4. Før det kan gis igangsettingstillatelse må erklæring vedrørende avstand fra nabohus til nabogrense tinglyses.
5. Arbeidet kan ikke starte før det er søkt om og kommunen har gitt igangsettingstillatelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Rogaland innen 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuelle klager sendes til Eigersund kommune, postboks 580, 4379 Egersund. Vedlagt følger orientering om klageadgangen.

Behandlingsgebyr

3.1c Tilbygg bolig	1	kr 3 469.00	kr 3 469.00
3.4b Sentral godkjenning av ansvarsrett	1	kr 396.00	kr 393.00
3.7c Disp. plassering (byggelinje/byggegrense)	1	kr 1 223.00	kr 1 223.00

Regning for 50 % av behandlingsgebyret vil bli ettersendt. Resterende del vil bli fakturert etter at igangsettingstillatelse er gitt.

Tilknytningsavgifter vann / kloakk:

d Tillegg vann pr 30 kvm	1	kr 1 144.00	kr 1 144.00
d Tillegg kloakk pr 30 kvm	1	kr 1 197.00	kr 1 197.00

Beløpet for tilknytningsavgiften er eks. mva. Regning for tilknytningsavgiften vil bli tilsendt når arbeidet er igangsatt.

Med hilsen

Jarle Valle
Byggesakssjef

KONTORADRESSE: Nytorget 9, Lervigsgården 4370 EGERSUND
POSTADRESSE: Postboks 580 4379 EGERSUND
E-POST – INTERNETT post@eigersund.kommune.no www.eigersund.kommune
TELEFON: 51 46 83 19
TELEFAX: 51 46 83 39
ENHETSNR: 944 496 394

438

Vedlegg:
1 Godkjent søknad om rammetillatelse, datert 26.02.07
2 Godkjent situasjonskart, datert 16.02.07
3 Godkjente plan-, snitt- og fasadetegninger, datert 07.02.07, sist revidert 20.02.07
4 Godkjent søknad om ansvarsrett, datert 26.02.07

Kopi til:
Tom A. Hatleskog Nedre Sandbekkvn. 10 4370 EGERSUND m/orientering om klageadgang
Gab-ansvarlig

KONTORADRESSE: Nytorget 9, Lervigsgården 4370 EGERSUND
POSTADRESSE: Postboks 580 4379 EGERSUND
E-POST – INTERNETT post@eigersund.kommune.no www.eigersund.kommune
TELEFON: 51 46 83 19
TELEFAX: 51 46 83 39
ENHETSNR: 944 496 394

2

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Byggesakskontoret

Byggservice Egersund AS
Fabrikkplassen 5
4370 EGERSUND

Vår referanse: 10265/07/99/13/2476 Sted/dato: Egersund, 11.05.2007 Saksbehandler: Sturla Stokkeland
Direkte tlf: 51 46 83 18 Direkte E-post: sturla.stokkeland@eigersund.kommune.no

SAK: **IGANGSETTINGSTILLATELSE, PÅBYGG NEDRE SANDBAKKVEIEN 10**
NAVN: **TOM ASBJØRN HATLESKOG**
STED: **GNR. 13 BNR. 2476**

Saken gjelder
Det er den 26.02.07 søkt om rammetillatelse for oppføring av tilbygg til bolighus på eiendommen gnr. 13 bnr. 2476. Byggesakssjefen godkjente søknaden om rammetillatelse den 23.03.07, som sak 090/07. Den 07.05.07 søkes det om igangsettingstillatelse for oppføring av tilbygget.

Andre opplysninger

I	1	26.01.2007	Rammetillatelse. Oppføring påbygg gnr. 13 bnr. 2476	Byggservice Egersund AS
U	2	23.03.2007	Godkjent søknad om rammetillatelse for oppføring av tilbygg til bolig, Nedre Sandbakkveien 10 - Tom A. Hatleskog	Byggservice Egersund AS
I	3	07.05.2007	Søknad om igangsettingstillatelse gnr. 13 bnr. 2476	Byggservice Egersund as
U	4	11.05.2007	Igangsettingstillatelse, påbygg Nedre Sandbakkveien 10 - Tom Asbjørn Hatleskog	Byggservice Egersund AS

Saksbehandlers kommentar
- Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. pbl. §96.
- Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det må ikke tas i bruk før ferdigattest er gitt, jfr. pbl §99.
- Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
- Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og nye tiltakshaver. Det samme gjelder eierskifte, jfr. pbl § 97.

Tiltaket synes belagt med ansvar for alle fagområder og søknaden kan derfor godkjennes.

Byggesakssjefens vedtak
I medhold av delegert myndighet, jfr. plan- og utredningssjefens vedtak av 28.01.1999, godkjennes søknaden på følgende vilkår.

1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må følges nøye.
2. Når arbeidet er ferdig skal ansvarlig kontrollerende for utførelse skriftlig anmode om ferdigattest eller brukstillatelse, jfr pbl. § 99.
3. Det vises for øvrig til vilkår satt i rammetillatelse av 23.03.07.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 95a.

Behandlingsgebyr

Resterende 50 % av gebyr gitt ved rammetillatelse	50 %	kr 5 085.00	kr 2 542.50
3.4a Lokal godkjenning av ansvarsrett	1	kr 784.00	kr 784.00

Regning for resterende beløp av behandlingsgebyr vil bli ettersendt.

Med hilsen

Sturla Stokkeland

Jarle Valle
Byggesakssjef

Vedlegg:
1 Godkjent søknad om igangsettingstillatelse, datert 07.05.07
2 Godkjente søknader om ansvarsretter

Kopi til:
Morten Rør Kvellurveien 18 4370 EGERSUND m/kopi av søknad om ansvarsrett
Tom A. Hatleskog Nedre Sandbakkveien 10 4370 EGERSUND
Gab-ansvarlig

③

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Byggesakskontoret

Byggservice Egersund AS
Fabrikkplassen 5
4370 EGERSUND

Vår referanse:	15189/07/99/13/2476	**Sted/dato:**	Egersund, 30.07.2007	**Saksbehandler:**	Henrik Haver
Direkte tlf:	51 46 83 06	**Direkte E-post:**	henrikh@eigersund.kommune.no		

SAK: **ENDRING AV TILLATELSE - PÅBYGG**
NAVN: **TOM ASBJØRN HATLESKOG**
STED: **GNR. 13, BNR. 2476 - NEDRE SANDBAKKVEIEN 10**

Saken gjelder
Det er søkt om endring av tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93. Det er ikke innkommet naboprotester. Saken gjelder endring av fasadematerial fra liggende kledning til pusset betong på tilbygg til bolighus.

Andre opplysninger

I	1	26.01.2007	Rammetillatelse. Oppføring påbygg gnr. 13 bnr. 2476	Byggservice Egersund AS
U	2	23.03.2007	Godkjent søknad om rammetillatelse for oppføring av tilbygg til bolig, Nedre Sandbakkveien 10 - Tom A. Hatleskog	Byggservice Egersund AS
I	3	07.05.2007	Søknad om igangsettingstillatelse gnr. 13 bnr. 2476	Byggservice Egersund as
U	4	11.05.2007	Igangsettingstillatelse, påbygg Nedre Sandbakkveien 10 - Tom Asbjørn Hatleskog	Byggservice Egersund AS
I	5	19.06.2007	Søknad om endring av tillatelse	Byggservice Egersund as
I	6	18.06.2007	Påbygg gnr. 13 bnr. 2476 - klage	Magnus Refsland
U	7	24.07.2007	Endring av tillatelse - påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10	Byggservice Egersund AS
U	9	30.07.2007	Endring av tillatelse - påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10	Byggservice Egersund AS

Saksbehandlers kommentar
Endring av tillatelse er behandlet som sak **BYD 281/07**.
Det er søkt om endring av tillatelse. Søknaden gjelder endring av fasadematerialе fra liggende kledning til pusset betong.

- Det vises til Saksbehandlers kommentarer fra tidligere tillatelser i denne saken. Disse er gjeldende også for denne tillatelsen.

Tiltaket synes belagt med ansvar for alle fagområder og søknaden kan derfor godkjennes.

Bygningssjefens vedtak
I medhold av delegert myndighet, jfr plan- og utredningssjefens vedtak av 2/9-1999, godkjennes søknaden på følgende vilkår.

1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må følges nøye.
2. Det vises til vilkår stilt i forbindelse med tidligere tillatelser i denne saken. Disse gjelder også for denne tillatelsen.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Rogaland innen 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuelle klager sendes planavdelingen, Eigersund kommune. Vedlagt følger orientering om klageadgangen.

Vedlagt følger ett sett av byggemeldingen og godkjente tegninger.

Med hilsen

Jarle Valle
Byggesakssjef

(4)

Egersund 18. juni 2007

KLAGESAK VEDRØRENDE TILBYGG TIL BOLIG

EIGERSUND KOMMUNE
Sak.dok.nr. 07/00498 Arkivsak 12969-6
Mottatt 19 JUNI 2007
Arkiv L42 13/2476
Gnr Bnr
PLA PBY 575

Eigersund kommune
Ved Eigersund bygningsråd

Klage over sterk redusert utsikt fra bestående bolig

Det vises til dagens befaring vedrørende tilbygg på bestående eiendom.Som orientert fra min side har jeg ikke tidligere mottatt noen underlag fra Eigersund kommune ved Eigersund bygningsråd eller fra annet hold vedrørende det planlagte tilbygget til den aktuelle boligen tilhørende Hatleskog vis a vis min eiendom nedre Sandbakkveien nr. 7 .Hele utsikten fra min eiendom vil nå bli meget sterkt redusert,og dette vil igjen før til en meget sterk reduksjon i bokvaliteten og reduksjon i eiendommens verdi.

Det er derfor et sterkt ønske fra min side at det videre arbeidet med tilbygget til den aktuelle boligen stilles i bero omgående,slik at det blir mulig å se på saken på ny før arbeidet med tilbygget kommer for langt.

Med vennlig hilsen

Magnus Refsland
Refsland
Nedre Sandbakkveien 7
4370 Egersund.

(5)

FYLKESMANNEN I ROGALAND
Forvaltningsavdelinga

Vår ref:. 2008/169
Arkivnr.: 423.1

Deres ref:
18574/07/13/2476/07/00498
Vår dato: 22.02.2008

EIGERSUND KOMMUNE
Sak.dok.nr. 08/1059 Løpenr.
Mottatt 25 FEB. 2008
Arkiv L42-13/2476
Gnr Bnr
Avd PBY Saksb. HEV

Eigersund kommune
Pb. 580
4370 Egersund

Eigersund kommune – spørsmål vedr kommunens behandling av byggesak – gnr. 13 bnr. 2476 – Nedre Sandbakkv. 10.

Fylkesmannen har mottatt skriv fra Magnus Refsland datert 3.1.08.

Refsland viser bl.a. til at han burde ha mottatt nabovarsel i ovennevnte sak.

Fylkesmannen ber om kommunens kommentarer til Refslands brev.

Vi gjør samtidig oppmerksom på at dersom Refsland har innlevert en formell klage i denne saken, skal klagen oversendes Fylkesmannen for behandling.

Vi ber om at opplysningene er oss i hende innen 25.3.08.

Josefine S. Haugen
juridisk rådgiver

Vedlegg: skriv av 3.1.08

Kopi til:
Magnus Refsland Sandbakkveien 7 4370 Egersund

Saksbehandler: Josefine S. Haugen
Saksbehandlers telefon: 51 56 88 32
E-post: josefine.haugen@fmro.no

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	e-post:	Landbruksavd.	Telefon:
		51568700	postmottak@fmro.no	Lagårdsv. 80	51568700
Postboks 59	Lagårdsv. 78	Telefaks:	Hjemmeside:	Postboks 59	Telefaks:
4001 Stavanger	Stavanger	51568811	www.fylkesmannen.no/rogaland	4001 Stavanger	51568811

(7)

(6)

MOTTATT

07 JAN 2008

08/169

Magnus Refsland
Sandbakkv. 7
4370 EGERSUND.

Egersund, den 3. januar 2008.

Fylkesmannen i Rogaland
Postboks 59 Sentrum

4001 STAVANGER.

Klage over Eigersund kommunes behandling i byggesak: Tom Asbjørn Hatleskog, g.nr. 13, b.nr.2476 - Nedre Sandbakkv. 10 i Egersund.

Sakens dokumenter beror ved Byggesakskontoret i Eigersund.

Undertegnede er eier av Nedre Sandbakkv. 7, g.nr. 13, b.nr. 639.

Jeg ble først kjent med min nabos byggeprosjekt da jeg i juni 2007 kom hjem på ferie fra Spania hvor jeg f.t. er bosatt. Byggingen var da kommet relativt langt, slik at jeg ved selvsyn kunne konstatere den sterkt negative effekten påbygget har for verdien av min eiendom, Nedre Sandbakkv. 7. Det vises til vedlagte fotos.

Jeg skrev da umiddelbart brev til Eigersund kommune der jeg ba om at byggearbeidet ble stillet i bero og at saken ble vurdert på nytt, jfr. kopi av mitt brev datert 18. juni 2007.

I svarbrev til meg av 27. september 2007 anføres at kommunen mener å ha oppfylt de formelle byggesaksregler og sine forpliktelser etter Plan- og bygningsloven om nabovarsel. Det innrømmes likevel at konklusjonen har bydd på tvil, jfr. følgende formulering: "*Det er Eigersund kommune sin oppfatning, under tvil, at De ikke er gjenboer, og således ikke part i saken.*"

Det er min bestemte oppfatning i saken at jeg burde fått nabovarsel. Jeg viser i denne sammenheng til vedlagte situasjonskart og til tre fotos tatt høsten 2007. Påbygget og gatebildet er her fotografert fra min veranda.

Når jeg nå henvender meg til fylkesmannen, gjelder anken i tillegg de uheldige trafikkale forhold som er oppstått etter denne utbyggingen samt hensynet til estetikk.

Til tross for stort ledig tomteareal mot vest er det tillatt at eiendommens tidligere garasje-/biloppstillingsplass blir brukt som tomt for tilbygget. Etter dette må husets bil parkeres foran inngangsdøra med et hjulsett mer eller mindre ute i gata, jfr. fotos, Besøkende må parkere langs gata foran naboeiendommer. Resultatet er slalåmkjøring og trafikkork i gata, ikke minst når forbifarende stopper opp for å betrakte det mildt sagt uvanlige byggverket.

Hensynet til estetikk og eksisterende bebyggelse synes nemlig å ha vært totalt fraværende da bygningsmyndighetene i Eigersund tillot oppføring og igangsetting av dette påbygget. Slik Nedre Sandbakkv. 10 i dag framstår, har det tidligere bolighuset fått påbygget et siloliknende fremmedelement.

Jeg legger til grunn at fylkesmannen har en overordnet instruksjonsmyndighet vis a vis kommunenes forvaltere av miljø, estetikk og bygningsskikk og retter derfor denne henvendelsen til Dem.

Egersund, den 4. januar 2008.

Med vennlig hilsen

Magnus Refsland

Vedlegg: Mitt brev av 18.06.07 til Eigersund kommune
Svar brev av 27.09.07 fra Eigersund kommune
Kartskisse
Fotos

442

6

Egersund 18. juni 2007

KLAGESAK VEDRØRENDE TILBYGG TIL BOLIG

Eigersund kommune
Ved Eigersund bygningsråd

Klage over sterk redusert utsikt fra bestående bolig

Det vises til dagens befaring vedrørende tilbygg på bestående eiendom.Som orientert fra min side har jeg ikke tidligere mottatt noen underlag fra Eigersund kommune ved Eigersund bygningsråd eller fra annet hold vedrørende det planlagte tilbygget til den aktuelle boligen tilhørende Hatleskog vis a vis min eiendom nedre Sandbakkveien nr. 7 .Hele utsikten fra min eiendom vil nå bli meget sterkt redusert,og dette vil igjen før til en meget sterk reduksjon i bokvaliteten og reduksjon i eiendommens verdi.

Det er derfor et sterkt ønske fra min side at det videre arbeidet med tilbygget til den aktuelle boligen stilles i bero omgående,slik at det blir mulig å se på saken på ny før arbeidet med tilbygget kommer for langt.

Med vennlig hilsen

Magnus Refsland

Nedre Sandbakkveien 7
4370 Egersund.

443

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Byggesakskontoret

Magnus Refsland
Nedre Sandbakkveien 7
4370 EGERSUND

Vår ref.: 16374/07/13/2476 /07/00498 Sted/dato: Egersund, 27.09.2007 Saksbehandler: Jarle Valle
Dir. tlf: 51 46 83 20 Dir. E-post: jarle.valle@eigersund.kommune.no

SAK: KLAGESAK VEDRØRENDE TILBYGG TIL BOLIG
NAVN: TOM ASBJØRN HATLESKOG
STED: GNR. 13, BNR. 2476, - NEDRE SANDBAKKVEIEN 10

Viser til Deres brev datert 18.06.07 samt annen kontakt i denne sak.

De forklarer i brevet at De ikke har mottatt noe underlag fra Eigersund kommune vedrørende det aktuelle tilbygget på gnr. 13 bnr. 2476 før byggearbeidene ble igangsatt.

Eigersund kommune gjør oppmerksom på at Byggservice Egersund AS den 26.02.07 på vegne av Tom Asbjørn Hatleskog søkte om rammetillatelse for tilbygg til bolig. Plan- og bygningslovens § 94 forutsetter at alle naboer og gjenboere er varslet om det planlagte tiltaket før søknad sendes inn til kommunen. Med naboeiendom menes eiendom som har felles grense med den tomta som skal bebygges. Gjenboereiendom er eiendom hvor kun en vei, gate eller annet tilsvarende areal ligger imellom. Alle naboer og gjenboere var etter saksbehandlers vurdering varslet og samtykket også i tiltaket. Det ble ikke stilt spørsmål ved om De som eier av gnr. 13 bnr. 639 burde vært varslet da saksbehandler vurderte Dem til ikke å være nabo eller gjenboer i henhold til plan- og bygningslovens § 94.
Da tiltakshaver har krav på tillatelse dersom tiltaket er i samsvar med kravene som går fram av plan- og bygningsloven og bestemmelser vedtatt av loven ble det den 23.03.07 gitt rammetillatelse for tilbygget som omsøkt. Søknad om igangsettingstillatelse ble mottatt 07.05.07 og slik tillatelse ble gitt den 11.05.07.
Det er Eigersund kommune sin oppfatning, under tvil, at De ikke er gjenboer, og således ikke part i saken.

Med hensyn til Deres ønske om at det videre arbeidet med tilbygget stilles i bero fant Eigersund kommune ikke foranledning til å gripe inn for å stanse byggearbeidet.

Ut fra det som foreligger nå kan ikke Eigersund kommunen se at det er gjort feil av betydning.

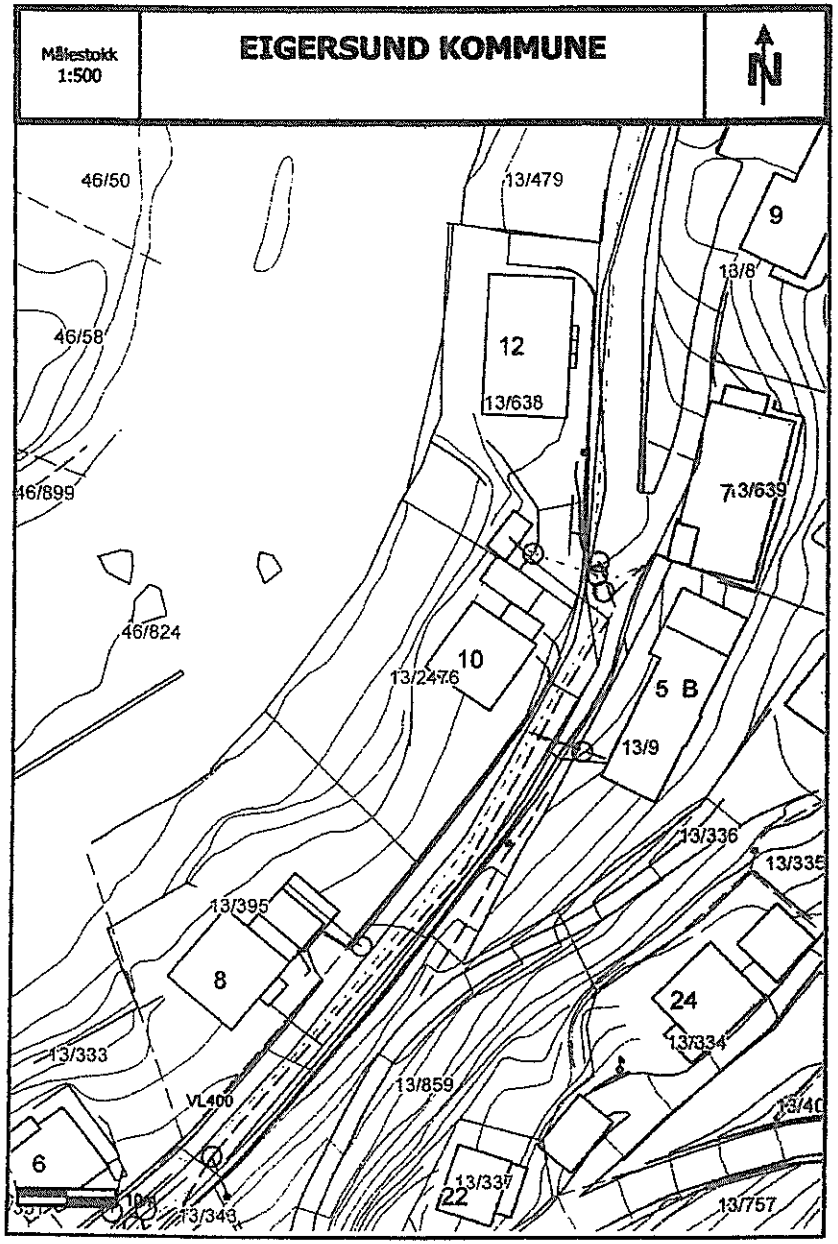
Med hilsen

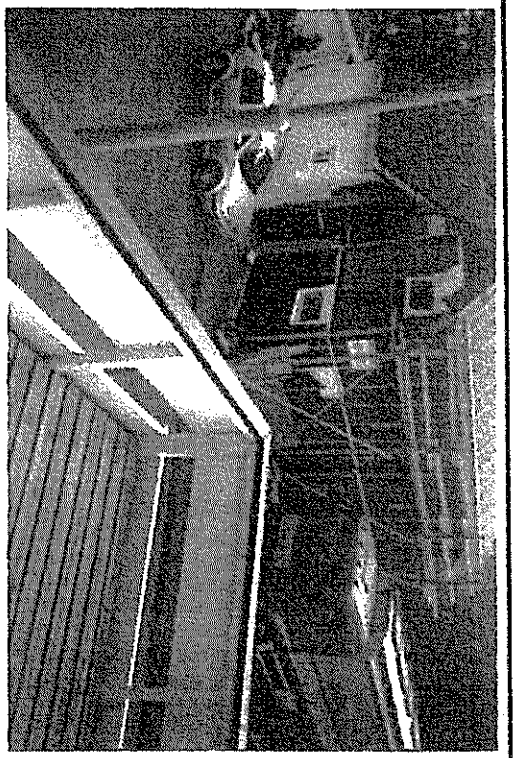
Jarle Valle
Byggesakssjef

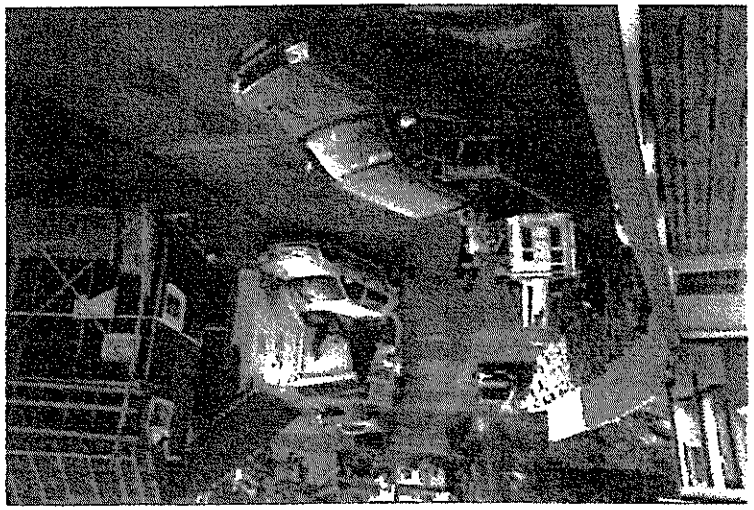
KONTORADRESSE: Nytorvet 9, Lerrikksgården, 4370 Egersund
POSTADRESSE: Postboks 580
E-POST – INTERNETT post@eigersund.kommune.no
TELEFON: 51 46 83 19
TELEFAX: 51 49 10 38

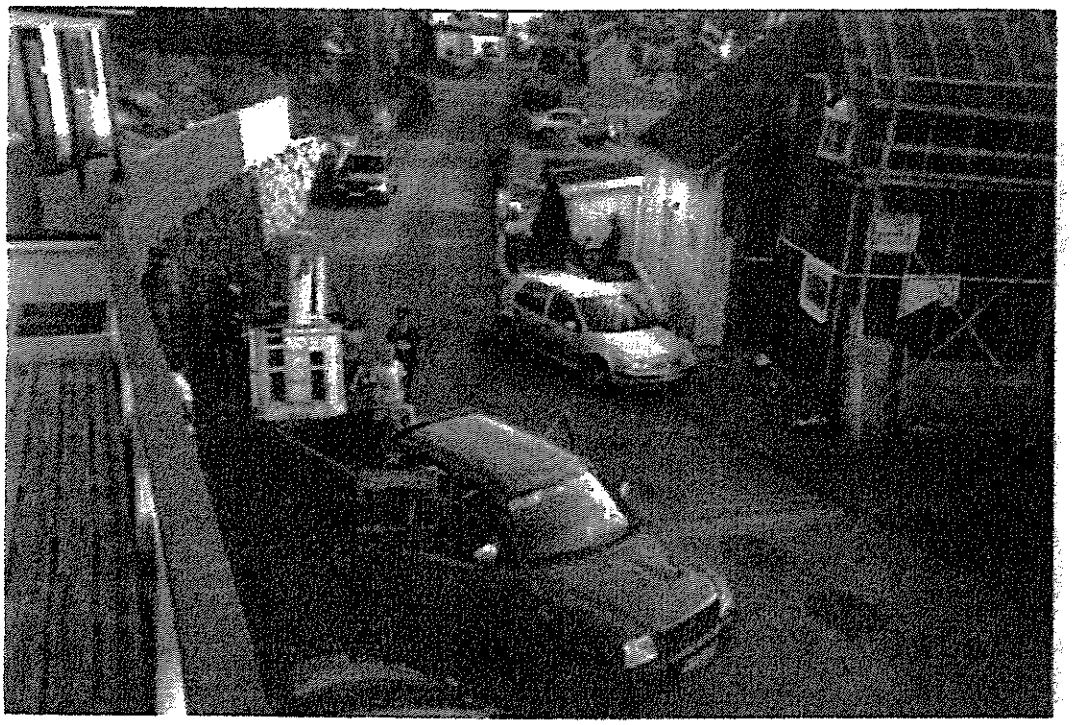
D 2

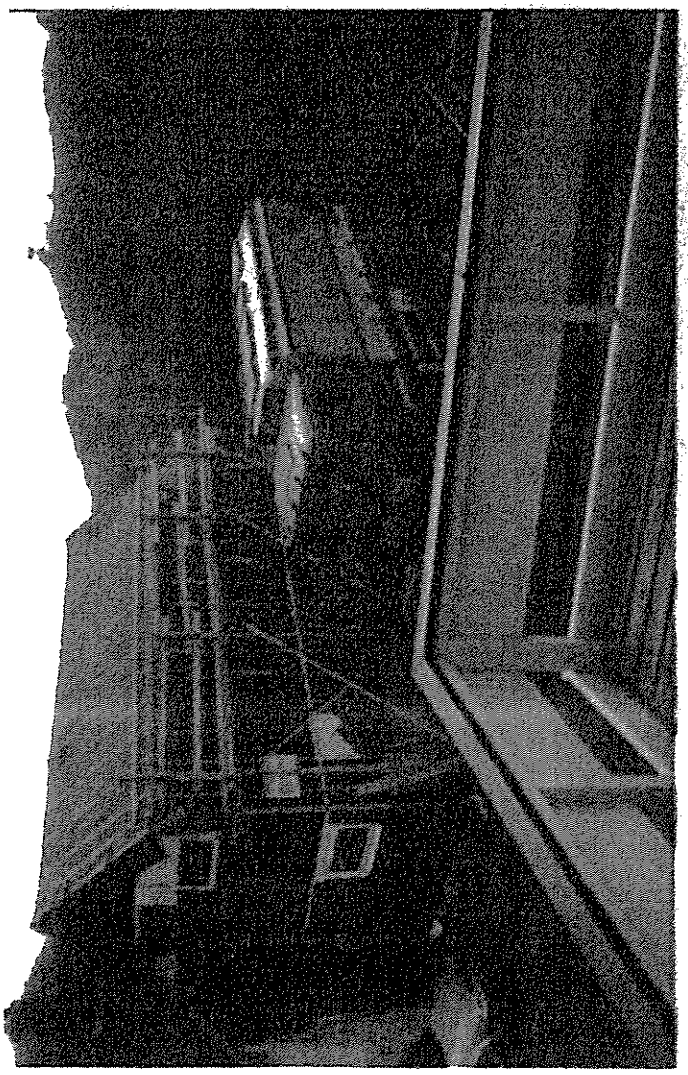
Elesiskranke











(7)

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak

Fylkesmannen i Rogaland

Postboks 59
4001 STAVANGER

Vår ref.: 08/20148 / 08/1059 / GBR-13/2476, FA-L42
Saksbehandler: Bjørn Erik Egaas
E-post: bjoern.erik.egaas@eigersund.kommune.no

Dato: 13.08.08
Direkte telefon: 51 46 83 04 /
Deres ref.: /

Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10

Viser til brev datert 25.02.2008 og anmodningen om kommentar fra Eigersund kommunen vedrørende Refslands anførsler i brev til Fylkesmannen datert 03.01.2008.

Når det gjelder spørsmålet om Refsland skulle vært varslet som nabo er det Eigersund kommunes oppfatning at Refsland faller utenfor den personkrets som plan- og bygningslovens § 94, 2.ledd gir anvisning på.

Refsland kan for det første ikke sies å være "nabo" da en naturlig forståelse av ordlyden tilsier at Refslands eiendom da måtte hatt felles grense med eiendommen det aktuelle tiltaket ble iverksatt på.

Ordlyden "gjenboer" synes etter en naturlig forståelse å omfatte eiendom som ligger slik til at det bare er vei, gate eller annet tilsvarende areal som skiller denne eiendom fra den eiendom det omsøkte tiltak skal utføres på. Dette synes å forutsette at i hvert fall en del av de aktuelle eiendommenes grenser må ligge parallelt på hverandre med vei eller lignende i mellom. Dette er ikke tilfellet her da Refslands eiendom ikke overlapper tiltakseiendommen for noen del av grensen. Refslands eiendom faller dermed utenfor de eiendommer ordlyden "gjenboer" tar sikte på.

Dette er begrunnelsen for at Eigersund kommune har inntatt det standpunkt at manglende varsling av Refsland i den foreliggende byggesak ikke representerer en saksbehandlingsfeil. For øvrig vises til brev fra kommunen til Refsland datert 27.09.2007 hvor det konkluderes i tråd med det ovenfor nevnte standpunkt.

Fylkesmannen ber også, slik brevet tolkes av kommunen, om en kommentar til de øvrige anførsler Refsland fremsetter i sitt brev til Fylkesmannen.
Anførslene vil bli kommentert med tanke på i hvilken grad de ville blitt tillagt vekt i behandlingen av byggesaken.

Vedrørende anførselen om trafikale forhold:

Anførselen om trafikale forhold er relevant i vurderingen av om tillatelse til tiltak skal gis jf pbl § 69 nr 1.

Det opplyses i søknaden fra Byggservice Egersund AS for Tom Asbjørn Hatleskog at det i forbindelse med nybygget må opparbeides to parkeringsplasser på baksiden av huset (mot veien). Dette fremgår av både skjema for tiltakets ytre rammer og skjema nabovarsel. Dette har blitt ansett av Eigersund kommune som en del av tillatelsen og anses dermed som et

vilkår for byggetillatelsen. Etter Eigersund kommunes mening er således hensynet til ordnede trafikale forhold direkte ivaretatt i vedtaket.

For det tilfellet opparbeidelsen av parkeringsplass ikke anses som et vilkår for byggetillatelsen vurderer Eigersund kommune fremsatt merknad om trafikale forhold slik:

Spørsmålet blir hvilken vekt dette hensynet ville fått i den foreliggende saken.
Parkering i veien vil nødvendigvis bli alternativet hvis det legges til grunn at den eksisterende biloppstillingsplassen nå er borte i og med det nye tilbygget.
På den annen side er ikke parkering i Sandbakkeveien enestående i den forstand at det for øvrig i gaten parkeres slik det vil måtte gjøres utenfor 12/2476.
Dette argumentet svekkes imidlertid av at jo flere eiendommer som benytter parkering i veien jo mer fortettet og trangere blir fremkomstforholdene generelt.
Det er imidlertid ikke tale om at eier av 12/2476 må parkere bilen utlukkende ut i gaten. Som det fremgår av bildene Refsland har vedlagt sitt brev til Fylkesmannen, vil det i utgangspunktet være plass til å parkere bilen på eiendommen slik at store deler av kjøretøyet faktisk ikke blir plassert i veien. Dette svekker vekten av argumentet om fortetning av fremkomstforholdene.

Det fremstår dermed høyst usikkert om innsigelsen fra Refsland ville blitt tillagt nevneverdig vekt i behandlingen av søknaden om tillatelse til tilbygget. Det fremstår i hvert fall slik at innsigelsen neppe ville medført at vedtaket ville fått en annen form.

Vedrørende anførselen om estetikk:

Anførselen om estetisk utførelse er direkte relevant i vurderingen av om tillatelse til tiltak skal gis jf pbl § 74, 2.ledd.
Det fremgår av bestemmelsen at tiltak skal ha en "god estetisk utforming" som bl.a. tar hensyn til "bygde omgivelser".
Ordlyden tilsier at omkringliggende bebyggelse skal være en rettesnor for hvilken utforming omsøkte tiltak skal kunne gis i den forstand at det skal sikre en noenlunde enhetlig bebyggelse i området.

Umiddelbart fremstår ikke tilbygget særlig annerledes utformet enn omkringliggende bebyggelse hva angår taktype og materialvalg. Dette vil ofte være de sentrale momenter i en vurdering av et omsøkt tiltaks forhold til pbl § 74, 2.ledd.
På den annen side tilsier i hvert fall situasjonskartet at det ikke foreligger lignende tilbygg i umiddelbar nærhet som bryter med husets lengderetning slik det foreliggende tilbygg gjør.
Det er imidlertid neppe grunnlag for å karakterisere tilbygget som et silolignende fremmedelement som ikke er i tråd med bestemmelser om estetikk.

Det bør det utvises forsiktighet med å nekte et tiltak utført alene av hensyn til et kriterium av slik subjektiv karakter som estetikk.
All den tid tiltaket fremstår i overensstemmelse med omkringliggende bygninger når det gjelder takform og materialvalg fremstår tiltaket ikke i strid med § 74, 2.ledd.

Med vennlig hilsen

Jarle Valle
Byggesakssjef

10

8

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak

Tom Asbjørn Hatleskog

Nedre Sandbakkeveien 10
4370 EGERSUND

Vår ref.: 08/20193 / 08/1059 / GBR-13/2476, FA-L42
Saksbehandlar: Bjørn Erik Egaas
E-post: bjoern.erik.egaas@eigersund.kommune.no

Dato: 13.08.08
Direkte telefon: 51 46 83 04 /
Deres ref.: /

Parkering vedr. Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10

Viser til tillatelse til tilbygg til eksisterende bolig datert 23.03.2007 og innsendt søknad om rammetillatelse datert 26.02.2007.

I etterkant av endelig tillatelse til å oppføre omsøkt tilbygg til eksisterende bolig, har det kommet inn forespørsler fra omkringliggende beboere vedrørende parkeringssituasjonen i tilknytning eiendommen Deres.

Det fremgår av søknaden om rammetillatelse datert 26.02.2007 at det omsøkte tiltaket omfattet opparbeidelse av parkeringsplass for to biler jf skjema for tiltakets ytre rammer side 1.

Det bes innsendt en redegjørelse for hvordan denne delen av tiltaket er realisert.

De etterspurte opplysninger bes innsendt snarest og senest innen 4 uker.

Med vennlig hilsen

Jarle Valle
Byggesakssjef

Kopi til:
Magnus Refsland Sandbakkeveien 7 4370 EGERSUND

447

9

FYLKESMANNEN I ROGALAND
Forvaltningsavdelinga

Vår ref:. 2008/169 *Deres ref: 08/20148*
Arkivnr.: 423.1 *Vår dato: 28.08.2008*

Eigersund kommune
Pb. 580
4370 Egersund

Eigersund kommune
Arkivsak ID: 08/1059 - JAV
Mottatt: - 1 SEPT 2008
13/2476
Gradering:

Eigersund kommune - Klage vedrørende oppføring av tilbygg – tiltakshaver Tom Asbjørn Hatleskog, gnr 13 bnr 2476

Vi viser til brev fra klager datert 03.01.08.

Saken gjelder klage på manglende nabovarsel samt klage på oppføring av tilbygg i byggesak på gnr 13, bnr 2476. På gnr 13 bnr 2476 ble det gitt rammetillatelse og senere igangsettingstillatelse for tilbygg til bolig. Kommunen mottok klage fra eier av gnr 13, bnr 639 på tilbygget. Klager anfører at han ikke har mottatt underlag vedrørende bygningen, og hevder at bygget sterkt reduserer utsikten fra hans tomt. Klager ber om at arbeidet med tilbygget stilles i bero. Kommunen behandlet saken i brev datert 27.09.07. Kommunen legger til grunn at klager ikke er å anse som nabo eller gjenboer i lovens forstand og at lovens krav i plan- og bygningsloven § 94 er oppfylt. På den bakgrunn finner kommunen heller ikke å kunne stanse arbeidet. Klage på kommunens behandling ble sendt til Fylkesmannen i brev datert 03.01.08. I skriv av 22.02.08 ba Fylkesmannen kommunen om uttalelse. Fylkesmannen mottok uttalelsen i brev av 13.08.08.

Fylkesmannens merknader

Oppføring av tilbygg til bolig krever tillatelse av kommunen etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93.

Før byggetillatelse eventuelt gis skal kommunen se til at tillatelsen ikke vil komme til å stride mot noen bestemmelse gitt i eller i medhold av loven, jf. pbl. § 95 nr. 2.

Etter pbl § 94 nr 3 skal naboer og gjenboere varsles før søknad sendes inn. Naboeiendom i bygningsmessig forstand er eiendom som har felles grense med den tomt som skal bebygges. I tillegg til de umiddelbart tilstøtende eiendommer skal også varsel sendes til gjenboereiendom. Det gjelder der det bare er vei, gate, eller annet åpent areal mellom de to eiendommer, jf Pedersen m.fl. s 153.

Kommunen har kommet til at Refsland ikke er å anse som nabo eller gjenboer etter plan- og bygningsloven. Fylkesmannen slutter seg til kommunen sin vurdering. Det er således ikke en saksbehandlingsfeil at Magnus Refsland ikke fikk nabovarsel.

11

I sitt svarbrev foretar kommunen ingen vurdering av klagers anførsler knyttet til den konkrete byggesaken, det vil si klage på oppføring av tilbygg. Det ser for Fylkesmannen ut som kommunen legger til grunn at Refsland ikke har klageadgang siden han ikke er nabo eller gjenboer. Det kan synes som kommunen i realiteten har avvist klagen. Fylkesmannen vil påpeke at også et avvisningsvedtak er et enkeltvedtak som kan påklages, jf forvaltningsloven § 2 tredje ledd. Kommunen har i sitt brev ikke underrettet om klageadgang og klagefrister.

Det følger av forvaltningsloven (fvl) § 28 første ledd at et enkeltvedtak kan påklages av "en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken til det forvaltningsorgan (klageinstansen) som er nærmest overordnet det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket (underinstansen)". Erklæring om klage skal fremsettes for det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket, jf fvl § 32. Det er ikke avgjørende for klageinteressen at klager er å anse som nabo eller gjenboer etter pbl § 94 nr 3. I vurderingen av om Refsland har rettslig klageinteresse må det vurderes om han har en tilstrekkelig grad av tilknytning og nærhet til saken. Det vil bero på en konkret vurdering av om han blir berørt av vedtaket og om vedtaket har faktiske virkninger for han. Tradisjonelt har man vært nokså liberal med hensyn til hvilke interesser i som plan- og bygningslovgivningen kan gi klagerett.

Fylkesmannen kan ikke se at kommunen har vurdert hvorvidt Refsland har rettlig klageinteresse.

Den innsendte klagen skal behandles i samsvar med forvaltningslovens regler. Klagen skal fremsettes for det forvaltningsorgan som har truffet vedtaket som skal forberede saken, og eventuelt oversende saken til klageinstansen etter reglene i pbl § 33. Fylkesmannen har mottatt klage direkte fra klager og har bedt kommunen om uttalelse. Den foretatte saksbehandlingen tilfredsstiller ikke forvaltningslovens regler.

Fylkesmannen returnerer derfor saken til kommunen for behandling i samsvar med forvaltningslovens regler. Kommunen må vurdere hvorvidt klager har rettslig klageinteresse, og om klagen skal tas til behandling til tross for overskridelse av klagefrist, jf reglene i fvl §§ 29-32. Finner kommunen at klagen skal tas opp til behandling, må klagen realitetsbehandles og sendes over til Fylkesmannen. I motsatt fall må det treffes et formelt avvisningsvedtak. Dette kan i tilfelle påklages til Fylkesmannen.

Knut Middelthon
Seniorrådgiver/koordinator

Marianne Helland Dirdal
Juridisk rådgiver

Saksbehandler: Marianne Helland Dirdal
Saksbehandlers telefon: 51568832
E-post: marianne.h.dirdal@fmro.no

Kopi til:
Magnus Refsland Sandbakkveien 7 4370 Egersund

(10)

Egersund, 6.september 2008.

Magnus Refsland
Nedre Sandbakkv. 7
4370 EGERSUND.

Eigersund kommune
Arkivsak ID: 08/1659
Mottatt: 9 SEPT 2008
Gradering:

Eigersund kommune
Pb 580
4370 Egersund.

Klage vedr. oppføring av tilbygg – tiltakshaver Tom Asbjørn Hatleskog, gnr. 13, bnr. 2476.

Jeg har fra fylkesmannen i Rogaland fått tilsendt kopi av brev til Eigersund kommune av 28.08.08. Jeg ser av brevet at min klage av 03.01.08 i samsvar med forvaltningsloven skal behandles av kommunen m.h.t.

1) Om jeg har rettslig klageinteresse i saken, og
2) om anførslene i klagen bør eller må få følger for byggeprosjektet.

I tillegg til det som er anført i mine klagebrev av 18.06.07 og 03.01.08 vil jeg få komme med noen tilleggsmerknader.

Til pkt. 1:

Min nærhet til det oppførte tilbygg kan best belyses ved at avstanden fra hjørnet av min terrasse til hjørnet av tilbygget består av vei og gårdsrom (begge deler asfaltert i samme plan) på tils. 12 meter. Veien utgjør herav 6 meter.

Stuesecksjonen min med nevnte terrasse er vårt "vindu mot omverden." Jeg har nå ikke bare mistet utsikt, men har fått et direkte stygt bygg reist rett over veien.. Bygget bryter helt med stilen på det tradisjonelle bolighuset det skal være en del av og står nå som en uformelig grå silo i vårt nabolag.

Jeg har for øvrig i en muntlig kontakt med byggesaksleder Valle i mai 2008 fått opplyst at han hadde rådet byggherren til å drøfte kledningstype med meg. Dette er ikke gjort, bygget er påsatt noen store grå eternitt- eller sementplater og byggherren avviser selv at han har fått noe slikt råd.

Når det gjelder pkt. 2 viser jeg til mine klagebrev av 18.06.07 og 03.01.08 med illustrerende bilder tatt høsten 2007.

Med hilsen

M. Refsland

12

(11)

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak

Tom Asbjørn Hatleskog

Nedre Sandbakkeveien 10
4370 EGERSUND

Vår ref.: 09/8798 / 08/1059 / GBR-13/2476, FA-L42
Saksbehandler: Magne Eikanger
E-post: magne.eikanger@eigersund.kommune.no

Dato: 27.03.09
Direkte telefon: 51 46 83 18 /
Deres ref.: /

Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10. Parkeringsforholdene.

Vi viser til vårt brev av 13.08.08, der det blir bedt om at De sender inn en redegjørelse for parkeringsforholdene innen 4 uker fra brevdato.

Vi kan ikke se å ha mottatt en slik redegjørelse, og ber om at den innsendes snarest og seinest 20.04.09.

Med vennlig hilsen

Magne Eikanger
Konsulent

Vedlegg: Kopi av brevet fra 13.08.08.

Besøksadresse: Nytorvet 9, 4370 Egersund / Lerviksgården 2 et.
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks: 51 49 10 38
Org.nr.: 944 496 394

(12)

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak

Tom Asbjørn Hatleskog

Nedre Sandbakkeveien 10
4370 EGERSUND

Vår ref.: 09/65377 / 08/1059 / GBR-13/2476, FA-L42
Saksbehandler: Magne Eikanger
E-post: magne.eikanger@eigersund.kommune.no

Dato: 11.09.2009
Direkte telefon: 51 46 83 18 /
Deres ref.: /

Påbygg, gnr. 13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10. Pålegg. Forhåndsvarsel om bruk av tvangsmidler.

Vi viser til forhåndsvarsel om pålegg, datert 22.05.09. I forhåndsvarselet ble De gitt anledning innen 01.07.09 til å gi en uttalelse til forhåndsvarselet. Vi har ikke mottatt noen uttalelse fra Dem innen fristen.

18.08.09 sendte Eigersund kommune et rekommandert brev til Dem. Dette har vi nå fått i retur, ettersom De ikke hadde hentet brevet. Dette brevet overleveres derfor på Deres bopel.

Pålegg.
Med hjemmel i plan- og bygningsloven 1985, § 113, pålegges hjemmelshaver på gnr. 13, bnr. 2476, å etterkomme de forutsetningene som låg til grunn ved vedtak om å gi tillatelse til tiltak om tilbygg, ved at det sendes inn en redegjørelse for hvordan de to parkeringsplassene er realisert.
Frist for å sende inn den etterspurte redegjørelsen settes til **10.10.09.**

Klageadgang.
Med hjemmel i forvaltningslovens § 28 har De anledning til å klage på vedtaket innen 3 uker etter at vedtaket kom fram til Deres adresse. Evt. klage sendes til Eigersund kommune, Postboks 580, 4379 Egersund. I klagen bes De opplyse hvilket vedtak det klages over, samt hvilken endring som ønskes.

Forhåndsvarsel om bruk av tvangsmidler.
Dersom Eigersund kommune ikke mottar en tilfredsstillende redegjørelse innen nevnte dato, vil det bli vurdert å ta i bruk de tvangsmidler som bygningsmyndigheten har etter plan- og bygningsloven 1985, §§ 113-116.
De gis anledning til å uttale Dem til forhåndsvarselet om bruk av tvangsmidler innen 10.10.09.

Med vennlig hilsen
Jarle Valle

Byggesakssjef

Magne Eikanger

Besøksadresse: Nytorvet 9, 4370 Egersund / Lerviksgården 2 et.
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks: 51 49 10 38
Org.nr.: 944 496 394

Kopi til:
Byggservice Egersund AS Fabrikkplassen 5 4370 EGERSUND

Vedlegg:

1. Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak.
2. Erklæring om klage.

450

(13)

Egersund Kommune
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak
v/ Saksbehandler Magne Eikanger

Tom Asbjørn Hatleskog
Nedre Sandbakkvn. 10
4370 Egersund

Ref. 09/65377/ 08/1059/ GBR-13/2476, FA-L42

Vedr. Påbygg, gnr.13 bnr. 2476, Tom Asbjørn Hatleskog, Nedre Sandbakkveien 10. Pålegg

Ved overtakelse av eiendom, gnr.13, bnr.2476 stod en eldre garasje oppført rundt 1960. Denne garasje kunne ikke benyttes da den var for liten. Samme garasje ble revet av og etter avtale med Egersund kommune for å føre opp en kommunal pumpestasjon for avløp. Garasje ble revet for å gjøre arbeidet med oppføring av pumpestasjonen lettere.
Etter endt arbeide med pumpestasjonen, ble det ført opp tilbygg til eksisterende bolig på samme sted som eldre garasje hadde stått.

Tilbygg ble gitt tillatelse etter den forutsetning at det ble oppført to parkeringsplasser på min eiendom.

Undertegnede lagde en nedkjørsel foran hus etter samtaler med miljøavdeling i Egersund kommune og daværende byggesakssjef. Han mente at dette ikke behøvde søkes om og at jeg kunne lage denne. Nedkjørsel ble lagd for at en bil kan kjøres ned og parkeres foran hus slik at denne ikke er til hinder for øvrig trafikk på den kommunale veien som går forbi min eiendom. Samtidig er det tilrettelagt en parkeringsplass på oppside/ begynnelsen av nedkjørselen.

Ingen av parkeringsplassene kommer til hinder med øvrig trafikk på kommunal veg. Samt begge parkeringsplasser er innenfor privat grense.

Ved utkjørsel fra parkering på egen eiendom, har fører av bil fri sikt til begge sider av veien og kan kjøre rett ut på vei uten å måtte rygge.

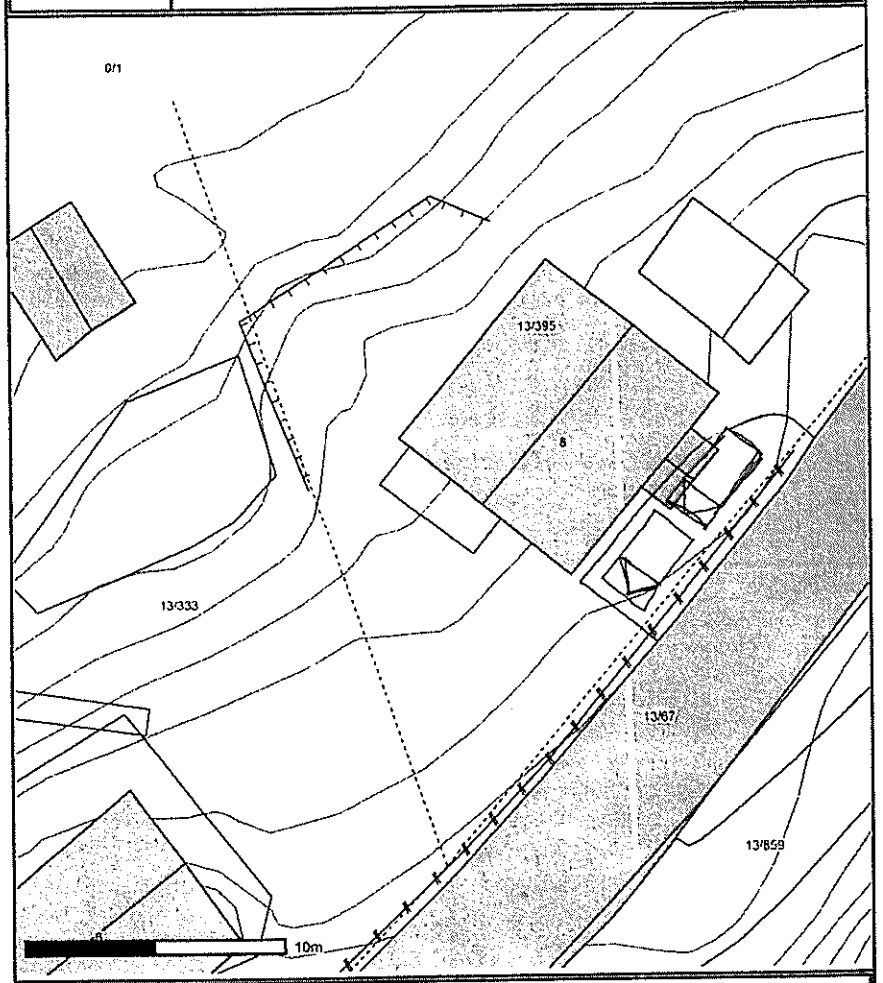
Tom Asbjørn Hatleskog
Egersund 191009

EGERSUND KOMMUNE
08/1059
2 - OKT 2009
13/2476
MAE

29

SITUASJONSKART

EIGERSUND KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 0	Bnr: 0	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse:			
	Hj.haver/Fester:				
	Dato: 16/10-2009 Sign:				Målestokk 1:200



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og avløpsledninger, plandata m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.


15
102
25
103
30
R=100
104
35
20
109a
109
5.0
4.0
5.0
R=50
112
R=10
110
111
R=25

Reguleringsbestemmelser i tilknytting ~~xxxxxxxx~~ til reguleringsplan for Sandbakken, ~~xxxxxxxxxxxx~~

§ 1.
Bebyggelsen skal være åpen med våningshus på ~~ikke over to~~ fulle etasjer, uthus (garasjer) i en etasje.

§ 2.
Våningshusene skal legges i regulert byggelinje. Bygningsrådet kan dog tillate at husene trekkes lenger inn på tomten og fastsette uthusenes plassering.

§ 3.
Våningshusenes störrelse skal ikke overstige 30% av tomtenes nettoareal. Gesimshöyden må ikke være over 7 m og mönehöyden ikke over 9 m. For en-etasjes hus må gesimshöyden ikke være over 4 m.

§ 4.
Uthusenes störrelse må ikke overstige 35 m2.

§ 5.
Takoppbygg tillates på en-etasjes hus. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

§ 6.
Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjönn ikke medförer ulemper for de omboende. På samme måte kan tillates oppfört bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjönn ikke medförer trafikkmessige ulemper.

§ 7.
Gjerdenes utförelse, höyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdene må ikke være over 1,2 m höyde.

§ 8.
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.

§ 9.
Parsellselgere er ikke berrettiget til ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse ~~vedtekter~~ reguleringsbestemmelser.

§ 10.
Unntak fra disse ~~vedtekter~~ reguleringsbestemmelsers §§ 1, 3, 4 og 7 kan hvor særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og ~~de alminnelige~~ bygningsvedtektene for Egersund, jfr. § 117 nr.1 i bygningsloven av 18.juni 1965.

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 04.01.2011	Avdeling:	Sentraladministrasjonen
Arkiv: :FE-	Enhet:	Politisk sekretariat
Arkivsaksnr.: 11/26	Saksbehandler:	Randi Haugstad
	Stilling:	Politisk sekretær
Journalpostløpenr.: 11/208	Telefon:	51 46 80 24
	E-post:	randi.haugstad@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
020/11	Miljøutvalget	18.01.2011

Referatsaker til miljøutvalgets møte 18.01.11

Sammendrag:

Kopi av ulike skriv/meldinger som utvalget skal orienteres om.
Dersom utvalget har merknader til det enkelte skriv/melding, må dette gjøres med vedtak etter forslag fra et eller flere medlemmer.

Saksgang:
Avgjøres av utvalget.

Referatsaker som legges frem for utvalget 18.01.2011:

Sakene legges frem uten innstilling/merknad fra administrasjonen.

Nr	Dok.ID		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	10/29946	I	06.12.2010	Kommunenes sentralforbund	Kontrollmedlemskap i Grønt Punkt Norge
2	10/30362	I	08.12.2010	Wave Energy as	Bølgekraft Svåheia - avslutter planene om realisering av testanlegg for bølgekraft
3	10/31824	I	23.12.2010	Statens vegvesen	Statens vegvesen informerer 2011 Planlegging og byggeaktiviteter i 2011
4	10/31907	I	27.12.2010	Direktoratet for naturforvaltning	Høring - forslag til regulering av fiske etter anadrome laksefisk i sjøen for 2011
5	10/31871	I	13.12.2010	Statens vegvesen	Oversendelse av forespørsel om planskilt kryssing ved x Rv 42 - E 39 Helleland
6	10/31822	I	23.12.2010	Fylkesmannen i Rogaland	Strategi for landbruksbasert næringsutvikling i Rogaland for 2011
7	11/233	X	04.01.2011		Byggesakssjefen delegert 24.11.10 - 03.01.11
8	11/556	X	05.01.2011		Notat - Maurholen
9	11/378	U	05.01.2011	Stig Feyling	Anmodning om mindre reguleringsendring i bestemmelse - Kjeøy

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
148641	Kontrollmedlemskap i Grønt Punkt Norge
148642	Avtaleskjema for kontrollmedlemskap
149342	Bølgekraft Svåheia - avslutter planene om realisering av testanlegg for bølgekraft
151576	Statens vegvesen informerer 2011 Planlegging og byggeaktiviteter i 2011
151727	Høring - forslag til regulering av fiske etter anadrome laksefisk i sjøen for 2011
151673	Oversendelse av forespørsel om planskilt kryssing ved x Rv 42 - E 39 Helleland
151572	Strategi for landbruksbasert næringsutvikling i Rogaland for 2011
153030	NOTAT - Vedr. boder og veger i Maurholen hytteområde.doc
152745	Anmodning om mindre reguleringsendring i bestemmelse - Kjeøy

RS-1

KOMMUNESEKTORENS INTERESSE- OG ARBEIDSGIVERORGANISASJON
The Norwegian Association of Local and Regional Authorities

(Referanse må oppgis)

Alle kommuner
v/rådmannen

Eigersund kommune
GRADERING
MOTTATT - 6 DES 2010
ARKIVSAKID 10/2621

Vår referanse: 10/00706-2
Arkivkode: K10
Saksbehandler: Jørn Inge Dørum
Deres referanse:
Dato: 30.11.2010

Kontrollmedlemskap i Grønt Punkt Norge

KS vil med dette oppfordre alle kommuner til å bli kontrollmedlem i Grønt Punkt Norge. Dette vil være et viktig bidrag til å sikre miljøriktig og kostnadseffektiv avfallshåndtering i Kommune-Norge.

Kontrollmedlemskapet innebærer at kommunen forplikter seg til å kreve at alle vareleverandører er medlem av en returordning for brukt emballasje. Det medfører derfor ingen direkte utgifter for kommunen.

Over 1000 offentlige og private virksomheter er kontrollmedlem i Grønt Punkt Norge, deriblant alle departementene og flere kommuner og fylkeskommuner. KS har vært kontrollmedlem siden april 2009.

Grønt Punkt Norge eies av norske bedrifter og næringslivsorganisasjoner, som gjennom en bransjeavtale med Miljøverndepartementet har påtatt seg ansvar for innsamling og gjenvinning av emballasje. Kostnadene for dette dekkes av leverandørene selv gjennom innbetaling av vederlag til Grønt Punkt Norge.

Flere leverandører oppfyller ikke sine avtalerettslige forpliktelser til å betale for sortering, innsamling og gjenvinning av emballasjeavfallet fra egne leveranser. De er derfor "gratispassasjerer" som er med på å uthule de norske returordningene og dermed også skaffer seg et uberettiget konkurransefortrinn. Disse leverandørene får heller ikke noe insitament til å redusere omfanget av emballasje og finne fram til mer miljøvennlige alternativer.

Det er derfor i vår alles interesse at kommunesektoren slutter fulltallig opp om de etablerte innsamlings- og gjenvinningsordningene gjennom et kostnadsfritt medlemskap i Grønt Punkt Norge. Benytt gjerne vedlagte skjema for påmelding. Mer informasjon kan også skaffes fra Grønt Punkt Norge på tlf. 22 12 15 00.

Med vennlig hilsen

Sigrun Vågeng

Haakon VII's gt. 9 T: +47 24 13 26 00 ks@ks.no Bankgiro: 8200 01 05189
Boks 1378 Vika, 0114 Oslo F: +47 22 93 22 22 www.ks.no Org. nr. 971 032 146 IBAN NO03 8200 0105 189

AVTALESKJEMA FOR KONTROLLMEDLEMSKAP

i materialselskapenes ordninger for retur og gjenvinning av brukt emballasje

Ved å undertegne dette dokumentet har

bedriften _____ org. nr _____

adresse _____

tlf _____ faks _____ bransje _____

kontaktperson _____ direkte tlf _____

mobiltlf _____ e-post _____

heretter kalt bedriften, inngått kontrollmedlemskap i materialselskapenes ordninger i henhold til hva som er inntatt nedenfor og i avtalebetingelsene på side 2 i dette dokument. Kontrollmedlemskapet er betinget av at bedriften enten er ordinært medlem i materialselskapenes ordninger, eller har en virksomhet som ikke omfattes av medlemskapsplikten til å betale emballasjevederlag til materialselskapene. Bedriften skal foreta avkryssing for ett av de nedenstående alternativer, jfr. nærmere om dette under avtalebetingelsenes pkt. 2.

☐ Bedriften er ordinært medlem av materialselskapenes ordninger med medlemsnr. _____

☐ Bedriften omfattes av reglene om vederlagsbetaling i ordinært medlemskap, men er fra tidligere ikke ordinært medlem. Undertegnet avtale for standard medlemskap vedlegges dette avtaleskjema.

☐ Bedriften omfattes ikke av regler om vederlagsbetaling i ordinært medlemskap og er således ikke ordinært medlem.

Bedriften bekrefter med dette å ha mottatt standard avtaleskjema med avtalebetingelser for ordinært medlemskap i materialselskapenes ordninger. Videre bekrefter bedriften å ha mottatt vederlagsreglene og har dermed satt seg inn i de rettigheter og forpliktelser som fremgår av et ordinært medlemskap.

Om endringer i bedriftens virksomhet i avtaleperioden, se avtalebetingelsenes pkt. 2.
Bedriften innestår som kontrollmedlem for at alle medlemmets underleverandører er tilknyttet materialselskapenes ordninger, jfr. nærmere avtalebetingelsenes pkt. 4.
De vedlegg som skal følge nærværende avtaleskjema når dette returneres til Grønt Punkt Norge AS (GPN) i undertegnet stand, fremgår av avtalebetingelsenes pkt. 4.

Kontrollmedlemskap gir medlemmet tilsvarende rettigheter som ordinært medlemskap, jfr. avtalebetingelsenes pkt. 3. Avtalen signeres av daglig leder i henhold til firmaattest.

_____, den _____

Bedriften

Sign.

Grønt Punkt Norge AS

Isaac Reine

Isaac Reine

Grønt Punkt

AVTALEBETINGELSER

1. Materialselskapenes ordninger og forholdet mellom ordinært medlemskap og kontrollmedlemskap

Materialselskapenes ordninger, medlemskapsordningen og omfanget av de enkelte returordninger innenfor ordinært medlemskap fremgår av standardavtalens betingelser (punktene 1-4) og er utfyllende omtalt i vederlagsreglene.

Kontrollmedlemskap er innført for at bedriften lett skal kunne dokumentere overfor andre at den har kontrollert at alle bedriftens leverandører er tilknyttet ordningene. Dette i tillegg til selv å være ordinært medlem av materialselskapenes ordninger, jfr. pkt. 4, 3. ledd, nedenfor. I de tilfeller bedriften selv ikke er vederlagspliktig, medfører kontrollmedlemskapet også en dokumentasjon for at bedriftens eget medlemskap i materialselskapenes ordinære ordninger ikke er nødvendig.

2. Om utfylling av side 1

Dersom bedriften som underskriver kontrollmedlemskapsavtalen fra tidligere er ordinært medlem i materialselskapenes ordninger, krysses av for første alternativ og bedriftens medlemsnummer påføres.

Dersom bedriften som underskriver kontrollmedlemskapsavtalen har en virksomhet som omfattes av materialselskapenes ordinære ordninger, men fra tidligere ikke har ordinært medlemskap, skal andre alternativ krysses av. Samtidig undertegnes standardavtale for ordinært medlemskap i materialselskapenes ordninger og returneres Grønt Punkt Norge AS (GPN) sammen med underskrevet avtaleskjema for kontrollmedlemskap. Bedriften plikter å gjøre seg kjent med standardavtalen for ordinært medlemskap med avtalebetingelser og vederlagsreglene. Dette for å kontrollere hvorvidt bedriften har en virksomhet som i ordinært medlemskap ville medføre vederlagsbetaling for bedriften.

Dersom bedriften verken er ordinært medlem fra tidligere, eller i henhold til de foreliggende regler ikke omfattes av vederlagsbetaling i ordinært medlemskap, skal tredje alternativ krysses av.

Dersom bedriften senere endrer sin virksomhet slik at denne omfattes av vederlagsbetalingen i ordinært medlemskap, plikter bedriften å tegne ordinært medlemskap. Selv om bedriften skulle unntaks å tegne ordinært medlemskap, plikter bedriften, så lenge kontrollmedlemskapet varer, å betale vederlag for emballasje overensstemmende med hva som foreligger for ordinært medlemskap.

3. Kontrollmedlemmets rettigheter

Kontrollmedlemmets rettigheter er overensstemmende med de rettigheter som innehas av ordinære medlemmer, jfr. standardavtalens betingelser pkt. 5 og vederlagsreglene. Det vil bli utstedt kontrollmedlemsbevis til bedriften med gyldighet til 31.01 det enkelte kalenderår. Nytt bevis vil bli utstedt ved gjennomført rapportering i henhold til nedenstående.

4. Kontrollmedlemmets forpliktelser

I den utstrekning kontrollmedlemmet også er ordinært medlem, berører kontrollmedlemskapet ikke de forpliktelser medlemmet har i henhold til betalebetingelsene for det ordinære medlemskap.

Kontrollmedlemskapet innebærer at kontrollmedlemmet har kontrollert sine norske leverandører og innestår for leverandørenes tilknytning til materialselskapenes ordninger. Med "norske" i denne forbindelse menes leverandører som er merverdiavgiftsregistrert i Norge. Dette gjøres ved at kontrollmedlemmet ved alle inngåtte avtaler som inngås etter at nærværende medlemskapsavtale er inngått, krever at leverandøren er medlem av materialselskapenes ordninger eller er tilknyttet eller selv driver annen tilsvarende godkjent ordning for innsamling og gjenvinning av emballasjeavfall. Det kreves at medlemskapet eller tilknytningen til annen ordning opprettholdes så lenge leveransen varer. Kontrollmedlemmet skal senest ved leveringsavtalens ikrafttreden ha mottatt medlemsbevis fra leverandøren eller annen fyldiggjørende dokumentasjon for tilknytningen til annen ordning. Ved sidestående forstås ikke som samleentreprise for de ordninger som kan foreligge, men til materialselskapenes ordninger.

For leveringsavtaler som løper når nærværende avtale inngås, forpliktet kontrollmedlemmet seg til å kreve at leverandøren blir medlem av materialselskapenes ordninger så snart den løpende leveringsavtalen gir anledning til å stille et slikt krav.

Hvorder kontrollmedlemmets leverandør at bedriften ikke har sitt virksomhet at medlemskap i materialselskapenes ordninger er nødvendig, skal kontrollmedlemmet kreve at det blir fremlagt skriftlig erklæring fra leverandøren om dette. Erklæringen må være tilgjengelig ved forespørsel fra GPN.

Kontrollmedlemmet kan, i særlige tilfeller, opprette avtale med leverandører eller beholde løpende leverandører som ikke er tilknyttet materialselskapenes ordninger, men dette kan kun skje etter skriftlig avtale med GPN.

GPNs mål er å bringe all emballasje inn under ordningene. For å nå dette målet kan GPN i særskilte tilfeller kreve at kontrollmedlemmet også krever av sin underleverandør at denne er kontrollmedlem. Slikt krav fra GPN vil kun bli reist etter nærmere drøftelse mellom GPN og kontrollmedlemmet, slik at alle konsekvenser blir gjennomgått. Blir kravet fra GPN fastholdt og kontrollmedlemmet ikke kan akseptere dette, vil kravet bli gjort gjeldende med slikt varsel at kontrollmedlemmet kan si opp kontrollmedlemskapsavtalen før GPNs krav trer i kraft.

Sammen med nærværende undertegnede avtaleskjema sender kontrollmedlemmet en komplett oversikt over medlemmets norske leverandører av emballerte varer og emballasje som skal til GPN. GPN vil deretter gi tilbakemelding til kontrollmedlemmet om hvilke leverandører som er tilknyttet Materialselskapenes ordninger.

Som alternativ til innsending av leverandørliste kan kontrollmedlemmet oversende bekreftelse fra bedriftens revisor om at revisor er kjent med kontrollmedlemskapsavtalen og ved den løpende revisjon av bedriften vil kontrollere at medlemskapsbetingelsene blir overholdt.

Kontrollmedlemmet forpliktet seg til å sende ny leverandørliste eller revisorbekreftelse ved forespørsel fra GPN.

GPN kan kreve de opplysninger som foreligger fra bedriften bekreftet av revisor.

Videre kan GPN foreta stikkprøver hos bedriften ved GPNs egen revisor vederlagsmåneden innenfor de 3 siste år.

5. Endring av avtalebetingelsene, avtalens løpetid og misligholdt

Bestemmelsene vedrørende endring i avtalebetingelsene, vederlagsreglene, avtalens løpetid og opphørelse, samt misligholdt, er i overensstemmelse med betingelsene i standardavtalens pkt. 6, 9 og 10.

6. Verneting

Rett verneting for tvister vedrørende nærværende avtale vil være vårmetinget for GPN.

RS-2

Fra: Karl Johan Olsen
Sendt: 08.12.2010
Til: 'Monika Bakke'
Kopi: 'Til registering - arkivet';Terje Jørgensen;Dag Kjetil Tonheim
Emne: SV: Bølgekraft Svåheia

Hei, det var synd - dog er det nå en reguleringsplan som åpner for dette hvis dere finner at bl.a. framtidig teknologi / rammevilkår fører til bedre lønnsomhet.

Lykke til videre i arbeidet med å skaffe fornybar energi.

Karl J.

Fra: Monika Bakke [mailto:Monika.Bakke@waveenergy.no]
Sendt: 8. desember 2010 13:23
Til: Dalane Energi - Pete Seglem; DIM - Arnfinn Hadland; Karl Johan Olsen; Frank Emil Moen
Emne: Bølgekraft Svåheia

Hei

Styret i Wave Energy har besluttet at vi desverre ikke kommer til å gå videre med planene om en realisering av et testanlegg for bølgekraft i Svåheia.

Grunnlaget for beslutningen er at annlegget ble vesentlig dyrere en forutsatt. Videre viser en nylig gjennomført teknisk og økonomisk utredning i Hanstholm Havn at selskapets konsept for bølgekraft ikke blir lønnsomt gitt de rammevilkår vi har per dags dato.

Takk for samarbeid og støtte. Jeg ønsker dere lykke til videre i Svåheia.

Med vennlig hilsen

Monika Bakke

Wave Energy AS

Energiveien 16, 4056 Tananger, Norway

Tel: +47 51 87 56 20 Fax: +47 51 87 56 01 Cell: +47 41 44 84 85

E-mail: monika.bakke@waveenergy.no <mailto:monika.bakke@waveenergy.no>

Web: <http://www.waveenergy.no>

Statens vegvesen

Statens vegvesen informerer

2011

Dalane

PÅGÅENDE PLANARBEID:

- Fv. 503 Vikeså. Gang- og sykkelveg. Byggeplanarbeid
- E39 Krossmoen–Skjerpe. Gang- og sykkelveg og vegutbedring. Reguleringsplanforslag foreligger
- E39 Refsland i Lund, fv. 14. Kryssutbedring. Reguleringsplanforslag foreligger
- E39 Råse i Lund, fv. 3. Kryssutbedring. Reguleringsplanforslag foreligger
- E39 Heskestad i Lund, fv. 16. Kryssutbedring. Reguleringsplanforslag foreligger

BYGGEPROSJEKTER:

- E39 Helleland bru. Anleggsstart november 2010

BELYSNING:

- E39 strekningen Vest- Agder grense–Moi. Bygges 1. halvdel 2011.

Ryfylke

PÅGÅENDE PLANARBEID:

- Rv. 13 Vatne–Årdal–Riskadal, kommunedelplanarbeid med konsekvensutredning startes opp.
- Rv. 13 Ryfast. Solbakktunnelen og Hundvågtunnelen. Byggeplanarbeid. Ekstern kvalitetssikring (KS2) av prosjektet pågår.

BYGGEPROSJEKTER:

- Rv.13 Tysdalsstranda (Vatne–Skreppeneset). Oppstart mars 2011. Ferdig september 2013
- Rv. 13 Oanes ferjeterminal. Ferdig juni 2011
- Rv. 523 Fiskå (mindre omlegging). Oppstart august 2011. Ferdig november 2011

- Spesielle trafikksikkerhetstiltak. Rekkverk/kurve- og kryssutbedring (6.0 mill)
- Miljø- og serviceiltak. Støyskjerming (7.0 mill)
- Kollektivtiltak. Kollektivterminaler og holdeplasser (19.0 mill)

Jæren

PÅGÅENDE PLANARBEID:

- Fv. 44 Utbedring kryss ved fv. 216 Orrevegen. Analyse av kryssområde
- Fv. 44 Kollektivfelt Gausel stasjon–Sandnes grense. Reguleringsplanarbeid pågår
- Fv. 44 Kollektivfelt Diagonalen–Gausel stasjon. Reguleringsplanarbeid pågår
- Fv. 44/ fv. 253 Rundkjøring ved Øksnevad vgs. Reguleringsplanarbeid startes opp i løpet av 2011
- Fv. 325 Jærvegen, shellstasjonen–T.Carlsensgt. Reguleringsplanarbeid startes opp i løpet av 2011
- Fv. 374 Nordsjøveien/ Ølbergveien. Gang- og sykkelveg, kryssutbedring. Reguleringsplanarbeid pågår
- Fv. 382 Nov–Grannes–Sørnes. Gang- og sykkelveg. Reguleringsplanarbeid startes opp i 2011
- Fv. 443/fv. 349 Forusbeen–Løwenstrasse. Gang- og sykkelveg. Reguleringsplanforslag foreligger
- Fv. 446 Løkkeveien. Reguleringsplan foreligger
- Fv. 474 Undergang ved fv. 476 Kyrkjevegen. Reguleringsplanarbeid startes opp siste halvdel av 2011
- Fv. 501 Mindre utbedringstiltak. Regulerings-/ byggeplanarbeid for aktuelle strekninger startes opp
- Fv. 505, Foss Eikeland–Skjæveland, reguleringsplanarbeid pågår
- Fv. 505 Norheim–Undheim. Gang- og sykkelveg og kryssutbedring. Reguleringsplanarbeid pågår
- Fv. 506 Kong Håkonsvei–Tangen. Gang- og sykkelveg. Reguleringsplanarbeid pågår
- Fv. 507, Nærland–Klepp grense. Gang- og sykkelveg. Reguleringsplanforslag foreligger
- Fv. 509 Kollektivfelt Oalsgata, Sandnes. Reguleringsplanarbeid pågår
- Fv. 510 Undergang v/Nordsjøveien. Reguleringsplanarbeid pågår
- Fv. 510 Undergang og kryssutbedring v/Regehallen. Reguleringsplanarbeid pågår
- Fv. 521 Harestad–Mekjarvik. Gang- og sykkelveg. Reguleringsplanforslag foreligger
- E39 Ålgård–Hove, utvidelse til 4 felt. Konsekvensutredning og endelig anbefaling til trasevalg ferdig i slutten av 2011. Kommunedelplan sluttbehandling i 2012
- E39 Sykkelstamveg Sandnes–Forus–Stavanger. Tilbud for transportsyklisten. Kommunedelplanarbeid med konsekvensutredning pågår. Plan oversendes i løpet av første halvår 2011
- E39 Eiganestunnelen. Byggeplanarbeid. Ekstern kvalitetssikring (KS2) av prosjektet pågår
- E39 Smiene–Harestad. Kommunedelplanarbeid med konsekvensutredning pågår
- E39 Smiene–Stokka. Reguleringsplanarbeid for gang- og sykkelveg startes opp i 2011
- E39 Rogfast. Kommunedelplanforslag er oversendt kommunene for behandling. Reguleringsplanarbeid pågår
- Rv. 509 Sømmevågen vest og flyplassvegen. Reguleringsplanarbeid med konsekvensutredning for nytt kryss, kollektivfelt og forbedret gang- og sykkeltilbud pågår
- Rv. 509 Kollektivfelt Søra Bråde–Hafrsfjord bru. Reguleringsplanforslag vil foreligge i løpet av 2011

BYGGEPROSJEKTER:

- Fv. 44 Sandviksveien–Breidablikkveien kollektivfelt. Oppstart våren 2011. Ferdig 2012/2013
- Fv. 44 Haugåsveien–Sandviksveien kollektivfelt. Ferdig juni 2011
- Fv. 45 Dirdal–Gilja. Gang- og sykkelveg. Byggestart oktober 2010. Åpnes 15. april 2011
- Fv. 45 Øvstabø–Retland. Arbeid pågår. Ferdig november 2011
- Fv. 443 Forusbeen undergang rampe vest og justering av rundkjøringer. Oppstart høsten 2011. Ferdig 2012
- Fv. 446 Randabergveien (Misjonsveien–Nestunveien). Byggestart januar 2011. Åpnes våren 2012
- Fv.-anlegg Kollektivtrase Jåsund 1.8 km ny trasè. Oppstart august 2011. Ferdig høsten 2012
- E39 Sykkelstamveg kryssing av Solasplitten med kulvert. Oppstart desember 2012. Ferdig våren 2011
- E39 Kollektivbru Forus. Oppstart april 2011. Ferdig juni 2012
- E39 Torvmyrveien kryssombygging. Byggestart august 2011. Ferdig januar 2012
- Rv.13 Lauvik ferjeterminal. Ferdig våren 2011
- Rv. 510 Solasplitten. Rv 510 Solasplitten. Byggestart august 2010. Ferdig i slutten av 201

RS-3

PÅGÅENDE PLANARBEID:

- Fv. 6 Sveio–Bua. Utbedringer. Planarbeid starter 2011
- Fv. 14 Stavland–Bjølledalen. Prosjektering byggeplan 2011
- Fv. 46 Sandsfjord bru. Prosjektering byggeplan pågår
- Fv. 47 Kvala–Fagerheim. Reguleringsplanarbeid pågår
- Fv. 47 Fagerheim–Ekrene. Reguleringsarbeid pågår
- Fv. 47 Åkra sør–Veakrossen. Kommunedelplanarbeid pågår
- Fv. 47 Karmsundsgata–Kommunedelplanarbeid pågår
- Fv. 47 Bygneskrysset. Reguleringsplanarbeid pågår
- Fv. 510 Sauda–Etne. Planarbeid fullføres i 2011
- Fv. 513 Legene–Åsebøen. G/s-veg Prosjektering byggeplan pågår
- Fv. 514 Sandeid kirkeb- Økland. G/s-veg. Reguleringsplanarbeid 2011
- Kryss fv. 514/ E134 Ølen. Kurve- og kryssutbedring. Planarbeid pågår
- Fv. 541/ 542 Toplans kryss Stokkabekken. Reguleringsplanarbeid starter høsten 2011
- Fv 542 Siggjarvåg–Stokkabekken. Reguleringsplanarbeid starter høsten 2011
- E39 Engevik Sør. Prosjektering byggeplan 2011
- E39 Undergang Førde, Sveio kommune. Reguleringsplanarbeid pågår
- E39 Aksdal øst–Vågkrysset. Midtdeler. Reguleringsplanarbeid pågår
- E39 Kryss Susort. Planarbeid pågår
- E39 Arsvågen ferjekai. Utbedring. Planarbeid 2011
- E134 G/s-veg Ølensvåg–Ølen. Planarbeid pågår
- E134 Frakkagjerd–Aksdal. Regulerings-planarbeid starter i 2011
- E134 Skjold–Solheim. Prosjektering byggeplan pågår
- E134 Stordalstunnelen. Reguleringsplanarbeid pågår
- E134 Førresbotn. Prosjektering byggeplan 2011
- E134 Førrestjørn. Reguleringsplanarbeid pågår

BYGGEPROSJEKTER:

- Fv. 18 Goddebrua–Austvik. Byggestart våren 2011. Åpnes høsten 2011
- Fv. 34 Skånevik G/s-veg. Byggestart våren 2011. Åpnes desember 2011
- Fv. 46 Sandsfjord Bru. Del 1 Veg og tunnel. Oppstart oktober 2011. Åpnes september 2013
- Fv. 47 T-forbindelsen. Åpnes våren 2013
- Fv. 47 Norheim–Raglamyr. Byggestart 1. kvartal 2011
- Fv. 47 T-forbindelsen. Byggearbeider pågår. Åpnes våren 2013
- Rv. 47 Bøkrysset. Byggestart våren 2011. Åpnes desember 2011
- Fv. 70 Jensanesvegen. Byggestart juni 2011. Åpnes høsten 2012
- Fv. 511 Legene–Åsebøen. Byggestart våren 2011. Åpnes desember 2011
- Fv. 517 Rassikring Lovraeidet. Oppstart mai 2011. Åpnes desember 2012
- Fv. 520 G/s-veg Saunes. Oppstart april 2011. Ferdig høsten 2011
- Fv. 520 Allmannajuvet Turistvegprosjekt. Pågår. Antatt ferdig i 2012
- Fv. 541 Stokkabekken–Rubbestadneset. Oppstart sommeren 2011. Åpnes vinteren 2013
- Fv. 541 Rubbestadneset. Miljøgate. Byggestart våren 2011. Åpnes desember 2011
- Fv. 542 Hollundsdalen–Stokkabekken. Byggestart sommeren 2010. Åpnes våren 2011
- E134 Auenbekken bru. Byggestart våren 2011. Åpnes desember 2011
- Fv. 923 Salhusvegen. Byggestart våren 2011. Åpnes desember 2011
- Fv. 922 Fjellveien. Byggestart våren 2011. Åpnes desember 2011
- E39 Børtveit kraftstasjon–Steinanestunnelen. Byggestart våren 2011. Åpnes desember 2011
- E39 Vabakken rundkjøring. Byggestart høsten 2011. Åpnes sommeren 2012
- E134 Skjold–Solheim. Byggestart 4. kvartal 2011
- Rv. 13 Kilane–Osberg, Suldal. Åpnes desember 2011
- Rv. 13 Osberg tunnelen, Suldal. Åpnes august 2011
- Kollektivprosjekt Haugalandet. Bygging 2010/2011

Statens vegvesen, januar 2011 - 1797-10 grafisk.senter@vegvesen.no

For mer informasjon om prosjektene se www.vegvesen.no/prosjekter/rogaland

Statens vegvesen

Etter adresseliste

Deres ref.:	Vår ref. (bes oppgitt ved svar):	Dato:
	2010/16297 ART-FF-EYS Arkivkode: 456.3/1	27.12.2010

Høring - forslag til regulering av fiske etter anadrome laksefisk i sjøen for 2011

./. Det vises til gjeldende forskrift om fisketider for fiske anadrome laksefisk i sjøen som oppheves 31. mai 2011 (vedlagt).

Sammendrag

Direktorat foreslår at gjeldende bestemmelser for fiske etter laks i sjøen videreføres for 2011. Det foreslås imidlertid nye reguleringer for fiske etter sjøørret med stang og håndsnøre på strekningen fra og med Vest-Agder til og med Nord-Trøndelag av hensyn til den dårlige bestandssituasjonen for sjøørret.

Generelt

I forbindelse med at myndigheten til å regulere fisket etter anadrome laksefisk både i sjø og vassdrag er blitt samlet hos Direktoratet for naturforvaltning, legges det opp til full revisjon av fiskereguleringene i 2012. Det betyr at 2011 blir et overgangsår, der det legges opp til i størst mulig grad å videreføre gjeldende fisketidsbestemmelser.

Den nye rapporten fra det vitenskapelige rådet for lakseforvaltning tilsier at reguleringsgrunnlaget for sjølaksefisket i stor grad er utforandret i forhold til det som ble lagt til grunn for reguleringen i 2010. Nye beskatningsråd vil foreligge før reguleringen i 2012.

Miljøverndepartementet og Sametinget har inngått rammeavtale om gjennomføring av konsultasjoner mellom miljømyndighetene og Sametinget om reguleringer i fisket etter anadrome laksefisk i Nord-Troms og Finnmark. Det er enighet om at gjeldende fisketidsbestemmelser for sjølaksefisket i Nord-Troms og Finnmark videreføres i 2011.

Besøksadresse: Tungasletta 2
Postadresse: Postboks 5672 Sluppen N-7485 Trondheim
Telefon: 73 58 05 00
Telefaks: 73 58 05 01
Videokonf: 73 90 51 40
Internett: www.dirnat.no
E-post: Postmottak@dirnat.no
Saksbehandler: Eyvin Solsnæs
Telefon:

DIREKTORATET FOR NATURFORVALTNING

Ved reguleringen i 2010 skulle det vurderes innstramminger i fisket etter sjøørret i sjøen på strekningen Vest-Agder – Nord-Trøndelag, men dette ble utsatt i påvente av regionale prosesser som grunnlag for å innføre målrettede regionale reguleringer. Fylkesmennene fikk i oppdrag å involvere de regionale fagrådene i dette arbeidet.

Innspill fra fylkesmennene

Fylkesmannen i Vest-Agder: Det foreslås å opprettholde gjeldende regelverk for sjøørretfiske i sjøen, med begrunnelse at det er godt med sjøaure både i sjøen og i mange av de små vassdragene. Dette inntrykket er basert på meldinger fra fiskere og lokalkjente. Fylkesmannen viser imidlertid til at sjøørretbestandene er redusert i de store elvene der laksebestandene har hatt positiv utvikling. Det vises også til at ungfiskundersøkelser bekrefter bestandsutviklingen for laks og sjøørret i de store elvene.

Fylkesmannen i Rogaland: Det foreslås å frede sjøørret i fredningssoner utenfor vassdrag der det ikke er åpnet for fiske etter sjøaure i vassdraget. Videre foreslås det at det i områder der det ikke åpnes for sjøørretfiske i vassdragene bør innføres utsettingspåbud for sjøørret som blir fanget i kilenøter.

Fylkesmannen i Hordaland: Sjøørretbestanden er på vei opp mange steder i Hordaland, men bestanden sliter i Hardangerfjorden. Det foreslås ikke restriksjoner på sportsfiske i sjøen. Fordi fisketrykket etter sjøørret er så lavt i Hardangerfjorden, er Fylkesmannen usikker på om det er hensiktsmessig å regulere det. Dersom det likevel er aktuelt, foreslås det å bruke samme grensen i Hardangerfjorden som forvaltningsgrensen for sjølaksefiskebestemmelsene; altså å frede sjøørreten i Hardangerfjorden innenfor en linje mellom Bleiknes ved Husnes til Ystadnes ved Ølve i Kvinnherad kommune. Fylkesmannen mener det vil være mest virkningsfullt med fredning i perioden 1. mars til 31. mai.

Fylkesmannen i Sogn og Fjordane: På møte med fagrådet ble det drøftet forskjellige tiltak. Fylkesmannens vurdering er det i første omgang vil tilstrekkelig å gi sjøørreten bedre beskyttelse i munningsområdene.

Fylkesmannen i Møre og Romsdal: Fylkesmannen foreslår at sjøørret som er fanget i faststående redskap i fjordene på Nordmøre skal gjenutsettes. Videre foreslås det å forby fiske med dorg (stang og håndsnøre fra båt i bevegelse) i deler av dette fjordsystemet (nærmere bestemt fjordområdet Sunndal/Tingvollfjord til Krifast og i fjordområdet Surnadal/Halsafjord til Korsnesfjord).

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag: Fylkesmannen anbefaler at fiske etter sjøørret åpnes etter fiskeregelen for laks i de ulike vassdrag og fjorder/sjøområder.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag: Fylkesmannen mener ny kunnskap viser at situasjonen for sjøørret Nord-Trøndelag kanskje ikke er så alvorlig som fryktet. Det vises til at kilenotfiskere

RS-4

i Namsfjorden meldte om store fangster i 2010 og at fjordfiskere i Trondheimsfjorden rapporterte om gode fangster. Gyteregistreringen i Byaelva i Steinkjer viste en god sjøørretbestand til tross for gjentatte rotenonbehandlinger. Fylkesmannen mener en eventuell totalfredning i mars, april og mai vil ramme en stor gruppe, og at oppsyn for å overholde forbudet vil bli meget vanskelig, da det er tillatt å fiske de fleste andre arter i sjøen.

DNs vurdering

Laks

Etter DNs vurdering bør gjeldende reguleringer for laksefiske i sjøen videreføres i 2011. Vi viser i den forbindelse til at det legges det opp til full revisjon av fiskereguleringene i 2012, og at 2011 blir et overgangsår. Den nye rapporten fra det vitenskapelige rådet for lakseforvaltning tilsier at reguleringsgrunnlaget for sjølaksefisket i stor grad er utforandret i forhold til det som ble lagt til grunn for reguleringen i 2010. Nye beskatningsråd vil foreligge før reguleringen i 2012.

I forbindelse med reguleringen av elvefisket for 2011 har Fylkesmannen i Nord-Trøndelag fremmet forslag om å utvide fisketiden for Verdalsvassdraget. Bestandssituasjonen i Verdalselva var en av hovedgrunnene for reguleringsregimet i Trondheimsfjorden, som ble vedtatt i 2010. Eventuelle endringer i fisketidsbestemmelsene i Verdalselva vil derfor ha betydning for fisketidsbestemmelsene i sjøen. Det bør utredes nærmere hvordan et utvidet fiske i sjøen og elva vil påvirke gytebestanden i Verdalselva før gjeldende reguleringsregime endres. En slik helhetlig analyse vil bli foretatt i forbindelse med revisjonen i 2012 med grunnlag i nye beskatningsvurderinger og beskatningsråd fra Vitenskapelig råd for lakseforvaltning.

For fiske med krokgarn på kysten av Hordaland er det en skrivefeil i gjeldene forskrift som vil bli rettet opp i forskriften for 2011; fiskestart skal være 15. august og ikke 15. september.

Sjøørret

Med grunnlag i den generelt negative bestandsutviklingen for sjøørret over flere år er det etter DNs vurdering nødvendig å redusere beskatningen av sjøørret på strekningen fra og med Vest-Agder til og med Nord-Trøndelag. Vi viser i den forbindelse til rapporten "Bestandsutvikling hos sjøørret og forslag til forvaltningstiltak" (DN-notat 2009-1).

Ved å regulere fisket i etablerte munningssoner (fredningssoner) kan dette gjøres på en målrettet måte som beskytter sjøørreten der det vil ha størst virkning. I forbindelse med overføringen av myndigheten til å regulere elvefisket får også DN myndighet til å gi regler om fisket i munningsområder. Det er derfor ikke nødvendig at fylkesmennene reviderer de fylkesvise munningsbestemmelsene.

Etter direktoratets vurdering er det nødvendig å innføre ytterligere reguleringer på deler av strekningen der bestandene er spesielt svake. Det vil derfor bli foreslått ikke å åpne for fiske etter sjøørret i en periode om våren når sjøørreten er spesielt fangbar.

DNs forslag

Laks

Gjeldende reguleringsregime for fiske etter laks i sjøen opprettholdes.

Sjørret

For fisket etter sjøørret i sjøen på strekningen fra og med Vest-Agder til og med Nord-Trøndelag forelås følgende reguleringer:

1) I munningssoner (fredningssoner) følger fisketiden for fiske etter sjøørret fra land og båt bestemmelsene for det aktuelle vassdraget.

2) I tillegg åpnes det ikke for fiske etter sjøørret fra land eller båt i perioden 1. mars – 30. april i følgende områder:

   a. Ryfylke i Rogaland.

   b. Hardangerfjorden i Hordaland innenfor en linje mellom Bleiknes ved Husnes til Ystadnes ved Ølve i Kvinnherad kommune.

   c. Fjordområdet Sunndal/Tingvollfjord til Krifast og i fjordområdet Surnadal/Halsafjord til Korsnesfjord i Møre og Romsdal

   d. Sør-Trøndelag.

Forslaget begrunnes med generelt dårlig bestandssituasjon på denne strekningen, og at bestandene på deler av strekningen trenger spesiell beskyttelse.

Merknader til høringsforslaget skal sendes direkte til Direktoratet for naturforvaltning, pb. 5672 Sluppen, 7485 Trondheim (e-post: Postmottak@dirnat.no) **innen 10. februar 2011.**

Etter høringen vil saken bli lagt fram på samarbeidsmøte om anadrome laksefisk (lakserådet). Dette møtet vil bli avholdt etter at høringen er avsluttet. Det tas sikte på at forskriften skal ferdigstilles innen 1. mars 2010.

Bakgrunnsdokument, blant annet retningslinjer for regulering av fisket etter anadrome laksefisk, er lagt ut på http://www.dirnat.no/naturmangfold/laks/regulering_av_fisket/

Med hilsen

Elektronisk dokumentert godkjenning, uten underskrift

Raouf Bierach e.f.
Seksjonssjef

Eyvin Sølsnæs

Adresseliste:

Adressat	Adresse
Fylkesmennene unntatt Hedmark og Oppland	E-post; etter liste
Kommunene unntatt i Hedmark og Oppland	E-post; etter liste
NJFF	E-post
Norges bondelag	E-post
Norges fiskarlag	E-post
Norges grunneigar- og sjølaksefiskarlag	E-post
Sør-Varanger sjølaksefiskarlag v/Astrid Daniloff	E-post
Sjølaksefiskeforeningen i Finnmark v/Knut Lauritsen	E-post
Tana og omegn sjølaksefiskeforening v/Bjarne Johansen	E-post
Norges naturvernforbund	E-post
Norges skogeierforbund	E-post
Norske lakseelver	E-post
Sametinget	E-post
WWF	E-post
Bellona	E-post
EBL	E-post
FeFo	E-post
FHL	E-post
Fiskeridirektoratet	E-post
Forskningsrådet	E-post
Fylkesmennene	E-post
Havforskningsinstituttet	E-post
Innovasjon Norge	E-post
KLV	E-post
Kommunenes senttrallforbund	E-post
Mattilsynet	E-post
NINA	E-post
Norges miljøvernforbund	E-post
NVE	E-post
Sjømatbedriftenes landsforening	E-post
Vitenskapelig råd for lakseforvaltning	E-post
Arbeidsgruppe for internasjonale laksesaker	E-post
Norske samers riksforbund	E-post

RS-5

Statens vegvesen

Eigersund kommune
Kontl.
MOTTAT 20 DES 2010
ARKIVSAK-NR: 07/4286

Eigersund kommune
Plankontoret v/Dag Kjetil Tonheim
Postboks 580
4379 Egersund

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region vest	Jan Geir Fjogstad - 51911536	2010/245334-007		13.12.2010

E39 Helleland i Eigersund kommune
Oversending av forespørsel om planskilt kryssing ved x Rv 42

Vi viser til Deres e – post datert 2. desember 2010.

Stedet er komplisert på grunn av nærheten til elva, eksisterende bruer og kravene til universell utforming av rampesystemer, og derved kostbart å etablere planskilt kryssing på.

Det er ikke nevnt i oversikt over prosjekter langs E 39 eller i kommunens Trafikksikkerhetsplan for 2009 – 2019. Vi kjenner derfor heller ikke til behovet for slik kryssing her i antall myke trafikanter.

Saken er av ovennevnte grunner ikke prioritert hos oss, og det er derfor ikke satt av midler til videre arbeid med problemstillingen.

Plan og forvaltning
Med hilsen

Odd Ole Westad
seksjonsleder

Jan Geir Fjogstad

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger

Telefon: 815 44 010
Telefaks: 57 65 59 86
firmapost-vest@vegvesen.no

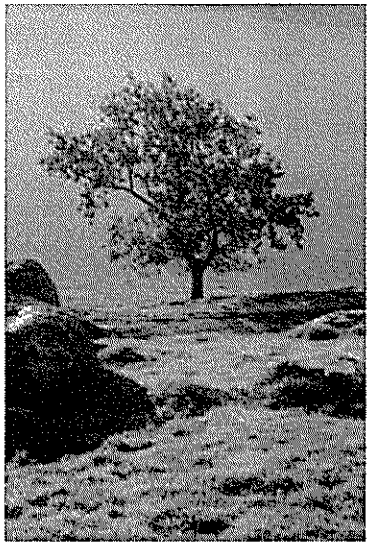
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Lagårdsveien 80
4011 STAVANGER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

STRATEGI

Landbruksbasert næringsutvikling
i
Rogaland 2011



desember 2010

ROGALAND BONDELAG

INNOVASJON NORGE

Fylkesmannen i Rogaland
Landbruksavdelinga

Innhald

		Side
1.	**Landbruksbasert næringsutvikling**	3
	1.1.Føremål med strategien	3
	1.2.Prosess	3
	1.3.Om det moglege!	3
	1.4.Overordna mål og prioriteringar	4
2.	**Nasjonale og regionale strategiar**	4
	2.1. Nasjonal strategi	4
	2.2. Regionale strategiar og program	5
	2.3. Verkemidlar og verkemiddelapparat	6
3.	**Analyse og utviklingstrekk for landbruket og bygdene i Rogaland**	7
	3.1.Utviklingstrekk, trendar og framtidsperspektiv	7
	3.2.Utfordringar	8
	3.3.Det varierte Rogaland gir regionale fortrinn	9
4.	**Mål, delstrategiar og prioriteringar**	11
	4.1.Forvaltning og utmåling av BU-midlane	12
	4.2.Mat	12
	4.3.Økologisk matproduksjon og -forbruk	16
	4.4.Trevirke	17
	4.5.Bioenergi	17
	4.6.Bygdeturisme	19
	4.7.Inn på tunet	20
	4.8.Andre produksjonar	20

"Auka verdiskaping, lønsemd, konkurransekraft og mangfald"

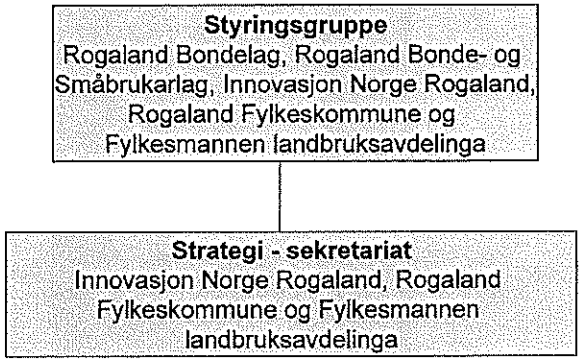
1. Landbruksbasert næringsutvikling

1.1. Føremål med strategien

Denne strategien for 2011 er ei enklare justering av strategien for 2010. Strategi frå og med 2012 vil bli laga med utgangspunkt i m.a. regional planstrategi, regionalplanar for landbruk og næringsutvikling og nasjonale strategiar og meldingar (ny stortingsmelding). Strategien skal først og fremst tydeleggjere kva utviklingsarbeid og næringar som skal prioriterast med dei økonomiske og menneskelege virkemidlane strategien omfattar. Dette gjeld utviklingsarbeid enten det skjer hjå Fylkesmannen, Innovasjon Norge eller Fylkeskommunen. Strategien skal vidare gi eit godt grunnlag for utarbeiding av årlege handlingsplanar og bør så langt som mogleg også vere retningsgivande for andre utviklingsaktørar innan landbruket, inkludert FoU-instansar og faglag/organisasjonar.

1.2. Prosess

Førre regionale strategi blei ferdig i september 2009. I arbeidet med revideringa av gjeldande strategi hadde styringsgruppa møte 11. november 2010. Møtet avklarte kva justeringar som var naudsynte for 2011. Strategien blir fastsett av Fylkesmannen og lagt fram for Landbruks- og matdepartementet til godkjenning.



Figur 1: Organiseringa av strategiarbeidet

1.3. Om det moglege!

Nasjonale og internasjonale høve, teknologisk utvikling og økonomisk vekst gjer at vi alle, på ein eller annan måte – *er* i endring. Ein kan ha ulike meiningar om desse endringskreftene, men det er uansett viktig å førehalde seg til at samfunnet vårt endrar seg i raskt tempo og at norsk landbruk og norske bygder må følgje med. Det handlar om å sjå moglegheiter og bestemme seg for å vere med å utforme både si eiga framtid, men også utviklinga av sitt lokalsamfunn og den næringa ein er ein del av. Å vere moglegheitsorientert handlar i botn rett og slett om å bestemme seg for å vere det! Denne strategien har fokus på moglegheiter, korleis dei avgrensa ressursane skal nyttast for å få størst mogleg effekt og korleis det varierte Rogaland med sine regionale fortrinn kan brukast best mogleg.

1.4. Overordna mål og prioriteringar

Hovudmålet for Regjeringa sin landbrukspolitikk er; " Ein landbruks- og matpolitikk som held ved lag eit levande landbruk over heile landet. Politikken skal gi grunnlag for auka verdiskaping og livskvalitet basert på ei berekraftig forvaltning av landbruket og bygdene sine ressursar". Dei mest sentrale stikkorda i gjeldande landbrukspolitikk er distrikt, klima, miljø, energi, familiebruk og bønder som hentar ein vesentleg del av inntekta frå garden og variert bruksstruktur.

Næringsutvikling og arealforvaltning

Utvikling av nye næringar og prosjekt har til nå i stor grad skjedd på aktive gardsbruk. Endringar i landbruket og bruksstrukturen vil framover føre til at det vert større tal nedlagte tun og gardsbruk som kan danne ressursgrunnlag for utvikling av nye verksemder og sysselsetting. Dette kan føre til auka konfliktpotensiale i høve til utvikling av det eksisterande primærlandbruket i området. Ved vurdering av søknader om utvikling av nye næringar må det difor leggjast vekt på om prosjektet i langsiktig perspektiv vil kunne føre til særlege ulemper og konfliktar for utøving av primærlandbruket, og i høve til resten av lokalsamfunnet. Det må takast omsyn til at det er ynskjeleg å bevare større samanhengande landbruksareal, særleg i dei beste jordbruksområda i fylket.

Landbruket sine miljøutfordringar

Stor produksjon på eit avgrensa areal gir naturbaserte utfordringar for dei volumorienterte jordbruksproduksjonane i Rogaland. Vassforskrifta som er innført utfordrar landbruket til å drive meir miljøvenleg. Utfordringa ligg i å redusere næringsavrenninga til vassdraga. Rogaland har eit høgt dyretal og overskot av husdyrgjødsel, i særleg grad på Jæren. Vårt landbruk vil i stadig større grad bli utfordra på "klimafloka". Denne strategien må også vise at miljø- og klimatiltak i landbruket er høgt prioritert, og med det er med og styrkjer konkurransekrafta til landbruket i Rogaland.

Fylkesplan for Rogaland 2006 – 2009 er eit sentralt mål- og strategidokument som omhandlar dei hovudsatsingane det offentlege skal prioritere og arbeide med av utviklingstiltak, også innan næringsutvikling. Dei prioriterte satsingsområda er Konkurranseevne, Kvalitet, Kompetanse og Kommunikasjon. Fylkesplanen, samt andre regionale strategiar for næringsutvikling som er førande for denne strategien, står det meir om under kap. 2. Fylkesplanen vil bli erstatta av ein regional planstrategi og det vil bli laga fleire regionalplanar som vil bli førande for landbruksbasert næringsutvikling.

2. Nasjonal og regionale strategiar

2.1. Nasjonal hovudstrategiar

I desember 2006 la Landbruks- og matdepartementet (LMD) fram den nasjonale strategien for næringsutvikling *Ta landet i bruk!*. Det overordna nasjonale målet for landbruksrelatert næringsutvikling er å skape lønsame arbeidsplassar og å bidra til busetting og sysselsetting i heile landet. Med dette som utgangspunkt har ein nasjonalt lagt følgjande overordna strategi for næringsutviklingsarbeidet;

> Vidareutvikle eksisterande og skape ny næringsverksemd med auka lønsemd, ved å ta i bruk mangfaldet av landbruket sine menneskelige og materielle ressursar.

Sentrale føringar i den nasjonale strategien er at;

- Den landbruksbaserte næringsutviklinga skal vere eit verktøy for å nå *distriktspolitiske målsettingar*.
- Det er eit sentralt mål å styrke lønsemda og å styrke satsinga på *familiebruka*.
- Investeringsmidlane skal bidra til ein *variert bruksstruktur*.
- Ved tildeling av midlar skal ein legge til grunn likehandsaming mellom ulike selskapsformer.
- Dyrevelferd og fornying av driftsapparat skal ha prioritet.
- Økologisk landbruk skal løftast.
- Det må leggast vekt på å utnytte regionale fortrinn.

Ta landet i bruk! legg vekt på at sentrale omsyn arbeidet med næringsutvikling er;

- *Likestilling og rekruttering*
- *Marknadsorientering*, kor utnytting av marknadsmoglegheitene og auka kunnskap knyta til verdikjede, trendar og forbrukarmakt er sentrale stikkord.
- *Nettverks- og kompetansebygging*, kor samspel mellom ulike aktørar i næringa, etablering og styrking av møteplassar, nettverk og kompetansemiljø er i fokus.

Dei nasjonale satsingsområda er;

- Mat
- Økologisk matproduksjon og forbruk
- Trevirke
- Bioenergi
- Reiseliv og opplevingsproduksjon
- Inn på Tunet
- Annan grøn vare- og tenesteproduksjon

Ta landet i bruk! er lagt til grunn for oppbygging og fokusområde av denne strategien.

Vidare er desse nasjonale planane førande;

- *Økonomisk, agronomisk – økologisk!* Handlingsplan for å nå målet om 15 pst. Økologisk produksjon og forbruk i 2020 (LMD september 2009)
- *Klimautfordringene – landbruket en del av løsningen* (St.meld. nr.39)
- *Handlingsplan for Inn på tunet* (Landbruks- og Matdepartementet september 2007)
- *Vassdirektivet* – Figgjovassdraget pilot i direktivet med mål om god vasskvalitet innan 2015. Rogaland Fylkeskommune regional vassregionmyndigheit frå 2010.
- *Verdifulle opplevelser* – Nasjonal strategi for reiselivsnæringa (2007)

2.2. Regionale strategiar og program

Fylkesplan for Rogaland 2006 – 2009 skal samordna verksemda til staten, fylkeskommunen og kommunane i fylket. Med visjonen *Rogaland – verdier, vilje og vekst*, legg planen stor vekt på næringsutvikling – kor temaet *Konkurranseevne* representerer den strategiske næringsplanen for fylket. Satsingsområda er; Nyskaping, energi, maritime næringar, mat, reiseliv og kulturbaserte næringar. Område med relevans i høve til landbruksbasert næringsutvikling er;

- Samspelet mellom næringsliv, FoU og det offentlege
- Identifisere flaskehalsar mot nyskaping
- Satse vidare og styrke partnarskapsarbeidet
- Vasskraft, biobrensel og kogenereringsanlegg
- Vidareutvikling av Matfylket Rogaland
- Reiseliv/opplevingsfylket

Oppfølginga av fylkesplanen skjer i det årlege handlingsprogrammet, Regionalt utviklingsprogram (RUP). Vidare vil Strategi for landbruksbasert næringsutvikling 2010 gi ytterligare konkretisering næringa sine utfordringar og prioriteringar. Fylkesplanen er førande for denne strategien inntil det ligg føre regional planstrategi.

Vidare har vi dei *strategiske planane for dei fire regionane* i fylket (Haugalandet, Dalane, Ryfylke og Stavanger-regionen). Stavanger-regionen har særleg fokus på mat- og måltidsnæringa. Alle regionane vektlegg reiseliv som eit viktig satsingsområde.

Regionalt miljøprogram (RMP) sitt føremål er å stimulere til eit aktivt og berekraftig jordbruk. Nokre av dei tiltaka og definerte geografiske områda RMP gjeld for, kan også sjåast på som viktige incitament for underbygging av ønska næringsutvikling.

Kystskogmeldinga
Prosjektet Kystskogbruket er felles for kystfylka f.o.m. Rogaland og nordover t.o.m. Finnmark. For Rogaland sin del blir planen følgt opp gjennom eiget prosjekt i Regionalt utviklingsprogram "CO2-binding i Rogalands-skogbruket"

Regionalplan for energi og klima i Rogaland (høyringsutkast, juni 2009)

2.3. Verkemidlar og verkemiddelapparat

Strategien omfattar økonomiske og menneskelege ressursar hjå Innovasjon Norge, Rogaland Fylkeskommune, Fylkesmannen Landbruksavdelinga og i Regionalt utviklingsprogram.

Dei økonomiske midlane kan noko forenkla delast inn i desse kategoriar;

- *Bedriftsutviklingsmidlar*; Bygdeutviklingsmidlar som er tilskott til bedriftsutvikling i enkeltbedrifter og tilskott og/eller rentestøtte for lån til investeringar, samt etablerarstipend. Her inngår også Verdiskapingsprogram for matproduksjon, Trebasert innovasjonsprogram og Bioenergiprogrammet, midlar som også nyttast til tilretteleggingstiltak. Desse midlane forvaltast av Innovasjon Norge.
- *Tilretteleggingsmidlane*; Bygdeutviklingsmidlar som er tilskott til utviklings- og tilretteleggingstiltak, samt praktikantordninga. Dette er midlar som forvaltast av Fylkesmannen, Landbruksavdelinga.
- *Utviklingsmidlar til økologisk matproduksjon og matforbruk*; Til fremme av produksjon, omsetnad og forbruk av økologiske landbruksvarer. Ytterlegare omtale og tiltak er gitt i Handlingsplan for økologisk landbruk i Rogaland 2007 – 2015. Forvaltast av Fylkesmannen Landbruksavdelinga.
- *Andre midlar* som partnarskapet disponerer og som nyttast til å bygge under landbruksbasert næringsutvikling (t.d. SMIL, RUP)

Overordna mål for BU-midlane går fram i §1 i Forskrift om midlar til bygdeutvikling;
..legge til rette for næringsutvikling som danner grunnlag for langsiktig, lønnsom verdiskaping og desentralisert bosetting med utgangspunkt i landbrukets ressurser generelt og landbrukseiendommen spesielt.

Dei menneskelege ressursane Fylkesmannen si landbruksavdeling, Innovasjon Norge, Rogaland Fylkeskommune m.v. disponerer skal nyttast til;

- Haldningsskapande tiltak og informasjonsarbeid
- Mobilisering og bygging av kompetansenettverk
- Deltaking i utviklingsprosjekt, m.a. ved arbeid i prosjekt knyta til det regionale partnarskapet; Regionalt utviklingsprogram.
- Individuell rettleiing av etablerarar og bønder i ein utbyggingsfase
- Finansiering – BU midlar

Kommunane har eit forsterka ansvar for å tilpasse nasjonal landbrukspolitikk lokalt, og med det også arbeide aktivt med landbruksbasert næringsutvikling. I dette vil det vere viktig at kommunane , på grunnlag av analyse av utviklingstrekk og framtidsperspektiv, kombinert med at ein er medviten lokale fortrinn, møter utfordringane på ein offensiv måte. I dette arbeidet vil også samarbeid mellom kommunar og mellom kommune og organ på fylkesnivå vere viktig.

3. Analyse og utviklingstrekk for landbruket og bygdene i fylket

3.1. Utviklingstrekk, trendar og utviklingsperspektiv

Fakta
Strukturen i Rogalandslandbruket – som elles i landet – endrar seg vesentlig. I Rogaland har tal jordbruksføretak gått ned frå 5 883 i 1999 til 4 709 i 2009, det vil seie ein nedgang på 20%. I same periode auka jordbruksarealet frå 974 596 til 996 592 daa. Storleiken på jordbruksføretaka auka i snitt frå 166 til 231 daa, tilsvarande ein auke på 37%.
Mjølkeproduksjonen er den viktigaste produksjonen i jordbruksfylket Rogaland, og også denne produksjonen er i stor endring. Tal mjølkebruk (=hentestader) er redusert frå 3 139 i 1999 til 1 741 bruk i 2009, ein reduksjon på 45%, samstundes som produksjonen er relativt stabil. Ordninga med kjøp og sal av mjølkekvotar har ført til enda større konsentrasjon av mjølkeproduksjonen til Jæren, ein trend som er bremsa noko opp dei siste åra. I 2009 var det 330 samdrifter i mjølkeproduksjonen, mot 31 i 1999. Tal samdrifter siste året har gått noko ned, truleg mykje grunna kvoteleigeordninga. Mjølkekvotene til samdriftene i Rogaland var på 106 millionar liter i 2009, tilsvarande 37% av den totale kvota for fylket.
Tal bruk med slaktegris gjekk i perioden 2001 – 2009 ned med 25% til 715, medan talet på slaktegris auka med om lag 45% til 410 990. I same periode har det vore ein nedgang på 40% i talet på bruk med verpehøns i fylket vårt. Samstundes har talet på høns auka med 51%. Tal vinterfora sau har i perioden auka med 18% til rundt 210 000. Dette er ei anna utvikling enn elles i landet, kor ein har hatt ein nedgang på 8%. Tal tomatprodusentar har gått ned i perioden 2002 til 2009, frå 115 til 79. Heile 81% av tomatprodusentane i Norge er i Rogaland og 86% av produksjonen kjem frå tomatfylket.

Det blir stadig meir leigejord i Rogaland. I 1996 var 16% av totalt jordbruksareal i fylket leigd. I 2008 er leigeprosenten for fylket på heile 31,6. Leigd jord blir oftare dårlegare halde vedlike og utgjer eit usikkert grunnlag for langsiktige investeringar. I nokre område av fylket er over 50% av jordbruksarealet drive på leigebasis og utgjer ein vesentleg del av arealgrunnlaget for de aktive bruka. Både leigd tilleggsjord og kjøpt tilleggsjord ligg ofte i stor avstand frå driftssenteret på garden.

Gjeldsnivået i landbruket varierer mellom regionar, storleiksgrupper, produksjonar og alder på brukarane. Gjennomsnittleg gjeld per jordbruksfamilie i driftsgranskingane (tal for landet) har auka med 92% sidan 1997 målt i faste kroner, frå rundt kr 800.000 i 1997 til 1.532.000 i 2007. Gjeldsprosent i landbruket var 37% i 1997. Siste tiåret har denne auka med 7 prosentpoeng til 44% i middel. Høgast gjennomsnittsgjeld finn vi i Agder og Rogaland med kr 2.793.000 per jordbruksbedrift på Jæren og kr 1.899.000 i dei andre bygdene i Agder og Rogaland. I snitt hadde jordbruksfamiliane på Jæren ein gjeldsprosent på 49% og dei andre bygdene 53%. Også Nord-Norge har gjeldsprosent over 50 (54) i 2007, medan det var lågaste gjeldsprosent i Trøndelag med 38% (kjelde; NILF, Driftsgranskingane 2007).

Grunnlaget for skognæringa i Rogaland er i sterk vekst og uttaket av tømmer kan aukast monaleg dei neste 20 åra. Dette gjeld også produksjon av juletre. I Rogaland har vi

samla sett ikkje ei berekraftig utnytting av skogressursane. Dette vil over tid medføre nedbygging av skogressursane og ei sterkt redusert CO2-binding. Det er registrert rekordstor hogstaktivitet dei siste 5 – 6 åra og det er oppstått eit stadig større avvik mellom snauhogd areal og det som faktisk blir planta til eller fornya med kvalitetsskog. Hovuddelen av granskoghogsten skjer i bestand som ikkje er hogstmoden, og det blir hogd dobbelt så mykje gran som ønskeleg.

Støtteordningar
Når ein ser nærare på rammevilkåra ser ein at det har skjedd ei liberalisering av produksjonsvilkåra (endring av konsesjonsgrenser, ordningar for kjøp/sal/leige av mjølkekvote osb) slik at strukturendringa som skissert ovanfor vil kunne forsterke seg. Endringar i støttesystemet har lagt til rette for vidareføring av strukturendringane, og vi må rekne med at dei vil bli tilpassa vidare for å kunne møte endringane i rammevilkåra i WTO- samanheng. Dette har ført til ein reduksjon i produksjonsavhengig støtte (gul og blå boks) til fordel av grøn støtte (t.d. regionalt miljøprogram). I det heile ser vi eit sterkare fokus på produksjon av miljøgoder – *det multifunksjonelle landbruket*, for å best mogleg kunne halde opp støtte til det norske landbruket. Areal- og kulturlandskapstilskotta og nye beitetilskott har nettopp som føremål å støtte opp om dette.

Betalingsvilje
Vi kan ikkje ete meir enn vi gjer, men vi er villige til å bruke meir pengar på både opplevingar, mat (spesialprodukt) og reiseliv. Internasjonale reiselivstrender vil vera med å fremje destinasjonar med eit breitt og attraktivt opplevingstilbod, men og reiselivstilbod der ein kan oppleve fleire stadar på ei kortvarig reise. Etterspurnaden etter tilrettelagte aktivitetar i natur er aukande, og likeeins meir helskaplege tilbod som pakka turar. Eit anna utviklingstrekk som kan nemnast er satsinga på spesialprodukt som vil gi ein høgare betalingsvilje hos forbrukarane.

Framtidsperspektiv
Med utgangspunkt i at Norge vil måtte førehalde seg til ein opnare marknad og auka konkurranse, vil framtidsperspektivet først og fremst ligge i:

- Satsing på kvalitet, kompetanse og profesjonalisering i alle ledd
- Utnytte regionen sine særpreg og kvalitetar
- Framleis satsing på familiejordbruket og bønder som hentar ein vesentleg del av inntekta frå garden, som ein viktig del av jordbruket i Rogaland.
- Auka fokus på kostnadsreduserande tiltak for om mogleg å redusere skilnaden med konkurrerande land.
- Auka fokus på klima, miljø og fornybar energi.

3.2. Utfordringar

Regjeringa sitt mål er å oppretthalde eit levande landbruk med ein variert bruksstruktur over heile landet. Samtidig har krava til lønsemd blitt lagt meir vekt på.

Internasjonale og nasjonale rammevilkår
Det vil kome store endringar i nasjonale og internasjonale rammevilkår for landbruket. Utfallet av WTO-forhandlingane er framleis usikkert, men retninga er kjent med reduksjon i produksjonsavhengig støtte og på tollsatsar, auka marknadsadgang for importprodukt og avvikling av eksportstøtte. Desse endringane vil få mykje å seie for landbruket og bygdene i Rogaland. EU endrar sitt støttesystem og det må reknast med at Norge i ei eller anna form må tilpasse seg desse endringane. Nøkkelorda er; Enkeltbrukstøtte (Single farm payment), Cross compliance (oppfylling av offentlege krav) og sterkare fokus på bygdeutvikling (Rural development).

Flytting frå produksjonsavhengig støtte over til støtte til miljøtiltak (t.d. regionalt miljøprogram) viser at Norge alt tilpasser seg til desse internasjonale utviklingstrekka.

Lønsemd – marknadsretta effektivisering
Påviste store skilnader i økonomisk resultat på ulike bruk med same produksjon viser at det er et stort potensiale for å betre lønsemda.
Sjølv om kompetansenivået hos bønder i Rogaland i dag blir vurdert som bra, vil auka internasjonal konkurranse krevje eit høgare kompetansenivå hos bønder flest.
Ein annan måte å auke lønsemda på vil vere å utnytte dei lokale fortrinna, ressursane og marknadane meir enn det som blir gjort i dag. Dette vil høgst sannsynleg føre til ulike løysingar og satsingar i dei ulike regionane i Rogaland.

Ressursvern
Vern av ressursane i Rogaland er ei stor utfordring. I deler av Rogaland er det eit stort utbyggingspress som gjer at delar av den beste matjorda blir bygd ned, eller at store samanhengande landbruksareal blir oppstykka (aukande spreidd busetnad). Strukturendringane vil truleg halde fram. Det positive er at dette gir tilleggsjord til dei som held fram, medan det negative kan vere at det vert frådelt for store tun. Summen av areal på desse frådelte tuna er ofte større enn det areal som kvart 4. år vert omdisponert til utbyggingsføremål. I tillegg er faren stor for at frådelte tun kan legge til rette for eller stimulere til endå meir spreidd bustad- og næringsutbygging i landbruksområda.

I delar av fylket er kampen mot gjengroing den største utfordringa, m.a. med tanke på moglege eller ønskelege satsingar på reiseliv. I slike område er det særleg viktig å stimulere saue- og storfehaldet og andre driftsformer med aktivt beitebruk.

Klima og miljø
Klima- og miljøutfordringane er store for landbruket i Rogaland, og kanskje spesielt på Jæren. Vassforskrifta som er innført er ei oppfølging av EU sitt vassdirektiv, og utfordrar landbruket til å drive enno meir miljøvenleg. Utfordringa ligg i å redusere næringsavrenninga til vassdraga. Klimautfordringar knyter seg meir til total energibruk og utslepp av klimagassar, samt kva landbruket sjølv kan gjere for å redusere og fange klimagassar. Rogaland har eit høgt dyretal og eit overskot av husdyrgjødsel i enkelte område. Biogassanlegg basert på husdyrgjødsel kan bli ei stor satsing i fylket på grunn av den store tilgangen på råstoff. Hovudutfordringa blir truleg å finne gode alternative bruksområde og mottakarar for delar av bioresten.

Grøfting
Bruk av store maskinar og gamle grøfter medfører eit løpande behov for nye investeringar i grøfting. Omfattande renovering av grøfting bør prioriterast med rentestøtte.

Rekruttering
Levande bygder og redusert fråflytting krev m.a. rekruttering til landbruket og nye næringar i landbruket. Møteplassar for ungdom i bygdene – m.a. gjennom 4H, elev- og undomsverksemder, etableraropplæring og –oppfylgjing, effektiv rettleiing og andre tiltak retta mot ungdom møter desse utfordringane. Alliansebygging og mobilisering for større engasjement i lokal utvikling er viktige tiltak.

3.3. Det varierte Rogaland gir regionale fortrinn

- *utnyttinga av fortrinn, lokale ressursar og marknader*

Utnytting av regionale fortrinn, det vere norske eller rogalandske, bør gi landbruket konkurransekraft gjennom medviten bruk av det regionale ressursgrunnlaget. Dermed kan målet om auka lønsemd bli ein realitet. Dette kan innebere at ein satsar ulikt. Eit viktig mål er å halde oppe levande bygder i heile fylket, og difor bør det veljast ulike

strategiar for ulike stader i fylket. Næringsutvikling og bruken av BU-midlar bør støtte opp under ei slik regional tilnærming.

Komparative fordelar
Kva er så dei fordelane eit bestemt geografisk område har og som gjer dette området marknadsmessig sterkare enn andre område?

Generelt for Norge og spesielt for Rogaland *i forhold til andre land* kan nemnast:
Norsk landbruk har eit godt renommé. Det sunne Norge som er miljøvennleg/naturleg og har helsemessig trygg mat. Dette renommeet kan og må utnyttast endå meir, også internasjonalt. Den gjennomsnittlige privatøkonomien er bra og dette gir betalingsvilje for kvalitetsprodukt.

Energisituasjonen i Norge og Rogaland er gunstig. Det er god tilgang på olje og gass, men ressursane er avgrensa og ikkje fornybare. Elektrisk energi frå vasskraft derimot er høgverdig (kan brukast både til lys og varme) og "grøn" (fornybar energikjelde) og er dermed i eit lengre perspektiv eit fortrinn. Det faglige miljøet innafor energi er svært bra og bør kunne utnyttast, også for andre mindre tradisjonelle former for energi, som bioenergi basert på tre-/skogressursar og husdyrgjødsel/organisk avfall.
Energiutfordringa henger sjølvsagt også saman med klimatiltak, kor auka satsing på fornybar og klimanøytral energi frå landbruket er viktig. I forhold til kontinentet har Norge ein kort vekstsesong. I veksthussamanheng kan dette sjåast på som noko positivt, då ein med kunstig lys kan styre produksjonen optimalt og betre enn på kontinentet.

Fleire land på kontinentet har et aukande problem med å få tilgang til nok og kvalitativt godt nok vatn. I Norge og Rogaland er tilgang til slikt vatn uproblematisk. I eit langt tidsperspektiv kan dette bli viktig, særleg for økologisk produksjon.

Kystklimaet i Vest-Norge/Rogaland med sitt relativt milde klima, lite temperatursvingningar, mykje vind, relativt mykje nedbør, mykje lys i vekstsesongen, og eit gunstig forhold mellom lys og temperatur, gir ideelle forhold (t.d. lite sjukdomar og skadedyr) for ein del produksjonar.

National Geographic har kåra fjord - Norge til det beste reisemålet. Dei imponerande fjordane og fjella var viktige element. Regionane i fylket har kvar med sine særeigne landskap og kulturar potensiale innan både reiselivssatsing og gardsmat.

Rogaland i forhold til resten av Norge og variasjonar innan fylket
Det varierte Rogaland gir ulike kvalitetar i ulike delar av fylket. Stavangerregionen/Jæren har store flate og samanhengande landbruksareal, med jordsmonn av beste kvalitet, som gjer området godt eigna for større driftseiningar. Området har også sterke fag- og foredlingsmiljø, forholdsvis god kompetanse og korte avstandar til forbrukar-marknaden. Det milde klimaet og mykje lys i vekstsesongen gir ideelle forhold for veksthusproduksjon. Jæren kan i større grad utnytta moglegheitene kysten og strendene mot havet gir, t.d. for sykkelturisme.

For sterk konsentrasjon av dyr kan vere ein trussel med tanke på smittsame sjukdomar. Stor dyretettheit gir og auka utfordringar når det gjeld krav til spreiingsareal og ureining av vatn og vassdrag. Ein spreidd matproduksjon over heile fylket vil i dette perspektivet difor kunne vere ein fornuftig strategi. Vidare vil eit aktivt beitebruk i heile fylket vere viktig for kulturlandskapet. Alle desse aspekta er også føresetnader for at satsinga på reiseliv kan lukkast.

Regionane i fylket har kvar med sine særeigne landskap og kulturar potensiale innan både reiselivssatsing og gardsmat. Ryfylke har turistmagnetane Preikestolen, Lysefjorden, Kjerag, det freda kulturmiljøet på Utstein og Ryfylkevegen som framtidig

nasjonal turistveg. Fjordar og havet pregar fylket, kor Ryfylke har store moglegheiter innan utnytting av fjordane, Nord-Rogaland har både fjordar og opne strekk mot havet, medan Jæren og Dalane i større grad må utnytta moglegheitene kysten mot havet gir. Kystkultur er eit spanande område som kan utnyttast næringsmessig. Næringsutvikling og profilering innan bergverk (Magma Geopark)er eit anna spanande område Dalane satsar på. Når det gjeld satsing på lokalprodusert mat er det gjort mykje bra, men også her er potensiale stort, m.a. er det med undring vi må konstatere at mjølkefylket Rogaland berre har nokre få gardsostar. Nord-Rogaland/Haugalandet har ein viktig del av fylket sin landbruksproduksjon, med store volum både innan mjølk og kjøt. Nordfylket er også svært sentrale innan energiproduksjon.

4. Mål, delstrategiar og prioriteringar

4.1. Forvaltning og utmåling av BU-midlane i forhold til strategien

Strategien omfattar ulike verkemidlar som er retta inn mot landbruket og bygdene. Fylkesvise bygdeutviklingsmidlar vert fordelte med ei ramme pr. fylke. Dei andre midlane vert løyvde på grunnlag av søknader frå heile landet av ei landsdekkande ramme. For i best mogleg grad å nå målsettingane i strategien, er det difor teneleg å legge føringar for bruken av dei avgrensa fylkesvise bygdeutviklingsmidlane som Rogaland får til disposisjon.

Tradisjonelt landbruk har sterkt fokus og investeringsvilje i Rogaland. Det må likevel sikrast BU-midlar til å utvikle nye næringar slik at landbruket og bygdene får fleire føter å stå på i tråd med prioriteringane i strategien. Erfaringane viser at mykje av satsinga på nye næringar ikkje alltid er like kapitalkrevjande, slik at det ofte vil vera naturleg å løyve bare tilskot. Innovasjon Norge Rogaland kan difor nytte inntil 30% av tilskotsmidlane til nye næringar, medan om lag 15% av rentestøttemidlane kan nyttast til nye næringar.

Minimum 70% av tilskotsmidlane skal gå til basisproduksjonane i landbruket i Rogaland. Og dei siste åra har ein svært stor del av BU-midlane gått til investeringar innan tradisjonelt landbruk og matrelaterte prosjekt. Regionane i fylket har ulike utfordringar innafor matsatsinga. Det er difor gjort særlege prioriteringar for innrettinga av midlane mot matsektoren som skal liggja til grunn for forvaltning og utmåling av midlane. Siste åra har vist urovekkjande trend med sal av mjølkekvotar frå utkant til sentrale område i fylket. BU-midlane skal difor nyttast til å oppretthalda fagmiljø og kompetanse i heile fylket der slike klynger og fagmiljø finnast i dag. Det må også takast omsyn til at det skal kunne vera ein variert bruksstorleik i fylket, og med moglegheit til utvikling av kostnadseffektiv volumproduksjon der forholda ligg til rette. Innovasjon Norge Rogaland bør difor løyve om lag 70% av tilskotsmidlane og rentestøtta til andre regionar enn Jæren.

Løyving av BU-midlane skal ha utløysande effekt for prosjektet, noko som betyr at BU-midlane nyttast slik at prosjektet blir lønsamt. Dersom prosjektøkonomien åleine ikkje fullt ut er tilfredstillande, kan ein også sjå nyinvesteringa i ein totaløkonomisk samanheng, kor ein vurderer prosjektet i samanheng med andre produksjonar på garden. For store investeringar i mjølkeproduksjonen i distrikta, bør hovudregelen vere at det gis tilskott av BU-midlar opp mot maksimalsats som er 30% av godkjent kostnadsoverslag. Ved investering i driftsbygningar gis ikkje tilskot til utstyr for mjølking. Kostnadane til mjølkeutstyr blir teke med i vurderinga av prosjektøkonomi, men blir teke ut av kostnadsgrunnlaget ved utmåling av tilskot. Ved mindre investeringar i generasjonsskiftesaker kan mjølkeutstyr likevel takast med. For store investeringsprosjekt som har potensiale til god inntening i forhold til investeringskostnad pr. eining, er ikkje BU-midlane utløysande. Investeringar innafor mjølkeproduksjon med produksjonsvolum over ca 400.000 liter kvote vert derfor normalt ikkje prioritert.

Miljøutfordringane knyta til vassdirektivet er store. Figgjovassdraget er Rogaland sin pilot i vassdirektivet og tiltak for dette vassdraget blei sett i gong i 2010. Erfaringane frå Figgjovassdraget blir viktige for kva som seinare år bør gjerast i andre vassdrag i fylket. Miljøretta utbyggingstiltak har høg prioritet i Figgjovassdraget (og i Vatsvassdraget). Samarbeidstiltak har prioritet.

Store landbruksbygg er kompliserte og dyre. God framdrift og riktig styring av byggeprosessen er avgjerande for å unngå fordyring av bygga. Bruk av profesjonell byggeleiing vil redusere risikoen for dette, og vil naturleg inngå i kostnadsgrunnlaget for prosjektet.

Mange av dei nye driftsbygningane er svært store, 2-3.000m^2 er ikkje uvanleg. I tillegg vil lager av fôr, gjødsel og vegar kring bygningane ofte legge beslag på eit tilsvarande areal. Bygginga fører til store inngrep i bakken og bygningane pregar landskap og omgivnadar sterkt visuelt. Dette set ekstra store krav til val av tekniske løysingar, formgjeving av bygningar og tilpassing til eksisterande bygningar, tun og landskap. Prosjektering som tek særleg omsyn til dette har prioritet og vil kunne utløyse særskilte planleggingsmidlar for prosjektet, eller som del av kostnadsgrunnlaget ved investeringa.

Ved nyinvesteringar må det bak investeringa liggje eit produksjonsomfang som står i naturleg forhold til produksjonen på bruket. Normalt vert det i sentrale mjølkeproduksjonsområde på Jæren difor ikkje gitt BU-midlar kor det er planlagt for meir enn 25% overkapasitet i forhold til kvotegrunnlaget. I prioriterte område i dei andre regionane (dvs. sonene II, III og IV i distriktspolitisk verkeområde for regionale utviklingsmidlar) kan overkapasiteten vere høgare, men slik at totalprosjektet er bedriftsøkonomisk lønsamt ut frå produksjonsomfang på tidspunktet det vert søkt.

Prosjekta skal vera bedriftsøkonomisk lønsame med BU-tilskott. For prosjekt som er av stor samfunnsmessig betyding skal BU-midlane kunne nyttast til å gjera prosjekta bedriftsøkonomisk robuste. For prosjekt som gjeld fornying av produksjonsapparatet vert det teke omsyn til økonomien i den gjeldande produksjonen og gardsøkonomien. Bruket si totale gjeldsbelastning er også blant vurderingskriteria.

På bruk der ein ynskjer å gjennomføra større investeringar fordelt over fleire etappar må dette beskrivast, tidfestast og det må leggjast fram informasjon som viser at det samla prosjektet vil vera lønsamt. Maksimal tidshorisont for gjennomføring bør ikkje overstiga 5 år.

4.2. Mat

Matfylket - utfordringar og moglegheiter
Matfylket Rogaland har vore ei sterk næringspolitisk satsing i fleire år. Fylkesplanen og regionale strategiske planer bygger opp om dette. Det gode fagmiljøet i landbruket, og andre mat- og forskingsmiljø i Rogaland har bidrege til denne positive utviklinga. Matfylket står ovanfor store utfordringar (jfr kap 3.1). Med ein opnare internasjonal marknad vil også matprodusentane i Rogaland gå ei meir usikker framtid i møte. Også eit høgare kostnadsnivå, varierande kompetansenivå og svært varierande lønsemd i landbruket, vil krevje omfattande omstilling i landbruket i fylket. Matsatsinga i Rogaland må difor ha større fokus/merksemd på primærproduksjonen og for kva produkt det – i ein opnare marknad – vil vere ein marknad for. Det er betalingsvilje for norske kvalitetsprodukt blant ein stor del av norske forbrukarar. Foredling og produksjon av helsemessig trygg mat som har ein jamn høg kvalitet (smak, utsjånad m.m.) har truleg størst potensiale.

Ein viktig strategi innan matproduksjon er å styrke og utvikle dei eksisterande produsent-miljøa og klyngene. Det er ei særleg satsing for å auke produksjon og omsetnad av økologisk mat.

I Fylkesplan for Rogaland 2006 – 2009 er det sett følgjande mål for matsektoren:

- Matfylket Rogaland skal vere eit innarbeida begrep for heile matkjeda
- Vidareutvikle foredlinga av råvarer med basis i dei sterke matfaglege miljøa i fylket
- Vidare utvikling av det tradisjonelle landbruket, med fokus på konkurransekraft og marknadsorientering

Som ledd i dette arbeidet er det tatt fleire strategiske grep for å styrke matsatsinga og samhandlinga blant dei aktuelle aktørane i Matfylket:

Måltidets Hus blei teke i bruk i 2009 og er eit kompetansesenter for matnæringa. Her skal ein legge vekt på samarbeidsbaserte innovasjonsprosessar og legge vekt på koplinga mellom næringa og forsking.

Nofima AS er *kompetansenav for småskala matprodusenter* i Rogaland og Agder og tilbyr ulike kurs, bedriftsbesøk og oppfølgingsprosjekt for matbedrifter med mindre enn 10 tilsette. Dette er ein del av satsinga gjennom Verdiskapingsprogrammet for Mat.

Norwegian Center of Expertise blei etablert hausten 2007, og har ein planlagt tidhorisont på 10 år. NCE Culinology er tufta på den profesjonelle fellesinteressa for industriell framstilling av utsøkte kulinariske matprodukt mellom leiande aktørar innafor sjømatkjeden, det sterke landbruksbaserte produksjonsmiljøet, dei industrielle aktørane og den kokkefaglege spisskompetansen.

Hovudsiktemålet med danninga av NCE Culinology er å styrke kunnskapsplattformen og innovasjonsevnen innafor feltet industriell gastronomi og kulinarisk differensiering til beste for norsk matproduksjon

Rogaland fylkeskommune er hovudprosjekteigar for Forskningsrådets satsing på *Virkemidlar for regional FoU og innovasjon* – VRI i regionane. VRI Rogaland tilbyr fagleg og finansiell støtte til langsiktige, forskningsbaserte utviklingsprosessar i regionen. Prosjektet skal bidra til å videreføre, styrke og fornye det gode samhandlingsklimaet som er etablert mellom FoU og kompetansemiljø, bedrifter og offentlege myndigheter. VRI-satsinga i Rogaland fokuserer på innsatsområda energi, mat og maritim verksemd.

Eit anna tiltak for at Rogalands-landbruket skal møte framtida på ein proaktiv måte er etablering *av* ein "tenketank" *for landbruksnæringa*. Tenketanken kan gi ein utviklingsarena kor ein i større grad ser samanhengar og får til heilskaplege satsingar mellom ulike miljø og strategiar (t.d. VRI, Måltidets Hus, NCE, Fagforum for mat og drikke, regionalplanar, faglaga, forvaltninga). Beslutningsgrunnlag for ein eventuell tenketank vil kome som resultat av arbeidet med regionalplan landbruk.

BU-midlane og andre landbruksrealterte verkemidlar (bl.a. Matprogrammet) skal i samspel med overnemnde føringar og ressursar nyttast for å oppnå følgjande hovudmål og delmål innan matområdet:

Hovudmål

Auka lønsemd, konkurransekraft og verdiskaping basert på råvarer og naturgitte ressursar frå landbruket i Rogaland.

Delstrategiar og prioriteringar

1. **Oppgradering og fornying av driftsapparatet for å oppnå kostnadsreduksjonar i volumorientert primærproduksjon**
   Bygningsmassen innan mjølke- og storfekjøttproduksjonen står ovafor storstila oppgraderingsbehov. Fagmiljø og kompetanse innan storfe og mjølk må søkjast oppretthaldt i heile fylket der slike klynger og fagmiljø finnst i dag. Redusert inntening i produksjonane og auka konkurranse må møtast med tiltak som aukar konkurransekrafta for det rogalandske landbruket ut frå våre fortrinn. Samstundes må landbruket sin produksjon av fellesgode for storsamfunnet i heile fylket oppretthaldast og utviklast, og det må takast omsyn til å halde oppe aktivt landbruk i bynære område og viktige reiselivsområde.
   Målretta bruk av avgrensa økonomiske verkemiddel krev prioritering og denne strategien opnar ikkje for bruk av BU-midlar til dei kraftfôrbaserte produksjonane, ei heller for slike produksjonar i distrikta. Temaet bør diskuterast ved seinare høve, t.d. i regionalplan landbruk. Kraftfôrbaserte produksjonar gir arbeidsplassar i distrikta og meir spreidd produksjon i fylket. Samstundes kan auka satsing på slike produksjonar i distrikta kunne gi auka transport og mangel på spreiareal. Dei kraftfôrbaserte produksjonane i Rogaland har dei siste åra hatt sterk vekst utan BU-tilskott.

   Ved vurdering av søknader om BU-midlar skal bl.a. følgjande moment leggjast vekt på:
   - På bruk som har behov for å foreta tilpassingar til nye krav om hald av storfe, må investeringane styrke bruket si inntening, og bruket sine utviklingsvilkår må vurderast ut frå realistiske marknadsmessige rammer.
   - Investeringar på bruk med avgrensa inntening spotensiale / produksjonsvolum må vurderast særskilt i høve til synergiar med eventuelle andre produksjonar på bruket og i høve til kulturlandskapspleie/beiteressursane og grovfôrgrunnlaget. Dette bygger også opp under målet om ein variert bruksstruktur i heile fylket.
   - Miljøtiltak i Figgjovassdraget (og Vatsvassdraget) som pilotprosjekt har prioritet. Samarbeidstiltak skal prioriterast.
   - I andre område enn landbruksområda som nemnt ovanfor, har bare gjødsellager og grovfôrlager prioritet i samband med nybygg eller vesentleg utviding av produksjonen når dette vert bygd i same prosjekt.
   - Personar under 35 år skal prioriterast ved utmåling av tilskott innan investeringsstøtte, etablerarstipend og tilskot til bedriftsutvikling.
   - Gardsbruk/gartneri må ha utviklingsmuligheiter (kompetanse og personlege eigenskapar, areal- og ressursgrunnlag, leveringsavtalar) som gjev grunnlag for kostnadsreduksjonar i volumproduksjonane.
   - Ny innovativ eller endra organisering av produksjonen for å auke konkurransekraft og lønsemd skal stimulerast med utviklingsmidlar for å redusere risiko knytt til samarbeid og økonomi i prosjekta
   - Lønsame satsingar på mjølkeproduksjon i Dalane, Ryfylke, Haugalandet og i indre Gjesdal blir gitt prioritet.
   - Prosjekt med fokus på driftssystem, tilrettelegging og investeringar til sau, geit og ekstensiv storfeproduksjon som kulturlandskapspleiar i område med for lite beitedyr, blir gitt prioritet.
   - Samarbeidsløysingar/spesialisering innan sauehaldet (som t.d. lammering, sauehotell, samarbeid om maskinar og reiskap, om framfôring av kopplam eller smålam, om fjøsstell) blir gitt prioritet.
   - Prosjekt og investeringar som kan gje synergiar for reiseliv i høve til ivaretaking av viktige kulturlandskapselement skal ha prioritet.
   - Innan veksthus vil pilot enøk-tiltak for å få ned energikostnaden, samt pilot bioenergi ha prioritet.

2. **Bidra til nyskaping, utvikling av norsk matkultur, kompetansutvikling og FoU**
Medan BU-midlane skal nyttast til gardsbruk eller personar med landbrukstilknytting, kan Matprogrammet også omfatta utviklings-/kompetansetiltak hos næringsmiddel- , handels- eller reiselivsbedrifter, dersom prosjektet fører til auka verdiskaping hos primærprodusentar (høgare pris).

Spesialiserte produksjonar
Det er ein auka marknad for produkt der forbrukaren si subjektive vurdering av kvalitet/oppleving er meir avgjerande for kjøp enn pris. Å gi produkta identitet og særpreg kan auka konkurransekrafta i ein opnare marknad. Det skal difor stimulerast til utvikling av spesialprodukt med særskilde kvalitetar som marknaden vil betala for.

Fylgjande utviklingstiltak/prosjekt har prioritet:

Lokal-/spesialprodukt innan råstoff-/ferskvare-produksjon
- Utvikling av matprodukt med særpreg/kvalitetar som kan ta ut ein meirpris i marknaden (tradisjonsmat, kortreist mat, spesialitetar).
- Utvikling av produkt og produksjonsmetodar for utvida sesong
- Prosjekt der produsenten har konkurransefortrinn

Vidareforedling av mat
- Fremja bedriftsetableringar innan vidareforedling av lokale råstoff
- Produktutvikling (inkl. design) og kvalitetssikring av spesialprodukt som aukar konkurranseevna.

Kompetansetiltak, nettverksbygging og FoU
Gardbrukarane i Rogaland har god realkompetanse, men sett i høve til internasjonale konkurrentar må det teoretiske kompetansenivået spesielt på økonomi, administrasjon og bedriftsleiing utviklast. Nyskaping er viktig for vidare utvikling av landbruket. Det er ei utfordring å få tettare samarbeid mellom landbruksbasert FoU og det offentlege. Prioriterte utviklingsoppgåver/prosjekt:

- Kompetansetiltak innan marknad og marknadsføring
- Etablering av nettverk i heile verdikjeda slik at produktutvikling kan ta utgangspunkt i marknaden/sluttbrukar sine preferansar.
- Nettverk mellom aktørar i verdikjeda og kompetanse-/FoU-miljøa i Matfylket for å stimulera til innovasjon innan mat.
- Leggje til rette for kompetansegjevande utdanning innan mat (studiepoeng)
- Fremje kurs-tilboda frå kompetansenettverket for småskala matproduksjon.
- Utvikling og styrking av landbruksnæringa sin bedriftsleiarkompetanse

3. **Utvikling av merkeordningar, auka marknadsadgang og gode distribusjonsløysingar**
Opnare marknad og stort matmangfald krev at landbruket generelt, og småskala matprodusentar spesielt, har auka fokus på marknaden. Direktesal til sluttbrukar eller butikk krev auka marknadskompetanse. Samstundes er logistikk/marknadstilgang ei stor utfordring for produsentar av spesialprodukt. Følgjande utviklingsoppgåver og prosjekt har prioritet:
- Utvikling og utprøving av alternative marknadskanalar (jfr. "Beine Veien", "Bondens Marked" m.fl..)
- Samarbeid mellom produsentar og marknadsaktørar for bygging av merkevarer.
- Fremje bruk av offentlege merkeordningar
- Samarbeid mellom produsentar av spesialprodukt/økologiske produkt for lettare tilgang til marknadskanalar (volum/leveringsevne)

- Samarbeid innan pakking og distribusjon for å oppnå kostnadseffektive logistikk-løysingar og ta ut meirverdi i marknaden.
- Samarbeid mellom matprodusentar og reiselivsaktørar.
- Eksport av spesialprodukt frå Rogaland.
- Synergiar mellom landmat og sjømat for å auka konkurransekrafta i marknaden

4.3. Økologisk matproduksjon og matforbruk

Utfordringar og moglegheiter
Rogaland *er* Matfylket og skal vere den fremste matregionen i landet også etter 2015. Saman med energisektoren er matnæringa det viktigaste strategiske næringsutviklings-området i regionen. Ein matregion utan tilstrekkeleg med økologiske eigenproduserte råvarer er ein ufullstendig matregionen. Dersom Matfylket ikkje får eit visst omfang av økologisk eigenprodusert mat, kan dette vere ein konkurranseulempe for landbruket i fylket. Hovudutfordringa er isolert sett enkel; Meir produksjon av eigenproduserte økologiske råvarer i fylket.

Hovudmål

- Nasjonalt mål; 15 prosent av matproduksjonen og matforbruket skal vere økologisk i 2020
- Regionale mål for Rogaland innan 2015 (Jf. regional handlingsplan);
  - 100 bruk med økologisk mjølkeproduksjon
  - 150 bruk med økologisk sauehald
  - 15% av tomatproduksjonen økologisk
  - 100 aktørar innan restaurant og storhushaldning med godkjent kjøken for økologisk mat

Dei regionale måla er valt ut på grunn av den sterke posisjonen dei har i fylket. Desse produksjonane vil kunne fungere som spydspiss for omlegging til eit mangfald av økologiske produksjonar. Satsinga på økologisk har prioritet uavhengig av andre avgrensingar strategien legg.

Delstrategiar og prioriteringar

1. Auke kompetansen om økologisk landbruk

- Etablering og styrking av nettverk for å fremje samarbeid og informasjonsflyt innan økologisk landbruk.
- Auke vekt på informasjon om økologisk landbruk for å auke kunnskapen. Eigne informasjonstiltak ovafor barn og ungdom.
- Lokal demonstrasjon av økologisk landbruk.

2. Auke primærproduksjonen av økologiske varer

- Kompetansetiltak om økologisk landbruk generelt og økonomien i øko-produksjon spesielt
- Satsingar som støtter opp om dei regionale måla innan 2015
- Tiltak som fremjar heile verdikjeda

3. Auke foredling og omsetting av økologiske varer

- Profilering av Økologisk Matkultur på ulike matarrangement og i media.
- Kompetanseoppbygging for økologisk mat i storhushaldning
- Abonnementsordningar
- Motivasjon og kompetansesatsing i daglegvaremarknaden

4.4. Trevirke

Utfordringar og moglegheiter
Skogressursane i Rogaland aukar stadig både i kubikk og areal. Samstundes ligg skogen nær befolkningstette område med stor kjøpekraft og høg utbyggingstakt. Moglegheitene for auka utnytting og verdiskaping er difor store.

Det finst mange trebedrifter i Rogaland, men eit fåtal nyttar lokalt råstoff. Eit anna kjenneteikn ved verdikjeda til treprodukt, er at det er mange små aktørar med lite forpliktande samarbeid seg i mellom, eller med salsledd/sluttkunde. Det er dessutan få som bevisst bruker design til å gjere produkta meir attraktive.

Eit resultat av Norwegian Wood prosjektet i Stavanger 2008 blir etableringa av Rogaland Treforum (planlagt stifta i oktober 2009). Forumet skal bli ein interesseorganisasjon for trenæringa i Rogaland og arbeide for styrking og utvikling av næringa. Prosjektet Verdiskaping og CO2-binding i Rogalandsskogbruket er ein direkte oppfølging av Kystskogmeldinga. Hovudaktivitetane i prosjektet er å utarbeide og setje i verk strategiar for auka avverking i Rogaland og klimatiltak gjennom binding, lagring og substituering av mindre miljøvennlege byggjeråstoff og energiberarar.

Hovudmål

Auka bruk av tre og auka lønsemd i heile verdikjeda

Delstrategiar og prioriteringar

Det blir viktig framover å leggje til rette for betre samhandling/samarbeid og nettverksbygging i heile verdikjeda. Konkurranse med andre byggjematerialar er stor. Det vil difor framover vere viktig med synliggjering, profilering og kommunikasjon om moglegheiter og miljøgevinstar knytt til auka bruk av tre. Fylgjande blir prioritert;

- Tiltak basert på lokalt råstoff og vidareforedling.
- Tiltak som går på design, nettverksbygging og samhandling i heile verdikjeda
- Prioriteringar i tråd med Trebasert innovasjonsprogram. Dette programmet legg føringar for at verdiskapinga må tilpassast regionale problemstillingar, bl.a. skogreisingsstrok som Rogaland. Dette gjeld også tiltak innan innovasjonssystem som legg til rette for eit betre FoU-arbeid i skogsektoren lokalt.
- Tiltak med fokus på produkt- og marknadsutvikling skal vektleggast.
- Vidareutvikling av lokale trebedrifter.
- Kompetansetiltak med fokus på auka lønnsemd

4.5. Bioenergi

Utfordringar og moglegheiter
Det er eit nasjonalt mål å auka bruken av bioenergi til oppvarming og varmt vatn, spesielt i større bygg og/eller utbyggingsområde. Auka bruk av bioenergi vil bidra til nå klimapolitiske mål og mål om auka energifleksibilitet, i tillegg til pleie av

kulturlandskapet. Produksjonen av biobrensel og leveransar av ferdig varme vil difor vera eit satsingsområde for landbruket i Rogaland.

Døme på ulike typar bioenergi er halm, varme frå gjødselkjellar og trevirke og biogassanlegg. Pr. i dag er det svært få Rogalandsbønder som dekkjer behovet for oppvarming på garden eller er leverandørar av varme til større bygg.

Andre stader i landet har dei kome mykje lenger i bruk og vidareforedling av bioenergi. Nye bioenergiprosjekt i Rogaland bør difor basere seg på erfaringar gjort andre stader, både i Norge og utlandet. Prosjekta må samordnast mot andre offentlege verkemidlar og instansar.

Nokre større anlegg der landbruket vil stå for leveransar innan varme og flis er no under bygging/planlegging i Rogaland.

Hovudmål

• Auka sysselsetjing og auka inntekter for landbruket - også i tilknyta verksemder. • Landbruket som totalleverandør av varme basert på bioenergi og lokalt råstoff, og slik bidra med å nå nasjonale mål om energiomlegging.

Prioriteringar

- Tiltak der landbruket står som hovud- eller totalleverandør av energi.
- Tiltak som støtter opp om dei strategiar og tiltak regionalplan for energi og klima i Rogaland har om primærnæringa.
- Større utbyggingar, bygningar eller hus som allerele er/blir tilrettelagd for denne energiforma, og med potensiale for ytterlegare auke i energileveransar har prioritet.
- Satsingar i tråd med bioenergiprogrammet.
- Tiltak som utnytter nye bioenergiformer som halm, oljehaldige vekstar, organisk avfall, husdyrgjødsel m.m.
- Kompetanseheving og informasjonstiltak med fokus på miljøeffektar og utnytting av lokalt råstoff.
- Råstoffleveransar med kopling mot andre satsingsområde som pleie av kulturlandskap og rydding langs vegar skal vektleggast.
- Nettverk og samarbeid om omsetting av ved frå Rogaland, samt etablering og utvikling av lokale vedprodusentar med ein viss storleik og god lønnsemd har prioritet.
- Realisere konkrete pilotanlegg med leveranse frå skogen.
- Tiltak som bidreg til å utvikle lønsame verdikjeder basera på bioenergi.
- Tiltak som bidreg til at ny teknologi og nye løysingar tas i bruk som gir auka effektivitet i produksjonsprosessen.
- Synleggjering av lokale fortrinn og effektar av auka utnytting av lokale bioenergiressursar.

4.6. Bygdeturisme

Utfordringar og moglegheiter
Verdiskapinga og sysselsettinga i reiselivsnæringa er stor, i tillegg til at den har mykje å seie for busettingsmønsteret i distrikta og arbeidsplassar for kvinner. Auka levestandard aukar betalingsevna og dermed marknadsmoglegheitene for produsentar og tenesteleverandørar. Menneskelege ressursar og kompetanse, bygningar og kulturminne, mat og dyr, natur og kulturlandskap, kan i kombinasjon utgjere lønsame tilbod i reiselivsmarknaden.

Hovudmål

Auka verdiskaping og bedriftsøkonomisk lønsemd basert på mat, kultur, natur og aktivitetsbaserte opplevingar

Delstrategiar og prioriteringar

1. **Utvikling, bevaring og berekraftig utnytting av landbruket sine ressursar**
   Offentlege midlar og program , som til dømes Regionalt miljøprogram, Skogbruks og miljøtiltak i landbruket, må innrettast slik at dei bygger opp om bygdeturisme på ein aktiv måte.

2. **Produktutvikling**

   - Utvikle attraksjonar av nasjonal interesse med spesiell prioritet av tiltak i influensområdet til Ryfylkevegen, Magma Geopark og Avaldsnes.
   - Støtte prosjekt/tiltak som er med på å bygge opp under merkevaren Matfylket Rogaland.
   - Støtte tiltak for etablering av eller ombygging til utleigehytter i samband med gardsturisme.
   - Stimulere til istandsetting av og ny næringsverksemd i bygningar som har spesielt fokus på kulturarven.
   - Legge til rette for tiltak innan mat- /helseaspektet.
   - Legge til rette for aktivitetstilbod/skape opplevingar.

3. **Kvalitetsforbetringar og kompetanseutvikling**

   - Auke kompetansen innan marknadsføring, vertskapsrolle, språk og administrering.
   - Nytte kompetansemiljøet til å kartleggje behov for kompetanse og kursing i produktutvikling
   - Utvikle, informere om og ta i bruk kvalitetsstandard for reiselivstilboda

4. **Profilering, marknadsføring og sal**

   - Støtte tiltak innan kulturbasert næringsutvikling som er med på å formidle mangfaldet i landbruket og den viktige kulturarven som landbruket er berar av.
   - Samordne og marknadsføre reiselivstilboda i fylket gjennom profesjonelle aktørar.

5. **Samhandling og nettverk**

   - Vidareutvikle samarbeidet, bygge nettverk og støtte fellestiltak mellom bygdeturismen og anna reiseliv, destinasjonsselskap, turoperatørar og offentlege aktørar.
   - Styrke samhandlinga med aktørar i Måltidets Hus.
   - Arbeide for etablering av eit Forum for nye næringar.

4.7. Inn på tunet

Utfordringar og moglegheiter

Utviklingsvegane innan Inn på tunet er mange og representerer i dag ei rekke ulike konsept som kan vere grunnlag for næringsverksemd aleine eller i kombinasjon med kvarandre. Rogaland har framleis stort potensiale for fleire tilbydarar innanfor denne type tenesteproduksjon.

Hovudmål

Auka lønsemd gjennom langsiktige avtalar for gode kvalitetssikra tenester

Delstrategiar og prioriteringar

1. **Profilering, marknadsføring og sal;**
   - Aktiv marknadsføring ovanfor nye potensielle tilbydarar (bønder individuelt, næringsorganisasjonar og møteverksemd) og potensielle kundar (oppvekst/skule, helse- og sosialsektoren), samt ovanfor politisk leiing i fylkeskommunen og kommunane.
   - Styrke nettverksorganisasjonen Inn på tunet – Rogaland, og vise fram dei gode eksempelgardane og produktmangfaldet.

   Fylgjande har prioritert;
   - Nyetableringar kor det er eit klart marknadspotensiale.
   - Stimulere til gode prosessar i kommunane for å identifisere behov og derav medverke til etablering av nye IPT-tilbod.
   - Stimulere hestenæringa til auka satsing på hesten som helse- og sosialarbeidar og pedagogisk medarbeidar.
2. **Kvalitetsstyring og kompetanseutvikling;**
   - Arbeide aktivt for at tilbydarane/bedriftene får etablert HMS-system.
   - Bidra til kvalitetssikring av tilbydarane ved å knyte dei mot utdanning, rettleiing og forsking, samt at også Inn på Tunet – Rogaland kan ta kompetansehevande initiativ ovanfor sine medlemer.

   Fylgjande har prioritert;
   - Kvalitetstiltak innan internkontroll og produktinnhald, både innan nye og eksisterande bedrifter.

4.8. Anna vare- og tenesteproduksjon

Anna tenesteyting
Dei 16 Bygdeservicelaga i Rogaland har generelt sett aukande omsetnad og det er over 250 deltakarar knyta til desse laga. Potensiale for nyetableringar av slike lag er nok avgrensa, men det er framleis stort potensiale for auka omsetnad i laga. Utfordringane for laga ligg framover meir på kvalitet og kompetanse – kor t.d. prissetting, service, kvaliteten på handverket, formell kompetanse, og kvalitetssikring i høve til HMS, alle er element som til sjuande og sist også er avgjerande for økonomien.

Om lag 9% av hestane i Norge er i Rogaland. Dei mest sentrale hestetenestene er riding og køyring, turisme og skyssverksemd og bruk i samband med helse- og omsorgstenester. Potensialet for bruk av hest i fylket er ikkje klarlagt, men det er grunn til å tru at det er store utviklingsmoglegheiter innan hestenæringa.

Delstrategiar og prioriteringar

1. Kvalitetsforbetringar og kompetanseheving innan Bygdeservice -laga og verksemder med liknande produksjon

- HMS-system, marknadskunnskap, fagkompetanse og kundeservice.

Fylgjande har prioritert;

- Kvalitetstiltak innan internkontroll og produktinnhald.

2. Marknadsundersøking og produktutvikling innan hestenæringa

- Marknadsundersøkingar, spesielt i bynære område.
- Produktutvikling knyta til aktivitetar som Grøn omsorg og turisme.
- Utvikling av eit betre overordna nettverk av ridestiar

Fylgjande har prioritert;

- Næringsmessig satsing på hest som del av omstillinga i landbruket og ved utnytting av eksisterande bygningsmasse. I regelen må marknaden styre utviklinga av tradisjonelle ridesentra/hestesentra nær større tettstader. Slike prosjekt har såleis låg prioritet.

Andre produksjonar

Rogaland har fortrinn på produksjonar som ikkje fell naturleg inn under dei føregåande hovudsatsingane. Nedanfor er prioritet gitt for desse ulike produksjonane;

1. **Pelsdyr**
   Finansiering av nyanlegg og ombygging av eksisterande anlegg i distrikta.

2. **Juletre og pyntegrønt**
   Marknads og salsnettverk for å styrke marknadsposisjonen og ålmenne tiltak som aukar rekrutteringa til denne næringa. Ordningar for vidareutvikling og nyetablering av juletre- og pyntegrønt-plantingar, jmf kriteriedokumentet. For 2011 kan det maksimalt løyvast 30% tilskot av godkjent kostnad.

3. **Mini- og mindre småkraftverk**
   Utgreiing av potensiale og organisering

4. **Nye næringar for kystbonden**
   Utgreiing av potensiale og investeringar i ny næringsverksemd som tek utgangspunkt i og/eller baserer seg på ressursane i strandsona/ved kysten.

Byggesakssjefen delegert 24.11.10 – 03.01.11.

ArkivID	Adm.enh	Sbh	Utvalg	Møtedato	Journaltittel	JournalID	Jp.st.	Saksnr	Sakstype
'10/5	MBY	CJO	BMD	03.01.2011	Tillatelse til tiltak ny el-kabel i vei gnr. 94 bnr. 36 - Eigersund kommune, Folhammerveien	'11/10	R	'001/11	DS
'10/1611	MBY	TTO	BMD	24.11.2010	Godkjenning av ansvarsrett for påbygg gnr. 13 bnr. 1643 - Elena N. Modahl, Skriveralmenningen 4	'10/28970	J	'491/10	DS
'10/2262	MBY	CJO	BMD	24.11.2010	Tillatelse til sikringsarbeider ved inntak/overløpsterskel - Øgreyfoss kraftverk gnr. 42 bnr. 7	'10/28990	J	'492/10	DS
'10/2411	MBY	CJO	BMD	24.11.2010	Tilbygg, drivhus - gnr. 45 bnr 21 - Alf Omdal, Holand 17	'10/29037	J	'493/10	DS
'08/1024	MBY	JAV	BMD	25.11.2010	Tillatelse til fasadeendring gnr.13 bnr. 1295	'08/7127	J	'494/10	DS
'10/2377	MBY	CJO	BMD	25.11.2010	Tomannsbolig, garasjer og boder gnr. 47 bnr. 176, Grøne Bråden 3	'10/29077	J	'495/10	DS
'10/2410	MBY	CJO	BMD	26.11.2010	Forstøtningsmur - Sanitærinnstallasjoner - gnr. 8 bnr. 189 - Sven Myklebust - Hovlandsveien 106	'10/29123	J	'496/10	DS
'08/1813	MBY	TOG	BMD	26.11.2010	Tillatelse til tiltak/dispensasjon - 2 boder gnr. 4 bnr. 118 - Laila og Jane Løyning, Skadbergstrondveien 74/76	'10/22730	J	'497/10	DS
'10/2488	MBY	CJO	BMD	26.11.2010	Rekvisisjon av kartforretning og deling av grunneiendom gnr. 12 bnr. 1 fnr. 128 - Opplysningsvesenets fond	'10/29204	J	'498/10	DS
'10/1827	MBY	JAV	BMD	29.11.2010	Pålegg - Fasadeendring samt takoppløft gnr. 12 bnr. 419 - Roald Kanestrøm,Varbergveien 30	'10/29286	J	'499/10	DS
'10/2462	MBY	CJO	BMD	29.11.2010	Tillatelse til tiltak - fellesledninger til 18 hytter - Østre Maurholen hyttefelt	'10/29313	J	'500/10	DS
'10/2546	MBY	TTO	BMD	29.11.2010	Tillatelse til tiltak oppføring av garasje gnr.13 bnr.435,Gamle Sokndalsv.41,Liv Aslaksen	'10/29326	J	'502/10	DS
'10/2436	MBY	CJO	BMD	29.11.2010	Tillatelse til deling av grunneiendom gnr.12 bnr. 148 fnr. 32 - Opplysningsvesenets fond	'10/29355	J	'503/10	DS
'10/2027	MBY	TTO	BMD	29.11.2010	Tillatelse til tiltak - Fasadeendring gnr. 46 bnr. 440 - Roy Henriksen, Fabrikkplassen	'10/29361	J	'504/10	DS

RS-7

'10/2068	MBY	AGR	BMD	29.11.2010	Tillatelse til fradeling - Deling av grunneiendom gnr. 116 bnr. 4 - Egelandsdal hyttefelt, Sirdalsveien	'10/29372	J	'505/10	DS
'10/2107	MBY	MGU	BMD	30.11.2010	Tillatelse til tiltak - Mur gnr. 60 bnr. 507 og 515 - Jason L. Makepeace, Ruskebakken 8	'10/29395	J	'506/10	DS
'10/2111	MBY	MGU	BMD	01.12.2010	Tillatelse til tiltak - Tilbygg bolig /utvidelse av altan samt carport som tilbygg til eksisterende garasje gnr.45 bnr. 20	'10/29495	J	'507/10	DS
'10/144	MBY	TTO	BMD	01.12.2010	Tillatelse til tiltak - Riving av eksisterende bolig samt oppføring av ny kårbolig gnr. 19 bnr. 3 og 6 - Hans Inge Stusvik - utslippstillatelse	'10/29468	J	'508/10	DS
'10/2214	MBY	AGR	BMD	02.12.2010	Tillatelse til tiltak - Bod uten rom for varig opphold på eiendommen, gnr. 5 bnr. 205 - Odd Egil Larsen, Maurholen	'10/29556	J	'509/10	DS
'10/2091	MBY	CJO	BMD	02.12.2010	Igangsettingstillatelse - Fritidsbolig gnr. 49 bnr. 166 - Solveig Louise Albretsen, Kjeøy	'10/29640	F	'510/10	DS
'10/542	MBY	TOG	BMD	03.12.2010	Tillatelse til tiltak/ Utslippstillatelse - gnr. 30 bnr. 12 m. fl. - Sandknuten hyttefelt	'10/29710	J	'513/10	DS
'10/2213	MBY	AGR	BMD	03.12.2010	Tillatelse til tiltak - Bod uten rom for varig opphold på eiendommen, gnr. 5 bnr. 204 - Sveinung Larsen, Maurholen	'10/29663	J	'514/10	DS
'10/2563	MBY	TTO	BMD	03.12.2010	Tillatelse til tiltak - Riving av eksisterende bod samt oppføring av ny bod gnr. 60 bnr. 297 - John Robert Laland, Trosavigveien 120	'10/29756	J	'515/10	DS
'10/571	MBY	MAE	BMD	03.12.2010	Sanitærinstallasjoner - gnr. 13 bnr. 680 - Sverre Midbrød, Lyngtangen 15. Omgjøring av vedtak etter klage.	'10/28909	J	'516/10	DS
'10/2434	MBY	CJO	BMD	06.12.2010	Tillatelse til tiltak - Rammetillatelse for tilbygg til eksisterende fyrhus og oppføring av råstofftank gnr. 47 bnr. 11 - Egersund Sildoljefabrikk	'10/29933	J	'517/10	DS
'09/2050	MBY	CJO	BMD	06.12.2010	Tillatelse til tiltak : sanitæranlegg gnr. 60 bnr. 16, Marren Båtforrening, Trosavikveien	'10/30035	E	'518/10	DS

'10/2525	MBY	AGR	BMD	06.12.2010	Tillatelse til tiltak - Tilbygg/fasadeendring gnr. 7 bnr. 592 - Gunn Marit Egeli, Steinoddveien 6	'10/29959	J	'519/10	DS
'10/900	MBY	TTO	BMD	07.12.2010	Tillatelse til tiltak - Oppføring av carport gnr. 39 bnr. 24 - Kjell Egil Høgset, Veshovdaveien 101	'10/29818	J	'520/10	DS
'10/99	MBY	TOG	BMD	07.12.2010	Endring av tillatelse - Etablering av småbåthavn gnr. 47 bnr. 63 - Egersund Seilforening, Nysundhalsen	'10/30140	J	'521/10	DS
'10/2184	MBY	AGR	BMD	08.12.2010	Tillatelse til tiltak - Bod uten rom for varig opphold på eiendommen, gnr. 5 bnr. 104 - Eldbjørg Astrid Helland, Maurholen - Varsel om pålegg	'10/30097	F	'522/10	DS
'10/961	MBY	TTO	BMD	08.12.2010	Rammetillatelse for tilbygg til bolig med ny garasje gnr. 107 bnr. 83 - Jostein Sandsmark, Skjerpeveien 1	'10/30180	J	'523/10	DS
'09/2126	MBY	TTO	BMD	13.12.2010	Igangsettingstillatelse og utslippstillatelse for fritidsbolig gnr. 49 bnr. 82 - Håkon Bergsland/Knut Øgreid, Bjerkreimsveien 29	'10/30456	J	'524/10	DS
'10/2511	MBY	JAV	BMD	12.12.2010	Tillatelse til tiltak - masseutskifting gnr 7, bnr 25 - Svanavågveien 20	'10/30605	F	'526/10	DS
'10/2467	MBY	TOG	BMD	13.12.2010	Tillatelse til tiltak/dispensasjon - Garasje gnr. 13 bnr. 673 - Kenneth Bjørnemo, Teigen 9	'10/30458	F	'527/10	DS
'10/2616	MBY	CJO	BMD	13.12.2010	Tillatelse til tiltak - fradeling av 32 tomter - fritidsboliger - gnr. 26 bnr. 2	'10/30264	J	'528/10	DS
'10/2499	MBY	CJO	BMD	14.12.2010	Ansvarsrett - Garasje gnr. 4 bnr. 9 - Kjell Skadberg, Ytstebrødveien 345	'10/30744	F	'530/10	DS
'08/511	MBY	CJO	BMD	14.12.2010	Endring av tillatelse - 3 båthus/naust gnr. 13 bnr. 2608 - Arild Leidland, Berit Mong,Kåre Klippenberg - Hestnes	'10/24653	F	'531/10	DS

'09/2450	MBY	TTO	BMD	16.12.2010	Rammetillatelse og dispensasjon for oppføring av tilbygg til bolig gnr. 1 bnr. 4 - utslippstillatelse - Ytstebrødveien 662 - Tor Erling Østebrød	'10/30789	J	'532/10	DS
'10/2558	MBY	CJO	BMD	16.12.2010	Tillatelse til tiltak tilbygg bolig - gnr.12 bnr.148 fnr.10 - Kai Andre Nærland,Kjell Bugges gate	'10/31090	R	'535/10	DS
'10/2425	MBY	CJO	BMD	17.12.2010	Tillatelse til tiltak- riving av eksisterende bolig og oppføring av ny enebolig gnr. 4 bnr. 146 - Ole Jakob Skadberg	'10/31126	F	'537/10	DS
'10/2246	MBY	TTO	BMD	17.12.2010	Tillatelse til tiltak -Søknad om fasadeendring og bruksendring gnr. 13 bnr. 1631 - Øystein Vinningland, Møllegaten 5	'10/31038	F	'538/10	DS
'10/2685	MBY	TOG	BMD	17.12.2010	Pålegg om opphør - Ulovlig byggearbeid - gnr. 60 bnr. 779 - Stokkandveien 11	'10/31120	J	'539/10	DS
'10/2377	MBY	CJO	BMD	17.12.2010	Ansvarsrett - Tomannsbolig, garasjer og boder gnr. 47 bnr. 176, Grøne Bråden 3	'10/31218	F	'540/10	DS
'10/2686	MBY	TOG	BMD	17.12.2010	Pålegg om opphør/stans - Ulovlig byggearbeid - gnr. 60 bnr. 777 - Stokkandveien 15	'10/31202	J	'541/10	DS
'10/2288	MBY	TTO	BMD	20.12.2010	Tillatelse til tiltak - Søknad om dispensasjon for tilbygg og heving av garasjetak gnr. 46 bnr. 656 - Thorhild og Tommy Buerskog, Gamleveien 45	'10/31112	F	'543/10	DS
'10/2570	MBY	CJO	BMD	21.12.2010	Tillatelse til tiltak - Tilbygg gnr. 12 bnr. 105 - Asle Sirevåg, Fjellstadveien 6	'10/31421	F	'544/10	DS
'10/2492	MBY	TOG	BMD	21.12.2010	Avslag på søknad - Bod/tilbygg og vannbehandlingsanlegg - gnr. 4 bnr. 21 og 68 - Løining AS, Skadbergstrondveien 49	'10/31097	F	'546/10	DS
'09/2008	MBY	CJO	BMD	27.12.2010	Tillatelse til tiltak - Endring av tillatelse ny bilbutikk og verksted gnr. 48 bnr. 68 - Bøgh Hafsø Eiendom Tengs AS,	'10/31831	F	'547/10	DS
'10/864	MBY	CJO	BMD	27.12.2010	Tillatelse til tiltak - Rammetillatelse - Bolighus gnr. 60 bnr. 602 - VT Bolig AS, Trollkjerkeveien 5	'10/31851	F	'548/10	DS
'10/2557	MBY	CJO	BMD	28.12.2010	Tillatelse til tiltak - Nytt brannalarmanlegg	'10/31906	F	'549/10	DS

					gnr. 13 bnr. 2084 - Shelby Eiendom,Nytorget 7				
'10/1699	MBY	CJO	BMD	28.12.2010	Utslippstillatelse - Sanitæranlegg med nedsetting av renseanlegg gnr. 21 bnr. 37 - Svein Haugen, Svånes	'10/28600	R	'550/10	DS
'07/3544	MBY	CJO	BMD	28.12.2010	Tillatelse til tiltak - tilkopling felles renseanlegg - gnr. 60 bnr. 191 - Harald Wiedswang, Sannarnes, Hellvik	'10/31948	F	'551/10	DS
'10/2605	MBY	CJO	BMD	29.12.2010	Tillatelse til tiltak - Rammetillatelse - Nytt sorteingsbygg gnr. 24 bnr. 2 - Dalane Miljøverk IKS, Svåheia	'10/31999	J	'552/10	DS
'10/1659	MBY	CJO	BMD	29.12.2010	Avslag på søknad om dispensasjon - Lavspentlinje til hytte gnr. 121 bnr. 16, Grøsfjell - Rødland, Dalane Energi	'10/28654	F	'553/10	DS
'10/2703	MBY	CJO	BMD	29.12.2010	Tillatelse til tiltak - Rammetillatelse - Utvidelse av rundkjøring Eigerøy bru gnr. 7 bnr. 625 - Eigersund kommune	'10/32048	R	'554/10	DS
'10/2434	MBY	CJO	BMD	29.12.2010	Tillatelse til tiltak - igangsettingstillatelse - Tilbygg til eksisterende fyrhus og oppføring av råstofftank gnr. 47 bnr. 11 - Egersund Sildoljefabrikk,	'10/32065	F	'555/10	DS
'09/3081	MBY	CJO	BMD	31.12.2010	Tillatelse til tiltak - Flomvoll gnr. 45 bnr. 50 - Dalane Energi IKS - Krossmoveien 199	'10/32154	F	'556/10	DS
'10/2219	MBY	CJO	BMD	31.12.2010	Tillatelse til tiltak - Legging av vann og avløpsledninger gnr. 94 bnr. 18 - Eigersund kommune,	'10/32194	R	'557/10	DS

NOTAT - VEDR. BODER OG VEGER I MAURHOLEN HYTTEOMRÅDE, HELLVIK

Bakgrunn for saken
Miljøutvalget i Eigersund kommune har bedt byggesakssjefen avklare omfanget av frittliggende boder på fritidseiendommene i Maurholen.

Hjemmelshavere ble i den anledning informert om bakgrunn for befaring og tidspunkt for befaring i brev fra kommunen datert 20.08.2010. Det ble i brevet informert om at det ikke var anledning til å avtale tidspunkt for den enkelte eiendom. Varsel om befaring ble sendt ut til ca. 146 mottakere. De aktuelle eiendommene inngår i 3 reguleringsplaner. Det ble gjennomført befaring på eiendommer som inngår i 2 av disse reguleringsplanene.

Byggesakssjefen gjennomførte så den 26.08.2010 befaring i området. Formålet med befaringen var å registrere omfanget av boder og evnt. andre bygningskonstruksjoner innenfor hytteområdene på Maurholen som omfattes av gjeldende reguleringsplaner. Veger og parkeringsplasser ble også registrert.

Befaringen ble gjennomført på eiendommer som inngår i følgende reguleringsplaner:
- Reguleringsplan for Maurholen, Eigersund kommune med tilhørende bestemmelser, vedtatt i 1985/86. I denne planen er det ingen særskilte bestemmelser om boder. Innkomne saker behandles derfor etter plan- og bygningsloven.

- Reguleringsplan for gnr. 5 bnr. 10, 14, 23, 24 og gnr. 5 bnr. 7, 20, 36, 26, 31 Maurholen med tilhørende bestemmelser, vedtatt i 1991. I denne reguleringsplanen er det i bestemmelsene fastsatt at det innenfor en tomt kun skal være en bygning.

Registreringen
Ved befaringen ble boder og lignende registrert på situasjonskart med eiendomsgrenser og gårds- og bruksnummer påført. Registrering av veger og parkeringsplasser ble anmerket på kopi av reguleringsplankart. Det ble også tatt noen foto under befaringen. (Fotoene ble ikke registrert på de enkelte eiendommene). Før utsendelse av brev om registrert bod eller lignende ble arkivet sjekket for eventuell byggetillatelse for bod eller veg.

Antall saker som er opprettet i forbindelse med befaringen: 55
Eiendommer der det ikke ble registrert bod eller lignende ved befaringen er avsluttet: 17

Det ble sendt ut i alt ca. 38 brev med informasjon om at det var registrert bod eller lignende, p-plass eller veg på eiendommen. Det ble i brevet informert om søknadsplikt. Det ble i brevet bedt om søknad eller bekreftelse på at bygning eller anlegg var fjernet innen en gitt frist.

Behandling av innkomne søknader og opplysninger om boder m.m.
Innkomne søknader blir behandlet på vanlig måte. På eiendommer der søknadspliktige boder er oppført uten å ha blitt søkt om og uten at tillatelse er gitt vil eiere bli varsles om at kommunen vil vurdere pålegg etter plan- og bygningsloven Kapittel 32 Ulovlighetoppfølging. Byggesakssjefen vil også føre tilsyn med at boder er oppført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven.

Innkomne opplysninger om boder og andre forhold i mail eller brev følges opp i hver enkelt sak slik at saken kan ferdigstilles/avsluttes. Dette arbeidet pågår og følges opp videre.

Varsel om pålegg er sendt ut til eiere der det innen fristen gitt i brev fra kommunen ikke var mottatt søknad, opplysninger eller bekreftelse på fjernet bygning eller anlegg. Frist for å komme med søknad/opplysninger er 17.01.2011.

Behandling av veger/p-plasser
Det er mottatt opplysninger om veger fra private og fra Friområde Maurholen sameie. Hver enkelt eiendom der det er kommet inn opplysninger om forhold omkring veg og p-plass vil bli framstilt i sak for politisk behandling. Byggesakssjefen foreslår at alle saker som omfatter veger og parkeringsplasser sendes til Miljøutvalget for en samlet vurdering.

Det er ikke mottatt skriftlige opplysninger eller søknad fra sameiet Torfinn Myklebust m.fl. vedrørende brev fra kommunen om veger og parkeringsplasser. Vil bli fulgt opp i forbindelse med at alle registrerte veger og p-plasser foreslås lagt fram for politisk behandling.

Innsyn
Dalane Tidende ba om innsyn i sak 10/2202 Rolf Øiumshaugen. Dokumenter ble oversendt den 22.12.2010.

Status pr. 01.01.2011
Nedenunder følger en foreløpig oversikt over sakene (det tas forbehold om justeringer):

Avslutta saker:	17 (Gnr/bnr der det ikke ble registrert bod el annet under befaringen den 26.08.2010)
	9 (saker som er avsluttet på bakgrunn av innkomne opplysninger)
	3 Avsluttet med tillatelse til tiltak (disse er/blir varslet om pålegg for ulovlig byggearbeid)
Innkomne søknader:	6 (3 avsluttet)
Innkomne skriftlige opplysninger:	17 (venter på opplysninger, søknad)
Varsel om pålegg:	3 (gnr/bnr der det ble registrert bod ved befaring og som ikke har sendt inn opplysninger/søknad eller annet – fått varsel om pålegg)
Evnt. varsel om pålegg	1 Sameiet Torfinn Myklebust m.fl. 5/10,14,23,24 (ikke sendt inn opplysninger men har vært på kontoret, ville ta kontakt med plankontoret vedr reguleringsendring) Følges opp av saksbehandler.
Evnt. varsel om pålegg	1 Gnr. 5 bnr 179 (Branntomt) Registert bod. Ikke mottatt noe. Følges opp av saksbehandler.

RS-8

Ikke fått brev	1 Gnr 5 bnr 59 Norges statsbaner og Eigersund kommune. Utenfor reg.plan og vil derfor bli avsluttet.
Pågående saker	**26**

EIGERSUND KOMMUNE
Sentraladministrasjonen
Plankontoret

RS-9

Stig Feyling

Åsta Kongsmorsgt 23
4044 HAFRSFJORD

Vår ref.: 11/378 / 10/1514 / PL-, FA-L12
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
E-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Dato: 05.01.2011
Direkte telefon: 51 46 83 21 /
Deres ref.: / 05.07.2010

Anmodning om mindre reguleringsendring i bestemmelse - Kjeøy

Vi viser til tidligere brev i saken og en har nå mottatt svar fra fylkesmannen i Rogaland i forhold til om dette vurderes å være en mindre eller vesentlig reguleringsendring. Fylkesmannen har sett nærmere på problemstillingen, og er klar på at en generell utvidelse av hyttestørrelsen til 75 m2 for hele feltet er en vesentlig planendring.

Plankontoret kan derfor ikke behandle saken som en mindre reguleringsendring som det er søkt om og saken som mindre reguleringsendring avsluttes.

Tiltakshaver, dvs. søker vil kunne vurdere om en ønsker å fremme dette som en vesentlig reguleringsendring, da som en privat detaljregulering. Eigersund kommune har dessverre ikke kapasitet eller ressurser til å på ta seg dette.

Planarbeidet skal utføres av en fagkyndig og i tråd med plan og bygningsloven.

Dette til orientering. Uttale fra fylkesmannen er lagt ved.

Med vennlig hilsen

Dag Kjetil Tonheim
Plansjef

Besøksadresse: Nytorvet 9, 4370 Egersund / Lerviksgården 2. et.
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 80 00
Telefaks:
Org.nr.: 944 496 394

Oversikt over miljøutvalgets faste medlemmer for valgperioden 2007 – 2011

Miljøutvalget	11 representanter				Telefon	E-post
Leder: Arne Stapnes	Oreveien 3	4370	EGERSUND	H	416 00 942	arnes@uninor.no
Nestleder: Sissel Voilås	Duganeveien 13	4370	EGERSUND	AP	951 32 226	sissel.voilas@dabb.no
ARBEIDERPARTIET	**3 representanter**					
Sissel Voilås	Duganeveien 13	4370	EGERSUND	AP	951 32 226	sissel.voilås@dabb.no
Tove Helen Løyning	Gamleveien 13	4370	EGERSUND	AP	950 83 622	tovehelen@hotmail.com
Bjørn Reidar Berentsen	Husabøveien 10	4370	EGERSUND	AP	900 32 438	reidbere@online.no
FREMSKRITTSPARTIET	**2 representanter**					
Roald Eie	Kreklingbakken 7	4370	EGERSUND	FRP	918 19 858	roald.eie@gmail.com
Therese Nybo	Rindaveien 8	4370	EGERSUND	FRP	974 05 550	theny73@hotmail.com
HØYRE	**3 representanter**					
Arne Stapnes	Oreveien 3	4370	EGERSUND	H	416 00 942	arnes@uninor.no
Astrid Hetland Robertson	Kråkefjellveien 28	4370	EGERSUND	H	917 16 638	astrid@pronav.no
Kjell Vidar Nygård	Tråsavigveien 218	4370	EGERSUND	H	932 36 261	kvn@euv.no
KRISTELIG FOLKEPARTI	**1 representant**					
Sølvi Ege	Eigesveien 284	4375	HELLVIK	KRF	994 23 577	**********
SENTERPARTIET	**1 representant**					
Tor Olav Gya	Gyaveien 90	4376	HELLELAND	SP	412 17 844	t-o-gya@hotmail.com
VENSTRE	**1 representanter**					
Britt L. Kvassheim	Nyvollsveien 10	4370	EGERSUND	V	480 32 787	brit.larssen.kvassheim@gmail.com

07.01.2011

Politisk sekretariat

Sekretariatet har bl.a ansvaret for å yte service til kommunens folkevalgte, og har også sekretariatsfunksjonene for Kommunestyret, Formannskapet, Miljøutvalget, Kultur- og oppvekstutvalget, Helse- og omsorgsutvalget, Administrasjonsutvalget, Felles brukerutvalg og Særskilt klagenemnd.

Det er politisk sekretariat som har det praktiske ansvaret for oppsett av sakslister, utsendelse av saksdokumenter, protokoll m.m.

Ønsker du kopi av saksdokumenter til noen av sakene i kommunestyret, formannskap eller noen av utvalgene, evt at du har andre spørsmål angående politiske utvalg, kan du kontakte oss i sekretariatet.
Du finner også saksdokumenter til det enkelte møte på kommunens internettsider www.eigersund.kommune.no/politisk/ under Saksdokumenter til politiske utvalg (med vedtak) Her kan du gå inn på den enkelte sak (uten vedlegg) eller gå inn i en stor (pdf) fil med de komplette saksdokumenter med samtlige vedlegg.

Faglige spørsmål om enkelte saker bør rettes til den enkelte saksbehandler. Dersom du ikke vet hvem som er saksbehandler, vil vi hjelpe deg frem til rette vedkommende.

Organisatorisk ligger politisk sekretariat i *Seksjon interne tjenester i Sentraladministrasjonen*, men ordføreren har instruksjonsrett overfor sekretariatet.

I sentraladministrasjonen ligger også overformynderiet som er det politiske organ som forvalter umyndige personers økonomi. Dette er politisk ledet av to folkevalgte og har egen sekretær.

Styret for Eigersund Havn KF har sin sekretariatsfunksjon hos havnesjefen, som holder til i Havnebygget i Strandgt 2.

Kontrollutvalget har sin sekretariatsfunksjon hos Deloitte Advokatfirma AS – Stavanger.

Adresse / telefonnr. m.m.

Postadresse:
Politiske sekretariat, Eigersund kommune
Postboks 580, 4379 Egersund

Besøksadresse:
Rådhusets 4 etasje, Bøckmans gate 2, 4270 Egersund.

Telefaks:
51 46 80 97

Navn	Direkte telefon	E-post	Sekretær for utvalg
Sekretariatsleder Leif E Broch	51 46 80 23 / Mobil: 908 81 568	leif.broch@eigersund.kommune.no	Kommunestyre, Formannskap, Særskilt klagenemnd.
Politisk sekretær Randi Haugstad	51 46 80 24 Mobil: 489 98 284	randi.haugstad@eigersund.kommune.no	Miljøutvalget, Felles brukerutvalg.
Politisk sekretær Målfrid Espeland	51 46 80 25 Mobil: 489 98 717	maalfrid.espeland@eigersund.kommune.no	Arbeidsmiljøutvalget, Kultur og oppvekstutvalget, helse- og omsorgsutvalget.
Politisk sekretær Irene Randen	51 46 80 45 Mobil: 489 98 285	irene.randen@eigersund.kommune.no	Administrasjonsutvalget, gjeldsrådgivning, avlønning og økonomi.

Andre politiske utvalg/organ som ikke har sekretariatsfunksjon hos politisk sekretariat.

Thale Thomseth	51 81 56 37	kontrollutvalget@eigersund.kommune.no	Kontrollutvalget
Knut Seglem	51 46 83 61	knut.seglem@egersund.havn.no	Sekretær for styret for Eigersund havn KF
Sekretær Ingebjørg Hestnes	51 46 80 17	ingebjorg.hestnes@eigersund.kommune.no	Sekretær for overformynderiet

Ajour: 04.11.10