EIGERSUND KOMMUNE
Formannskapet

MØTEINNKALLING

Utvalg:	Formannskapet		
Møtested:	Formannskapssalen		
Dato:	05.05.2010	**Tidspunkt:**	12:00

BEFARING / ORIENTERINGER			
kl	11:00		Avreise fra rådhuset.
Kl	11:15	Sak 046/08	Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje/stall samt 2 mindre bygg gnr. 41 bnr. 3 - Svend Tønnessen, Sletteidveien 277
kl	1200		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
	Avgjøres av kommunestyret:	
044/10	Kommunale tomter Hestnes - Rundevollsområdet - utbyggingsselskap?	
	Avgjøres av utvalget:	
045/10	Godkjenning av protokoll fra formannskapets møte 14.04.2010.	
046/10	Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje/stall samt 2 mindre bygg gnr. 41 bnr. 3 - Svend Tønnessen, Sletteidveien 277	
047/10	Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig, gnr. 49 bnr. 82 - Håkon Bergsland/Knut Øgreid, Bjerkreimsveien 29	
048/10	Søknad om dispensasjon for tilbygg til hytte gnr. 121 bnr. 16 og 26 - Knut Rodvelt, Grøssfjell.	
049/10	Søknad om fradeling av tilleggsareal til landbrukseiendom - søker vil selv holde igjen 3 bebygde parseller - dispensasjon fra kommuneplanen - gnr 22. bnr. 5 - Sveinung Stapnes	
050/10	Klage på avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus - Jarl Berge	
051/10	Ivar Bakkehaug - Dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av brygge, uteplass og trapp - Gnr. 47 bnr, 664, Launesveien 27	
052/10	Opprettelse av nytt kommunalt legesenter.	
053/10	Referatsaker til formannskapets møte 5.5.2010	
054/10	Spørsmål/orienteringer i formannskapets møte 14.04.2010.	
055/10	Næringsareal gnr. 8 bnr. 491 - Fiskarvik	L

Egersund, 28. april 2010

Solveig Ege Tengesdal
Varaordfører

Målfrid Espeland
Målfrid Espeland
Politisk sekretær

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).

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

  - **Arne Stapnes (H)** for Leif Erik Egaas (H)

Merk:

- Saksdokumenter unntatt offentlighet i sak - 055/10 – Næringsareal gnr. 8 bnr. 491 – Fiskarvik - sendes kun til møtende medlemmer.

Møtet er åpent for publikum og holdes i formannskapssalen der det er installert teleslynge. Enkelte saker kan imidlertid, helt eller delvis, være unntatt offentlighet på grunn av lovbestemt taushetsplikt. Dette vil i så fall fremgå av saksliste. Publikum som ønsker å følge en sak må beregne å være tilstede fra møtets start, da saksrekkefølgen kan bli endret uten varsel.

Komplette saksdokumentene er utlagt i ekspedisjonen i Rådhusets 4 etasje, alle bibliotekene, Lerviksbygget, landbrukssenteret på Helleland, samt på kommunens internettsider www.eigersund.kommune.no/politisk. Kopi av saksdokumentene kan fås ved henvendelse til Politisk **sekretariat** i rådhusets 4.

Sak 44

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 27.04.2010
Arkiv: :FE-611, TI-&55
Arkivsaksnr.:
09/1444
Journalpostløpenr.:
10/11826

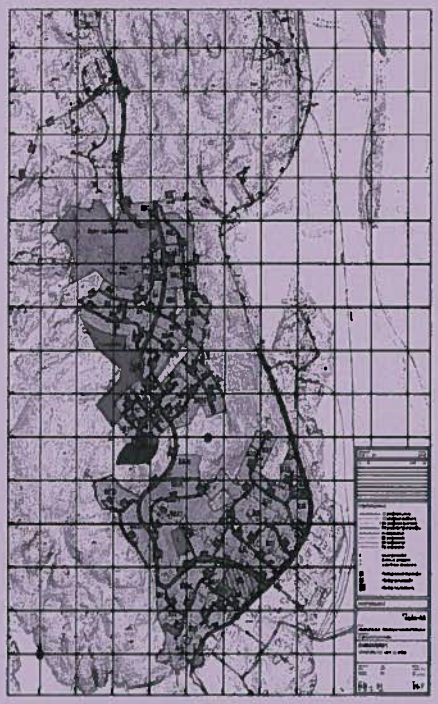
Avdeling: Sentraladministrasjonen
Enhet: Sentralstaben
Saksbehandler: Karl Johan Olsen
Stilling: Rådmann
Telefon: 51 46 80 13
E-post: karl.johan.olsen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
	Formannskapet	05.05.2010
	Kommunestyret	31.05.2010

Kommunale tomter Hestnes - Rundevollsområdet - utbyggingsselskap?

Sammendrag:

Formannskapet ba i sak 042/10 rådmannen om å utarbeide en egen sak for å belyse bl.a. muligheten for etablering av et eget utbyggingsselskap til å håndtere planlagt utbygging / tomtesalg iht. godkjent reguleringsplan for Hestnes – Rundevoll (Hestneshalvøya).



Eigersund kommune eier store, attraktive utbyggingsarealer på Hestneshalvøya og det er grovt beregnet at det er mulig å bygge ut et sted mellom 350 og 460 boenheter iht. godkjent reguleringsplan (B-tomter og BB-tomter).[1] Jfr. også informasjon under "Andre opplysninger / fakta".

For å få en bredest mulig tilnærming har rådmannen i denne saken valgt å fokusere på følgende forhold:

- *Kostnader knyttet til utbygging av nødvendig infrastruktur.*
- *Strategi i forhold til investeringskostnader, utbyggingstakt og mulige utbyggingsetapper.*
- *Utbyggingsavtale for å sikre at grunnlagsinvesteringene blir rettferdig fordelt på både offentlig og private utbyggere*
- *Vurderinger i forhold til etablering av eget utbyggingsselskap*
- *Alternativer for salg av kommunale tomter*
- *Alternativer til etablering av et utbyggingsselskap*

Rådmannens tilråding i forhold til ovennevnte vil framgå av saksutredningen / forslag til vedtak.

Saksgang:

- Formannskapet 5. mai 2010.
- Kommunestyret 31. mai 2010.

[1] B-tomter er definert som tomter for eneboliger, mens BB-tomter er definert som tomter for tett bebyggelse som rekkehus, terrasseleiligheter m.v.

Rådmannens forslag til vedtak 27.04.2010:

Formannskapet innstiller til kommunestyret:

1. Det etableres ikke eget utbyggingsselskap (AS) med kommunen som deleier.
2. Rådmannen gis fullmakt til å engasjere ekstern kompetanse som skal gjennomføre klargjøring av formelle og praktiske forhold før utbygging Hestnes – Rundevoll igangsettes.
3. Rådmannen gis fullmakt til å foreta ansettelse i 100% stilling for oppfølging av kommunale utbyggingsprosjekter med hovedfokus på oppfølging av utbygging Hestnes – Rundevollområdet. Kostnader ved stillingen prosjektbelastes.
4. Det fremmes egen sak om utbyggingstakt og finansiering av utbyggingen.
5. Vedlagt eksempel for "felles" utbyggingsavtale godkjennes som grunnlag for utarbeiding av detaljert utbyggingsavtale. Formannskapet gis fullmakt til å godkjenne endelig utbyggingsavtale.
6. Salg av kommunale tomteområder (BB-tomter) innenfor godkjent reguleringsplan for Hestnes – Rundevoll gjennomføres iht. k-sak 040/09 når nødvendige avklaringer i forhold til utbyggingsavtale, utbyggingstakt etc. er godkjent.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Det refereres til følgende saker i dette saksforelegget:

- *K-sak 048/05 Opprettelse av kommunalt eiendomsselskap*
- *K-sak 040/09 Salg av kommunale tomter Hestnes – Rundevoll*
- *K-sak 051/09 Reguleringsplan Hestnes – Rundevoll*
- *MU-sak 37/10 Oversendelsessak til formannskapet*
- *F-sak 042/10 Formannskapets behandling av MU sin oversendelsessak.*

Andre opplysninger / fakta i saken:

Reguleringsplanen for Hestnes / Rundevoll ble godkjent i møte 8. juni 2009 (k-sak 051/09). I planen er det lagt opp til ulik bebyggelse, dvs. eneboliger, rekkehus, terrasseleiligheter m.v. Samlet er planområdet på ca. 600 da, og av dette er i ca. 210 da avsatt til boligområder. Av dette er ca. 106 da avsatt til konsentrert bebyggelse (BB-områder) hvor av Eigersund kommune eier 92 da.
Områder for eneboliger, småhus og lignende har et samlet areal i overkant av 100 da (B-områder). Av dette er ca. 40 da allerede bebygd. Av det resterende arealet eier Eigersund kommune 43 da, mens ca. 20 da er i privat eie, dvs. at Eigersund kommune, etter en grovopptelling, totalt sett eier i underkant av 80% av områdene i reguleringsplanen som kan utbygges med boenheter.

Kommunestyret vedtok i møte 8. juni 2009 også k-sak 040/09 - Salg av kommunale tomter Hestnes – Rundevollområdet.
Arbeidet med tilrettelegging for utbyggingsavtale / salg av kommunale tomter har skjedd i regi av Miljøavdelingen, og etter som prosessen har skredet fram har kompleksiteten i prosjektet blitt svært tydelig.
Det har med bakgrunn i kompleksiteten i utbyggingsprosjektet vært nødvendig å hente inn ekstern bistand i forhold til plan / kostnadsoverslag (forprosjekt) for utbygging av infrastruktur[2], og juridisk bistand i forhold til felles utbyggingsavtale for området.

[2] Med infrastruktur menes veier, vann, avløp, vanntårn og lignende. Forprosjektet konkluderer med et total utbyggingskostnad på 138 mill.kr. eks. mva.

Dette, i tillegg til det arbeidspresset som generelt preger Miljøavdelingen, har gjort at arbeidet med å få klarlagt formelle / praktiske forhold har tatt sin tid, og Miljøutvalget vedtok i sitt møte 23. mars 2010 følgende:
"Miljøutvalget ber formannskapet om å nedsette en hurtigarbeidende gruppe med mandat til å tilrettelegge for etablering av et evt. utbyggingsselskap for Hestneshalvøya."
Formannskapet behandlet Miljøutvalgets forespørsel i sitt møte 14. april 2010 og vedtok i sak 042/10 å be rådmannen om å utarbeide en egen sak som belyser bl.a. muligheten for etablering av et eget utbyggingsselskap.

Rådmannen har i sin saksutredning valgt å gjøre vurderinger i forhold til i det som må / bør avklares politisk for at utbygging skal kunne iverksettes så raskt som mulig.

Saksbehandlers vurderinger:

Innledning

Det har vært svært lite tid stilt til disposisjon for utarbeiding av denne saken, og det har derfor ikke vært mulig å foreta alle kvalitetssikringer / detaljavveiinger en vanligvis gjør i denne type saker. Når det er sagt mener rådmannen like vel at saken er tilstrekkelig utredet til at det er mulig å foreta et kvalifisert valg i forhold til bl.a. Miljøutvalgets oversendelsesforslag til formannskapet.

Utbygging av Hestneshalvøya i tråd med godkjent reguleringsplan for Hestnes – Rundevoll er viktig å få realisert så raskt som mulig. Dette for å sikre at både kommunen og private utbyggere har ledige, attraktive tomter å tilby tomtesøkere.
Samtidig er det like viktig å sørge for at de ulike elementene i en komplett handlingsplan for utbygging blir nøye vurdert for å sikre at de beste valgene blir gjort – både i forhold til utbyggingstakt, økonomi og utbyggingsmåte.
Med bakgrunn i dette vil det i denne saken bli foretatt en gjennomgang av muligheter og "fallgruver" som kan oppstå hvis en ikke håndterer saken på en formell / god nok måte.

Styring av hovedvalg ved utbygging av Hestneshalvøya

Uavhengig av om det blir etablert et eget utbyggingsselskap så vil det etter rådmannens vurdering være viktig at det er Eigersund kommune som har styring og kontroll i forhold til viktige valg som;

- *Hvordan utbyggingen skal skje – i egen regi eller gjennom et utbyggingsselskap (AS).*
- *Hvilken infrastruktur som skal være på plass før bygging av boenheter kan igangsettes.*
- *Godkjenning av plan for etappevis utbygging.*
- *Godkjenning av utbyggingsavtale.*
- *Mulighet til å fastsette differensierte tomtepriser for spesielle grupper i befolkningen.*

Dette for å sikre bl.a. en så kostnadseffektiv utbygging som mulig, og for å sikre at nødvendige grunnlagsinvesteringer i infrastruktur gjennom en utbyggingsavtale blir rettferdig fordelt både på kommunen og private utbyggere.
Det å først avklare hvordan utbygging skal skje og kommunens rolle i forhold til dette framholdes også av konklusjonene som er innhentet fra ekstern juridisk kompetanse.
Før dette er gjort vil det ha liten hensikt / være vanskelig å utarbeide endelig forslag til utbyggingsavtale.

Kostnader knyttet til utbygging av nødvendig infrastruktur.
Asplan Viak AS har utarbeidet et forprosjekt for Hestneshalvøya som bl.a. viser hvilke totale kostnader som antas å påløpe for å bygge ut nødvendig infrastruktur / tilrettelegge for utbygging iht. reguleringsplanen for Hestnes – Rundevoll.
Totale kostnader med utbyggingen iht. reguleringsplanen er beregnet av Asplan Viak AS til 138 mill.kr. eks. mva.
Med et antatt antall boenheter på ca. 350 – 460 vil dette gi en utbyggingskostnad for infrastruktur per boenhet på ca. kr. 300.000,- - 395.000,- eks. mva.
Med dette som bakteppe blir det ekstra viktig å få på plass en utbyggingsavtale som klart fordeler kostnadene på en rettferdig måte på alle potensielle utbyggere, både kommune og private.
Vedtak om godkjenning av investeringskostnader til utbygging av nødvendig infrastruktur må godkjennes av kommunestyret.
Rådmannen foreslår at kostnader ved utbygging av nødvendig infrastruktur tas opp som egen sak.

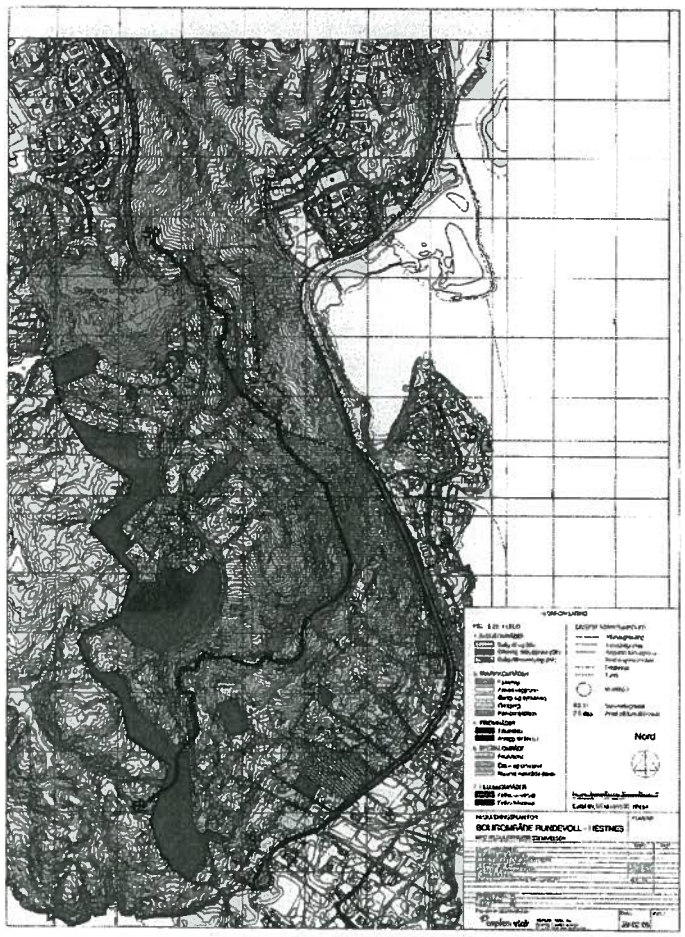
Strategi i forhold til investeringskostnader, utbyggingstakt og mulige utbyggingsetapper.
Det å legge på plass all infrastruktur fra dag en vil være et urimelig stort økonomisk løft når det må antas at full utbygging av hele området kan ta ett 10-år eller kanskje mer.[3]
Det må derfor legges på plass en bærekreftig strategi i forhold til både mulighet til en mest mulig fleksibel utbygging og en rettferdig fordeling av kostnader med infrastruktur mellom utbyggerne.
Det som viser seg, med bakgrunn i forprosjektet utarbeidet av Asplan Viak AS, er at det er minst 2 hovedutfordringer som en må ta stilling til, dvs. om samleveg og vanntårn skal bygges først eller om dette kan tas etappevis etter hvert som feltet bygges ut.
Investeringskostnadene med vanntårn og samleveg er anslått til å bli i overkant av 30 mill.kr. I tillegg kommer øvrige utbyggingskostnader. Hvis både vanntårn og samleveg bygges ut før boligbygging igangsettes, er dette en kostnad som kommunen eller et utbyggingsselskap må dekke inntil kostnadene er fordelt på aktuelle utbyggere / utbygde boligtomter.

Det er foretatt en intern diskusjon for å klarlegge hvordan en utbygging kan skje på best mulig måte i forhold til både kostnader og mulighet til utbygging av ulike deler av området.

Generelt kan deler av Hestneshalvøya bygges ut opp til kote +50 uten noen form for trykkøkning. Statisk trykk vil ved kote +50 være 3,5 bar, og det anses som akseptabelt.

Søndre del av feltet kan bygges ut, uten pumping av kloakk eller trykkforsterkning av vannforsyningen. I forbindelse med byggingen av Hestnes kloakkrenseanlegg, ble det lagt en Ø=200 mm vannledning ut til snuplassen. I tillegg ligger det en Ø=150 mm vannledning i Lygre fra Symrebakken til Myllarsbrygga. Dette var den gamle vannforsyningen til Hestnes, og denne vannledningen vil nå bidra til god vannforsyning for utbygging av søndre del av feltet.
En fortetting på øvre side av Hestnesveien vil ikke ha noen konsekvens for vannforsyningen og heller ikke for avløpssystemet. Dette betyr at samleveien opp til BB33 kan bygges før høydebasseng/utjevningsbasseng må bygges. En må imidlertid se kloakksystemet i dette området i sammenheng.
Ved å starte med utbygging av kun søndre del får en forholdsvis raskt tilgang til utbyggingsområder for ca. halvparten av boligene som er planlagt bygd på Hestnes.

[3] De siste 2 årene er det i gjennomsnitt bygd 150 nye boenheter (boliger, leiligheter etc.) per år i Eigersund kommune. Dette gjelder boenheter som er etablert både i kommunale boligfelt, private boligfelt, som spredt bebyggelse og bygging av leiligheter i byområdet m.v.



Nordre del er avhengig av adkomst via Rundevoll eller via samleveien. Her er en stort sett over kote +50 (*kote 50 markert med tykk sort strek på kartet (ca. midt i utbyggingsområdet, jfr. også større kart som er vedlagt)*), og en har ikke vannforsyning fram hit i dag. Rundevoll høydebasseng med ledningsnett, har ikke kapasitet nok til å forsyne Hestneshalvøya eller deler av den.
For de nederste tomtene mot Hestnesveien, må avløpet pumpes fram til etter høybrekket ut mot Hestnes kloakkrenseanlegg. Dette da stasjonen i Symrebakken ikke har kapasitet og det var heller ikke planlagt at denne stasjonen skulle betjene deler av Hestnesutbyggingen.

Asplan Viak AS har i forprosjektet skissert en mulig utbygging i 3 etapper hvor utbyggingsområdet "angripes" nedenfra. Samleveg bygges da ut etter hvert og vanntårn bygges i 3 etappe. Første etappe har en beregnet totalkostnad på 48 mill.kr., andre etappe 23 mill.kr. og tredje etappe 67 mill.kr.

Dersom en tar investeringskostnadene med samleveg (i overkant av 20 mill.kr.), i fase 1 vil dette vil åpne for en mer fleksibel utbygging i forhold til hvilke utbyggingsområder som først bygges ut.
Vanntårn / trykkforsterkningsanlegg må på et gitt tidspunkt bygges ut, men iflg. Miljøavdelingen kan en sannsynligvis avvente dette inntil utbygging av boenheter i området når en viss kritisk masse. Dog vil bygging av vanntårn gjøre at en er helt sikker på at vanntrykket vil være godt nok i alle deler av utbyggingsområdet.

Rådmannen mener at det vil være strategisk rett, hvis økonomien tillater det, å foreta investering i samlevegen så tidlig som mulig slik at det kan legges opp til en fleksibel utbygging, dvs. at utbygging kan skje både fra søndre og nordre del.
Alternativet ved å ta kostnadene med samleveg etter hvert som feltet bygges ut vil være at en mister muligheten til en fullt ut fleksibel utbygging.
Kostnaden ved bygging av samlevegen i første utbyggingsetappe må nøye vurderes i forhold til fordelene som dette gir.

En bør også stille seg et spørsmål om det hadde vært "fornuftig" å også bygge vanntårn samtidig med samlevegen. Dette for å sikre at det over tid vil være godt nok vanntrykk i alle områder av utbyggingsområdet, og for å kunne belaste denne kostnaden fra dag en på alle utbyggingsaktørene i området.

Da det har vært kort tid til å forberede denne saken anbefaler rådmannen at det fremmes en egen sak for politisk behandling som omhandler både finansiering og utbyggingstakt. Denne saken vil bli forsøkt fremmet for kommunestyret enten 31. mai eller 21. juni 2010.

Finanskostnadene ved utbyggingen må belastes utbyggingsprosjektet og fordeles på alle utbyggere.

Det som en vurderer som aller viktigst er at det etableres en utbyggingsavtale som sikrer at framtidige kostnader blir belastet det enkelte utbyggingsområde / den enkelte tomt slik at kommunen ikke blir belastet kostnader som skulle vært fordelt på alle utbyggerne.

Utbyggingsavtale for å sikre at grunnlagsinvesteringene blir rettferdig fordelt på både kommunen og private utbyggere.
For å få til en utbygging som sikrer at alle som har utbyggingsplaner iht. reguleringsplanen må bidra når det gjelder grunnlagsinvesteringer (infrastruktur), så vil det som nevnt være nødvendig med en utbyggingsavtale.
Krav om utbyggingsavtale for de regulerte utbyggingsområdene framgår for øvrig av reguleringsbestemmelsenes § 11 slik at Eigersund kommune har rett til å kreve at private skriver under på en utbyggingsavtale før utbygging kan skje.
Det er innhentet ekstern juridisk kompetanse til å utarbeide et foreløpig utkast til en "felles" utbyggingsavtale, jfr. vedlegg.
Fordelen med en utbyggingsavtale er udiskutable ved at alle som vil bygge ut må ta sin del av kostnadene med infrastruktur for å få anledning til å bygge ut "sitt utbyggingsområde".
Uten utbyggingsavtale med private utbyggere vil det etter all sannsynlighet bli Eigersund kommune som må ta kostnadene med investeringer i infrastrukturen uten en juridisk god nok mulighet til å få refundert disse fullt ut fra private utbyggere i ettertid.
Slik rådmannen ser det må det før utbygging av infrastruktur skjer etableres en juridisk bindende utbyggingsavtale som alle private utbyggere må underskrive før de kan sette i gang utbygging av egne tomteområder.[4]

Vurderinger i forhold til etablering av eget utbyggingsselskap.
Med etablering av et eget utbyggingsselskap er forståelsen i denne saken at det etableres et eget AS som etter nærmere betingelser gis ansvar for både grunnlagsinvesteringer, tomtesalg og utbygging.
Etablering av et eget eiendomsselskap, med formål å selge kommunale tomter, ble vurdert av kommunestyret i sak 048/05.
I saken ble det foretatt en gjennomgang av antatte kostnader ved etablering / drift av et eget eiendomsselskap og antatte inntekter som kunne forventes gjennom salg av kommunale tomter.
Konklusjonen var at det ikke ville være en bærekraftig økonomisk utvikling i et slikt selskap da salgsfrekvensen i forhold til forventet tomtesalg ikke ville dekke finanskostnader med nødvendige investeringer / andre driftskostnader.
Den gang var det imidlertid en forutsetning å etablere et rent kommunalt eiendomsselskap, mens det denne gangen vil være snakk om å danne et utbyggingsselskap bestående av både kommune og private aktører.[5]

Dette vil etter rådmannens vurdering gjøre situasjonen noe annerledes ved at risiko og behovet for nødvendig investeringskapital vil bli spredd på flere aktører iht. eierandel / avtale mellom partene.
Dog må det understrekes at ved Eigersund kommune sin store eierandel, når det gjelder tomtearealer som kan bebygges, så vil Eigersund kommune, som majoritetseier i et utbyggingsselskap uansett stå "ansvarlig" for mesteparten av kostnadene (ca. 80%) ved grunnlagsinvesteringene.

---

[4] Det er i dag rimelig avklart at en kommune ikke kan kreve utbyggingsavtaler hvor utbygger skal medvirke til sosial infrastruktur som bygging av barnehage, skole etc. Utgangspunktet for en utbyggingsavtale er således at kravene i avtalen må stå i et rimelig forhold til omfanget av utbyggingen.
[5] Et utbyggingsselskap (AS) kan for eksempel bestå av kun finansielle aktører, utbyggingsaktører som eier tomter som kan bygges ut eller en blanding av disse.

Fordelen er at dette da vil bli håndtert innenfor kommunens eierskap i selve utbyggingsselskapet (AS) og ikke i de kommunale budsjettene.

Etter rådmannens vurdering vil det ikke være noe formelt i veien for å etablere et eget utbyggingsselskap med formål å bygge ut Hestneshalvøya iht. godkjent reguleringsplan. Spørsmålet vil vel heller være om det finnes kapitalsterke aktører som vil gå inn i et slikt selskap, dvs. tilføre nok kapital til å ta grunnlagsinvesteringene mot muligheten til å høste en fortjeneste ved salg av tomter i framtiden.
Dersom det skal etableres et utbyggingsselskap er det rådmannens prinsipielle vurdering at det tilstrebes å få med noen få private aktører med solid kapitalbase i stedet for mange små aktører som deleiere.

Fordelene ved å etablere et utbyggingsselskap (et AS) vil, som nevnt, være at det ikke vil være kommunen som må bære kostnadene ved å få etablert nødvendig infrastruktur, og slik sett vil dette få betydning for kommunale budsjetter / finanskostnader.
En ser heller ikke bort fra det faktum at et eget utbyggingsselskap kan arbeide mer målrettet i forhold til både utbygging og salg av tomter enn en sterkt arbeidsbelastet kommunal administrasjon kan.
Risiko i forhold til utbyggingen vil i hovedsak bli overført fra kommunen til utbyggingsselskapet, men det antas at kommunen likevel vil måtte bli en sentral aktør dersom selskapet skulle gå konkurs.

Det som rådmannen imidlertid vurderer som problematisk i forhold til etablering av et utbyggingsselskap er spesielt 3 forhold:

- Eigersund kommune eier per i dag ca. 80% av utbyggingsarealet, og dersom dette forholdet skal gjenspeile eierandelene i et utbyggingsselskap, så vil kommunen fremdeles stå som den aktøren som må ta det største økonomiske risikoen gjennom sitt eierskap i selskapet.[6]
- Selskapet må sannsynligvis oppta lån i størrelsesorden flere ti-talls millioner for å kunne gjennomføre nødvendige grunnlagsinvesteringer for å starte utbygging av boenheter. Avkastning på disse investeringene vil ikke komme umiddelbart, og det kan da stilles et spørsmål ved mulighetene for en forsvarlig drift for selskapet, og om Eigersund kommune må gå inn med stor egenkapital i selskapet for å sikre driften i bl.a. oppstartsfasen.
- Det må forventes at boligutbygging av Hestneshalvøya i tråd med godkjent reguleringsplan vil ta mange år, og spørsmålet vil da være om private investorer vil se seg tjent med å delta i et utbyggingsselskap gitt at avkastning på nødvendige investeringer ikke vil kunne påregnes før det har gått flere år. [7]

Uttalelse fra ekstern juridisk kompetanse konkluderer med at kommunen internt først må avklare sin egen rolle i den videre utbyggingen, herunder forholdet til grunneiere og private utbyggere før konkret utbyggingsavtale kan utarbeides.

For øvrig kan det nok stilles spørsmål ved om etablering av et utbyggingsselskap (AS) vil bidra til å framskynde prosessen ved utbygging av Hestneshalvøya. Dette da det er flere

---

[6] Salg av tomter iht. k-sak 040/09 (BB-tomter) vil kunne bidra til en stor endring av kommunens eierandel og ansees som en viktig forutsetning for muligheten til å etablere et velfungerende utbyggingsselskap med "likeverdige" eiere.

[7] Det er vanskelig å anslå hvor mange år det vil ta å bygge ut Hestneshalvøya, men gitt at det selges henholdsvis 30, 50 eller 70 boenheter i dette området per år vil det kunne ta ca. 6 – 14 år før området er ferdig utbygd (i forbindelse med sak 048/05 var det anslått en årlig gjennomsnittlig salg av kommunale tomter på Hestnest-halvøya tilsvarende 20 – 30 tomter. En regner dog med at dette tallet vil være noe høyere i dag uten at det er mulig å gi noe eksakt antall som kan forventes).

formelle / praktiske forhold som må ivaretas i forhold til både jus, økonomi, utvelgelse av partnere før opprettelse av et utbyggingsselskap vil være et faktum og selskapet kan starte opp.[8]
Eventuell etablering av et utbyggingsselskap må etter rådmannens vurdering skje ved bruk av ekstern kompetanse for å unngå ulike juridiske fallgruver.

Det som også blir viktig etter rådmannens vurdering er at Eigersund kommune ikke mister kontrollen over egne tomteområder, bl.a. bør for eksempel kommunens rett til å sette lavere tomtepriser for førstegangs etablerere / spesielle grupper være nedfelt i en egen avtale. Kostnadene med denne type ordning kan en imidlertid ikke forvente at private investorer vil være med på å dekke, dvs. at dette vil være en kostnad som må dekkes av Eigersund kommune.

Det antas også at muligheten for Eigersund kommune til å være en priskorrigerende faktor i tomtemarkedet vil bli redusert ved etablering av et eget utbyggingsselskap med private og kommunen som eiere.

Mulige deltakere i et utbyggingsselskap (AS) / Alternativer for salg av kommunale tomter

Mulige deltakere
Eigersund kommune må på forhånd tenke nøye igjennom hvem som skal inviteres til å delta i et eventuelt utbyggingsselskap.
Det kan tenkes minst 3 alternative løsninger:

1. *Kun finansielle aktører som har som formål å utbygge og selge tomter med profitt.*
2. *En blanding av finansielle aktører og utbyggingsfirmaer som har tomteområder som kan bebygges iht. godkjent reguleringsplan.*
3. *Utbyggingsfirmaer som har tomteområder som kan bebygges iht. godkjent reguleringsplan.*

Slik rådmannen ser det antar en at det vil være vanskelig å få etablert et utbyggingsselskap hvor kun finansielle aktører går inn som eiere. Dette fordi full boligutbygging av området vil ta tid slik at en ikke kan forvente seg avkastning på investert kapital i infrastruktur før det sannsynligvis har gått mange år.

En blanding av finansielle aktører og utbyggingsfirmaer som har tomter i området kan være en mulighet, men rådmannen vil anta at den beste sammensetningen i et utbyggingsselskap vil være de utbyggingsaktørene (inkl. kommunen) som har eierinteresser i området.
Dette da disse vil ha en genuin interesse av å få bygge ut og dermed et insentiv til å delta i finansiering av utbyggingskostnadene i forhold til eierandel.
Svakheten ved dette er at en da vil få et selskap med "mange små eiere", mens det ideelle etter rådmannens vurdering hadde vært et selskap med få, men store og kapitalsterke eiere.

Salg av kommunale tomter
Kommunestyret vedtok i sak 040/09 prinsipper for salg av kommunale tomter innenfor utbyggingsområdet. Dette gjaldt salg av såkalte BB-tomter, dvs. salg av tomter for tett bebyggelse (leiligheter, rekkehus og lignende), mens Eigersund kommune selv skulle beholde tomter for eneboliger for å være en priskorrigerende faktor i boligmarkedet.
For at Eigersund kommune ikke skal ha en for stor eierandel i et eventuelt utbyggingsselskap bør kommunen uansett først selge BB-tomtene iht. kommunestyrets vedtak i sak 040/09.

---

[8] Kommunens advokat skriver bl.a. følgende i sin uttalelse: "Vær videre oppmerksom på kravet til saksbehandling. Dersom det er aktuelt å inngå utbyggingsavtale med private utbyggere, forutsetter gjeldende regelverk at oppstart og avslutning av forhandlinger skal kunngjøres. I en rekke tilfeller er det videre krav om at avtalene skal legges ut til offentlig ettersyn ....."

En slik løsning vil gi kommunen både kapitaltilførsel og mindre medfinansiering av grunnlagsinvesteringene som må foretas.
En løsning kan også være at kommunen for eksempel selger BB-tomtene til utbyggingsselskapet (forutsetter at kommunen / private aktører stiller nødvendig kapital til rådighet eller at selskapet låner midler til å kjøpe kommunale råtomter).

En annen måte å tenke på er å selge alle kommunale tomtearealer til private / et privat utbyggingsselskap hvor det inngås en juridisk bindende avtale om privat utbygging av nødvendig infrastruktur iht. kommunale krav.
Ved å foreta en slik disposisjon vil Eigersund kommune kunne innkassere en økonomisk gevinst ved tomtesalget og overlate investeringskostnader / finanskostnader med utbygging og fastsetting av tomtepriser til for eksempel et privat utbyggingsselskap.
Ulempen med dette er at kommunen vil ikke kunne være en prisregulerende faktor i utbyggingsområdet, og det vil være kompliserende med differensierende priser for spesielle grupper private som har behov for spesielle ordninger knyttet til tomtepriser.

Rådmannen anbefaler at BB-tomtene selges iht. k-sak 040/09, men før et salg kan skje må det foreligge utbyggingsavtale og plan for utbyggingstakt og lignende slik at private tomtekjøpere (utbyggingsfirmaer) vet hvilke premisser som ligger til grunn når tomtekjøp skjer.

Alternativer til etablering av et utbyggingsselskap

Det har over tid blitt synliggjort at arbeidspresset ved Miljøavdelingen er stort, og at en ikke har tilstrekkelig kapasitet til å følge opp alle prosjekter på en fullgod måte, noe som betyr at det oppstår forsinkelser i forhold til det som er planlagt / politisk vedtatt.

A)
Med dette som bakteppe, og spesielt dersom en ikke finner det tjenelig å etablere et eget utbyggingsselskap for bl.a. å påskynde utbyggingen på Hestneshalvøya, så mener rådmannen at det er viktig å sikre at det innen Miljøavdelingen til en hver tid er tilstrekkelig kapasitet til å drive fram ulike kommunale investeringsprosjekter.
En mulig strategi i forhold til dette er å opprette en egen stilling som får som arbeidsoppgave å følge opp ulike prosjekter, men med et hovedfokus på utbygging av Hestneshalvøya. Denne stilling vil da bli belastet investeringsbudsjettet og ikke driftsbudsjettet.

B)
Det vil imidlertid også ta tid å få ansatt en kvalifisert person i forhold til skisserte arbeidsoppgaver. Da det haster å få til en rask utbygging kan et alternativ knyttet opp mot utbygging av Hestneshalvøya være å leie inn et privat firma til å foreta nødvendige avklaringer / tilrettelegging for kommunal utbygging.[9]

Etter rådmannens vurdering vil alternativ B med å engasjere et privat firma til å klargjøre alle formelle forhold før utbygging være det alternativet som vurderes å gi raskest utbygging. Kostnadene ved å engasjere et privat firma kan da belastes prosjekt "Utbygging Hestneshalvøya" og være ett av elementene som det kreves refusjon for i en utbyggingsavtale.

Skissert løsning med ekstern bistand vil etter all sannsynlighet være den som gir raskest framdrift, men rådmannen vil også understreke behovet for mer ressurser til å følge opp ulike type prosjekter, og vil i første økonomirapport legge fram forslag om opprettelse av en stilling ved Miljøavdelingen som belastes investeringsbudsjettene.

[9] Innleie av privat firma må skje etter vanlige regler for offentlige anskaffelser, men en antar at en i dette tilfelle vil ligge under de økonomiske grensene for full utlysing i markedet, dvs. at en kan hente inn tilbud fra 3-4 aktuelle aktører i løpet av kort tid.

Konklusjon

For å få fram en vellykket utbygging av Hestneshalvøya er det etter rådmannens vurdering viktig at følgende forhold er på plass:

- Avklaring om det skal etableres et eget utbyggingsselskap
- Avklaring om utbygging av samleveg og vanntårn skal skje før bygging av boenheter kan starte.
- Godkjenning av plan for etappevis utbygging.
- Godkjenning av utbyggingsavtale.
- Salg av kommunale BB-tomter

Etter en totalvurdering mener rådmannen at det ikke er et tilstrekkelig grunnlag for å anbefale at det etableres et eget utbyggingsselskap. Dette da kostnadene ved framføring av nødvendig infrastruktur er store og antatt årlig salgsvolum når det gjelder byggeklare tomter vurderes å være for lavt til å finansiere drifts- / finanskostnadene med et utbyggingsselskap.

Rådmannens anbefaling er at det, for å få fortgang i utbyggingen, leies inn ekstern bistand for å få på plass alle formelle / praktiske forhold som må være avklart før utbygging kan igangsettes.

Videre bør det opprettes en prosjektfinansiert stilling til å følge opp ulike kommunale prosjekter, men med hovedarbeidsoppgave å følge opp utbygging av tomteområdene iht. reguleringsplanen for Hestnes – Rundevoll når eksternt firma har gjennomført nødvendig arbeid for oppstart av utbyggingen.

Det anbefales videre at det fremmes en egen sak for politisk behandling i forhold til utbyggingstakt, bygging av samleveg og vanntårn m.v.
Finanskostnadene med utbyggingen må belastes utbyggingsprosjektet og vil da bli fordelt på tomtene som bygges ut.

Utbyggingsavtale etableres ved ekstern bistand og salg av BB-tomter iverksettes så raskt som mulig, jfr. k-sak 040/09.

Uavhengig av hvilken løsning som velges så vil Eigersund kommune være avhengig av bl.a. ekstern juridisk bistand for å kunne håndtere de komplikasjoner som kan oppstå i forhold til både salg av BB-tomter, utbyggingsavtaler og lignende.
Det antas også at det vil oppstå ulike juridiske spørsmål i forhold til mindre arealavgrensninger når det gjelder eksisterende bebyggelse i området, noe som bør ivaretas gjennom kjøp av ekstern juridisk kompetanse.

Universell utforming:
Forutsettes ivaretatt under utbygging av tomteområdet.

Økonomiske konsekvenser:

De økonomiske konsekvensene av denne saken er vanskelige å anslå, men kan bli store både i forhold til utgifter og inntekter, avhengig av de valg som gjøres.
Noen eksempler kan like vel synliggjøre noen økonomiske størrelser:
Ved en fullstendig kommunal utbygging av infrastruktur til en kostnad på 138 mill.kr.[10],vil finanskostnadene det første året bli ca. 10,9 mill.kr. (serielån; 20 år og 3% rente).

[10] Et serielån på 138 mill.kr. over 20 år vil gi en finanskostnad på 10,9 mill.kr. første året (3% rente = 4 mill.kr. i rentekostnader og 6,9 mill.kr. i avdrag). Hvis renten stiger til 6% gir dette en finanskostnad på 14,9 mill.kr. (rentekostnad 8,0 mill.kr. og 6,9 mill.kr. i avdrag). Ved nedbetaling går finanskostnadene årlig ned med et beløp

Kommunen som største eier med ca. 80% av tomtearealet vil da over flere år sitte med høye finanskostnader knyttet til utbyggingen uavhengig av utbyggingsavtale i forhold til private tomteeiere.
En fullstendig klargjøring av tomteområdet, dvs. framføring av samleveg, stikkveger, vann- og avløp, vanntårn etc. før boligbygging kan igangsettes, vurderes imidlertid ikke å være en god strategi pga. de store investeringskostnadene dette vil medføre og den forholdsvis lange tiden det forventes å ta før området er ferdig utbygd. [11]
En etappevis utbygging vil derfor være den anbefalte løsningen, men de totale investeringskostnadene vil imidlertid være de samme, men da fordelt over flere år.

Asplan Viak AS har i forprosjektet skissert en mulig utbyggingstakt (3 etapper) hvor feltet "angripes" nedenfra og samleveg bygges ut etappevis og vanntårn i siste etappe.
Kostnader ved utbygging av etappe 1 er beregnet til 48 mill.kr., etappe 2 til 23 mill.kr. og etappe 3 til 67 mill.kr. Asplan Viak AS understreker i forprosjektet at beregnede kostnader er usikre og at disse ikke kan konkretiseres fullt ut før godkjente anbud foreligger.

Salg av samtlige tomtearealer som kommunen eier (ca. 135 da) til private for en antatt konservativt vurdert råtomtepris på kr. 200 - 250,- per m^2 kan gi en engangs inntekt på ca. 27 - 34 mill.kr., mens salg av kommunale BB-tomtearealer (ca. 92 da), med samme m^2-pris vil være ca. 18 - 23 mill.kr.
Et slikt salg vil gjøre at den kommunale andelen av grunnlagsinvesteringene vil bli mindre under forutsetning at private utbyggingsfirmaer kjøper og realiserer utbygging av kommunale BB-tomter.

Alternative løsninger:

Formannskapet innstiller til kommunestyret:

1. Det etableres et eget utbyggingsselskap (AS) med formål å gjennomføre utbygging og salg av tomter iht. gjeldende reguleringsplan for Hestnes – Rundevoll.
2. Salg av kommunale tomteområder for "tett bebyggelse" (BB-områder) gjennomføres så raskt som mulig iht. k-sak 040/09.
3. Det fremmes ny sak i forhold til følgende:
   - Utbyggingsavtale
   - Kostnader ved etablering av nødvendig infrastruktur
   - Utbyggingsplan (etappevis utbygging)

2	I	01.06.2009	Knut Vegard Svendsen	Salg av kommunale tomter Hestnes - Rundevollsområdet,BB - områder til private utbyggere
3	U	23.06.2009	Knut Vegard Svendsen	Salg av kommunale tomter Hestnes - Rundevollsområdet,BB - områder til private utbyggere
4	I	25.01.2010	Adv. Svein Ueland	Advokatutredning
5	I	23.03.2010	Miljøutvalget	Vedtak M-037/10 - opprettelse av gruppe for evt. etablering av utbyggingsselskap for
8	I	22.04.2010	Advokat Svein Ueland	Reguleringsplan boligområde Rundevoll - Hestnes - utbyggingsavtale

tilsvarende rentekostnadene ved å låne 6,9 mill.kr., dvs. en årlig reduksjon av finanskostnadene med ca. kr. 210.000,- årlig med 3% rente og kr. 420.000,- ved 6% rente.
Et annuitetslån over 20 år vil gi årlige finanskostnader på 9.3 mill.kr.

[11] Muligens kan noen av kostnadene ved bygging av vanntårn belastes over vann- og avgiftssystemet vårt da "alle" boenhetene som både er og blir etablert i området vil / kan få nytte av at det bygges vanntårn, men dette må vurderes nøye i den videre utbyggingsprosessen.

- Etablering av et utbyggingsselskap (AS)
- .....
- .....

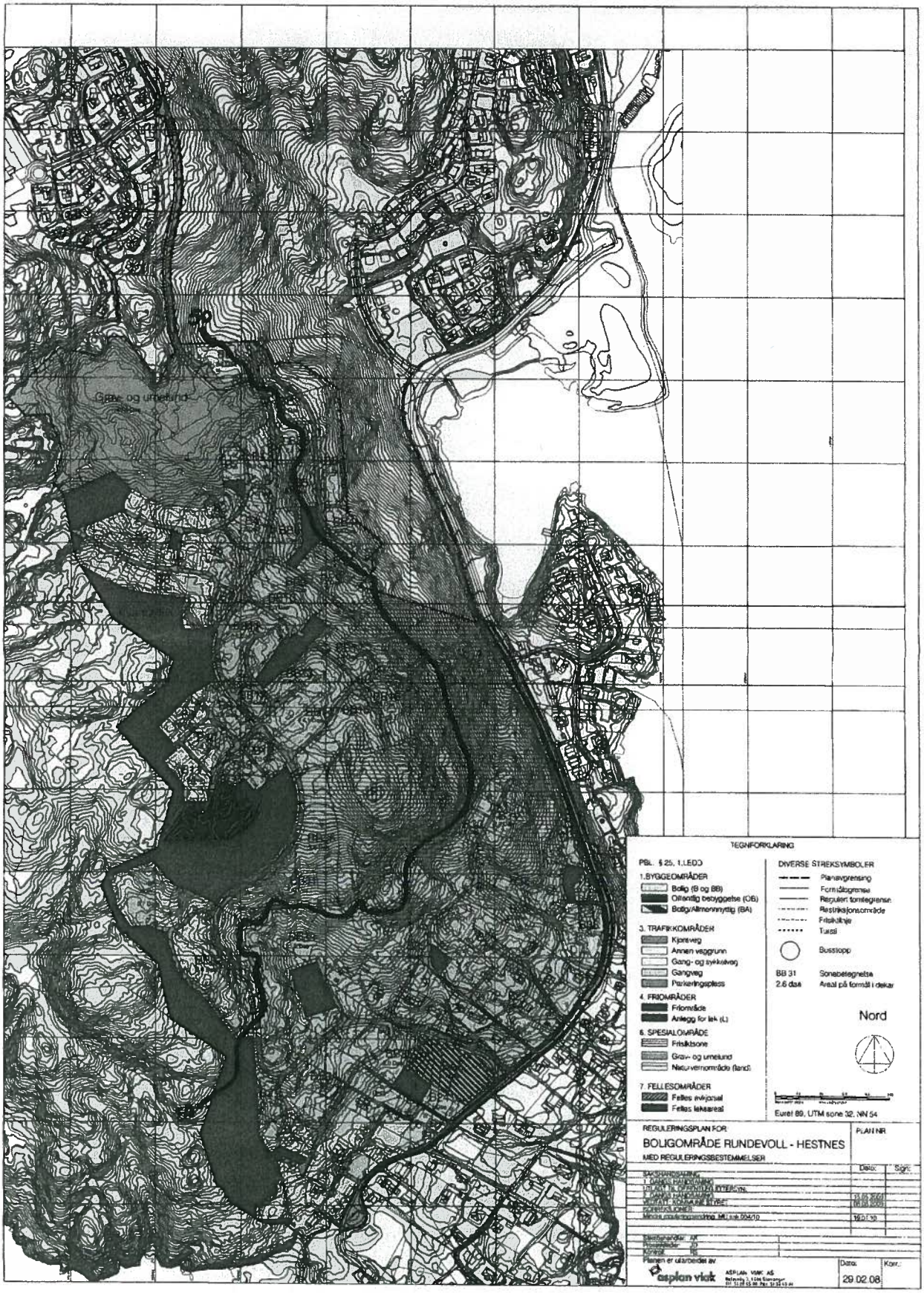
4. Formannskapet gis fullmakt til å fatte nødvendige vedtak for å oppfylle pkt. 1–3.

---- o ----

Dokumenter - vedlagt saken:
Advokatutredninger.

Parter i saken:
Ingen på dette tidspunkt.

VEDLEGG – KART



Sak 45

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 26.04.2010	Avdeling:	Sentraladministrasjonen
Arkiv: :FE-	Enhet:	Politisk sekretariat
Arkivsaksnr.:	Saksbehandler:	Målfrid Espeland
10/895	Stilling:	Politisk sekretær
Journalpostløpenr.:	Telefon:	51 46 80 25
10/11554	E-post:	maalfrid.espeland@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
	Formannskapet	05.05.2010

Godkjenning av protokoll fra formannskapets møte 14.04.2010.

Sammendrag:

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

Saksgang:
Avgjøres av utvalget.

Forslag til vedtak 26.04.2010:

Protokoll fra formannskapets møte den 14.04.2010 godkjennes.

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
120147	OFFENTLIG - Protokoll - formannskapets møte 14.4.2010.doc

EIGERSUND KOMMUNE
Formannskapet

Utvalg:	Formannskapet		
Møtedato:	14.04.2010	**Møtested:**	Formannskapssalen
Tidspunkt - fra:	12:00	**Tidspunkt - til:**	15:35
Sak – fra / til:	031/10 - 043/10		

Følgende medlemmer møtte:

Terje Jørgensen jr. – H	Leif Erik Egaas – H	Solveig Ege Tengesdal - KrF
Bitten Fugelsnes – AP	Knut Pettersen – AP	Unn Therese Omdal – AP
Sigvald Nodland – SP	Kjell Fredriksen – FrP	Wenche H. Andersen – FrP
Tor Inge Rake – V	Morten Haug - KrF	

Følgende medlemmer hadde forfall:
Inghild Vanglo – AP Liv Tone Øiumshaugen – H

Følgende varamedlemmer møtte:
Rolf Magne Skogen - AP Arne Stapnes – H

Følgende varamedlemmer møtte i enkeltsak(er):

Følgende fra administrasjonen/andre møtte:
Rådmann Karl Johan Olsen, økonomisjef Tore L. Oliversen, personalsjef Kristin Haugland

Merknader til møtet:
- Sak 42 og 43/2010 ble enstemmig satt på sakskartet ved møtets start.
- Det ble gjennomført befaring i sakene 35 og 36/2010 fra kl. 0915.
- Formannskapet behandlet sak 31 (fra kl. 1030 – 1200) og 41 i lukket møte jf. kl. § 31 nr 3.

Terje Jørgensen jr.
Ordfører

Leif E. Broch
Sekretariatsleder

Utvalgets faste medlemmer/varamedlemmer (13):

Arbeiderpartiet (4): Knut Pettersen, Unn Therese Omdal, Inghild Vanglo, Bitten Fugelsnes
Vara i rekkefølge: Thor Kristian Klepp, Rolf Magne Skogen, Sissel Voilås, Bjørn Reidar Berentsen, Ruth Kari Ludvigsen Fiske

Fremskrittspartiet (2): Wenche Haffnes Andersen, Kjell Fredriksen
Vara i rekkefølge: Per Hovland, Arnfinn Havsø, Hans Merkesdal, Roald Eie

Høyre (3): Ordfører Terje Jørgensen Jr., Leif Erik Egaas, Liv Tone Øiumshaugen
Vara i rekkefølge: Arne Stapnes, Grete Iren Håkull, Astrid Hetland Robertson, Bjørn Carlsen, Arne Dirdal

Kristelig Folkeparti (2): Varaordfører Solveig Ege Tengesdal, Morten Haug
Vara i rekkefølge: Bente Skåra, Arne Geir Ege, Edmund Iversen

Senterparti (1): Sigval Bernt Nodland
Vara i rekkefølge: Birger Røyland

Venstre (1): Tor Inge Rake
Vara i rekkefølge: Brit L. Kvassheim.

Saksliste:

Sak nr.	Sakstittel	L
031/10	Prosjekt driftstilpasning og organisasjonsgjennomgang 2010 - Orientering til formannskapet som styringsgruppe.	
032/10	Kommuneplan - delegeringer etter ny plan og bygningslov	
033/10	Godkjenning av protokoll fra formannskapets møte 10.3.2010.	
034/10	Forslag til planprogram - kommuneplan for Eigersund kommune 2011 - 2022	
035/10	Kjøp av tilleggsareal mot Lagårdsveien - Morten Dybing	
036/10	Klage på avslag på søknad om dispensasjon/deling av grunneiendom, gnr. 2 bnr. 20 - Bjørg Nordis Pedersen og Anders Myklebust	
037/10	Klage på kommunens vedtak om å gi dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av en parsell til oppføring av bolig - gnr. 39 bnr. 3, 4 - Svein Narve Veshovda	
038/10	Klage på kommunen sitt vedtak om å gi dispensasjon fra kommuneplanen for opprettelse av en større tunparsell i forbindelse med en bruksrasjonalisering - gnr./bnr. 4/15 og 19 - Ole Jakob Skadberg	
039/10	Referatsaker til formannskapets møte 14.4.2010.	
040/10	Spørsmål/orienteringer i formannskapets møte 14.4.2010.	
041/10	Personalsak.	
042/10	Etablering av et evt. utbyggingsselskap for Hestneshalvøya - Vedtak i miljøutvalget 23.3.2010.	
043/10	Valg av vararepresentant for klageorgan veterinærvaktordning i Dalane (kl. § 13).	

031/10: Prosjekt driftstilpasning og organisasjonsgjennomgang 2010 - Orientering til formannskapet som styringsgruppe.

Spørsmål/orienteringer i møtet 06.04.2010:

14.04.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

Rådmannen orienterte om administrativ styringsgruppes arbeid i lukket møte jf. kl. § 31 nr 3.

Votering:

FS-031/10 Vedtak:

Det ble ikke truffet vedtak i saken.

032/10: Kommuneplan - delegeringer etter ny plan og bygningslov

Rådmannens forslag til vedtak 30.03.2010:

Formannskapet innstiller til kommunestyret:

Formannskapet delegeres myndighet til å legge planprogram for kommuneplan og kommunedelplan ut til offentlig ettersyn samt fastsette dette jfr. §§11-3 jfr. 4-1 andre ledd i plan og bygningsloven. Jfr. bestemmelsene i kommuneloven.

14.04.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

Votering:
Rådmannens innstilling vedtatt enstemmig.

FS-032/10 Vedtak:

Formannskapet innstiller til kommunestyret:

Formannskapet delegeres myndighet til å legge planprogram for kommuneplan og kommunedelplan ut til offentlig ettersyn samt fastsette dette jfr. §§11-3 jfr. 4-1 andre ledd i plan og bygningsloven. Jfr. bestemmelsene i kommuneloven.

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

033/10: Godkjenning av protokoll fra formannskapets møte 10.3.2010.

Forslag til vedtak 19.03.2010:

Protokoll fra møte 10.3.2010 godkjennes.

14.04.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

Votering:
Protokollen enstemmig godkjent.

FS-033/10 Vedtak:

Protokoll fra møte 10.3.2010 godkjennes.

Vedtaket er enstemmig.

034/10: Forslag til planprogram - kommuneplan for Eigersund kommune 2011 - 2022

Rådmannens forslag til vedtak 11.03.2010:

Forslag til planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel 2011-2023 legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Vedtaket er fattet med hjemmel i PBL §4-1.

14.04.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

ORDFØREN foreslo slikt vedtak:

"Nytt punkt (kriterier grå ramme s. 19): Legg til rette for sentrumsnære boenheter med livsløpsstandard for å møte kommende utfordringer med fremtidens befolkningssammensetning.

Andre momenter:

- Innarbeid klynge om nisjetenkning i næringsdelen.
- Ta med satsing på fornybar energi, herunder vindkraft, som næringssatsing.
- Presisere Kaupanes som logistikknutepunkt.
- Bedre fokus på reiselivsnæring."

Votering:
Rådmannens innstilling vedtatt enstemmig med ordførerens tilleggsforslag.

FS-034/10 Vedtak:

Forslag til planprogram for revidering av kommuneplanens arealdel 2011-2023 legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt med følgende endringer:

Nytt punkt (kriterier grå ramme s. 19): Legg til rette for sentrumsnære boenheter med livsløpsstandard for å møte kommende utfordringer med fremtidens befolkningssammensetning.

Andre momenter:
- *Innarbeid klynge om nisjetenkning i næringsdelen.*
- *Ta med satsing på fornybar energi, herunder vindkraft, som næringssatsing*
- *Presisere Kaupanes som logistikknutepunkt.*
- *Bedre fokus på reiselivsnæring.*

Vedtaket er fattet med hjemmel i PBL §4-1.

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

035/10: Kjøp av tilleggsareal mot Lagårdsveien - Morten Dybing

Rådmannens forslag til vedtak 13.01.2010:

Søknad om kjøp av et ca. 90 m² stort areal regulert til byggeområde-boliger imøtekommes på følgende vilkår:
- Kjøper må dekke alle kostnader knyttet til behandlingsgebyr, oppmåling, tinglysing og lignende knyttet til overdragelsen av arealet.
- Arealet selges for kr. 84,- pr. m².

10.02.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

BITTEN FUGELSNES (AP) foreslo:
"Saken utsettes for befaring."

Votering:
Fugelsnes forslag enstemmig vedtatt.

FS-013/10 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Vedtaket er enstemmig.

10.03.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

ORDFØREREN foreslo slikt vedtak:
"På grunn av manglende varsling av partene når det gjelder befaring, utsettes saken til neste møte."

Votering:
Ordførerens utsettelseforslag enstemmig vedtatt.

FS-023/10 Vedtak:

På grunn av manglende varsling av partene når det gjelder befaring, utsettes saken til neste møte.

Vedtaket er enstemmig.

14.04.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

Votering:
Rådmannens innstilling vedtatt enstemmig.

FS-035/10 Vedtak:

Søknad om kjøp av et ca. 90 m² stort areal regulert til byggeområde-boliger imøtekommes på følgende vilkår:

- *Kjøper må dekke alle kostnader knyttet til behandlingsgebyr, oppmåling, tinglysing og lignende knyttet til overdragelsen av arealet.*
- *Arealet selges for kr. 84,- pr. m².*

Vedtaket er enstemmig.

036/10: Klage på avslag på søknad om dispensasjon/deling av grunneiendom, gnr. 2 bnr. 20 - Bjørg Nordis Pedersen og Anders Myklebust

Rådmannens forslag til vedtak 23.01.2010:

Formannskapet har nøye vurdert klage fra Bjørg Nordis Pedersen datert 07.08.07 og begrunnelse for klage datert 16.08.07, men kan ikke se at det i klagen er fremkommet nye momenter som tilsier at klagen kan tas til følge.
Byggesakssjefens vedtak av 18.07.07 opprettholdes derfor.
Klagen oversendes Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 15, jfr. forvaltningslovens § 33.

10.02.2010 Formannskapet

Møtebehandling:
LEIF ERIK EGAAS (H) foreslo:
"Saken utsettes for befaring."

Votering:
Egaas forslag enstemmig vedtatt.

FS-014/10 Vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Vedtaket er enstemmig.

10.03.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

ORDFØREREN foreslo slikt vedtak:
"På grunn av manglende varsling av partene når det gjelder befaring, utsettes saken til neste møte."

Votering:
Ordførerens utsettelseforslag enstemmig vedtatt.

FS-024/10 Vedtak:

På grunn av manglende varsling av partene når det gjelder befaring, utsettes saken til neste møte.

Vedtaket er enstemmig.

14.04.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

BITTEN FUGELSNES (AP) foreslo slikt vedtak:

"Formannskapet har nøye vurdert klage fra Bjørg Nordis Pedersen datert 07.08.07 og begrunnelse datert 16.08.07, og finner at det i klagen er fremkommet nye momenter som tilsier at klagen kan tas til følge. Det anbefales dispensasjon fra kommuneplanens § 3-1 om at fradeling ikke kan finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Følgende særlige grunner foreligger:
- Det foreligger avtale om deling av felleseie.
- Reguleringsplanarbeid er fordyrende.

Det forutsettes følgende:
- Bruken skjer i samsvar med kommuneplanens arealdel
- Delingen skjer i samsvar med situasjonskart datert 09.02.07.

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

Vedtak oversendes Fylkesmannen i Rogaland for uttale."

ORDFØREREN foreslo slikt vedtak:
"Tillegg til særlig grunner:
- Deling vil ikke frata hovedbruket tilgang til sjø da bruket også har annen parsell ved sjø.
- Delingen vil ikke påvirke landbruksdriften til bruket.
- Omsøkt parsell er lokalisert i adskilt fra hovedbruket og er fragmentert i forhold til resten av bruket.

Votering:
Fugelsnes forslag med ordførerens tilleggsforslag enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling.

FS-036/10 Vedtak:

Formannskapet har nøye vurdert klage fra Bjørg Nordis Pedersen datert 07.08.07 og begrunnelse datert 16.08.07, og finner at det i klagen er fremkommet nye momenter som tilsier at klagen kan tas til følge. Det anbefales dispensasjon fra kommuneplanens § 3-1 om at fradeling ikke kan finne sted før området inngår i reguleringsplan.

Følgende særlige grunner foreligger:
- *Det foreligger avtale om deling av felleseie.*
- *Reguleringsplanarbeid er fordyrende.*
- *Deling vil ikke frata hovedbruket tilgang til sjø da bruket også har annen parsell ved sjø.*
- *Delingen vil ikke påvirke landbruksdriften til bruket.*
- *Omsøkt parsell er lokalisert i adskilt fra hovedbruket og er fragmentert i forhold til resten av bruket*

Det forutsettes følgende:
- *Bruken skjer i samsvar med kommuneplanens arealdel*
- *Delingen skjer i samsvar med situasjonskart datert 09.02.07.*

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

Vedtak oversendes Fylkesmannen i Rogaland for uttale.

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

037/10: Klage på kommunens vedtak om å gi dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av en parsell til oppføring av bolig - gnr. 39 bnr. 3, 4 - Svein Narve Veshovda

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet tar ikke klagen til følge og opprettholder vedtaket i sak FS-050/09 på møte 29.04.2009 om tillate til fradeling, etter §7 i plan- og bygningsloven, av en parsell på ca. 2700 m2 med påstående bygninger fra gnr./bnr. 39/4 i Eigersund kommune.

14.04.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

Votering:
Rådmannens innstilling vedtatt enstemmig.

FS-037/10 Vedtak:

> *Formannskapet tar ikke klagen til følge og opprettholder vedtaket i sak FS-050/09 på møte 29.04.2009 om tillate til fradeling, etter §7 i plan- og bygningsloven, av en parsell på ca. 2700 m2 med påstående bygninger fra gnr./bnr. 39/4 i Eigersund kommune.*

Vedtaket er enstemmig.

038/10: Klage på kommunen sitt vedtak om å gi dispensasjon fra kommuneplanen for opprettelse av en større tunparsell i forbindelse med en bruksrasjonalisering - gnr./bnr. 4/15 og 19 - Ole Jakob Skadberg

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet tar ikke klagen til følge og opprettholder vedtaket i sak FS-149/09 på møte 16.12.2009.

14.04.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

SIGVALD NODLAND (SP) foreslo slikt vedtak:

1. "Formannskapet tar klagen til følge og omgjør vedtaket i sak FS-149/09 på møte 16.12.2009 om å tillate opprettelse av en turparsell på ca. 5,7 dekar på gnr./bnr. 4/15 og 19.

2. Formannskapet gir tillatelse til opprettelse av en tunparsell på ca. 4,5 dekar på gnr.,/bnr. 4/15 og 19 etter §7 i plan- og bygningsloven. Dette bør være en tilstrekkelig stor parsell for få en grei arrondering i forhold til utnyttelse av driftsbygninger m.v og samtidig hindre tap av for mye jordbruksareal.

3. Formannskapet gir i medhold av § 12 i jordloven tillatelse til fradeling av 4 parseller på ca. 1 dekar, 8,2 dekar, 16,7 dekar og 136,3 dekar fra gnr./bnr. 4, 15 og 19 i Eigersund kommunene. Det settes som betingelse for deling at parsellene selges og legges som tilleggsjord til en eller flere naboeiendommer. "

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

FS-038/10 Vedtak:

1. *Formannskapet tar klagen til følge og omgjør vedtaket i sak FS-149/09 på møte 16.12.2009 om å tillate opprettelse av en turparsell på ca. 5,7 dekar på gnr./bnr. 4/15 og 19.*

2. *Formannskapet gir tillatelse til opprettelse av en tunparsell på ca. 4,5 dekar på gnr.,/bnr. 4/15 og 19 etter §7 i plan- og bygningsloven. Dette bør være en tilstrekkelig stor parsell for få en grei arrondering i forhold til utnyttelse av driftsbygninger m.v og samtidig hindre tap av for mye jordbruksareal.*

3. *Formannskapet gir i medhold av § 12 i jordloven tillatelse til fradeling av 4 parseller på ca. 1 dekar, 8,2 dekar, 16,7 dekar og 136,3 dekar fra gnr./bnr. 4, 15 og 19 i Eigersund kommunene. Det settes som betingelse for deling at parsellene selges og legges som tilleggsjord til en eller flere naboeiendommer.*

Vedtaket er enstemmig.

039/10: Referatsaker til formannskapets møte 14.4.2010.

Referatsaker som legges frem for utvalget 19.03.2010:

Sakene legges frem uten innstilling/merknad fra administrasjonen.

Nr	Dok.ID		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	10/6625	M P	05.03.2010		Protokoll fra felles brukerutvalgs ekstraordinære møte 08.03.2010
2	10/7613	X	15.03.2010	Anne-Beth Skjæveland	Innovasjon og nye arbeidsplasser i helsesektoren
3	10/7065	I	03.03.2010	Uninor	Varsel om generalforsamling 21.04.10
4	10/8310	I	18.03.2010	Reisemål Syd Vest BA	Innkalling til årsmøtet i Reisemål sydvest 18.03.10
5	10/5660	I	01.02.2010	Norges Røde Kors	Takker for bidraget til Røde Kors sitt nødhjelpsarbeid i Haiti

6	10/8308	I	17.03.2010	Norges forskningsråd	Informasjon om planlagt utlysning til Regionalt forskningsfond Vestlandet
7	10/8614	I	22.03.2010	Motala kommune	Framtidig vennskapssamarbeid - vennskapsby, Motala kommune (Sverige)
8	10/6293	I	26.02.2010	Interkommunalt Arkiv i Rogaland IKS	Representantskapsmøte IKA blir den 21.04.10
9	10/7903	I	05.03.2010	NHO Reiseliv Vest-Norge	Offentlige kjøp av kurs- og konferansetjenester
10	10/8038	I	15.03.2010	Lyse Energi AS	Konvertibelt lån - aksjeforhøyelse i Skangass AS - børsmelding
11	10/9311	I	24.03.2010	Fylkesmannen i Rogaland	Invitasjon til kommuneøkonomidagen 2010
12	10/9540	X	06.04.2010	Karl Johan Olsen	Statusrapportering kvalitetsstyringssystemet Qm+.
13	10/9539	I	23.03.2010	Statens vegvesen	Statens vegvesen informerer - mars 2010

14.04.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

7	10/8614	I	22.03.2010	Motala kommune	Framtidig vennskapssamarbeid - vennskapsby, Motala kommune (Sverige)

Formannskapet ba rådmannen om å takke Motala kommune for det vennskapsby samarbeidet som har vært og at det Eigersund kommune for tiden ikke ser det som aktuelt å gå videre med dette.

Votering:

FS-039/10 Vedtak:

Det ble ikke fattet vedtak i saken.

040/10: Spørsmål/orienteringer i formannskapets møte 14.4.2010.

Spørsmål/orienteringer i møtet 19.03.2010:

14.04.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

- SIGVALD NODLAND (SP) ba om en orientering om hva som er status for prosessen med ordningen for erstatning for barnehjemsbarn

  RÅDMANNEN orienterte om status i saken.

- SIGVALD NODLAND (SP) ba om en orientering om hva som er status for prosessen med forpaktning av Bakkebø gård.

  RÅDMANNEN orienterte om status i saken.

- KNUT PETTERSEN (AP) ba om en orientering om hva som er status for prosessen med lagringsplass for utstyr til Sivilforsvaret.

  RÅDMANNEN orienterte om at administrasjonen nettopp har hatt ute annonse i lokalpressen uten resultat, men at det også vurderes oppgradering av nåværende lokaliteter. Dette etter samtaler med Sivilforsvaret.

- KNUT PETTERSEN (AP) ba om en orientering om hva som er status for energiøkonomisering i kommunale bygg, jf. vellykkete prosjektet med Egersundshallen.

  RÅDMANNEN orienterte om at administrasjonen jobber med dette. Bl a ses det på dette i kulturhuset i forbindelse med at det må gjennomføres tiltak etter branntilsyn. I dette bygget kan enøk-tiltak gi en besparelse på opptil 50%, Helleland skole er et annet bygg som vurderes. Kommunen vil søke Enova om tilskudd til de ulike prosjektene.

- BITTEN FUGELSNES (AP) ba om en orientering om status for diabetes-klinikken.

  RÅDMANNEN orienterte om status for dette og Dalane Distriktsmedisinske senter.

- BITTEN FUGELSNES (AP) ga positiv tilbakemelding på fylkesmannnes nominasjon av Eigersund kommune som årets beredskapskommune.

- KJELL FREDRIKSEN (FrP) orienterte om årets landsmøte i vertskommunesammenslutningen LVSH.

- RÅDMANNEN orienterte om status for oppfølging av Helsetilsynets rapport på Lagård bo- og servicesenter.

- ORDFØREREN orienterte om følgende forhold:
  - Møte med Rogalandsbenken på Stortinget.
  - Møte med politimesteren.
  - Vindkraft i Dalane.
  - Transportplan i Dalane og Transportkonferansen i Rogaland.
  - Avkjøringskrysset på Eigestad.

Votering:

FS-040/10 Vedtak:

Det ble ikke fattet vedtak i saken.

041/10: Personalsak.

Forslag til vedtak 30.03.2010:

Saken er unntatt offentlighet jf. kl. 31, nr 3.

14.04.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

Møtet ble lukket under denne saken jf. kl. 31, nr 3.

FS-041/10 Vedtak:

Saken er unntatt offentlighet jf. kl. 31, nr 3.

042/10: Etablering av et evt. utbyggingsselskap for Hestneshalvøya - Vedtak i miljøutvalget 23.3.2010.

Rådmannens forslag til vedtak 13.04.2010:

Saken legges frem uten forslag til vedtak.

14.04.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

KNUT PETTERSEN (AP) foreslo slikt vedtak:

"Formannskapet ber rådmannen fremme en sak om hvordan utbygging av Hestneshalvøya bør skje. Saken skal vise og drøfte ulike alternativer for utbygging, herunder utbyggingsselskap. Saken legges frem til formannskapets møte 5. mai 2010.

Rådmannen gis fullmakt å innhente ekstern kompetanser. Kostnadene legges inn under prosjektet."

Votering:
Pettersens forslag enstemmig vedtatt.

FS-042/10 Vedtak:

Formannskapet ber rådmannen fremme en sak om hvordan utbygging av Hestneshalvøya bør skje. Saken skal vise og drøfte ulike alternativer for utbygging, herunder utbyggingsselskap. Saken legges frem snarest mulig, til formannskapets møte 5. mai 2010.

Rådmannen gis fullmakt å innhente ekstern kompetanse.

Vedtaket er enstemmig.

043/10: Valg av vararepresentant for klageorgan veterinærvaktordning i Dalane (kl. § 13).

Rådmannens forslag til vedtak 13.04.2010:

1. Eigersund kommune oppnevner følgende varamedlemmer i rekkefølge til klageorganet veterinærvaktordning i Dalane:
   1 :
   2:
2. Vedtaket er fattet etter kommunelovens § 13.

14.04.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

TOR-INGE RAKE (V) foreslo slikt vedtak:
"Som første var velges Solveig Ege Tengesdal (KrF)
Som andre vara velges Sigvald Nodland (SP)"

Votering:
Rådmannens innstilling med Rakes tilleggsforslag vedtatt enstemmig.

FS-043/10 Vedtak:

1. *Eigersund kommune oppnevner følgende varamedlemmer i rekkefølge til klageorganet veterinærvaktordning i Dalane:*
   1: Solveig Ege Tengesdal (KrF)
   2: Sigvald Nodland (SP)

2. *Vedtaket er fattet etter kommunelovens § 13.*

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

Sak 46

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 23.04.10
Arkiv: :GBR-41/3, FA-L42
Arkivsaksnr.: 09/1363
Journalpostløpenr.: 10/11025

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
	Formannskapet	05.05.10

Søknad om dispensasjon for oppføring av garasje/stall samt 2 mindre bygg gnr. 41 bnr. 3 - Svend Tønnessen, Sletteidveien 277

Sammendrag:

Svend Tønnessen søker den 08.05.09 om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene for oppføring av garasje/stall, hønsehus og verksted/ forlager på eiendommen gnr. 41 bnr. 3. Garasje/ stall er vist med grunnflate ca. 70 m², hønsehus med grunnflate ca. 12 m² og verksted med grunnflate ca. 14 m².

I LNF-områder er det kun tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 (byggeforbud i 100 metersbeltet), kommuneplanbestemmelsenes § 4-5 (eksisterende bygninger i LNF område) og § 6-2 (byggeforbud nærmer vassdrag enn 50 meter) og formål i plan, LNF- område.
Naboene er varslet og det foreligger ikke nabomerknader til søknaden.

Søknad er mottatt før ny plan- og bygningslov (plandel) ble innført den 01.07.09 og søknad må av den grunn behandles etter § 7 i plan- og bygningslov av 1985.

Saksgang:
Formannskapet avgjør saken. Formannskapet kan anbefale dispensasjon eller avslå søknaden. Dersom Formannskapet anbefaler dispensasjon, oversendes søknad til Rogaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Rogaland for uttalelse.

Rådmannens forslag til vedtak 23.04.10:

Formannskapet har nøye vurdert søknad fra Svend Tønnessen om dispensasjon fra formål i kommuneplanen og bestemmelsenes § 4-5 og § 6-2 (byggeforbud nærmer vassdrag enn 50 meter), men finner at det ikke foreligger særlige grunner som tilsier at det kan anbefales dispensasjon. Søknad avslås.

Vedtaket er fattet med hjemmel i kommuneplanbestemmelsenes § 6-2 § 6- 5 og kommuneplanens arealdel.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Ingen

Andre opplysninger / fakta i saken:

Gjeldende plangrunnlag:

For eiendommen gjelder kommuneplanen for Eigersund vedtatt av kommunestyret den 17.09.07. Omsøkt areal er i planen vist som LNF- område.

Kommuneplanbestemmelsenes § 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 200m², og totalt bruksareal ikke overstiger 300 m². Harasje er tillatt med bebygd areal inntil 50 m². Størrelse fastsettes endelig etter en vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse.
Sakene skal forelegges arkeologiske myndigheter for uttale.

Kommuneplanbestemmelsenes § 6-2:
Det er ikke tillat med byggetiltak eller inngrep nærmere vassdrag enn 50 meter.

Plan og bygningslovens § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag:
I 100- metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn e100- meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Det er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.
Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr.5 og 12-7 nr.2.
Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.
For områder langs vassdrag som har betydning for natur -, kulturmiljø- og friluftsinteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

Søker skriver følgende i brev datert 26.06.09:

Jeg ønsker å bygge en garasje/ stall el.lign. på ca. 70m2. Der vil jeg muligens ha noen få sauer, evt. hester, som i tillegg kan beite ned det ca. 2000m2 store området.
Jeg vil i tillegg bygge et verksted på ca. 14 m2, der jeg kan drive med reparasjoner av forskjellig karakter.
Vil også bygge et 12m2 stort hønsehus, slik at vi kan produsere våres egne egg og kanskje avle opp kyllinger.
Garasjen er over 50m2, som kommunen har satt som en grense.
Det renner i tillegg en bekk ca.30m.fra eiendommen, denne bekken har visstnok blitt karakterisert som et vassdrag, der plan og bygningsloven sier minst 50m ifra.
Jeg eier et stykke LNF jord (Gnr.41 Bnr.3) ved siden av min bolig (Gnr.41 Bnr.30) som jeg ønsker å kunne bruke til noe fornuftig. Ungene mine på 9 og 10 år, har ikke noen lekekamerater i nærheten og ønsker seg derfor å ha noen dyr. Det har jeg et sterkt ønske om å gjøre for dem, men har per i dag ingen plass å innlosjere dyrene. Har også tanker om å anskaffe meg en traktor og da er det greit å kunne vinterlagre tørt.

Tiltaket har vært forelagt Plansjef som i skriv datert 05.06.09 opplyser:
Området er i kommuneplanen vist som LNF område dvs. et generelt byggeforbud etter plan og bygningsloven. En viser også til § 4-5 som sier at "Garasje er tillatt med bebygd areal inntil 50 m2. Størrelsen fastsettes endelig etter en vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse."

Området omfattes av § 3(nå § 6-2) i bestemmelsene som lyder; "Det er ikke tillat med byggetiltak eller inngrep nærmere vassdrag enn 50 meter." Anbefaler at saken forelegges NVE for uttale. Er det oppgitt noe om dette er en flombekk, maksimalvannstand jfr. kravene i henhold til § 68. Jeg kjenner ikke til høydeforskjellen, men dettet må i hvert fall avklares.

Viser til § 4-5 Sakene skal forelegges arkeologiske myndigheter for uttale.

En anbefaler at en holder seg til de begrensninger som er gitt i kommuneplanen når det gjelder størrelse samt at saken blir sendt til uttale om nødvendig og at søker får en fagkyndig til å dokumentere ev. forhold knyttet til § 68 jfr. nærhet til vassdrag med ev. avbøtende tiltak.

Tiltaket har vært forelagt Landbrukssjef som i skriv datert 11.03.10 opplyser:
Viser til søknad fra Svend Tønnessen om bygging av garasje/stall på ca. 70m2. Her vil han ha et visst antall sauer og hester tilpasset sin egen eiendom. Han vil også bygge verksted på ca. 14m2. I tillegg til han ha et hønsehus på 12m2. Planlagte bygg er tegnet inn på kart. Det er ikke spesifisert hvor stor del av garasje/stall som skal nyttes til henholdsvis garasje og stall. Med garasje menes her kanskje redskapshus for traktor og landbruksredskaper.

Sven Tønnessen eier gnr./bnr. 41/3 som er på ca. 3,2 dekar hvorav 0,1 dekar fulldyrket jord og 3,1 dekar annet areal (utmarksbeite). Han har et bolighus på naboeiendommen gnr./bnr. 41/30. Gnr./bnr. 41/30 er på ca. 1,4 dekar. Her er det også garasje.

I LNF-områder er det kun tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Dette begrepet er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet. Annen næringsvirksomhet basert på utnyttelse av gardens eget ressursgrunnlag vil også inngå i landbruksbegrepet.

Landbruksverksted inngår i LNF begrepet hvis verkestedet i hovedsak benyttes til reparasjon av gårdens eget utstyr. Anlegg for oppstalling av hest er greit hvis anlegget er tilpasset brukets størrelse og drift. Redskapshus er også greit hvis det er tilpasset brukets størrelse og drift. Hvis det er bilgarasje er det begrensing på 50m2. Hvorvidt det er lovlig å bygge garasje uten at det er bolig på eiendommen kjenner en ikke til. Hønsehus er greit hvis det er tilpasset brukets størrelse og drift.

Bruket er kun på ca. 3,2 dekar, hvorav 3,1 dekar annet areal (utmark). Omsøkte tiltak må regnes som hobby og inngår ikke i begrepet stedbunden næring. Tiltakene er heller ikke tilpasset brukets størrelse og drift. Det må søkes dispensasjon fra kommuneplanen (en er likevel usikker på om det må søkes dispensasjon fra kommuneplanen når det gjelder mindre bygg under 15-20m2). Det er svært begrenset behov for landbruksverksted. Det er ikke areal til vinterfôr til husdyr på eiendommen. Det er heller ikke innmarksbeite, kun utmarksbeite. Med hensyn på utmarksbeite er det kanskje plass til 1-2 sauer+ lam. En er likevel avhengig av tilleggsforing. I vinterfôra sau med 2 lam skal ha 30 % av forenhetene fra fulldyrket jord, 30% fra innmarksbeite, 23 % fra utmarksbeite og 17% fra kraftfôr. Det mangler også spredeareal til sauene. Husdyrgjødsel skal spres på fulldyrket jord eller innmarksbeite som er godkjent brukt som spredeareal. Hest blir hovedsakelig foret med høy, som oftest kjøpes, men en trenger også mye innmarksbeite og utmarksbeite, som er mangelvare på denne eiendommen.

Saksbehandlers vurderinger:

Svend Tønnessen søker den 08.05.09 om dispensasjon fra kommuneplanbestemmelsene for oppføring av garasje/stall, hønsehus og verksted/forlager på eiendommen gnr. 41 bnr. 3. Garasje/ stall er vist med grunnflate ca. 70 m², hønsehus med grunnflate ca. 12 m² og verksted med grunnflate ca. 14 m².
Naboene er varslet og det foreligger ikke nabomerknader til søknaden.

Omsøkt eiendom gnr. 41 bnr.3 er i dag ubebygd men den fungerer som veiforbindelse til eiendom gnr. 41 bnr. 30. Svend Tønnessen er registrert som eier av begge eiendommer. Gnr. 41 bnr. 30 er bebygd med bolighus og garasje som har et samlet bebygd areal på ca. 178 m² og samlet bruksareal på ca. 212 m²

Plan – og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlig grunner " skal være oppfylt må det foreligge 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 dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

Vedrørende garasje/stall
Det søkes om å oppføre garasje/ stall med grunnflate på ca. 70 m²
Det kommer frem i uttalelse fra Landbrukssjef at arealet for eiendommen er begrenset og vanskeliggjør ønsket om stall med dyr. Garasje for traktor dekkes ikke av noen landbruksdrift på eiendommen. Eiendommen er ubebygd og kommuneplanen da åpnes det ikke for at det kan tillates oppført bygninger i områder med formål LNF.

Vedrørende verksted/ forlager og hønsehus
Formålet i kommuneplanen – LNF, tillater ikke at det kan oppføres bygninger på ubebygd eiendom. Det kan derfor ikke anbefales at bygninger godkjennes som omsøkt.

Konklusjon:
Rådmannen viser til ovennevnte og anbefaler at Formannskapet avslår søknaden. I LNF-områder er det kun tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til stedbunden næring. Bruket er kun på ca. 3,2 dekar, hvorav 3,1 dekar annet areal (utmark). Omsøkte tiltak må regnes som hobby og inngår ikke i begrepet stedbunden næring.
Det kan av den grunn ikke oppføres garasje/stall, verksted/forlager eller hønsehus ettersom det ikke foreligger driftsgrunnlag på eiendommen. Garasje for traktor og verksted dekkes heller ikke av drift på eiendommen og kan ikke tillates oppført. Kommuneplanen åpner ikke for nybygging på ubebygde eiendommer i LNF- område.

Universell utforming:
Ikke aktuelt.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen for kommunen.

Alternative løsninger:

Formannskapet har nøye vurdert søknad om dispensasjon fra formål i kommuneplanen og Kommuneplanbestemmelsenes § 4-5 og § 6-2, jamfør plan- og bygningslovens § 7, og finner at det foreligger særlige grunner som tilsier at det kan anbefales dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1-8 (byggeforbud i 100 metersbeltet), kommuneplanbestemmelsenes § 4-5 (eksisterende bygninger i LNF område) og § 6-2 (byggeforbud nærmer vassdrag enn 50 meter) og formål i plan, LNF- område, for oppføring av garasje med grunnflate ca. 70m², hønsehus på ca.12 m² og verksted på ca. 14m².

Dette med følgende grunner:

-
-
-

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:

- Plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser må nøye følges.
- Det må foretas en sammenslåing av eiendom gnr. 41 bnr.3 og eiendom gnr. 41 bnr. 30 før arbeid kan starte.
- Før arbeid kan starte må det foreligge dokumentasjon fra fagkyndig i henhold til plan- og bygningslovens § 68 (byggegrunn/miljøforhold)

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

Søknad oversendes Rogaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Rogaland for uttalelse.

---- o ----

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
119318	Forord- sensurert.pdf
71640	Søknad om ett-trinns søknadsbehandling, garasje/stall, verksted/forlager, hønsehus gnr. 41 bnr. 3
71642	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og boligspesifikasjon
119319	dispensasjon.pdf
73542	Situasjonskart, gnr. 41 bnr. 3
71646	Tegninger
75288	Garasje samt 2 mindre bygg gnr. 41 bnr. 3 - Svend Tønnessen, Sletteid
113660	Uttalelse vedr garasje samt 2 mindre bygg gnr. 41 bnr. 3- Svend Tønnessen, sak 09/1363
119320	Oversiktskart kommuneplan.pdf
119280	kommuneplan.pdf
119279	bestemmelser kommuneplan.pdf

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	07.05.09	Svend Tønnessen	Søknad om ett-trinns søknadsbehandling, garasje/stall, verksted/forlager, hønsehus gnr. 41 bnr. 3
3	I	22.05.09	Svend Tønnessen	Situasjonskart, gnr. 41 bnr. 3
2	U	25.05.09	Svend Tønnessen	Foreløpig svar - Søknad om ett-trinns søknadsbehandling, garasje/stall, verksted/forlager, hønsehus gnr. 41 bnr. 3
6	X	05.06.09	Tina Tønnessen	Uttalelse - Garasje samt 2 mindre bygg gnr. 41 bnr. 3 - Svend Tønnessen, Sletteid
7	I	26.06.09	Svend Tønnessen	Følgebrev til byggesøknad - gnr. 41 bnr. 3
8	X	11.03.10	Tina Tønnessen Myklebust	Uttalelse vedr garasje samt 2 mindre bygg gnr. 41 bnr. 3- Svend Tønnessen, sak 09/1363

Parter i saken:

SØK	Svend Tønnessen	Sletteidveien 277	4370	EGERSUND	
TIL	Svend Tønnessen	Sletteidveien 277	4370	EGERSUND	

Forord

Jeg eier et stykke LNF jord (Gnr.41 Bnr.3) ved siden av min bolig (Gnr.41 Bnr.30) som jeg ønsker å kunne bruke til noe fornuftig. Ungene mine på 9 og 10 år, har ikke noen lekekamerater i nærheten og ønsker seg derfor å ha noen dyr. Det har jeg et sterkt ønske om å gjøre for dem, men har per i dag ingen plass å innlosjere dyrene. Har også tanker om å anskaffe meg en traktor og da er det greit å kunne vinterlagre tørt.

Angående høyspentledning

Har snakket med en eller annen fra Lyse, vet ikke hva han heter, han sa at det var så lang avstand fra høyspentledning til bygning at det ikke ville medføre noe problem i det hele tatt.

Søknad om tillatelse til tiltak
etter plan- og bygningsloven § 93

- [ ] Enkle tiltak
- [x] Ett-trinns søknadsbehandling
- [ ] Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker
Foreligger sentral godkjenning [ ] Ja [ ] Nei

Sak dok nr. 09/1363-STV
Vedtaksdato (fylles ut av kommunen) 08 MAI 2009 41/3
Kommunens saksnr.
Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)
Avd Seksjon Saksbeh
EGERSUND

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? [ ] Ja [x] Nei
Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 41	Bnr. 3	Festenr.	Seksjonsnr.
	Bygningsnr.	Bolignr.		
	Adresse SLETTEID	Postnr. 4370	Poststed EGERSUND	

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	[x] Frittliggende	[ ] Tilbygg, påbygg, underbygg		
	[ ] Parkeringsplass	[ ] Anlegg	[ ] Veg	[ ] Vesentlige terrenginngrep
Endring av bygg	[ ] Konstruksjon	[ ] Fasade	[ ] Reparasjon	
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 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 –	[ ]
Dispensasjonssøknader	B	1 –	[ ]
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 –	[ ]
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 –	[ ]
Redegjørelser og tegninger	E	1 – 7	[ ]
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 SVEND TØNNESSEN	Navn SVEND TØNNESSEN
Adresse SLETTEIDV. 277	Adresse SLETTEIDV. 277
Postnr. 4370 Poststed EGERSUND	Postnr. 4370 Poststed EGERSUND
Organisasjonsnr. Telefon	Organisasjonsnr. Telefon (dagtid) 41699857
Kontaktperson SVEND TØNNESSEN Mobiltelefon 41699857	[x] Enkeltperson [ ] Foretak/lag/samele [ ] Off. virksomhet
E-postadresse Telefaks	E-postadresse SVEND.TOENNESSEN@AKERSOLUTIONS.COM
Dato 7/5-09 Underskrift Svend Tønnessen	Dato 7/5-09 Underskrift Svend Tønnessen
Gjentas med blokkbokstaver SVEND TØNNESSEN	Gjentas med blokkbokstaver SVEND TØNNESSEN

© NBR nr. 5174 Nr. 705174 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr. A-

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. 41 | Bnr. 3 | Festenr. | Seksjonsnr. | Signering – ansvarlig søker: SVEND TONNESSEN

Adresse: SLETTEID | Postnr. 4370 | Poststed: EGERSUND

Senterpunkt for tiltaket

Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):

Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):

Senterpunkt angitt ved: X-koordinat: | Y-koordinat:

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt: [ ] Ja [X] Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr. E –

Dispensasjonssøknad (kryss av dersom det søkes om dette tiltak)

Pbl §§ 7, 88 — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) — Vedlegg nr. B –

[X] Plan- og bygningslov [ ] Forskrifter til pbl [ ] Kommunale vedtekter til pbl [ ] Arealplaner

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. — Vedlegg nr. E –

Arealdisponering

Planstatus

[X] Arealdel av kommuneplan [ ] Reguleringsplan [ ] Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: LNF — Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

[ ] Prosent bebygd areal (% BYA) [ ] Tillatt bruksareal (T-BRA m²)

[ ] Prosent tomteutnyttelse (% TU) [ ] Annet

Planlagt bruk/formål

[ ] Bolig [X] Annet, beskriv: GARASJE/STALL, VERKSTED/FORLAGER, HØNSEHUS

[ ] Garasje

Oppmålt tomt

[X] Ja [ ] Nei — Tomteareal: Ca. 3200 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

	BRUKSAREAL	BEBYGD AREAL
GARASJE/STALL	62,8 m²	69,3 m²
VERKSTED/FORLAGER	11,16 m²	14 m²
HØNSEHUS	9,36 m²	12 m²

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til: Nabogrense 1,5m | Vegmidte 40 m | Annen bygning 27m.

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? [X] Ja Avstand 27 m [ ] Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? [X] Ja Avstand 30 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 berørte myndigheter/rettighetshavere. Vedlegg nr. I –

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	[X] Ja	[ ] Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E –
Rasfare, flom mv. pbl § 68	[X] Ja	[ ] Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E –
Miljøforhold pbl § 68	[X] 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 [X] Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

[X] Riksveg/fylkesveg — Er avkjøringstillatelse gitt? [X] 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

[X] Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann — Beskriv: IKKE INNLAGT VANN

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 [X] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? [ ] Ja [ ] Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

Næringsgruppe

Næringsgruppekode: A og 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	

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: 181

Se side 3 for valg av bygningstypekode.

3

VEDLEGG B

Søknad om dispensasjon

Jeg ønsker å bygge en garasje/ stall el.lign. på ca. 70m2. Der vil jeg muligens ha noen få sauer, evt. hester, som i tillegg kan beite ned det ca. 2000m2 store området.

Jeg vil i tillegg bygge et verksted på ca. 14 m2, der jeg kan drive med reparasjoner av forskjellig karakter.

Vil også bygge et 12m2 stort hønsehus, slik at vi kan produsere våres egne egg og kanskje avle opp kyllinger.

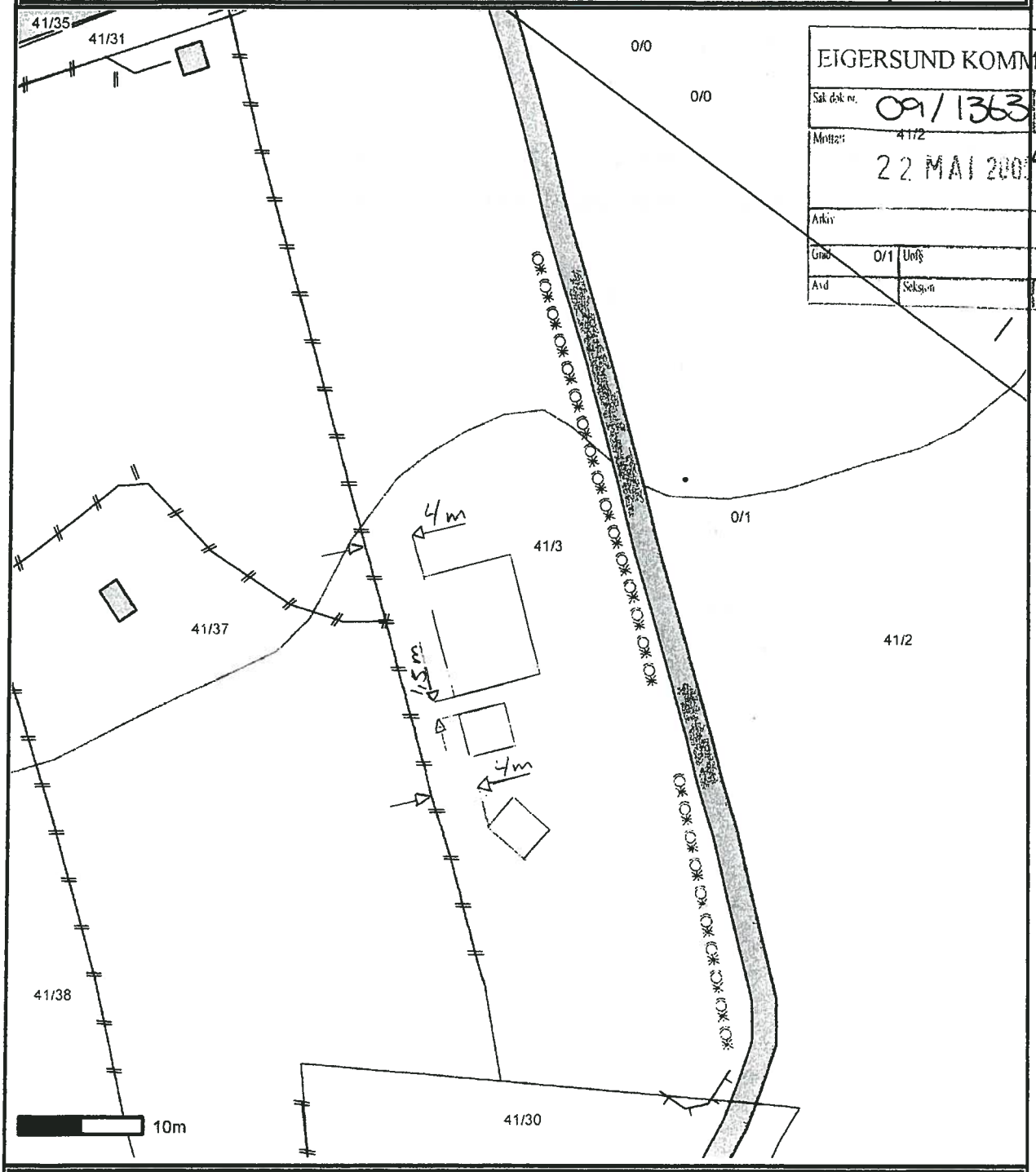
Garasjen er over 50m2, som kommunen har satt som en grense.

Det renner i tillegg en bekk ca.30m.fra eiendommen, denne bekken har visstnok blitt karakterisert som et vassdrag, der plan og bygningsloven sier minst 50m ifra.

4

SITUASJONSKART

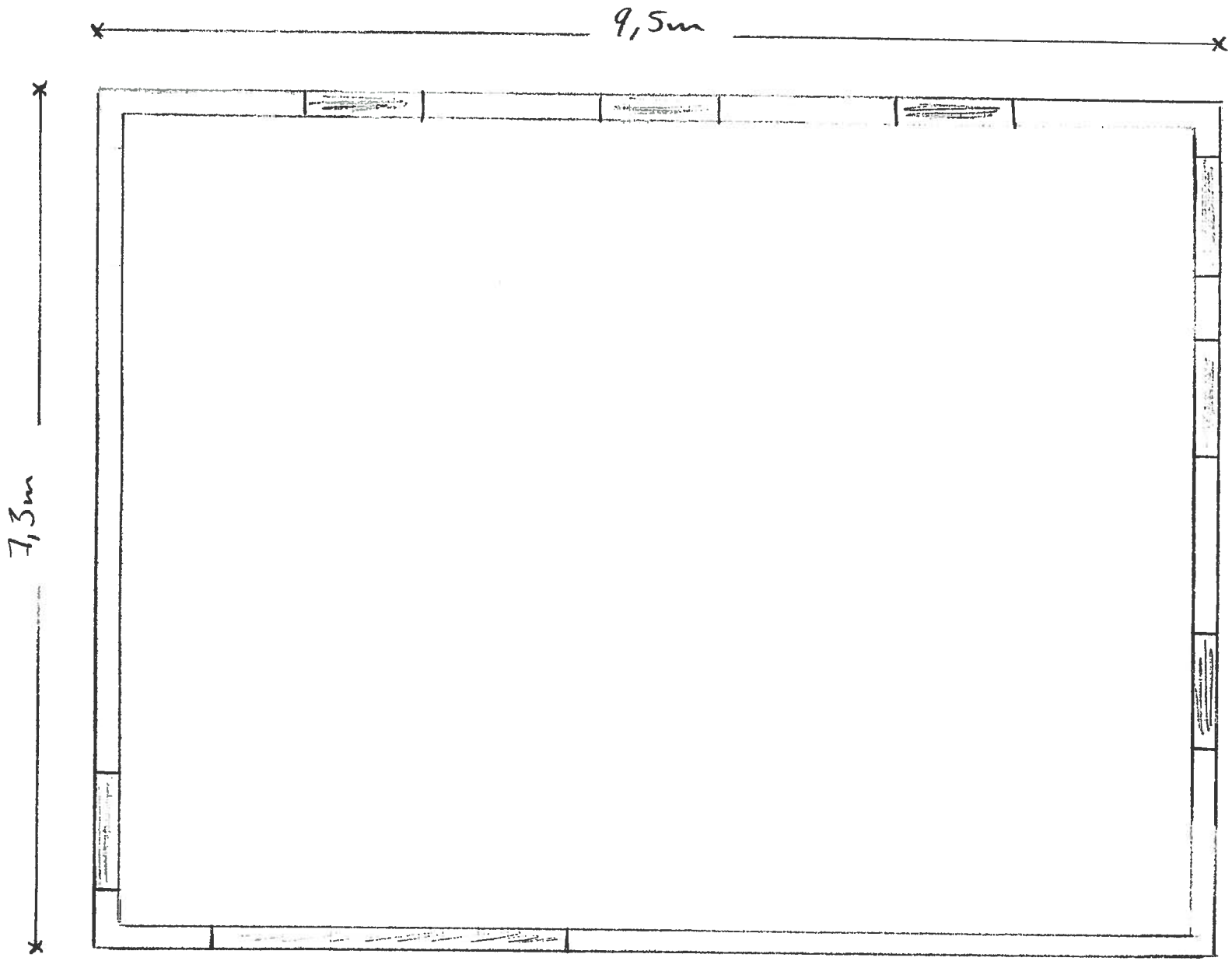
Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 3	Fnr:	Snr:	
	Adresse: SLETTEID				
Hj.haver/Fester:	SVEND TØNNESSEN				
EIGERSUND KOMMUNE	Dato: 17/3-2009 Sign:				Målestokk 1:500

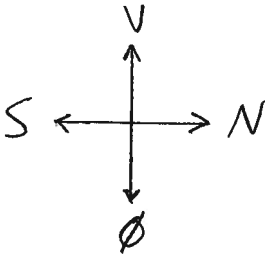


EIGERSUND KOMMUNE
Sak dok nr. 09/1363 Lopenr.
Mottatt 22 MAI 2009 41/3
Arkiv
Grad 0/1 Uofg
Avd Seksjon Saksbeh 110

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.

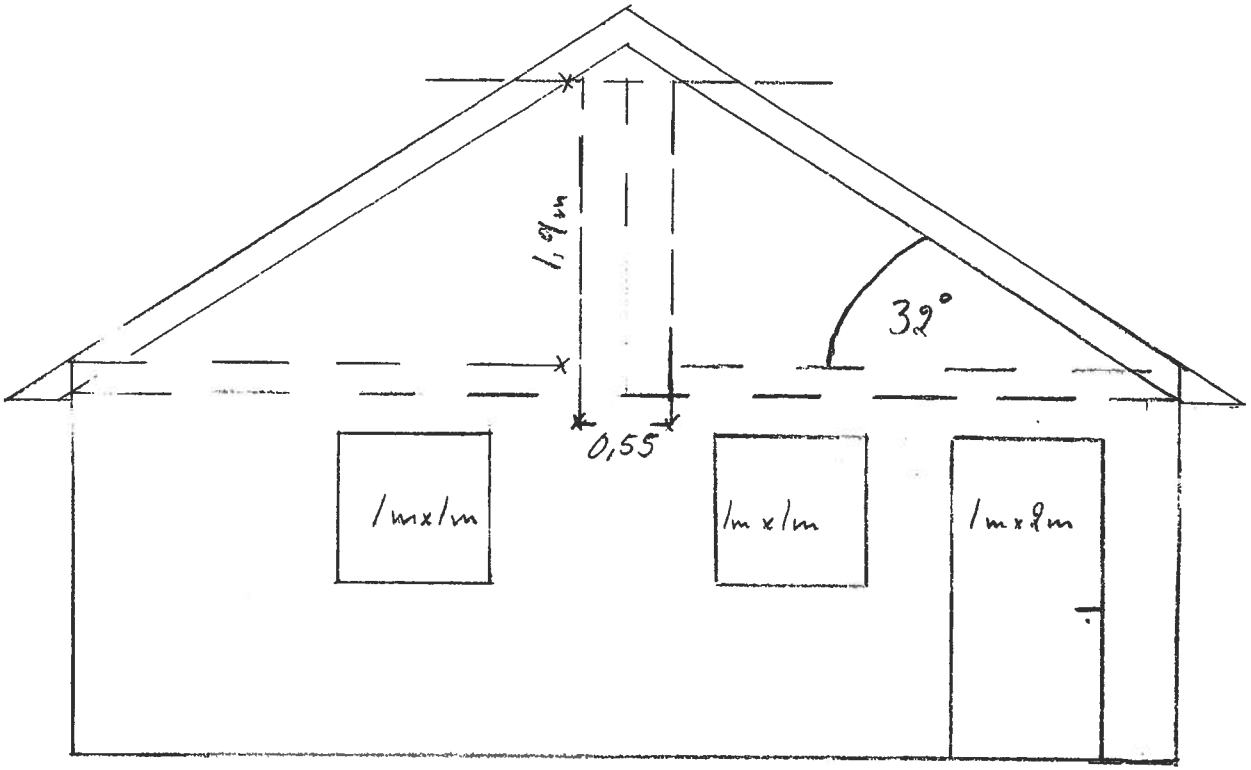
1:50





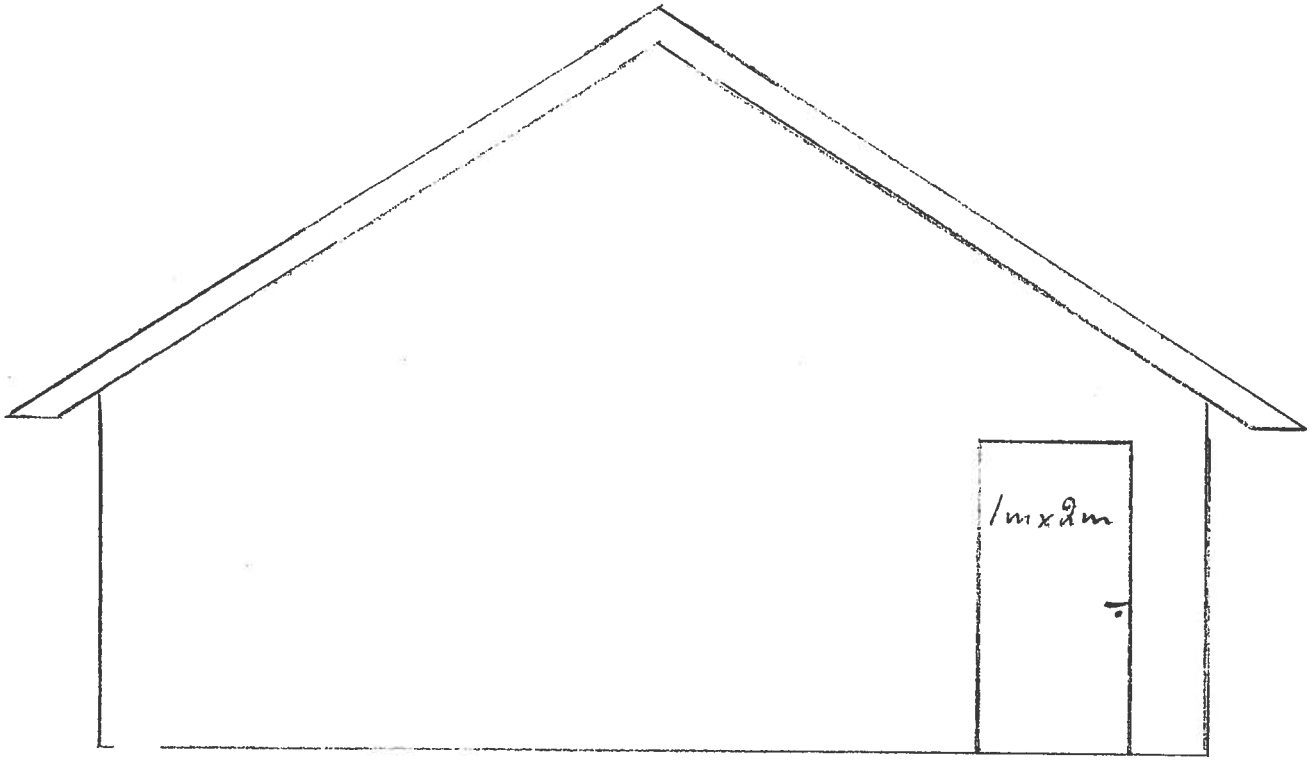
1:50

Sur mot Sör



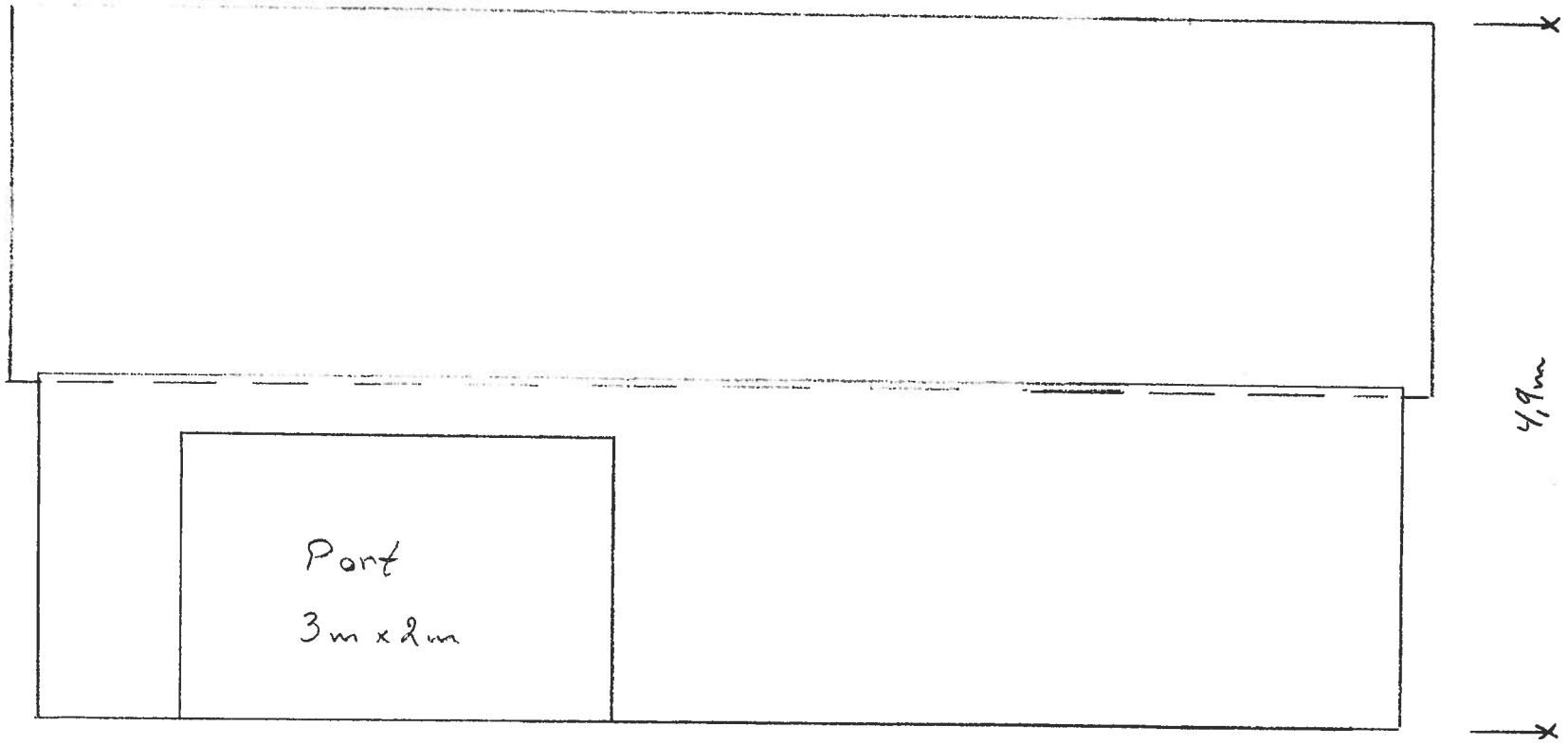
1:50

Sur mot Nord



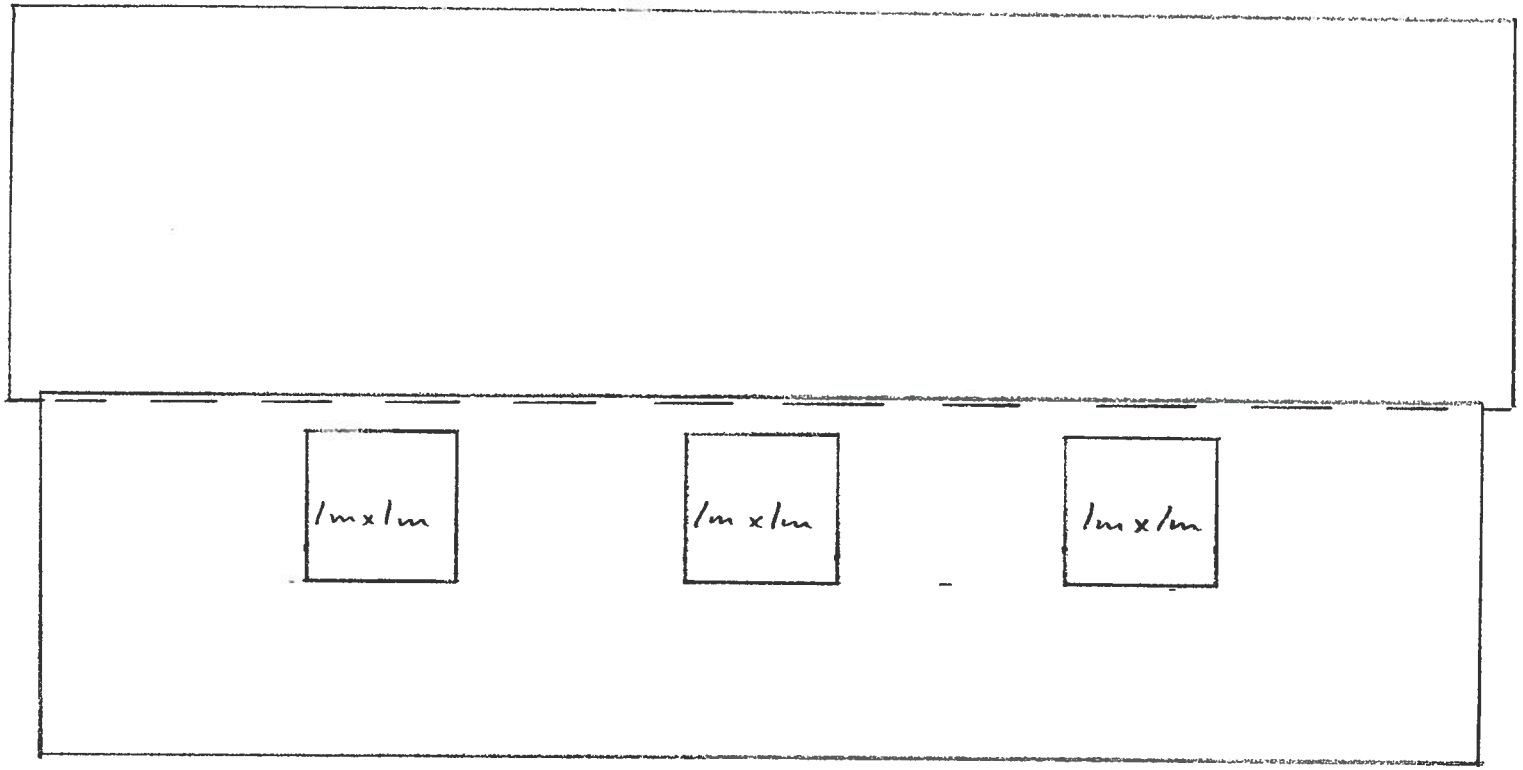
1:50

Sør mot Vest

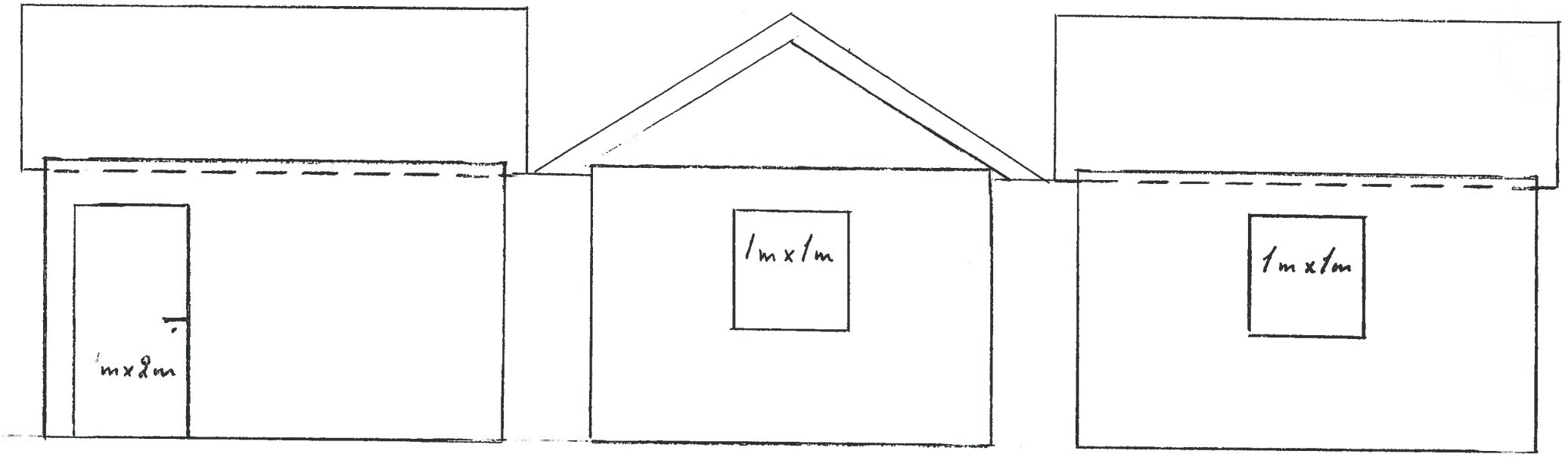


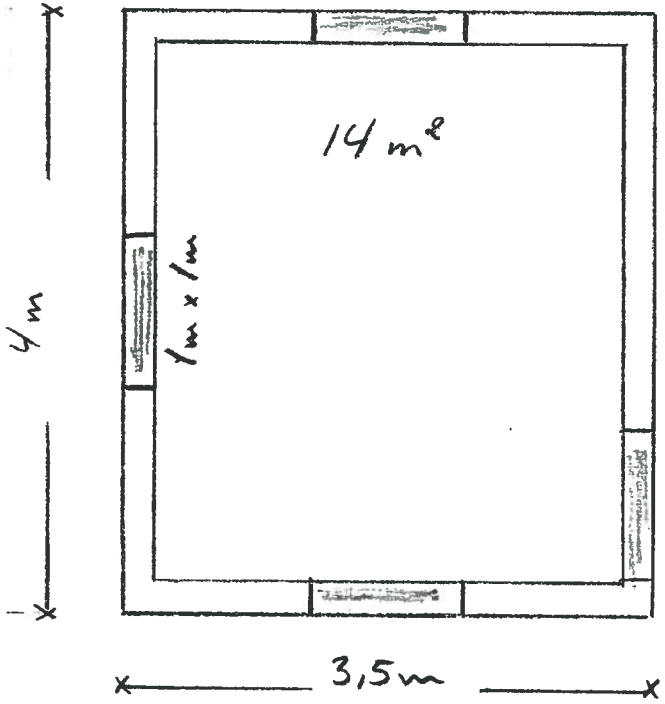
1:50

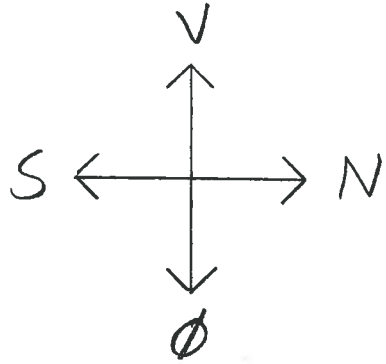
Ser mot Øst



9

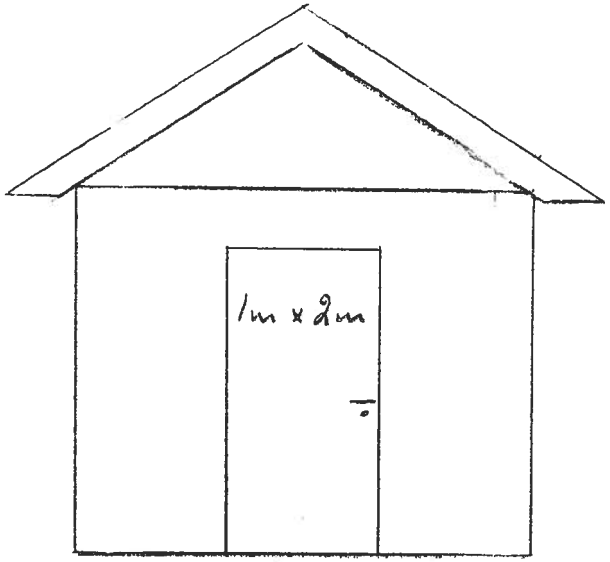


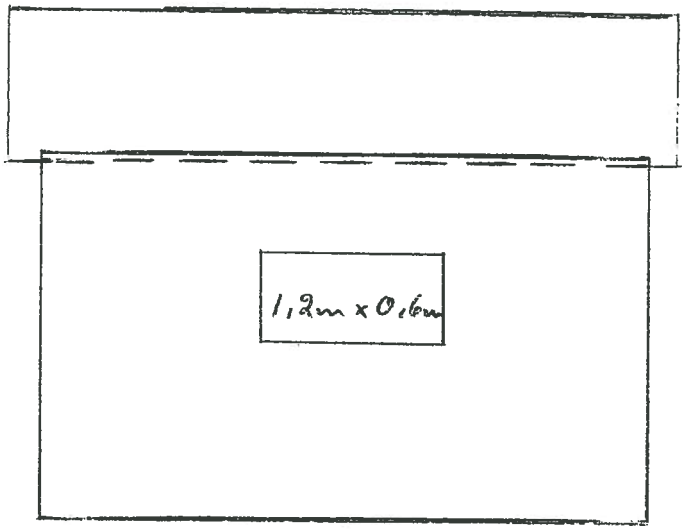


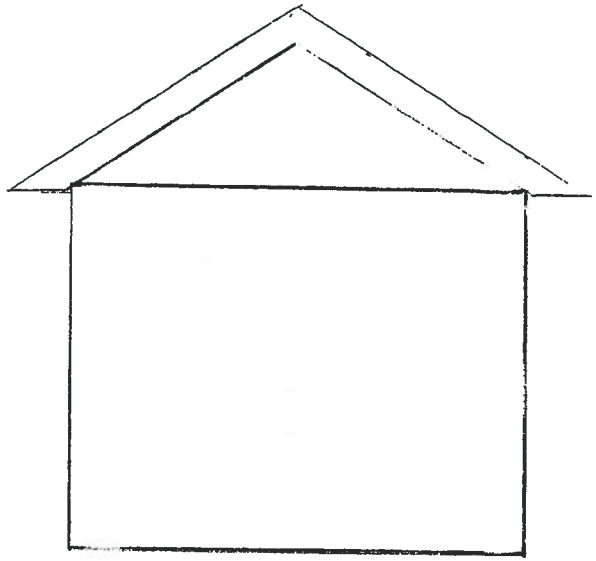


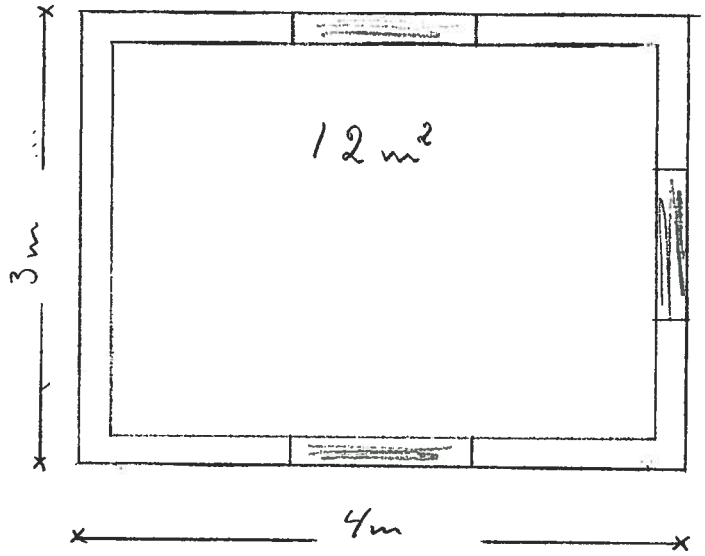
10

1:50









(12)

Tina Tønnessen

Fra: Dag Kjetil Tonheim [dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no]

Sendt: 5. juni 2009 12:04

Til: Tina Tønnessen

Emne: Garasje samt 2 mindre bygg gnr. 41 bnr. 3 - Svend Tønnessen, Sletteid

Området er i kommuneplanen vist som LNF område dvs. et generelt byggeforbud etter plan og bygningsloven. En viser også til §4-5 som sier at "Garasje
er tillatt med bebygd areal inntil 50 m2. Størrelsen fastsettes endelig etter en vurdering av landskapstilpassing og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse."

Området omfattes av §3 i bestemmelsene som lyder; "Det er ikke tillat med byggetiltak eller inngrep nærmere vassdrag enn 50 meter." Anbefaler at saken forelegges NVE for uttale. Er det oppgitt noe om dette er en flombekk, maksimalvannstand jfr. kravene i henhold til §68. Jeg kjenner ikke til høydeforskjellen, men dettet må i hvert fall avklares.

Viser til §4-5 Sakene skal forelegges arkeologiske myndigheter for uttale. V

En anbefaler at en holder seg til de begrensninger som er gitt i kommuneplanen når det gjelder størrelse samt at saken blir sendt til uttale om nødvendig og at søker får en fagkyndig til å dokumentere ev. forhold knyttet til §68 jfr. nærhet til vassdrag med ev. avbøtende tiltak.

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: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no - Internett: www.eigersund.kommune.no

Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund.
Besøksadresse: Lerviksgården, 2 etasje, Egersund.

Ta miljøhensyn – vurder om du virkelig må skrive ut denne e-posten!

Fra: Steinar Nordvoll
Sendt: 11.03.10
Til: 'Tina Tønnessen'
Kopi:
Emne: VS: sak 09/1363

Hei

Viser til søknad fra Svend Tønnessen om bygging av garasje/stall på ca. 70m2. Her vil han ha et visst antall sauer og hester tilpasset sin egen eiendom.

Han vil også bygge verksted på ca. 14m2. I tillegg vil han ha et hønsehus på 12m2.

Planlagte bygg er tegnet inn på kart. Det er ikke spesifisert hvor stor del av garasje/stall som skal nyttes til henholdsvis garasje og stall. Med garasje menes her kanskje redskapshus for traktor og landbruksredskaper.

Sven Tønnessen eier gnr./bnr. 41/3 som er på ca. 3,2 dekar hvorav 0,1 dekar fulldyrket jord og 3,1 dekar annet areal (utmarksbeite). Han har et bolighus på naboeiendommen gnr./bnr. 41/30. Gnr./bnr. 41/30 er på ca. 1,4 dekar. Her er det også garasje.

I LNF-områder er det kun tillatt med bygge- og anleggsvirksomhet som har direkte tilknytning til

stedbunden næring. Dette begrepet er knyttet til bygninger, anlegg eller bruk som det av hensyn

til driften av næringen er nødvendig å plassere på stedet. Annen næringsvirksomhet basert

på utnyttelse av gardens eget ressursgrunnlag vil også inngå i landbruksbegrepet.

Landbruksverksted inngår i LNF begrepet hvis verkestedet i hovedsak benyttes til reparasjon av gårdens eget utstyr. Anlegg for oppstalling av hest er greit hvis anlegget er tilpasset brukets størrelse og drift. Redskapshus er også greit hvis det er tilpasset brukets størrelse og drift. Hvis det er bilgarasje er det begrensing på 50m2. Hvorvidt det er lovlig å bygge garasje uten at det er bolig på eiendommen kjenner en ikke til. Hønsehus er greit hvis det er tilpasset brukets størrelse og drift.

Bruket er kun på ca. 3,2 dekar, hvorav 3,1 dekar annet areal (utmark). Omsøkte tiltak må regnes som hobby og inngår ikke i begrepet stedbunden næring. Tiltakene er heller ikke tilpasset brukets størrelse og drift. Det må søkes dispensasjon fra kommuneplanen (en er likevel usikker på om det må søkes dispensasjon fra kommuneplanen når det gjelder mindre bygg under 15-20m2). Det er svært begrenset behov for landbruksverksted. Det er ikke areal til vinterfôr til husdyr på elendommen. Det er heller ikke innmarksbeite, kun utmarksbeite. Med hensyn på utmarksbeite er det kanskje plass til 1-2 sauer+lam. En er likevel avhengig av tilleggsforing. I vinterfôra sau med 2 lam skal ha 30% av forenhetene fra fulldyrket jord, 30% fra innmarksbeite, 23 % fra utmarksbeite og 17% fra kraftfôr. Det mangler også spredeareal til sauene. Husdyrgjødsel skal spres på fulldyrket jord eller innmarksbeite som er godkjent brukt som spredeareal. Hest blir hovedsakelig foret med høy, som oftest kjøpes, men en trenger også mye innmarksbeite og utmarksbeite, som er mangelvare på denne eiendommen.

Med vennlig hilsen

Steinar Nordvoll

jordbrukssjef

Landbrukskontoret i Eigersund og Sokndal, Pb. 580, 4379 Egersund. Besøksadresse: Sirdalsveien 38, 4376 Helleland

<http://www.eigersund.kommune.no/>

<http://www.sokndal.kommune.no/>

Tel.: 51 46 10 32 (arb.) 51 49 74 47 (privat)

Mob.: 99 49 74 47

Faks: 51 46 10 31

Tel.: 51 47 06 15 (Sokndal tirsdager fra kl. 8-12)

E-mail arbeid: steinar.nordvoll@eigersund.kommune.no

E-mail arbeid Sokndal (tirsdag kl. 8-12): lsk@sokndal.kommune.no

E-mail privat: steinar.nordvoll@dabb.no <mailto:steinar.nordvoll@dabb.no>

13

14

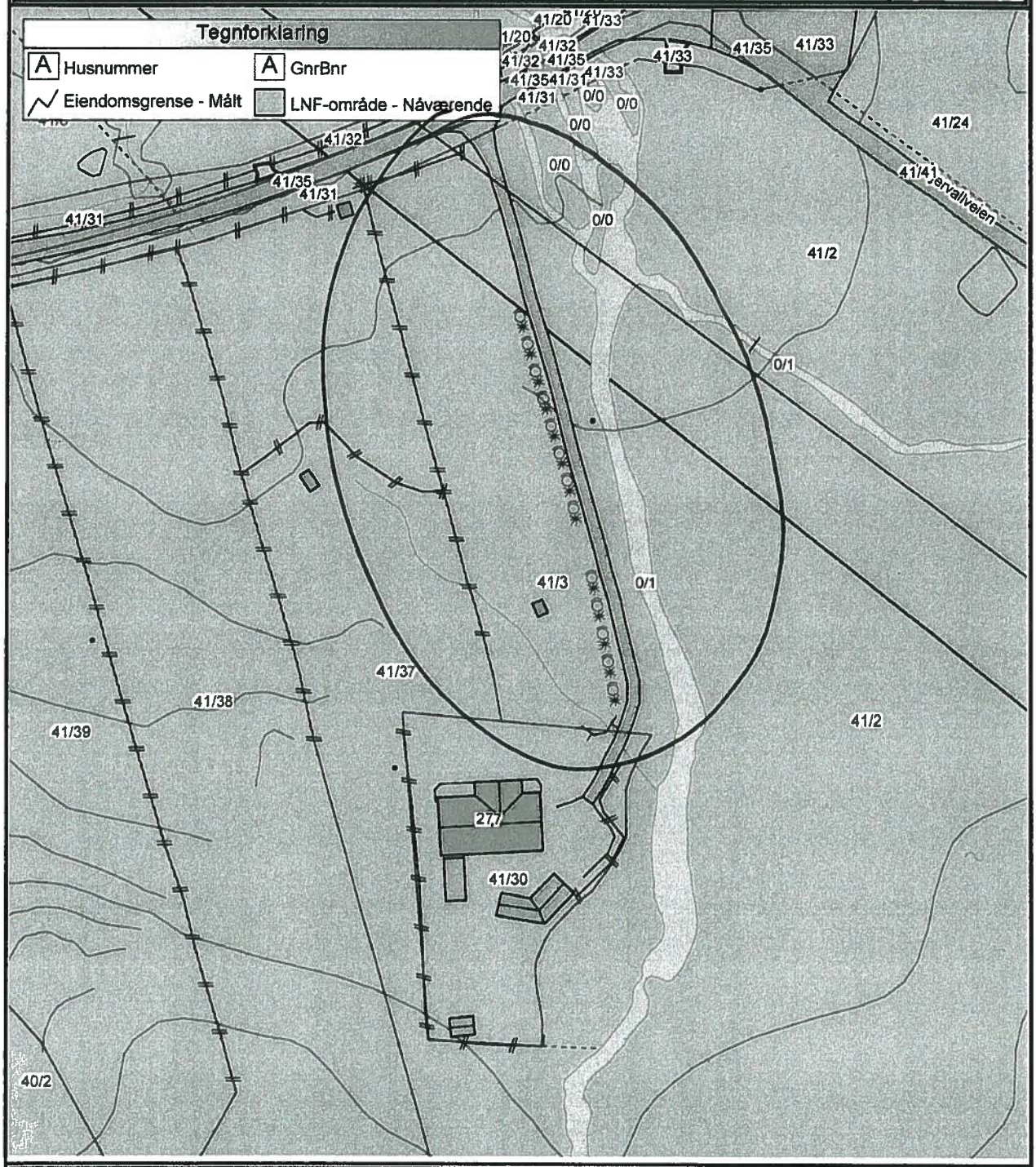
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 41	Bnr: 3	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:	TØNNESSEN SVEND NIELSEN, SLETTEIDVEIEN 277, 4370 EGERSUND			

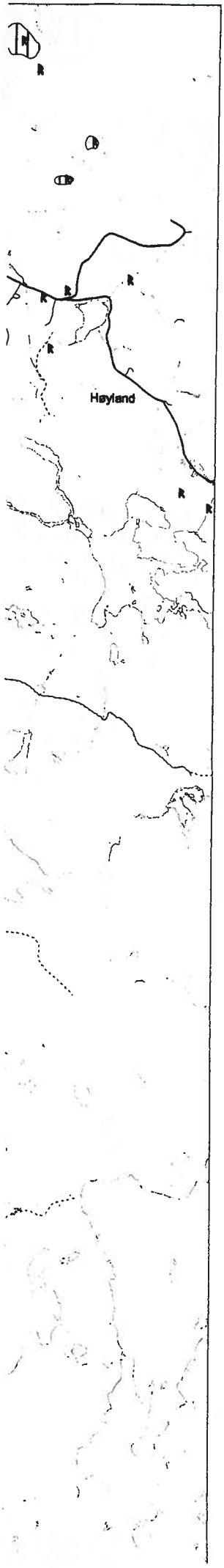
EIGERSUND KOMMUNE

Dato: 21/4-2010 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.

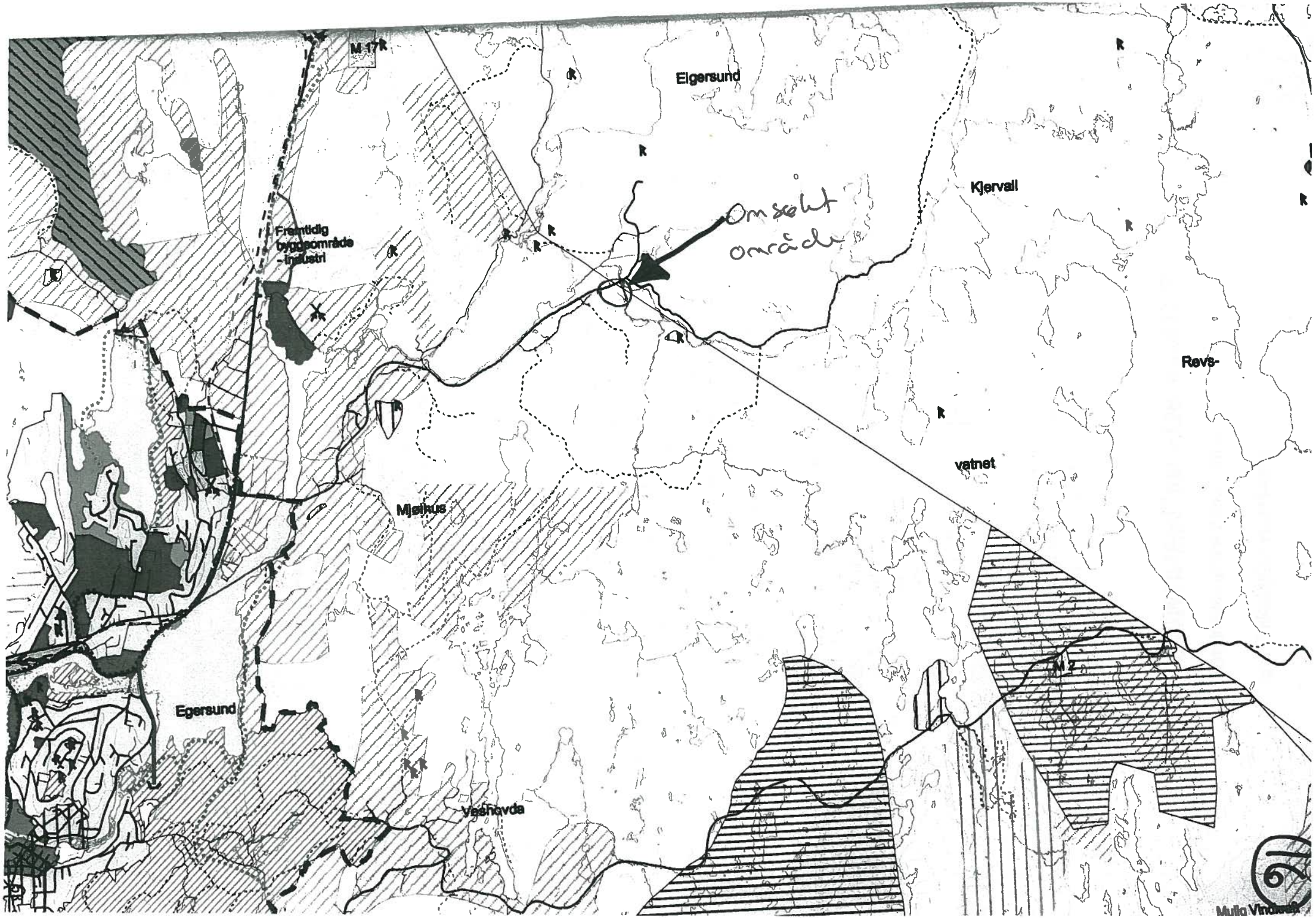


EIGERSUND KOMMUNE

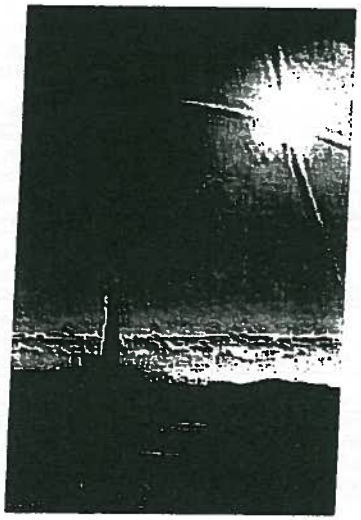
KOMMUNEPLAN 2007 - 2018

KOMMUNEPLAN FOR KYSTDEL

Eksist.	Planl.	
		BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4,1. ledd nr.1)
		Boligområde (frittliggende,konsentrert,blokker)
		Senterområde (Hovedsenter, lokalsenter)
		Erverv
		Forretning
		Kontor
		Industri
		Lager
		Reiseliv
		Fritidsbebyggelse
N	N	Naust
		Offentlig bebyggelse
		Avfallsbehandling
		Bygninger med særskilt almennyttig formål
		Friområde
		Annet byggeområde
		LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER(PBL § 20-4,1. ledd nr.2)
		LNF-område uten bestemmelser om spredt utbygging (§ 20-4,1. ledd nr.2)
		LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (§ 20-4,2. ledd, c)
		LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (§ 20-4,2. ledd, c)
		LNF-område hvor jordbruk er dominerende L
		LNF-område hvor skogbruk er dominerende S
		LNF-område hvor friluftsliv er dominerende F
		LNF-område hvor naturvern er dominerende N
		LNF-område hvor naturvern/ friluftsliv er dominerende N/F
		OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES (§ 20-4, 1. ledd nr. 4)
		Båndlegging etter lov om naturvern
		Båndlegging etter lov om kuturminner
		Båndlegging etter friluftsloven
		Nedslagsfelt for drikkevann
		Båndlegging for forsvaret
		Område som skal reguleres etter PBL
		OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING (PBL§ 20-4,1. ledd nr.3)
		Masseutak (steinbrudd, grustak,sandtak)
		OMRÅDER FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL§ 20-4,1. ledd nr.5)
		NFFFA; område for natur, friluftsliv, ferdsel, fiske og akvakultur.
		NFFF; område for natur, friluftsliv, ferdsel og fiske.
		Småbåthavn
		Ferdselsområde
A		Akvakulturområde
		Friluftsområde i sjø og vassdrag
		Naturvernområde i sjø og vassdrag
		Dumpeplass for mudder.
		Ankringsområder
		VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (PBL § 20-4,1 ledd nr.6)
		Riksveg (Europa-veg)
		Fylkes- og kommunale veger
		Gang- og sykkelveger
		Jernbane
		Jernbaneareal
		Havn
		Skipsled


M 17
Eigersund
Kjervall
Fremtidig
byggeområde
- industri
Omsøkt
område
Revs-
vatnet
Mjølhus
Egersund
Veshovda
M 2
Mulig Vindkraft

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 BESTEMMELSE 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 m^2 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 m^2 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 m^2. Brygge for enkelteiendommer må ikke overstige 10 m^2
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 m^2. 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 utleiegehytter 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

	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 26.02.03
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 plantegging 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, tiltates 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 eventuelt opphør av driften.
2	**LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSOMRÅDER - LNF-OMRÅDER (PBL § 20-4 1. LEDD NR . 2)**

2.1	For skogområdene ved Tengs og Fotlandsvatnet (Eikeskog), samt skogsområdene ved Øygrei, Eikeli/Ilmeseid 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 Slettheí, 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 etter 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 blåser skal være lavest mulig, og blåsene skal gis en mest mulig ensfarget utforming, fortrinnsvis i farger som går mest mulig i ett med vannmassene. Blåser og lignende skal være typegodkjent for sitt bruk.

19

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.

Sak 47

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 27.04.2010
Arkiv: :GBR-49/82, FA-L42
Arkivsaksnr.: 09/2126
Journalpostløpenr.: 10/11181

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
	Formannskapet	05.05.2010

Søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av fritidsbolig, gnr. 49 bnr. 82 - Håkon Bergsland/Knut Øgreid, Bjerkreimsveien 29

Sammendrag:

Helge Schjelderup sivilarkitekter MNAL AS søkte den 07.09.09, på vegne av Håkon Bergsland og Knut Øgreid, om dispensasjon og rammetillatelse for rivning av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny. Eksisterende fritidsbolig ligger ca 20 meter fra Tengselven og har et bebygd areal på ca. 107 m² og et bruksareal på ca. 108 m². Omsøkt fritidsbolig er vist med et bebygd areal på ca. 182 m² og bruksareal på ca. 254 m².

Kommuneplanbestemmelsens § 4-3 tillater at eksisterende fritidsboliger i LNF- område kan utvides under forutsetning av at totalt bebygd areal under tak ikke overstiger 90 m².
Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plan – og bygningslovens §1-8 (byggeforbud i 100 metersbeltet), § 6-2 (byggeforbud nærmer vassdrag enn 50 meter) og kommuneplanbestemmelsenes § 4-3 (eksisterende fritidsboliger i LNF område) samt formål i plan, LNF- område.
Naboene er varslet om dispensasjonen og det foreligger ingen merknader til tiltaket.

Saksgang:
Formannskapet avgjør saken. Formannskapet kan anbefale dispensasjon eller avslå søknaden. Dersom Formannskapet anbefaler dispensasjon, oversendes søknad til Rogaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Rogaland for uttalelse.

Rådmannens forslag til vedtak 27.04.2010:

Formannskapet har nøye vurdert søknad fra Helge Schjelderup sivilarkitekter MNAL AS om dispensasjon og rammetillatelse for riving av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny på eiendommen gnr. 49 bnr. 82 og har etter en konkret vurdering funnet å kunne anbefale dispensasjon som omsøkt.
Hensynet til formål i kommuneplanens arealdel, kommuneplanbestemmelsenes §§ 4-3 og 62 og plan- og bygningslovens § 1-8 blir ikke vesentlig tilsidesatt da eiendommen allerede er bebygget med fritidsbolig som rives, slik at tiltaket gjelder erstatning/byttehandel av fritidsbolig.
Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene da tiltakshavere får en funksjonell fritidsbolig tilpasset omgivelsene og har et sterkt ønske om en løsning som omsøkt. Omsøkt fritidsbolig holder høyt arkitektonisk standard og fremstår som et helhetlig gjennomarbeidet prosjekt. Fritidsboligen grenser til/inngår i bomiljø byggefelt. Det er vektlagt at ingen naboer har hatt merknader til planene.

Dispensasjonen synes å ivareta hensynene til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet da tiltaket sikrer en tryggere adkomst fra veg og bedrer den trafikale situasjon.

Det forutsette at det innsendes dokumentasjon fra fagkyndig slik at krav i plan- og bygningslovens § 68 (byggegrunn/miljøforhold) oppfylles før det gis igangsettingstillatelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19.

Søknad oversendes Rogaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Rogaland for uttalelse.

Eventuell tidligere politisk behandling:
Ingen

Andre opplysninger / fakta i saken:
Gjeldende plangrunnlag:
For eiendommen gjelder kommuneplanen for Eigersund kommune, vedtatt av kommunestyret 17.09.07. Området er i planen vist som LNF- område.

§ 4-3 i kommuneplanens bestemmelser:
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 landskapstilpassning og lokal byggeskikk/omkringliggende bebyggelse
Vest for rv. 44 og 42 skal sakene behandles som BF områdene jamfør § 4-11.
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 105m².*

Sakene skal forelegges arkeologiske myndigheter for uttale.

§ 6-2 i kommuneplanens bestemmelser:
Det er ikke tillat med byggetiltak eller inngrep nærmere vassdrag enn 50 meter.

Plan og bygningslovens § 1-8 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag
I 100- metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.
Andre tiltak etter § 1-6 første ledd enn fasadeendringer kan ikke settes i verk nærmere sjøen enn e100- meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann. Det er likevel ikke til hinder for fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter tomtefestelova.
Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr.5 og 12-7 nr.2.
Forbudet etter andre ledd gjelder ikke der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

For områder langs vassdrag som har betydning for natur -, kulturmiljø- og friluftsinteresser skal kommunen i kommuneplanens arealdel etter § 11-11nr. 5 fastsette grense på inntil 100 meter der bestemte angitte tiltak mv. ikke skal være tillatt.

Plan- og bygningslovens § 19-2. Dispensasjonsvedtaket:
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 fis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyne i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordele 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 vurdering av om det kan 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.
Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker.

Søker opplyser om følgende i skriv datert 27.08.09:
Vi viser til forhåndskonferanse 12. august i år med saksbehandler Tina Tønnessen. På vegne av tiltakshaver Håkon Bergsland og Knut Øgreid søker vi herved om rammetillatelse for erstatningshytte for gnr. 49/ 82 i Eigersund kommune.
Eksisterende hytte.
Den eksisterende hytten er lokalisert i et skrånende terreng mellom Bjerkreimsveien og Tengselven. Hytten ligger i et vakkert og kupert landskap med blandet løvskog og store, delvis tilgrodde kampesteiner. Tomten ligger innenfor LNF-område. Hytten består av et rektangulært volum med saltak, hvor langsiden henvender seg mot elven. Det er kjeller under deler av hytten, og den har en delvis overdekket uteplass mot sør.
Tiltakshaverne kjøpte hytten i 2008. De er svært interesserte i laksefiske og forvaltning av elven,og ønsker dermed å videreføre aktiviteten som har vært drevet fra hytten i årenes løp. Den eksisterende hytten er enkel i sin utforming og de innvendige romløsningene utnytter dessverre ikke kvalitetene på tomten til fulle. Det søkes derfor om å få rive denne hytten og erstatte den med en ny.
Ny hytte.
Den nye hytten skal ha et enkelt og moderne arkitektonisk uttrykk, og bygges opp i naturstein, grånet sedertre og glass som vil passe godt inn i omgivelsene. Det skal være høy kvalitet på både materialer, detaljering og utførelse. Hytten består av et rektangulært hovedvolum med et organisk formet tileggsvolum mot vest (inngangssonen). Hyttens fasade mot veien og mot nord vil være lukket, i motsetning til fasaden mot elven som åpner seg opp mot landskapet med relativt mye glass. Hovedkonstruksjonen vil være en solid stolpe/drager-konstruksjon som omrammes av vegger i natursteinsmur (tørrmur) mot vest, nord og rundt kjeller i øst. Vi vil tilstrebe å bruke stein som i karakter harmonerer med steinene som finnes på tomten og i området rundt. Da hytten er plassert nokså nært Bjerkreimsveien hvor det er en del trafikk, vil steinveggen mot vest også ha en støydempende og vernende effekt. Det vil være trepanel av sedertre på enkelte veggpartier mot sør og øst som naturlig skal gråne over tid. Det vil i likhet med dagens hytte være en overdekket uteplass mot sør.

Taket på hyttens hovedvolum vil utformes som et enkelt pulttak skrånende ned mot elven slik at uttrykket virker avdempet i forhold til omgivelsene. Høyeste punkt på takflaten vil ikke overstige mønehøyden på eksisterende hytte. Takutstikket mot elven bæres av solide tresøyler som danner en svalgang mellom yttervegg og naturen. Dette vil i tillegg til å være et praktisk overdekket uterom også være et arkitektonisk virkemiddel for å få fasaden noe inntrukket. Ytterveggen på den nye hytten plasseres i samme avstand fra elven som ytterveggen på eksisterende hytte. Kjelleren er i dag delvis utgravd, et arbeid som videreføres under den nye hytten. Terrenget vil bearbeides slik at den ligger godt i terrenget. Mest mulig naturterreng inn mot hytten vil tilstrebes.

Planer og arealer.

Hovedvolumet inneholder i 1. etasje kjøkken og opphold mot sør og to soverom med bad mot nord. Det buede volumet mot veien inneholder inngangssone og et soverom med tilhørende bad. Det er innvendig trapp ned i kjelleren hvor det er to soverom med bad i tillegg til funksjoner tilknyttet laksefiske: stativ til fiskestenger, arbeidsbenk med sluk, fryser, lagringsmuligheter m.m.

Parkering.

I dag foregår parkeringen til hytta i en lomme langs veien. Det ønskes i forbindelse med bygging av den nye hytten å etablere parkering på egen grunn til 5 biler hvor avkjøring skjer i den allerede eksisterende lommen. Dette vil skape en ryddigere og sikrere situasjon både for eierne og forbikjørende sammenlignet med dagens situasjon. Parkeringsarealet vil på tomten avgrenses av natursteinsmurer og vil være lite skjemmende for omgivelsen pga tett vegetasjon og skrånende terreng fra veien og ned til parkeringsområdet.

Dispensasjon.

Det søkes herved om dispensasjon fra Kommuneplanens Arealdel paragraf § 3 og § 4-3 som omfatter henholdsvis oppføring av bygg i mindre avstand til elven enn 50 meter og regelen om maks bebygd areal (90 m2). Den eksisterende hytten ligger nærmere elven enn 50 meter. Den nye hytten er tenkt plassert hvor den gamle ligger og vil dermed ligge innenfor 50-metersbeltet.

Når det gjelder arealet er det bebygde arealet på eksisterende hytte 114,2 m2. Bebygd areal for den nye hytta er 146 m2 + 46 m2 (svalgang + overdekket uteplass/ terrasse) = 192 m2. Bakgrunnen for arealøkningen er blant annet at dagens moderne krav til hyttebygg har endret seg en hel del siden den eksisterende hytte ble bygd i 1966, i tillegg til at den nye hytten er spesielt tilrettelagt for en moderne forvaltning av elven.

(Det gjøres oppmerksom på at arealet ikke stemmer, jamfør skriv med korrigert bygningsdata mottatt 22.04.10 som opplyser om eksisterende hytte med BYA ca.107m² ikke 114m² og ny hytte med BYA ca.182m² og ikke 192 m²)

Vi har blitt varslet om lang behandlingstid på byggesaksavdelingen i Eigersund kommune. Vi tillater oss derfor å sende nabovarsler ut samtidig med denne søknaden. Eventuelle merknader fra naboer blir behandlet og videresendt kommunen straks de foreligger. Vi håper på positivt svar på søknaden. Hvis noe skulle være uklart eller det ønskes mer informasjon, vennligst ta kontakt med undertegnede. På forhånd takk.

Saksbehandlers vurderinger:

Helge Schjelderup sivilarkitekter MNAL as søker den 07.09.09 på vegne av Håkon Bergsland og Knut Øgreid om dispensasjon fra kommuneplan for Eigersund. Det søkes om rammetillatelse for rivning av eksisterende fritidsbolig og oppføring av ny. Eksisterende fritidsbolig har et bebygd areal på ca. 107 m² og bruksareal på ca. 108 m². Ny fritidsbolig er vist med bebygd areal på ca. 182 m² og bruksareal på ca. 254 m².
Naboene er varslet om dispensasjonen og det foreligger ingen merknader til tiltaket.

Eksisterende fritidsbolig er oppført i et LNF – område i kommuneplanens arealdel, dette setter begrensninger for byggearbeid på eiendommen. Ettersom det allerede er en bygning på eiendommen vil ikke det omsøkte tiltaket endre bruken av eiendommen. § 1-8 i plan- og bygningsloven forutsetter at det i 100- metersbeltet langs vassdrag tas særlig hensyn til natur

og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Eiendommen vil fortsatt bli brukt som en fritidseiendom.
Det kan ikke forutsettes at eksisterende fritidseiendom skal tilrettelegge for å oppfylle "særlige hensyn" når eiendom ikke har måttet imøtekomme dette kravet tidligere. En kan for øvrig ikke se at omsøkt tiltak forverrer det utgangspunktet eiendommen har i dag, fra å oppfylle krav om å ta særlige hensyn til natur og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Vedrørende størrelse
Bygningen ligger i dag innenfor byggeforbudet 50- metersbeltet fra vassdrag og § 1-8 (byggeforbud i 100-metersbeltet), noe som medfører at kommuneplanbestemmelse § 4-3 ikke kan brukes for vurdering av størrelsen. Eksisterende bebyggelse på eiendommen er da retningsgivende for størrelsen på fritidsboligen. En utvidelse av fritidsboligen som omsøkt bryter med kommuneplanens intensjon. Da fritidsboligen grenser til/inngår i bomiljø byggefelt og ingen naboer har merknader har en likevel i dette konkrete tilfellet og etter en totalvurdering funnet at dispensasjon kan gis. Det er vektlagt at saken er så spesiell at en ikke ser at dette vil gi grunnlag for presedens i andre saker.

Vedrørende estetikk.
Omsøkt fritidsbolig holder et høyt arkitektonisk nivå og det er tatt særlig hensyn til omgivelsene ved utforming av bygningen. Dette påvirker inntrykket av prosjektet positivt.

Konklusjon:
En har vært i tvil, men rådmannen viser til ovennevnte og anbefaler at formannskapet gir dispensasjon for omsøkt tiltak. Hensynet til formål i kommuneplanens arealdel, kommuneplanbestemmelsenes §§ 4-3 og 62 og plan- og bygningslovens § 1-8 blir ikke vesentlig tilsidesatt da eiendommen allerede er bebygget med fritidsbolig som rives, slik at tiltaket gjelder erstatning/byttehandel av fritidsbolig.
Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene da tiltakshavere får en funksjonell fritidsbolig tilpasset omgivelsene og har et sterkt ønske om en løsning som omsøkt. Omsøkt fritidsbolig holder høyt arkitektonisk standard og fremstår som et helhetlig gjennomarbeidet prosjekt. Fritidsboligen grenser til/inngår i bomiljø byggefelt. Det er vektlagt at ingen naboer har hatt merknader til planene.
Dispensasjonen synes å ivareta hensynene til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet da tiltaket sikrer en tryggere adkomst fra veg og bedrer den trafikale situasjon.

Det må forutsette at det innsendes dokumentasjon fra fagkyndig slik at krav i plan- og bygningslovens § 68 (byggegrunn/miljøforhold) oppfylles før det gis igangsettingstillatelse.

Universell utforming:
Ikke aktuelt

Økonomiske konsekvenser:
Ingen for kommunen

Alternative løsninger:
Formannskapet har nøye vurdert søknad fra Helge Schjelderup MNAL AS om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 1- 8, formål i kommuneplanen og bestemmelsenes § 4- 3 og § 6-2 (byggeforbud nærmer vassdrag enn 50 meter), men finner etter en konkret vurdering at det ikke kan anbefales/gis dispensasjon da kommuneplanens bestemmelser, kommuneplanens arealdel og plan- og bygningsloven ikke tillater en utvidelse av fritidsbolig som omsøkt. Søknad avslås.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 1- 8, kommuneplanbestemmelsenes § 6-2 § 6- 5 og kommuneplanens arealdel.

---- o ----

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
87361	Søknad om rammetillatelse - fritidsbolig gnr. 49 bnr. 82, Bjerkreimsveien 29
87362	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
87364	Følgebrev med redegjørelse
87368	Situasjonskart
87369	Tegninger og foto av eksisterende hytte
87371	Fasadetegninger ny hytte
87372	Plantegninger ny hytte
87370	Modellfoto ny hytte
119812	Situasjonskart, kommuneplan og bestemmelser.pdf
119416	Korrekt talldata gnr 49 bnr. 82

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	10.08.2009	Helge Schelderup sivilarkitekter MNAL AS	Forespørsel om forhåndskonferanse, fritidsbolig gnr. 49 bnr. 82
2	I	14.08.2009	Helge Schelderup sivilarkitekter MNAL AS	Vedr. forhåndskonferanse og tegninger
4	I	24.08.2009	Helge Schelderup sivilarkitekter MNAL AS	Søknad om rammetillatelse - fritidsbolig gnr. 49 bnr. 82, Bjerkreimsveien 29
3	U	07.09.2009	Helge Scherldrup sivilarkitekter MNAL AS	Referat forhåndskonferanse - Fritidsbolig gnr. 49 bnr. 82 - Håkon Bergsland/Knut Øgreid, Bjerkreimsveien 29
5	U	28.09.2009	Helge Schjelderup sivilarkitekter MNAL AS	Foreløpig svar - Fritidsbolig gnr. 49 bnr. 82 - Håkon Bergsland/Knut Øgreid, Bjerkreimsveien 29
6	I	30.10.2009	Helge Scherldrup sivilarkitekter MNAL AS	Erstatningshytte Mar Lodge. Eigersund kommune. gnr. 49 bnr. 82
8	I	22.04.2010	Helge Scherldrup sivilarkitekter MNAL AS	Korrekt talldata gnr 49 bnr. 82

Parter i saken:

SØK	Helge Schjelderup sivilarkitekter MNAL AS	Øvre Holmegate 11	4006	STAVANGER	
G	Håkon Bergsland	Måseskjærveien 18	5035	BERGEN	
G	Knut Øgreid	Nygårdsbakken 8 A	4044	HAFRSFJORD	
TIL	Knut Øgreid	Verksgaten 62	4013	STAVANGER	

Eigersund kommune
Arkivsak ID: 09/2126-TTO
Mottatt 7 SEPT 2009
Gradering: 49/82

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- ☐ Enkle tiltak
- ☐ Ett-trinns søknadsbehandling
- ☒ Rammetillatelse

Kommunens saksnr

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Eigersund kommune

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 49	Bnr 82	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Bjerkreimsveien 29			Postnr 4370	Poststed Eigersund	

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, innreining e.l.		
Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning	
Annet	- beskriv se følgebrev			

*) 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

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket beleggs med ansvar, og at de enkelte foretaksystemer 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		☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 1	☐
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 3	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 3	☐
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: Helge Schjelderup siv.ark mnal as	Navn: KNUT ØGREID
Adresse: Øvre Holmegate 11	Adresse: VERKSGATEN 62
Postnr: 4006 Poststed: Stavanger	Postnr: 4013 Poststed: STAVANGER
Organisasjonsnr: 972 416 266 Telefon: 51 85 85 00	Organisasjonsnr: Telefon (dagtid): 51854000
Kontaktperson: Live Gram Mobiltelefon:	☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
E-postadresse: live@hschj.no Telefaks: 51 85 85 01	E-postadresse: k@ogreid.no
Dato: 24.08.2009 Underskrift: Helge Schjelderup sivilarkitekter MNAL as Øvre Holmegate 11, 4006 Stavanger tlf.: 51 85 85 00 fax: 51 85 85 01 post@hschj.no • www.hschj.no	Dato: 24.08.2009 Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: Live Gram	Gjentas med blokkbokstaver: KNUT ØGREID

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr. A-1

Kommunens saksnr.

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggeskikksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 49	Bnr 82	Festenr	Seksjonsnr 1	Signering – ansvarlig søker	
	Adresse Bjerkreimsveien 29			Postnr 4370	Poststed Eigersund	
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):		Senterpunkt for tiltaket – koordinater: X-koordinat:	Y-koordinat:	

Helge Schjelderup sivilarkitekter MNAL as
Øvre Holmegate 11, 4006 Stavanger
tlf.: 51 85 85 00 fax: 51 85 85 01
post@hschj.no • www.hschj.no

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) — Vedlegg nr. B - 1

☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☒ Arealplaner

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd SAK § 14 nr. 4 e — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. — Vedlegg nr. E - 1-3

Arealdisponering

Planstatus

☒ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere: Kommuneplan for kystdel med Hellvik

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv — Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

☐ Prosent bebygd areal (% BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)

☐ Prosent iomieutnyttelse (% TU) ☐ Annet

Planlagt bruk/formål

☐ Bolig ☐ Garasje ☐ Annet, beskriv: HYTTE

Oppmålt tomt ☒ Ja ☐ Nei — Tomteareal 1497,8 m2

Bebyggelsen – størrelse og grad av utnytting

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	2	2	
Antall bruksenheter (NS 3940)	1	1	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	108 m²	254 m²	m²
Bebygd areal (NS 3940)	114 m²	192 m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: 12,92 %

Vis beregning av grad av utnytting

192 m2 : 1497,8/100 = 12,82 %

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til: Nabogrense 6,5 | Vegmidte 17,5 | Annen bygning 33,5 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 berørte myndigheter/rettighetshavere — 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 m.v. 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/nye 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: Brønn

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: 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	
254	-----	254	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.

© NBR nr. 5175 Juni-2001

Stavanger 27.08.2009

Eigersund kommune
Byggesaksavdelingen
v/ Tina Tønnessen
Pb 580
4379 Egersund

FØLGEBREV
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR ERSTATNINGSHYTTE. GNR. 49/82
EIGERSUND KOMMUNE

Vi viser til forhåndskonferanse 12. august i år med saksbehandler Tina Tønnessen. På vegne av tiltakshaver Håkon Bergsland og Knut Øgreid søker vi herved om rammetillatelse for erstatningshytte for gnr. 49/ 82 i Eigersund kommune.

Eksisterende hytte.
Den eksisterende hytten er lokalisert i et skrånende terreng mellom Bjerkreimsveien og Tengselven. Hytten ligger i et vakkert og kupert landskap med blandet løvskog og store, delvis tilgrodde kampesteiner. Tomten ligger innenfor LNF-område. Hytten består av et rektangulært volum med saltak, hvor langsiden henvender seg mot elven. Det er kjeller under deler av hytten, og den har en delvis overdekket uteplass mot sør.

Tiltakshaverne kjøpte hytten i 2008. De er svært interesserte i laksefiske og forvaltning av elven,og ønsker dermed å videreføre aktiviteten som har vært drevet fra hytten i årenes løp. Den eksisterende hytten er enkel i sin utforming og de innvendige romløsningene utnytter dessverre ikke kvalitetene på tomten til fulle. Det søkes derfor om å få rive denne hytten og erstatte den med en ny.

Ny hytte.
Den nye hytten skal ha et enkelt og moderne arkitektonisk uttrykk, og bygges opp i naturstein, grånet sedertre og glass som vil passe godt inn i omgivelsene. Det skal være høy kvalitet på både materialer, detaljering og utførelse. Hytten består av et rektangulært hovedvolum med et organisk formet tileggsvolum mot vest (inngangssonen). Hyttens fasade mot veien og mot nord vil være lukket, i motsetning til fasaden mot elven som åpner seg opp mot landskapet med relativt mye glass. Hovedkonstruksjonen vil være en solid stolpe/drager-konstruksjon som omrammes av vegger i natursteinsmur (tørrmur) mot vest, nord og rundt kjeller i øst. Vi vil tilstrebe å bruke stein som i karakter harmonerer med steinene som finnes på tomten og i området rundt. Da hytten er plassert nokså nært Bjerkreimsveien hvor det er en del trafikk, vil steinveggen mot vest også ha en støydempende og vernende effekt. Det vil være trepanel av sedertre på enkelte veggpartier mot sør og øst som naturlig skal gråne over tid. Det vil i likhet med dagens hytte være en overdekket uteplass mot sør.

Taket på hyttens hovedvolum vil utformes som et enkelt pulttak skrånende ned mot elven slik at uttrykket virker avdempet i forhold til omgivelsene. Høyeste punkt på takflaten vil ikke overstige mønehøyden på eksisterende hytte. Takutstikket mot elven bæres av solide tresøyler som danner en svalgang mellom yttervegg og naturen. Dette vil i tillegg til å være et praktisk overdekket uterom også være et arkitektonisk virkemiddel for å få fasaden noe inntrukket. Ytterveggen på den nye hytten plasseres i samme avstand fra elven som ytterveggen på eksisterende hytte. Kjelleren er i dag delvis utgravd, et arbeid som videreføres under den nye hytten. Terrenget vil bearbeides slik at den ligger godt i terrenget. Mest mulig naturterreng inn mot hytten vil tilstrebes.

Planer og arealer.
Hovedvolumet inneholder i 1. etasje kjøkken og opphold mot sør og to soverom med bad mot nord. Det buede volumet mot veien inneholder inngangssone og et soverom med tilhørende bad. Det er innvendig trapp ned i kjelleren hvor det er to soverom med bad i tillegg til funksjoner tilknyttet laksefiske: stativ til fiskestenger, arbeidsbenk med sluk, fryser, lagringsmuligheter m.m.

Parkering.
I dag foregår parkeringen til hytta i en lomme langs veien. Det ønskes i forbindelse med bygging av den nye hytten å etablere parkering på egen grunn til 5 biler hvor avkjøring skjer i den allerede eksisterende lommen. Dette vil skape en ryddigere og sikrere situasjon både for eierne og forbikjørende sammenlignet med dagens situasjon. Parkeringsarealet vil på tomten avgrenses av natursteinsmurer og vil være lite skjemmende for omgivelsen pga tett vegetasjon og skrånende terreng fra veien og ned til parkeringsområdet.

Dispensasjon.
Det søkes herved om dispensasjon fra Kommuneplanens Arealdel paragraf § 3 og § 4-3 som omfatter henholdsvis oppføring av bygg i mindre avstand til elven enn 50 meter og regelen om maks bebygd areal (90 m2). Den eksisterende hytten ligger nærmere elven enn 50 meter. Den nye hytten er tenkt plassert hvor den gamle ligger og vil dermed ligge innenfor 50-metersbeltet.

Når det gjelder arealet er det bebygde arealet på eksisterende hytte 114,2 m2. Bebygd areal for den nye hytta er 146 m2 + 46 m2 (svalgang + overdekket uteplass/ terrasse) = 192 m2. Bakgrunnen for arealøkningen er blant annet at dagens moderne krav til hyttebygg har endret seg en hel del siden den eksisterende hytte ble bygd i 1966, i tillegg til at den nye hytten er spesielt tilrettelagt for en moderne forvaltning av elven.

Vi har blitt varslet om lang behandlingstid på byggesaksavdelingen i Eigersund kommune. Vi tillater oss derfor å sende nabovarsler ut samtidig med denne søknaden. Eventuelle merknader fra naboer blir behandlet og videresendt kommunen straks de foreligger. Vi håper på positivt svar på søknaden. Hvis noe skulle være uklart eller det ønskes mer informasjon, vennligst ta kontakt med undertegnede. På forhånd takk.

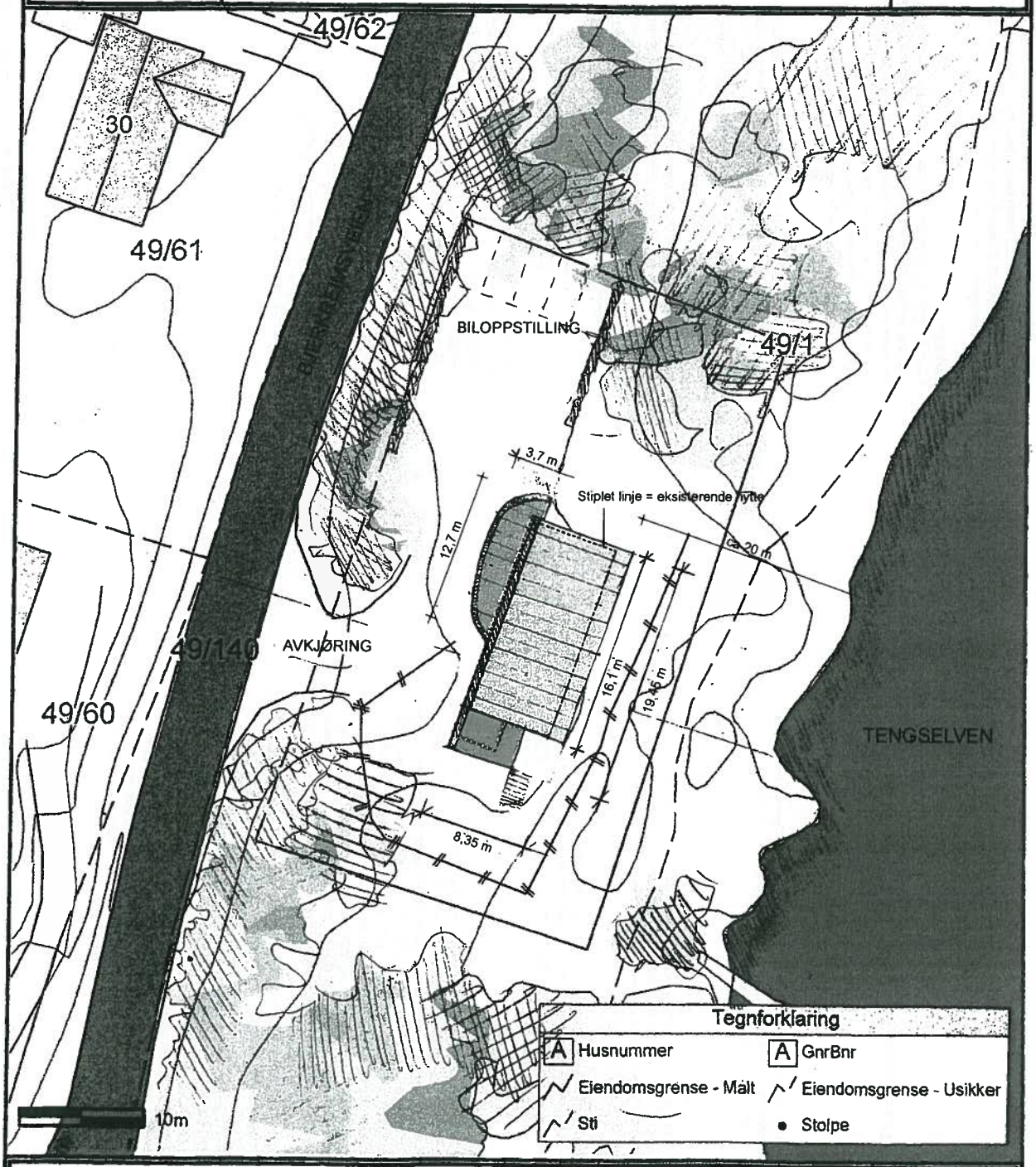
Vennlig hilsen

Live Gram
for Helge Schjelderup sivilarkitekter mnal as

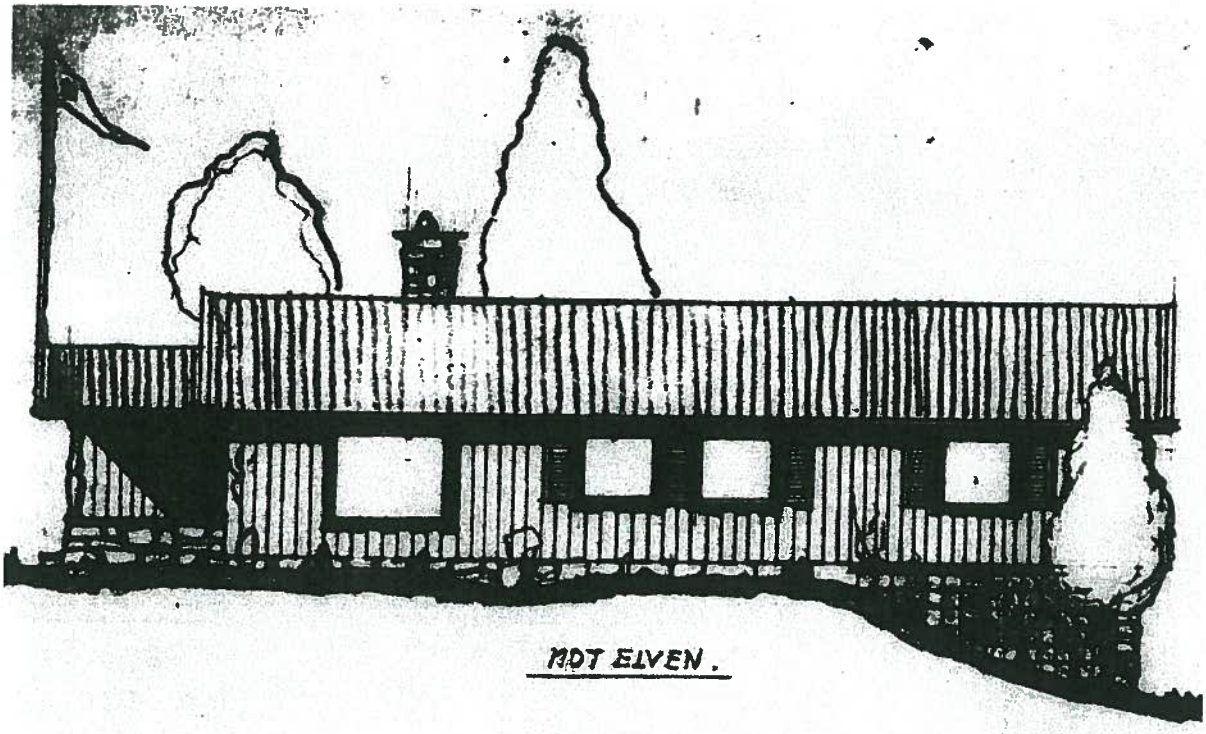
4

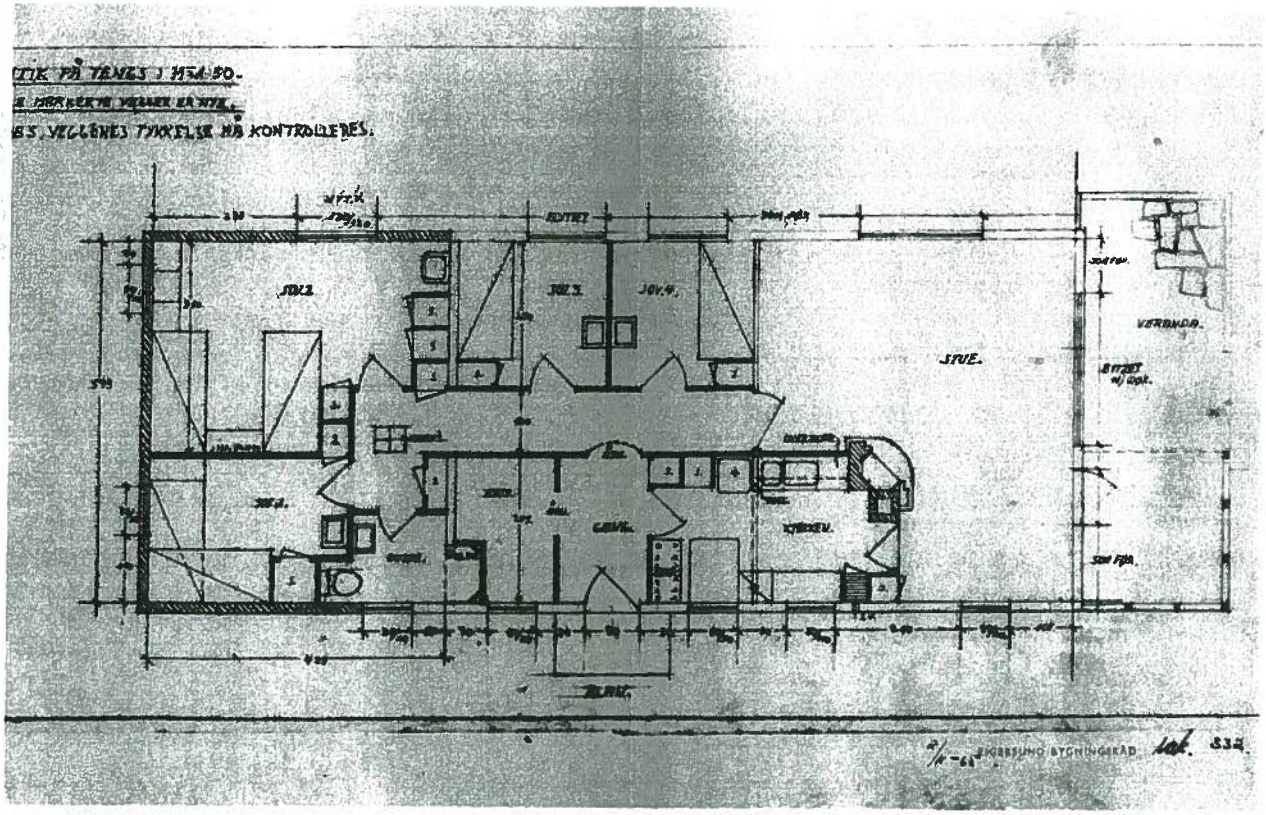
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: BJERKREIMSVEIEN 29			
Hj.haver/Fester:	Håkon Bergsland og Knut Øgreid			
EIGERSUND KOMMUNE	Dato:	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.

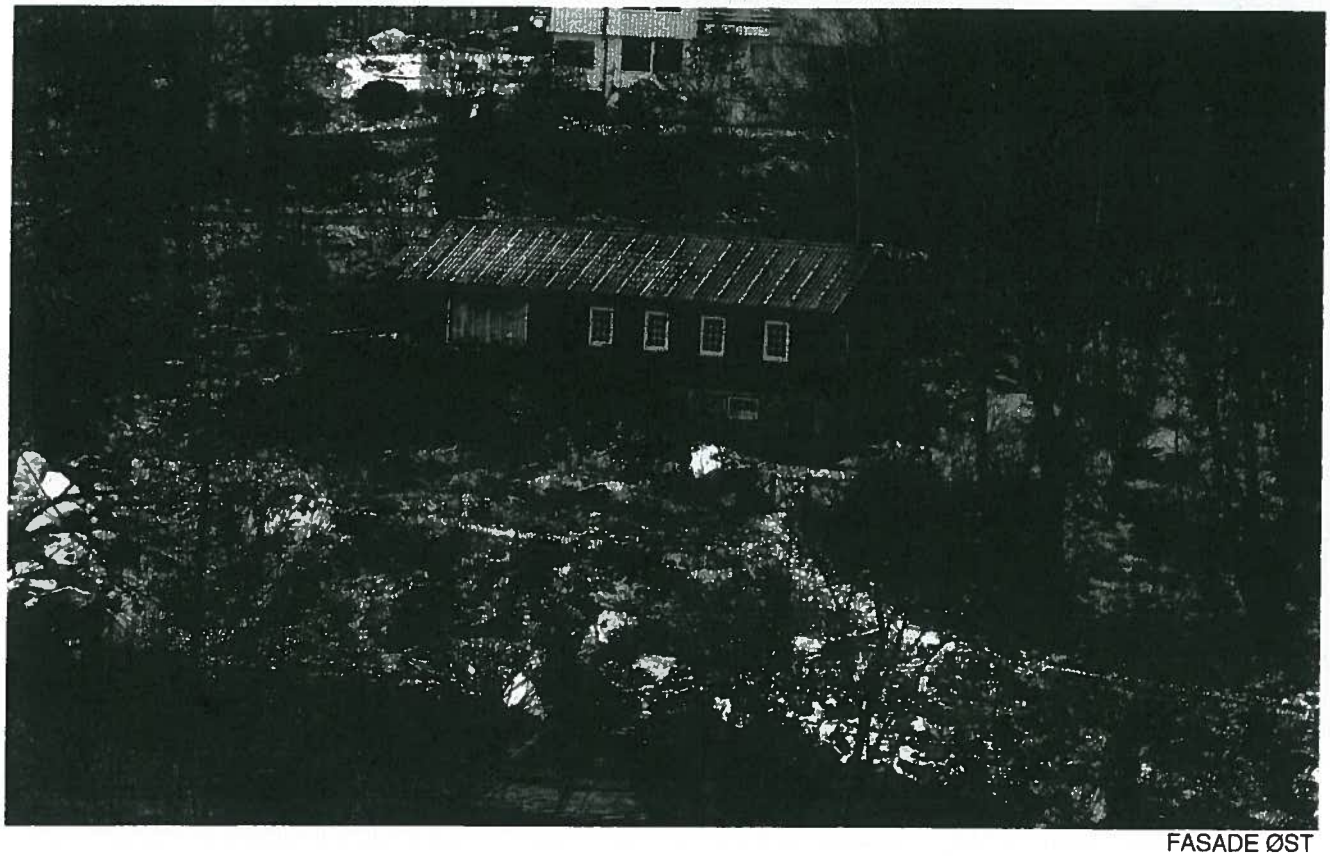




"MAR LODGE". HYTTE.

GNR. 49/ 82. EIGERSUND KOMMUNE.
Eksisterende hytte. Tegninger fra kommunens arkiv.

EKSISTERENDE HYTTE SETT FRA BJERKREIMSVEIEN



FASADE ØST

"MAR LODGE". HYTTE.

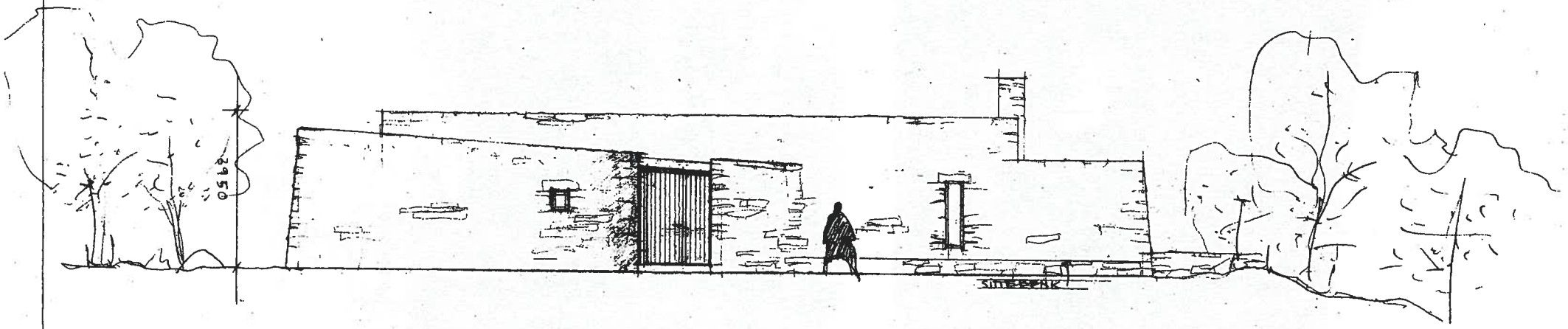
GNR. 49/ 82. EIGERSUND KOMMUNE.
Foto. Eksisterende hytte.

FASADE ØST

FASADE VEST

"MAR LODGE". HYTTE.

GNR. 49/ 82. EIGERSUND KOMMUNE.
Foto. Eksisterende hytte.



HÅKON BERGSLAND & KNUT ØGREID

"MAR LODGE". HYTTE.

GNR 49 BNR 82. EIGERSUND KOMMUNE.

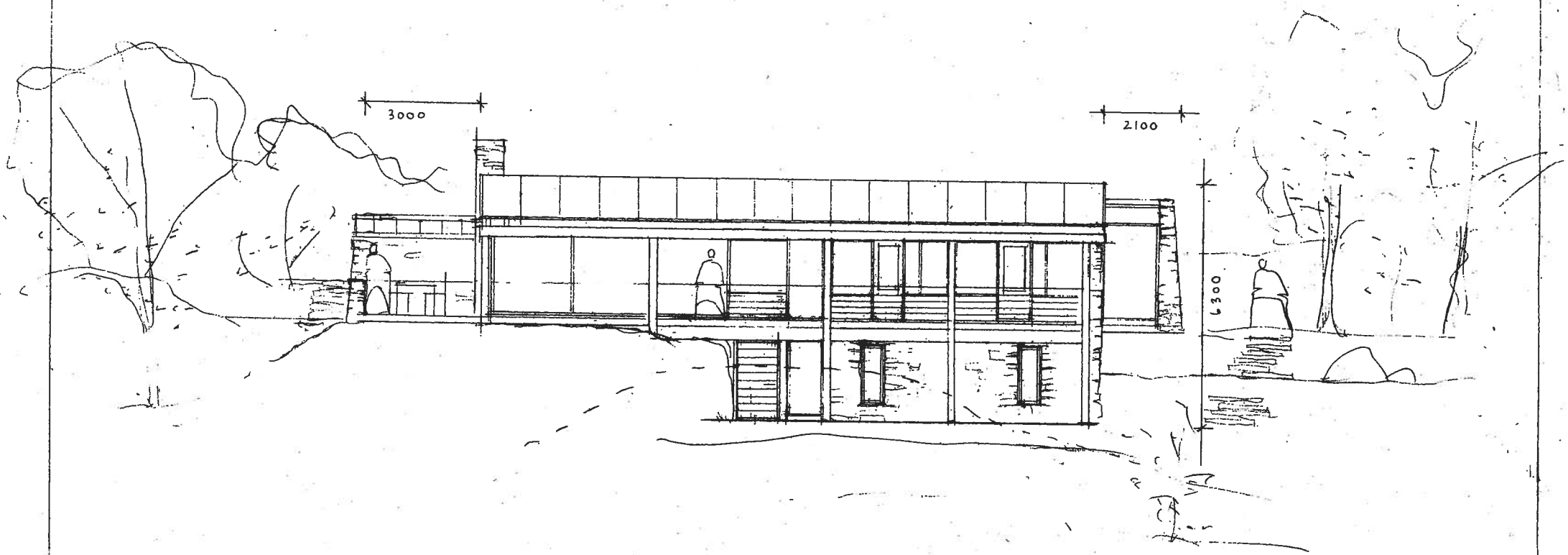
FASADE VEST
TIL RAMMESØKNAD

M 1:100
DATO: 27.08.2009

HELGE SCHJELDERUP sivilarkitekter MNAL AS

Øvre Holmegate 11 4006 Stavanger

8



HÅKON BERGSLAND & KNUT ØGREID

"MAR LODGE". HYTTE.

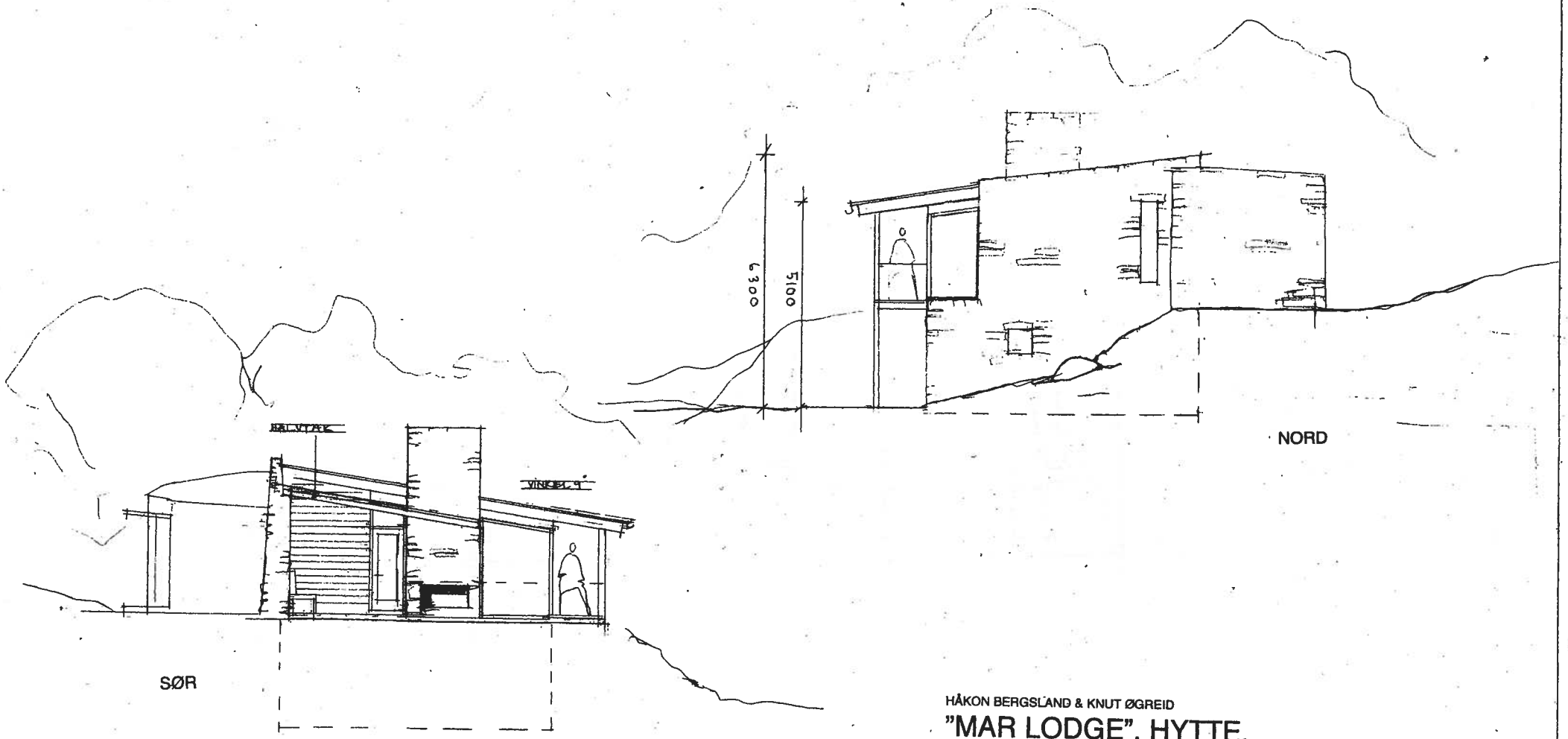
GNR 49 BNR 82. EIGERSUND KOMMUNE.

FASADE ØST
TIL RAMMESØKNAD

M 1:100
DATO: 27.08.2009

HELGE SCHJELDERUP sivilarkitekter MNAL AS

Øvre Holmegate 11 4006 Stavanger



HÅKON BERGSLAND & KNUT ØGREID

"MAR LODGE". HYTTE.

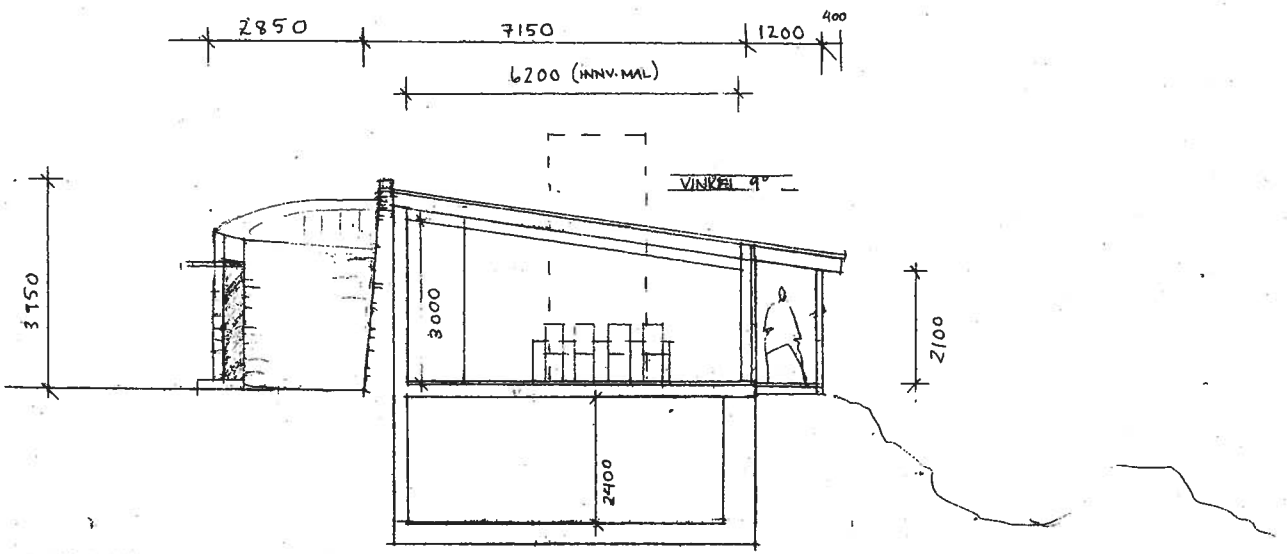
GNR 49 BNR 82. EIGERSUND KOMMUNE.

FASADE SØR & FASADE NORD
TIL RAMMESØKNAD

M 1:100
DATO: 27.08.2009

HELGE SCHJELDERUP sivilarkitekter MNAL AS

Øvre Holmegate 11 4006 Stavanger



HÅKON BERGSLAND & KNUT ØGREID

"MAR LODGE". HYTTE.

GNR 49 BNR 82. EIGERSUND KOMMUNE.

TVERRSNITT
TIL RAMMESØKNAD

M 1:100
DATO: 27.08.200

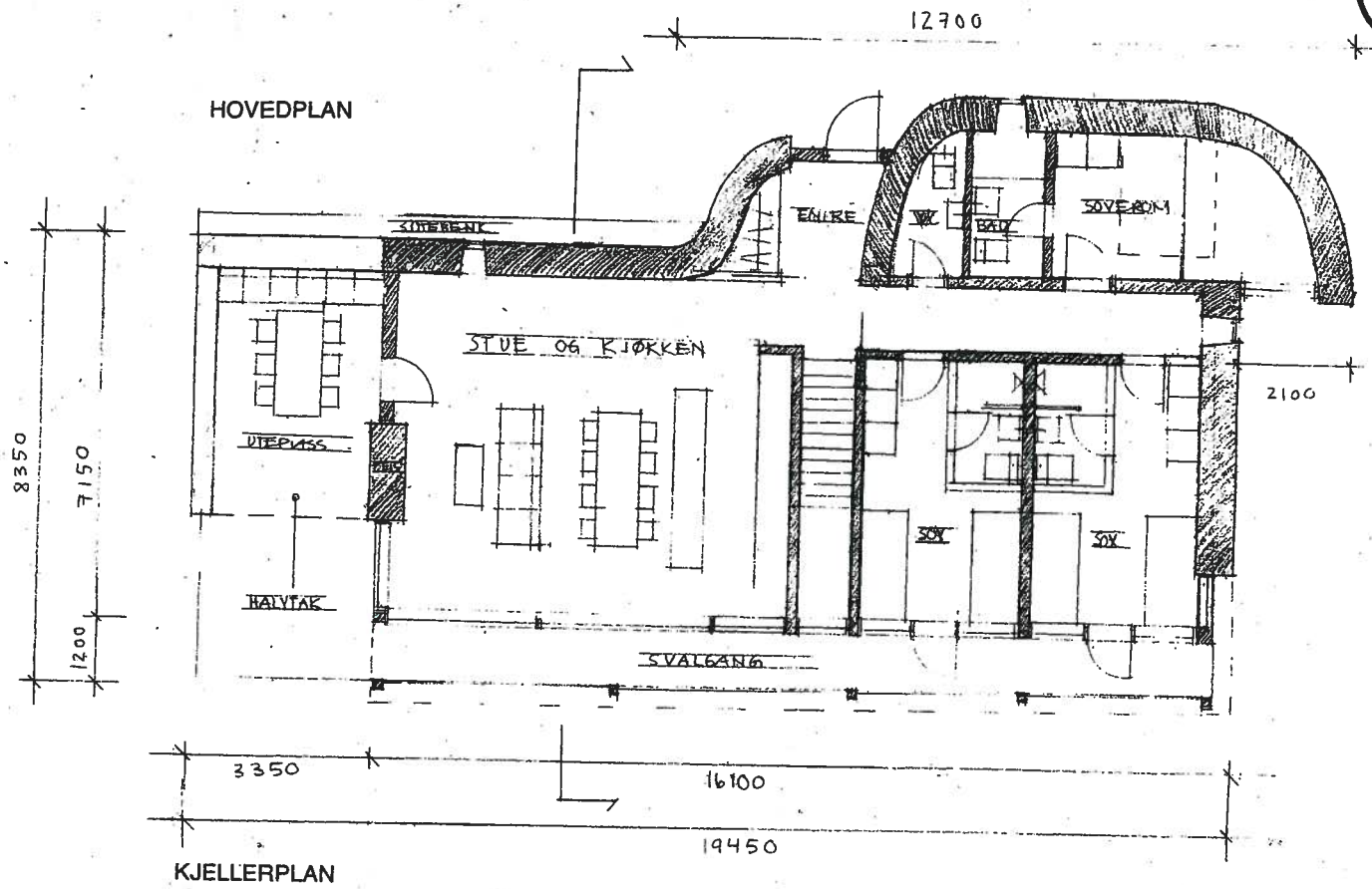
HELGE SCHJELDERUP sivilarkitekter MNAL AS

Øvre Holmegate 11 4006 Stavanger

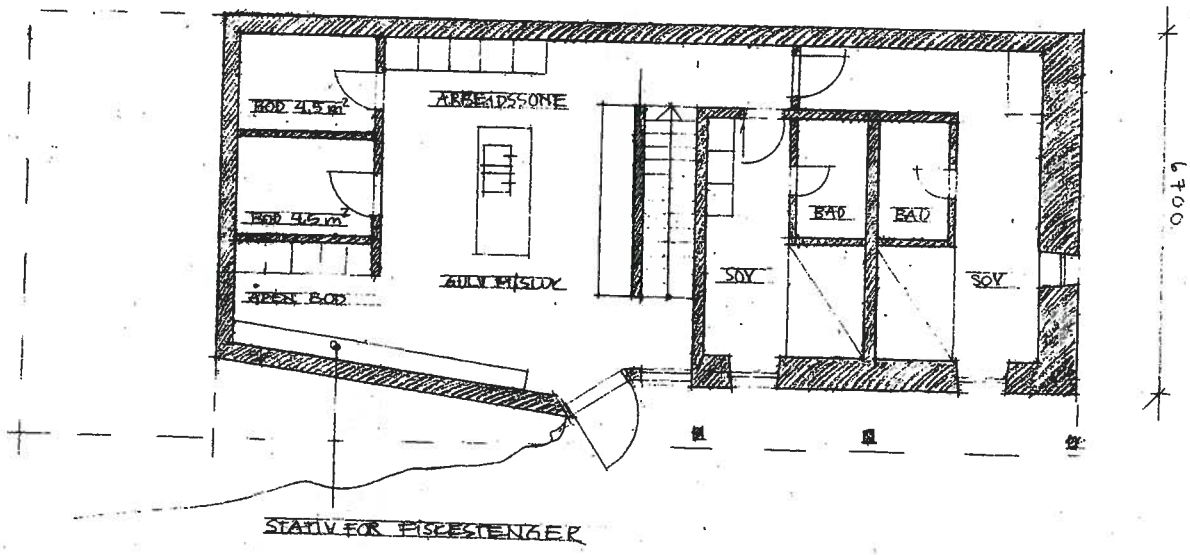
11

12

HOVEDPLAN



KJELLERPLAN



HÅKON BERGSLAND & KNUT ØGREID

"MAR LODGE". HYTTE.

GNR 49 BNR 82. EIGERSUND KOMMUNE.

PLANTEGNINGER
TIL RAMMESØKNAD

M 1:100
DATO: 27.08.2009

HELGE SCHJELDERUP sivilarkitekter MNAL AS

Øvre Holmegate 11 4006 Stavanger

VEDLEGG E1

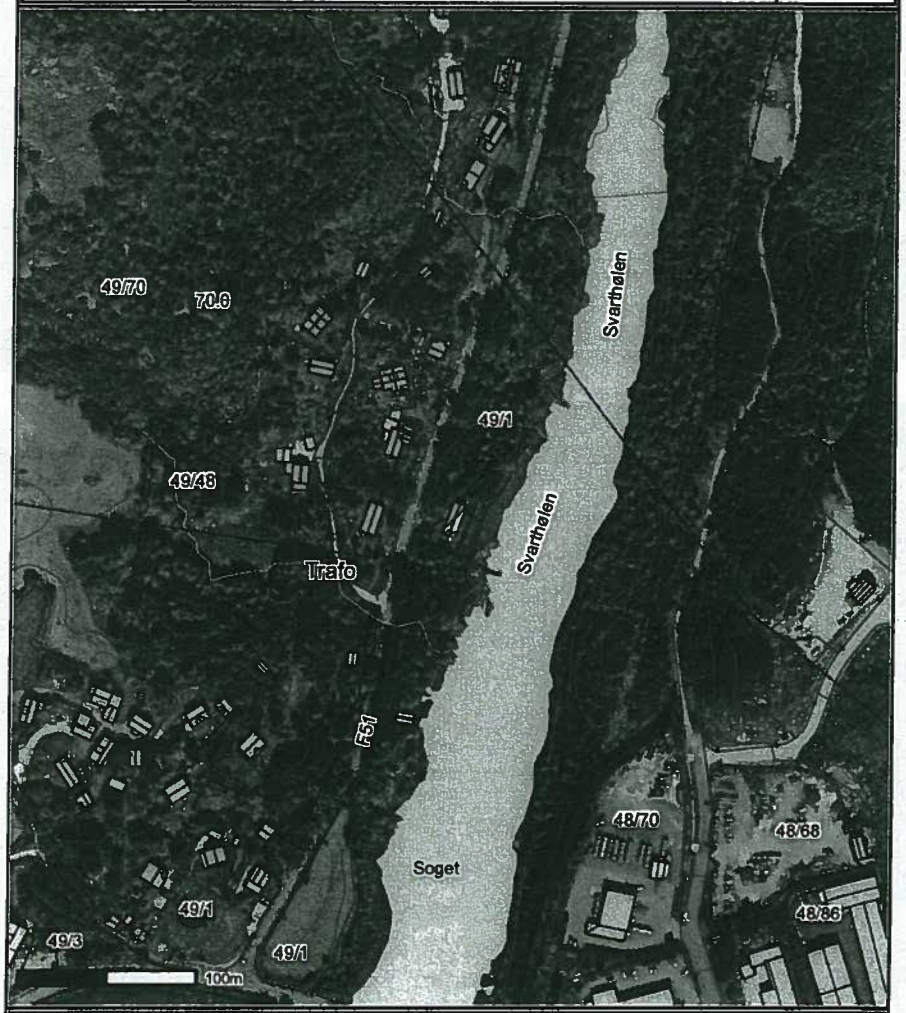
VEDLEGG E2

"MAR LODGE". HYTTE.

GNR. 49/ 82. EIGERSUND KOMMUNE.
MODELLFOTO. ERSTATNINGSHYTTE

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse: BJERKREIMSVEIEN 29,				
Hj.haver/Fester:	BERGSLAND HÅKON, MÅSESKJÆRVEIEN 18, 5035 BERGEN med flere				
EIGERSUND KOMMUNE	Dato: 27/11-2009 Sign:				Målestokk 1:3000

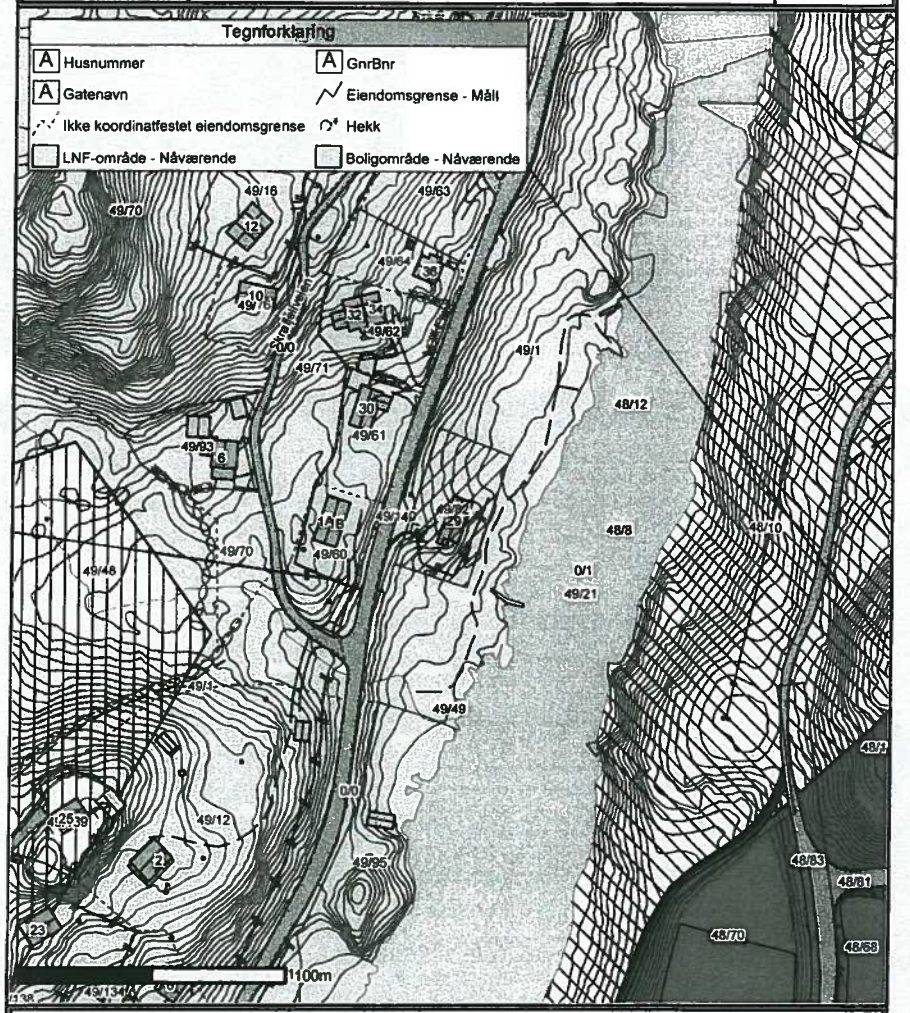


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og avløpsledninger, plandata m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

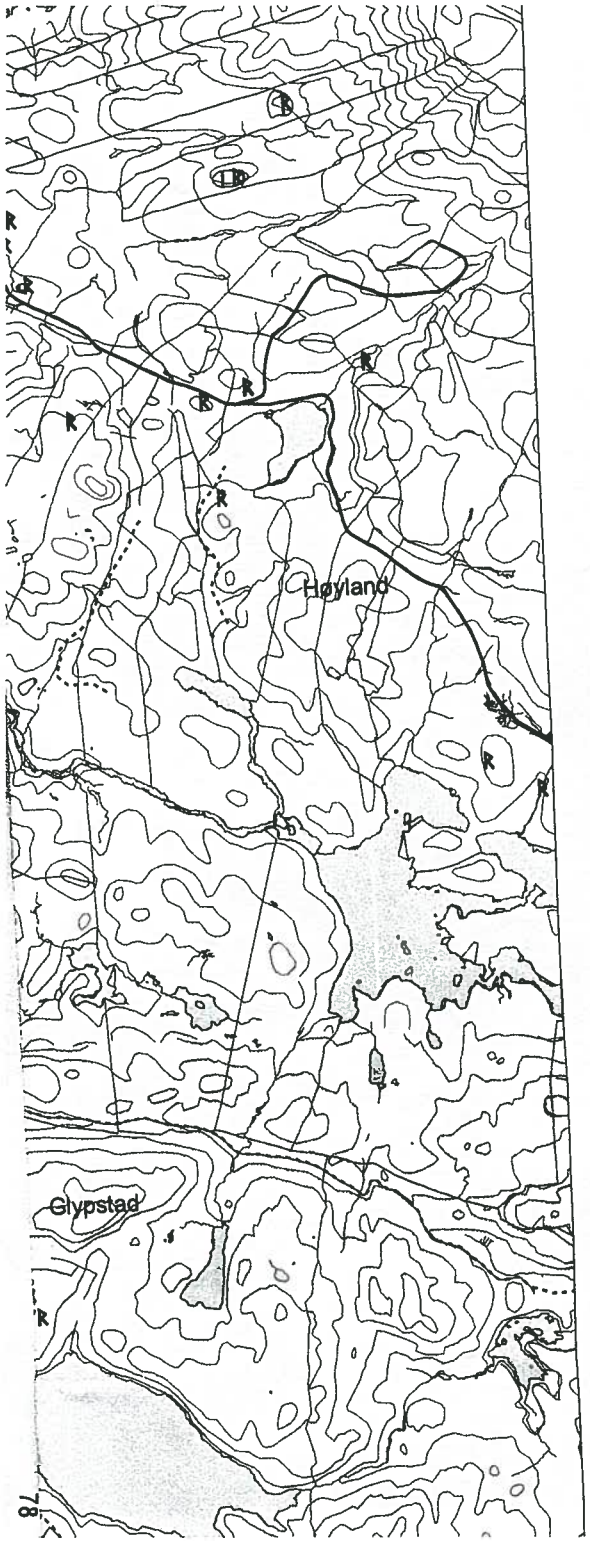
Utskrift Page 1 of 1

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 49	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse: BJERKREIMSVEIEN 29,				
Hj.haver/Fester:	BERGSLAND HÅKON, MÅSESKJÆRVEIEN 18, 5035 BERGEN med flere				
EIGERSUND KOMMUNE	Dato: 27/11-2009 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.



KOMMUNEPLAN 2007 - 2019

KOMMUNEPLAN FOR KYSTDEL

Eksist. Planl.

BYGGEOMRÅDER (PBL § 20-4,1. ledd nr.1)

Boligområde (frittliggende,konsentrert,blokker)

Senterområde (Hovedsenter, lokalsenter)

Erverv

Forretning

Kontor

Industri

Lager

Reiseliv

Fritidsbebyggelse

N N Naust

Offentlig bebyggelse

Avfallsbehandling

Bygninger med særskilt almennyttig formål

Friområde

Annet byggeområde

LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER(PBL § 20-4,1. ledd nr.2)

LNF-område uten bestemmelser om spredt utbygging (§ 20-4,1. ledd nr.2)

LNF-område der spredt boligbygging er tillatt (§ 20-4,2. ledd, c)

LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (§ 20-4,2. ledd, c)

LNF-område hvor jordbruk er dominerende L

LNF-område hvor skogbruk er dominerende S

LNF-område hvor friluftsliv er dominerende F

LNF-område hvor naturvern er dominerende N

LNF-område hvor naturvern/ friluftsliv er dominerende N/F

OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES (§ 20-4, 1. ledd nr. 4)

16
M 1
H33
R 4
H 38
H 8
Store Eige
H 7
Sleveland
SF (3)
BF31
Fotlands
M19
vatnet
Fotland
M 17
IKL
B 25
Fremtidig
bygdeområde
- industri
R 2
HF
Mjelhus
79

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 m^2 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 lokalliseres 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 m^2 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 m^2. Brygge for enkelteiendommer må ikke overstige 10 m^2
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 m^2. 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 vemet 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

	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 26.02.03
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 fell, 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 nøktemt 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.
	LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSOMRÅDER - LNF-OMRÅDER (PBL § 20-4 1. LEDD NR . 2)

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 lenkt gjennomført gjennom en driftsplan som skal godkjennes av Bergvesenet. Av driftsplanen skal det fremgå hvordan området skal se ut etter at uttakel 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. Søkene 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 etter 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 blåser skal være lavest mulig, og blåsene skal gis en mest mulig ensfarget utforming, fortrinnsvis i farger som går mest mulig i ett med vannmassene. Blåser 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.

(21)

Fra: Live Gram
Sendt: 22.04.10
Til: Tina Tønnessen
Kopi:
Emne: Erstatningshytte Gnr 49/82

Hei. Viser til hyggelig møte på mandag vedr erstatningshytte gnr 48/ 82. Det var kjekt at du kunne ta i mot oss, og jeg tror det var betryggende også for byggherren å høre at det nå er god gang i saken.
Jeg har gjort noen kontrollmålinger for å forsikre at arealene oppført i søknaden stemmer. Jeg har funnet et avvik som jeg håper du kan få med i søknaden (har kommet i fare for å regne BYA med takutstikk. beklager).
Korrekt tall fot BYA på esksisterende hytte er 107,5 ikke 114 m2
Korrekt BYA for erstatningshytte er 182 m2 ikke 192 m2.

Med hilsen

Live Gram, sivilarkitekt
Helge Schjelderup sivilarkitekter MNAL as

tlf: 51 85 85 05/ 92 22 69 79
fax: 51 85 85 01
e-post: live@hschj.no <mailto:live@hschj.no>
adr: Øvre holmegate 11 4006 Stavanger

Sak 48

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 26.04.2010
Arkiv: :GBR-121/16, GBR-121/26, FA-L42
Arkivsaksnr.: 07/4485
Journalpostløpenr.: 09/59907

Avdeling: Miljøavdelingen
Enhet: Seksjon Byggesak
Saksbehandler: Jarle Valle
Stilling: Byggesakssjef
Telefon: 51 46 83 20
E-post: jarle.valle@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
	Formannskapet	05.05.2010

Søknad om dispensasjon for tilbygg til hytte gnr. 121 bnr. 16 og 26 - Knut Rodvelt, Grøssfjell.

Sammendrag:

Det er søkt om å få bygge til fritidsboligen på eiendommen gnr. 121, bnr 16 og 26. Fritidsboligen ligger mindre enn 100 m fra Grøsfjellvatnet. Det kreves derfor dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 4-3 for å utvide fritidsboligen.
Det anbefales at Formannskapet anbefaler dispensasjon.

Søknaden er behandlet etter plan- og bygningslovens av 1985 (§ 7dispensasjon), da søknaden ble mottatt før ny plan- og bygningslov tredde i kraft (01.07.09).

Saksgang:
Formannskapet behandler i denne omgang dispensasjonssøknaden. Dersom Formannskapet anbefaler at det gis dispensasjon, sendes søknaden til uttalelse til berørte statlige og regionale etater. Deretter fremmes søknaden for Formannskapet på ny. Dersom Formannskapet avslår søknaden om dispensasjon har partene klagerett på vedtaket.

Rådmannens forslag til vedtak 26.04.2010:

Formannskapet har nøye vurdert søknad om dispensasjon fra Knut Rodvelt for tilbygg til fritidsboligen på eiendommen gnr. 121, bnr. 16 og 26 og har funnet å kunne anbefale en utvidelse til maksimalt 90 m^2 BYA. Det anses å foreligger særlige grunner.
Det forsettes at eiendommene gnr. 121 bnr. 16 og gnr. 121 bnr. 26 sammenføyes.

Før endelig vedtak i dispensasjonssøknaden fattes sendes søknaden til Fylkesmannen i Rogaland, Statens vegvesen og Rogaland fylkeskommune til uttalelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 (1985).

Eventuell tidligere politisk behandling:

Miljøutvalget behandlet en klagesak i møte 19.08.08, sak 121/08. Klagesaken var i forhold til byggesakssjefens vedtak av 04.02.08 om å avslå søknaden om å bygge til eksisterende fritidsbolig på gnr. 121, bnr. 16 og 26, en del mer enn det det nå søkes om. I klagesaken vedtok Miljøutvalget å opprettholde byggesakssjefens vedtak. Klagen ble oversendt til Fylkesmannen i Rogaland.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Da Fylkesmannen som klageorgan skulle saksbehandle klagesaken skrev de brev til kommunen der det bl.a. fremgår følgende:

"Saken gjelder tilbygg til eksisterende hytte på gnr. 121, bnr. 16 og 26 i Eigersund kommune. Omsøkte tiltak krever dispensasjon fra LNF-formålet i arealdelen til kommuneplanen. Fylkesmannen vil vise til § 2 i bestemmelsene til kommuneplanen hvor det heter at "myndighet til å gjøre vedtak om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel er lagt til formannskapet".
Miljøutvalget har i henhold til ovennevnte bestemmelse ingen fullmakt til å vurdere dispensasjonssaker. Klagen skulle ha vært forelagt formannskapet. I det saken er lagt fram for feil organ, er vedtaket beheftet med en saksbehandlingsfeil som det er grunn til å tro kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. forvaltningslovens § 41.
Fylkesmannen finner på bakgrunn av ovennevnte å måtte returnere saken til ny behandling i formannskapet. Vi vil ta endelig stilling til klagen når slik behandling har funnet sted."

I et vedlegg til nedenfor omtalte nye søknad om tillatelse til tiltak fremgår det at klagen på tidligere vedtak trekkes, men at utslippstillatelsen må behandles.

29.09.08 sendte Hetland Tegnekontor AS inn søknad om en redusert utbygging av fritidsboligen. Denne gangen er samlet BYA etter tilbygging 90 m^2. Ifølge bestemmelsene til kommuneplanen § 4-3, kan eksisterende fritidsboliger i LNF-område utvides under forutsetning av at totalt bebygd areal under tak ikke overstiger 90 m^2. Det er imidlertid unntak bl.a. for tomter som ligger innenfor 100 m beltet fra sjø og vassdrag. Den aktuelle tomten ligger mindre enn 100 m fra Grøsfjellvatnet, og omfattes dermed av unntaksbestemmelsen. Dette innebærer at det kreves dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for å kunne gi tillatelse til tiltak.

Jordbrukssjefen er bedt om å avgi en uttalelse til dispensasjonen. I en uttalelse på e-post 04.03.10 skriver jordbrukssjefen at i henhold til jordloven har landbrukskontoret ingen innvendinger mot oppføring av et tilbygg til eksisterende hytte på gnr / bnr 121/16 og 26. Eiendommen ligger i LNF-område, men det er gitt tillatelse til både deling og dispensasjon til oppføring av fritidsbolig her, både etter jordlov og plan- og bygningslov. Selve størrelsen på tilbygget som bør tillates tar ikke landbrukskontoret stilling til. Her må man se på bestemmelsene i kommuneplanen.

Også plansjefen har fått søknaden til uttalelse. I en e-post av 12.01.10 skriver han at området er vist som LNF-område i gjeldende kommuneplan. Søknaden må behandles som en standard dispensasjonssak. Han er ikke kjent med spesielle planmessige forhold, da området ikke inngår i en reguleringsplan.

Byggesakssjefen har bestem at behandlingen av utslippssøknaden skal vente til at dispensasjonssaken er avgjort.

Saksbehandlers vurderinger:

I denne omgang skal det tas stilling til om Formannskapet vil anbefale dispensasjon eller ikke.

Tiltaket krever dispensasjon. For å kunne gi dispensasjon må det foreligge "særlige grunner", jf. § 7 i plbl. 1985. Uttrykket "særlige grunner" må sees i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensynet til en forsvarlig og fornuftig areal- og ressursdisponering. Forholdet vedrørende søkerens person vil bare kunne tillegges vekt i helt spesielle tilfeller. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som er relevante i den forstand at de må ligge innenfor plan- og bygningslovens rammer. Foreligger det en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, kan dispensasjon gis.

Slik denne fritidsboligen er lokalisert, kan vi ikke se noen ulemper for omgivelsene eller for allmennheten om det skulle gis dispensasjon fra kommuneplanen, slik at fritidsboligen kan bygges ut som omsøkt.

Følgende særlige grunner angis for at det skal kunne gis dispensasjon:

- Et tilbygg som omsøkt vil gi en funksjonell og hensiktsmessig fritidsbolig.

Det er vektlagt at naboene ikke har merknader.

Det foreligger skriv unntatt offentlighet i saken.

Universell utforming:
Ikke krav. Utforming av fritidsboligen av hensyn til familiemedlem med spesielle behov er oppgitt særlig grunn for søknaden om tiltak.

Økonomiske konsekvenser:
Ingen.

Alternative løsninger:
Formannskapet har nøye vurdert søknad om dispensasjon fra Knut Rodvelt for tilbygg til fritidsboligen på eiendommen gnr. 121, bnr. 16 og 26 men har funnet å ikke kunne anbefale en utvidelse til maksimalt 90 m^2 BYA. Søknaden om dispensasjon avslås.

Vedtaket er fattet med hjemmel i kommuneplanens arealdel 2007-2018.

---- o ----

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
39533	Søknad om ett-trinns søknadsbehandling - Gnr. 21 bnr. 16 og 26
39539	Plantegninger
39538	Fasadetegninger
39537	Kart
39534	Oversendelsesbrev
110461	Vedr. byggesøknad, tilbygg hytte gnr. 121 bnr. 16 og 26, Grøssfjell
110462	Legeerklæringer

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter				
Nr		**Dok.dato**	**Avsender/Mottaker**	**Tittel**
1	I	04.12.2007	Hetland Tegnekontor AS	Ett-trinns søknadsbehandling - tilbygg hytte gnr. 21 bnr. 16, 26
2	U	18.12.2007	Hetland Tegnekontor AS	Foreløpig svar - tilbygg hytte gnr. 121 bnr. 16, 26
3	U	04.02.2008	Hetland Tegnekontor AS	Avslag - tilbygg hytte gnr. 121 bnr. 16, 26
4	I	16.02.2008	Hetland Tegnekontor AS	Klage på vedtak og søknad om dispensasjon tilbygg hytte gnr. 121 bnr. 16 og 26
5	I	23.02.2008	Hetland Tegnekontor AS	Vedr. klage på vedtak og søknad om dispensasjon - tilbygg hytte gnr. 121 bnr. 16, 26
6	U	26.05.2008	Hetland Tegnekontor AS	Vedrørende klage på avslag om oppføring av tilbygg til hytte
7	I	28.06.2008	Hetland Tegnekontor AS	Gjenpart av nabovarsel gnr. 121 bnr. 16 og 26
9	U	08.08.2008	Knut Rodvelt; Hetland Tegnekontor AS	Varsel om befaring

10	U	30.08.2008	Fylkesmannen i Rogaland	Oversendelse av klage for endelig avgjørelse - Tilbygg til hytte, gnr. 121, bnr. 16 og 26
11	I	10.09.2008	Fylkesmannen i Rogaland	Fårhåndsmelding - Klage etter plan- og bygningsloven, gnr. 121 bnr. 16,26
12	I	29.09.2008	Hetland Tegnekontor As	Søknad om ett-trinns søknadsbehandling , tilbygg til hytte - gnr. 121 bnr. 16 og 26 - ny søknad
13	U	27.11.2008	Hetland Tegnekontor AS	Foreløpig svar vedrørende tilbygg til hytte - gnr. 121 bnr. 16 og 26 - ny søknad
14	I	15.01.2009	Fylkesmannen i Rogaland	Uttalelse - Klage på tilbygg til hytte - gnr. 121 bnr. 26
17	U	30.06.2009	Hetland Tegnekontor AS	Tilbygg hytte gnr. 121 bnr. 16 og 26 - Knut Rodvelt, Grøssfjell. Dispensasjon.
16	U	30.06.2009	Landbrukskontoret	Tilbygg hytte gnr. 121 bnr. 16 og 26 - Knut Rodvelt, Grøssfjell. Dispensassjonssøknad.
18	I	13.07.2009	Hetland Tegnekontor As	Søknad om dispensasjon, gnr. 121 bnr. 16 og 26 - Grøssfjell
19	U	14.08.2009	Hetland Tegnekontor AS	Tilbygg hytte gnr. 121 bnr. 16 og 26 - Knut Rodvelt, Grøssfjell
20	I	30.10.2009	Knut Rodvelt	Vedr. fritidsbolig gnr. 121 bnr. 16 og 26 - søknad om utslippstillatelse
21	U	30.12.2009	Dag Kjetil Tonheim	Tilbygg hytte gnr. 121 bnr. 16 og 26 - Knut Rodvelt, Grøssfjell. Dispensasjonssøknad.
22	X	12.01.2010	Jarle Valle	Tilbygg hytte gnr. 121 bnr. 16 og 26 sak 07/4485
23	I	19.02.2010	DKT Eiendom AS	Vedr. byggesøknad, tilbygg hytte gnr. 121 bnr. 16 og 26, Grøssfjell
24	X	04.03.2010	Magne Eikanger	Uttalelse fra landbrukskontoret vedr . påbygg hytte gnr. 121 bnr. 16 og 26 - Knut Rodvelt, Grøssfjell

Parter i saken:

SØK	Hetland Tegnekontor AS	Øyevollveien 10	4460	MOI	
TIL	Knut Rodvelt	Høylandsgata 15	4011	STAVANGER	

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

Kommunens saksnr

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)
EIGERSUND KOMMUNE
SKRIVERALMENNINGEN 2
4370 4370 EGERSUND

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	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
21	16 og 26				

Adresse	Postnr	Poststed
Grøssfjell	4376	Helleland

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg	☐ Vesentlige terrenginngrep
	☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg ☐ Vei	
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 Tilbygg til hytte.		

*) 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
Arkivsak ID: 07/1988
Mottatt: 30 SEPT 2008
Gradering: GBR 124/16-26

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.

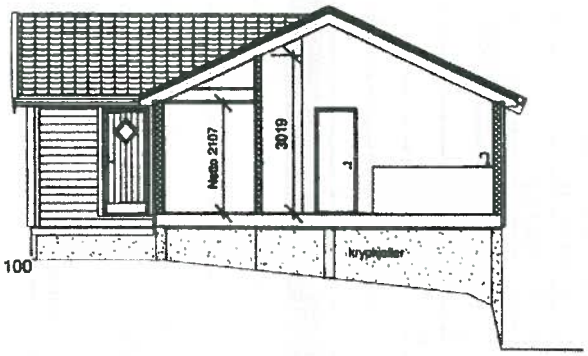
Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	vedlagt -	☐
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	vedlagt -	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	vedlagt -	☐
Redegjørelser og tegninger	E	vedlagt -	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	innsendt - tidligere	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	☒
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

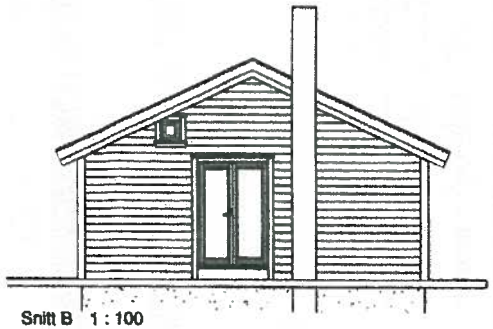
Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: Hetland Tegnekontor AS	Navn: Knut Rodvelt
Adresse: Holamoen	Adresse: Høylandsgata 15
Postnr: 4460 Poststed: Moi	Postnr: 4011 Poststed: Stavanger
Organisasjonsnr: Telefon: 51 40 10 70	Organisasjonsnr: Telefon (dagtid): 48 03 89 45
Kontaktperson: Ola Hetland Mobiltelefon:	☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
E-postadresse: Telefaks:	E-postadresse:
Dato: 29.09.2008 Underskrift: Ola Hetland	Dato: Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: Ola Hetland	Gjentas med blokkbokstaver:

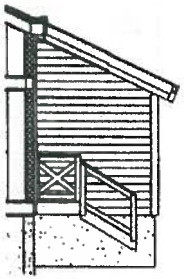
Drenerende og komprimerende masser under kjelleryttervegger og kjellergulv
Drenerør rundt grunnmur legges med fall
Det må ikke legges isopor under pipe, bærevegger eller asylepunkter
Aller detaljer ifølge : BYGGFORSK og Byggefirmaets Detaljer.



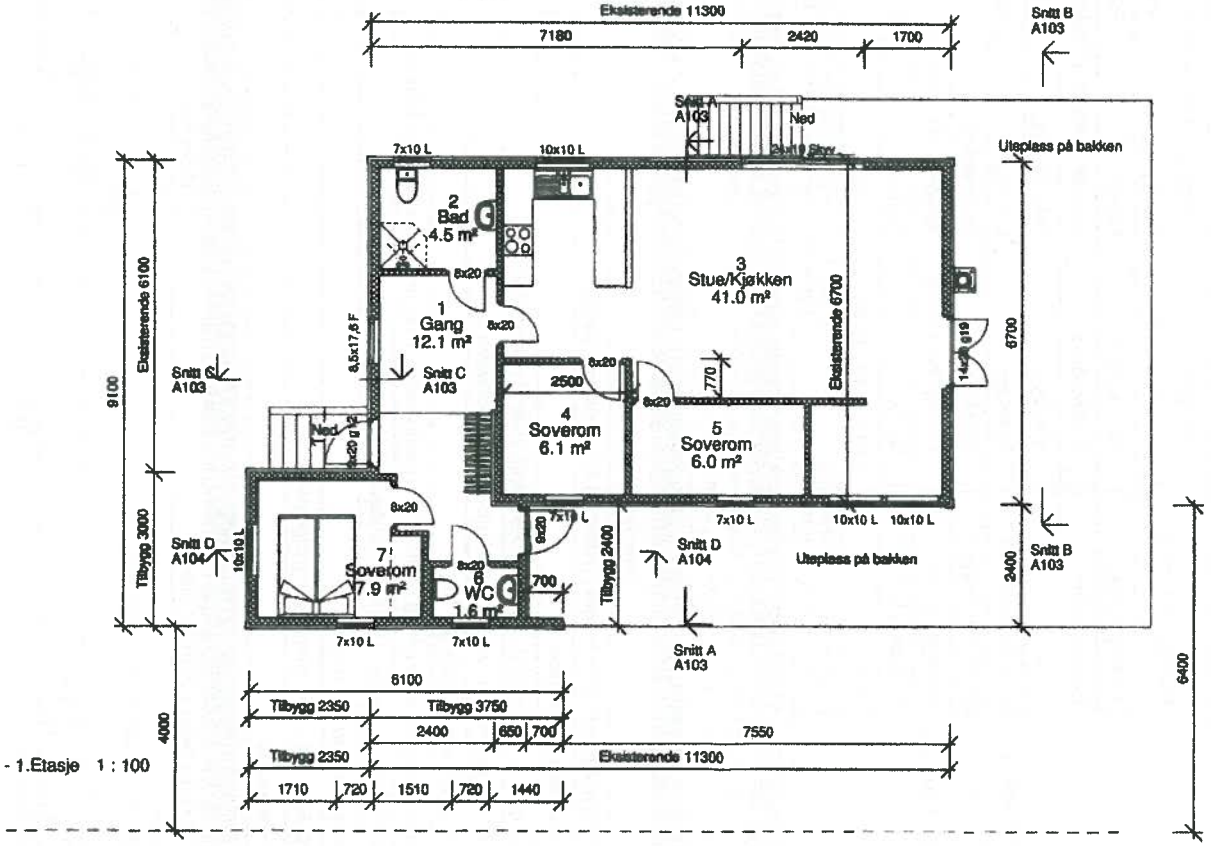
Snitt A 1 : 100



Snitt B 1 : 100



Snitt C 1 : 100



1.1 - 1.Etasje 1 : 100

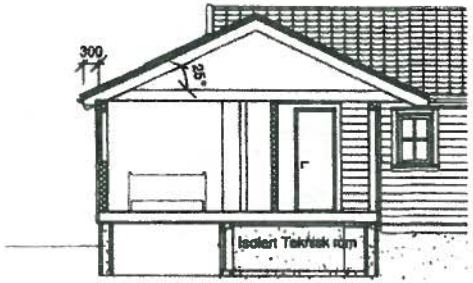
Areal eksisterende	BRA	BYA
Kjeller	0.0	0.0
Hovedetasje	65.8	75.7
Loft	0.0	0.0
Sum eksisterende	65.8	75.7
Tilbygg sov, wc, gang	17.5	14.3
Sum eksi+tilbygg	83.3	90.0

Tiltakshaver: Knut Rodvelt	Tegning innhold: Plan og Snitt	Målestokk: 1 : 100	
Byggeplass: Grøssfjell	Prosjekt: Tilbygg til hytte	Prosjekt nr.: 07138	Tegn. nr.: A103
Kommune: Elgersund Gnr.121, Bnr.16	Arkitekt: Ola Hetland	Dato: 02.05.2007	

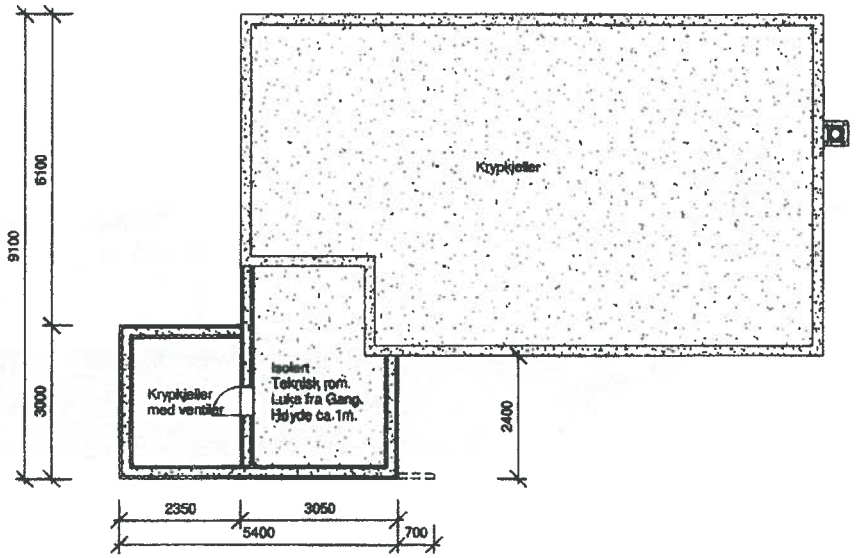
Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterlikes jfr. lov om åndsverk av 1961.

Rev	Dato	Sign	Revisjon	Rev	Dato	Sign	Revisjon
1	15.06.07	oh	Hagestue, diverse	6			
2	23.02.08	oh	Justert terrasse	7			
3	26.09.08	oh	Fjernet glassoverbygg + hagestue	8			
4				9			
5				10			

Hetland Tegnekontor AS
4480 Moi
Tlf 51 40 50 00 - Fax 51 40 50 09
ola.hetland@hetlandtegnekontor.no



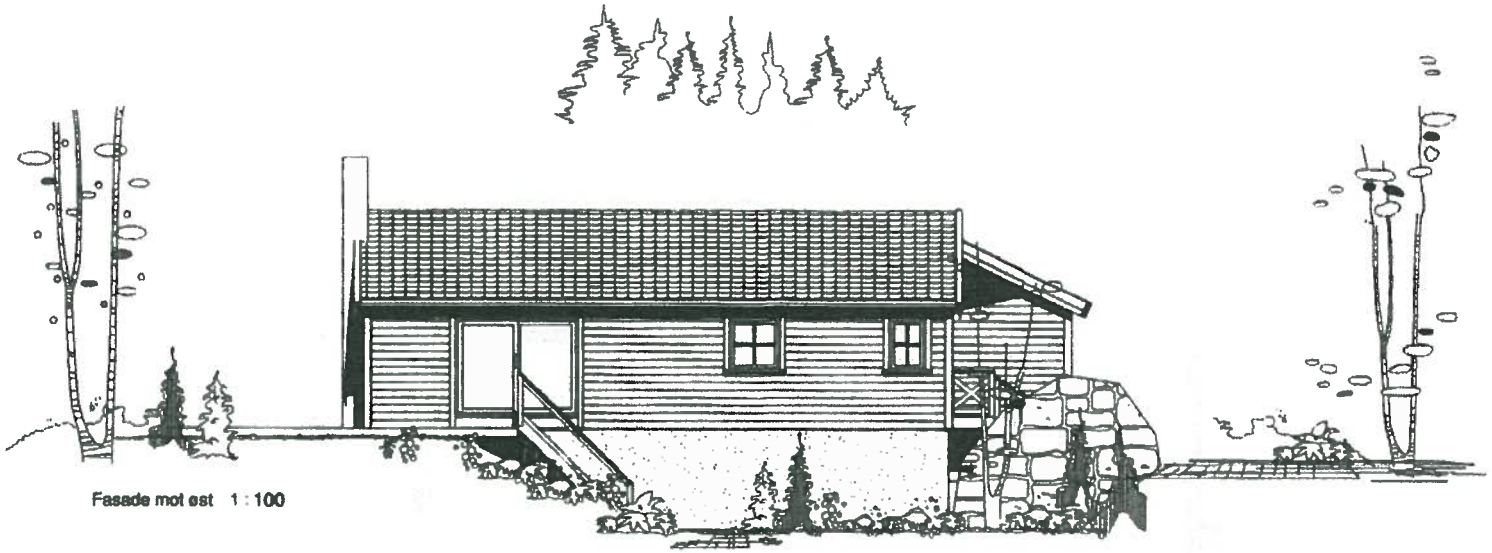
Snitt D 1 : 100



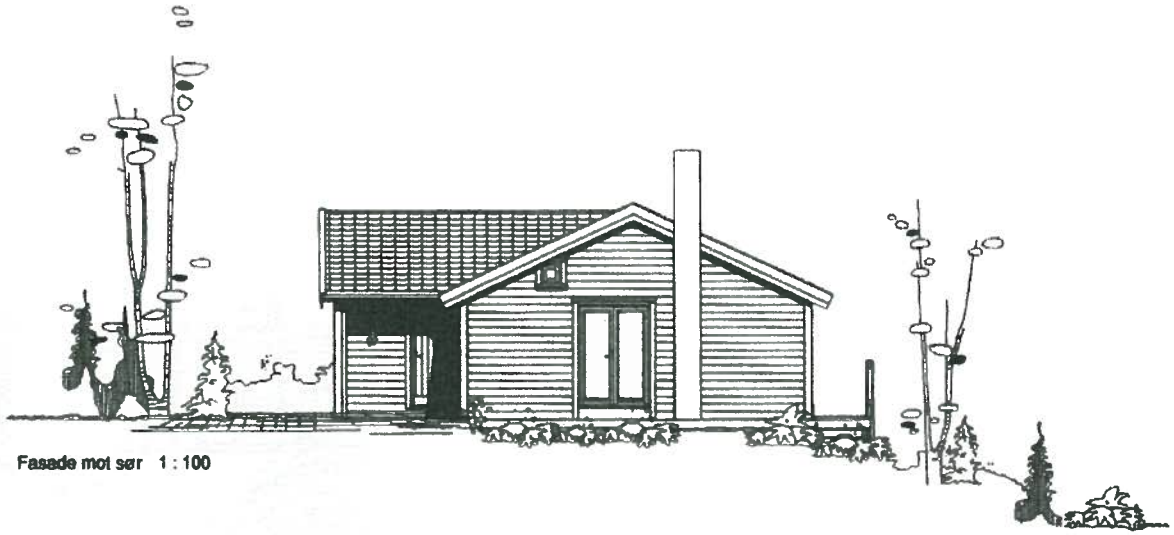
0.1 - Underetasje 1 : 100

Tiltakshaver: Knut Rodvelt		Tegning innhold: Fundament	Målestokk: 1 : 100	Rev	Dato	Sign	Revisjon	Rev	Dato	Sign	Revisjon
Byggested: Grøssfjell	Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller etterlignes jfr. lov om åndsverk av 1961.	Prosjekt: Tilbygg til hytte	Prosjekt nr.: 07138 Tegn. nr.: A104	1	16.05.07	oh	Hagestue, diverse	6			
Kommune: Elgersund Gnr.121, Bnr.16		Ansvarlig: Ola Hetland	Dato: 02.05.2007	2	23.02.08	oh	Justert terrasse	7			
				3	26.09.08	oh	Fjernet glassoverbygg + hagestue	8			
				4				9			
				5				10			

Hetland Tegnekontor AS
4460 Moi
Tlf 51 40 50 00 - Fax 51 40 50 09
ola.hetland@hetlandtegnekontor.no



Fasade mot øst 1 : 100



Fasade mot sør 1 : 100

Tiltakshaver: Knut Rodvelt	Tegning innhold: Fasader mot øst og nord	Målestokk: 1 : 100	
Byggested: Grøssfjell	Prosjekt: Tilbygg til hytte	Prosjekt nr: 07138	Tegn. nr: A102
Kommune: nd Gnr.121, Bnr.16	Arkivnr:	Dato: 02.05.2007	

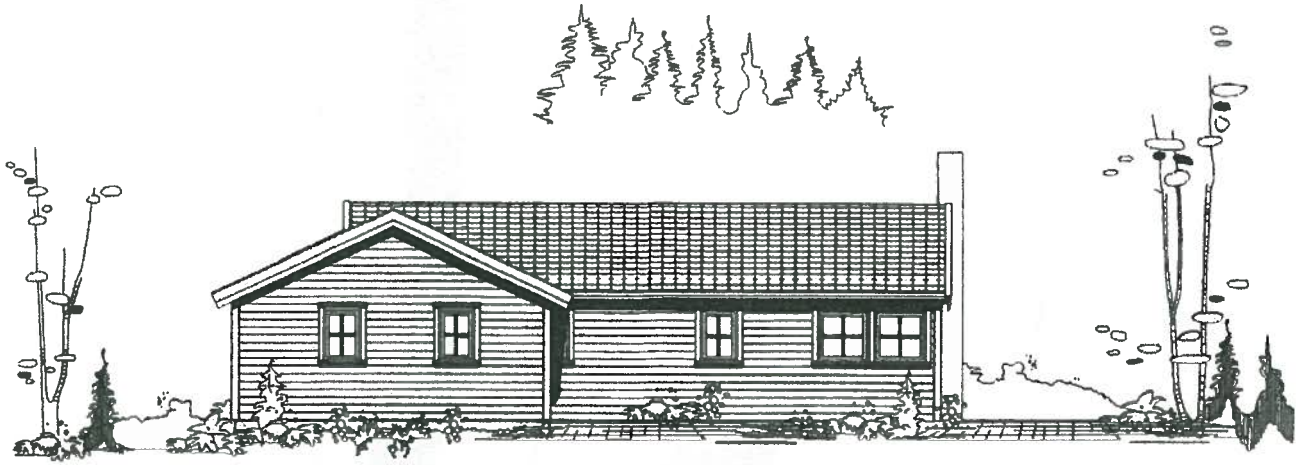
Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretimessig brukes eller utleveres jfr. lov om åndsverk av 1961.

Rev	Dato	Sign	Revisjon
1	16.05.07	oh	Hagestue, diverse
2	23.02.08	oh	Justert terrasse
3	28.09.08	oh	Fjernet glassoverbygg + hagestue
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

Hetland Tegnekontor AS
4580 Mol
Tlf 51 40 50 00 - Fax 51 40 50 09
ola.hetland@hetlandtegnekontor.no

3

Tegningsliste	
Tegn.nr	Innhold
A101	Fasader mot sør og vest
A102	Fasader mot øst og nord
A103	Plan og Snitt
A104	Fundament

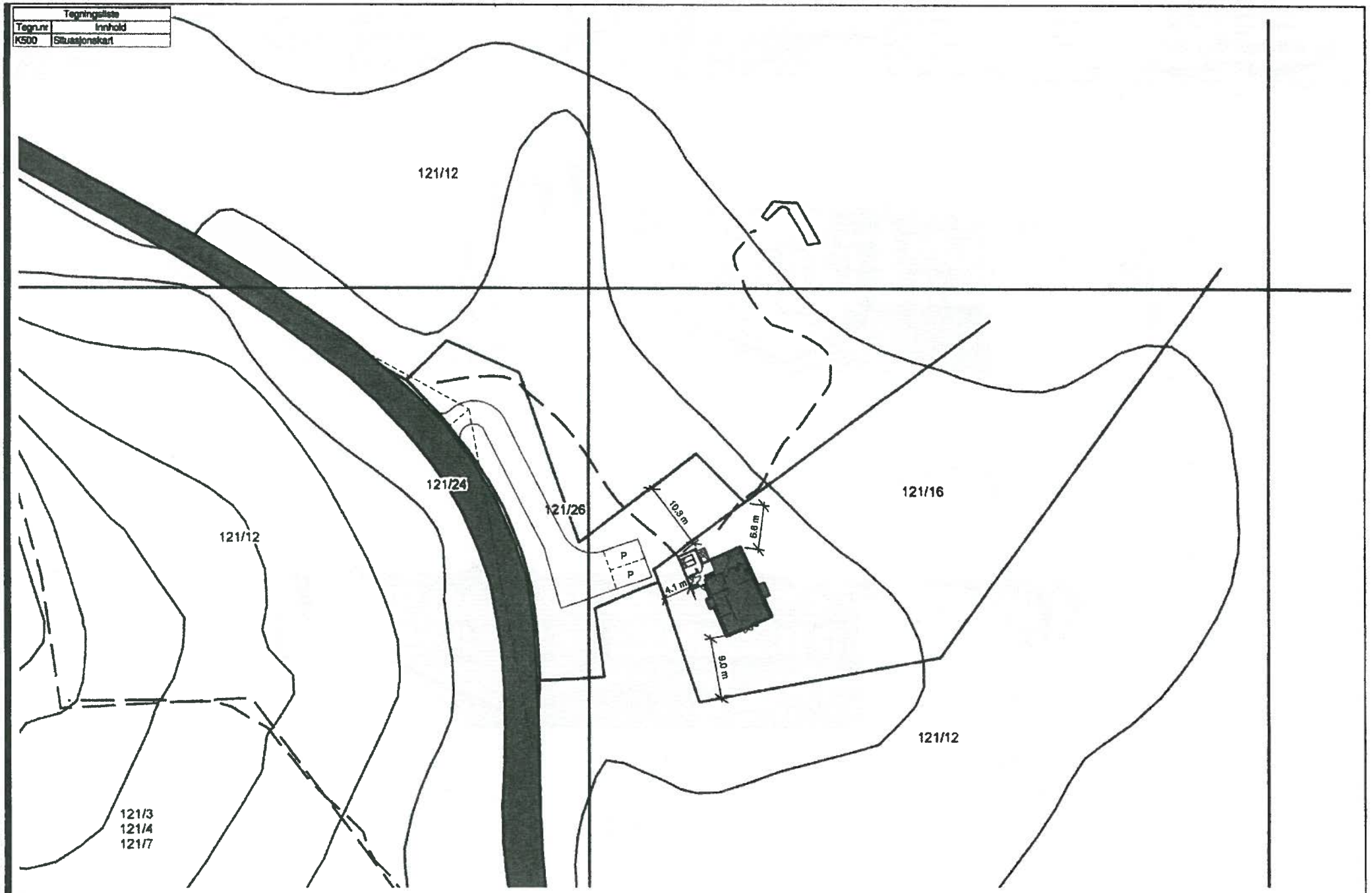


Fasade mot vest 1 : 100

Fasade mot nord 1 : 100

Tiltakshaver: Knut Rødvelt			Tegning innhold: Fasader mot sør og vest	Målestokk: 1 : 100	Rev	Dato	Sign	Revisjon	Rev	Dato	Sign	Revisjon
Byggested: Grøssfjell	Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller overføres jfr. lov om åndsverk av 1961.		Prosjekt: Tilbygg til hytte	Prosjekt nr.: 07138	1	16.06.07	oh	Hagestue, diverse	6			
Kommune: Elgersund	Gnr.121, Bnr.16		Arkitekt: Ola Hetland	Dato: 02.05.2007	2	23.02.06	oh	Justert terrasse	7			
					3	26.09.06	oh	Fjernet glassoverbygg + hagestue	8			
					4				9			
					5				10			

Hetland Tegnekontor AS
4380 Hå
Tlf 51 40 50 00 - Fax 51 40 50 09
ola.hetland@hetlandtegnekontor.no



Tiltakshaver: Knut Rodvelt		Tegning: Innhold: Situasjonskart	Målestokk: 1 : 500	Rev	Dato	Sign	Revisjon	Rev	Dato	Sign	Revisjon
Byggested: Grøssfjell	Denne tegning er vår eiendom og må ikke uretmessig brukes eller utleveres jfr. lov om åndsverk av 1961.	Prosjekt: Tilbygg til hytte	Prosjekt nr: 07138 Tegn. nr: K500	1	15.02.08	ch	Fjernet stue mot sør	6			
Kommune: Eigersund Gnr.121, Bnr.16		Ansvarlig: Ola Hetland	Dato: 04.12.2007	2	23.02.08	ch	Vinterstue	7			
				3	28.09.08	ch	Fjernet glassoverbygg + hagestue	8			
				4				9			
				5				10			

Hetland Tegnekontor AS
Øyevollveien 10 , 4460 Moi
Tlf 51 40 10 70 - Fax 51 40 10 71
ola.hetland@hetlandtegnekontor.no

5

(5)

Hetland Tegnekontor AS
4460 Moi
Tlf. 51 40 50 00
Fax 51 40 50 09
Tlf. 95 83 63 50 m
NO 985 832 560 MVA

Eigersund Kommune

Moi 29.09.2008

Ny byggesøknad : tilbygg hytte for Knut Rodvelt, Grøssfjell.

Hytten er nå redusert til 90 BYA.
Vi bruker de samme ansvarsrettene som er innsendt tidligere.
Jeg har også sendt ut nytt nabovarsel.

Knut Rodvelt ønsker at klagen til fylket trekkes,
men utslipstillatelsen må behandles.

Med hilsen

Ola Hetland

Hetland Tegnekontor AS
Ola Hetland
ola.hetland@hetlandtegnekontor.no

(6)

Eigersund kommune
Postboks 580

4379 Egersund

Eigersund kommune	
GRADERING:	
MOTTATT: 22 FEB 2010	121/16
ARKIVSAKID: 07/4485 - MAE	

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

Egersund 19.02.2010

Ad byggesøknad Gnr. 121 Bnr. 16 – Grøssfjell

Viser til ny søknad vedr. tilbygg til eksisterende fritidsbolig og dispensasjonssøknad til denne.

Iflg. mail fra Jarle Valle 11.02.2010 regnet han med at saken ble fremmet for formannskapet i aprilmøtet.

Vedlagt finnes legeerklæringer for Knut Rodvelts datter.
Jeg vil be om at disse blir vedlagt når saken skal behandles.

Med vennlig hilsen

Ove H. Klausen

Ove H. Klausen

Vedlegg: 3 legeerklæringer

Sak 49

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 14.04.2010
Arkiv: :GBR-22/5, FA-L33
Arkivsaksnr.: 10/354
Journalpostløpenr.: 10/10279

Avdeling: Sentraladministrasjonen
Enhet: Landbrukskontoret
Saksbehandler: Steinar Nordvoll
Stilling: Jordbrukssjef
Telefon: 51 46 10 32
E-post: steinar.nordvoll@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
	Formannskapet	05.05.2010

Søknad om fradeling av tilleggsareal til landbrukseiendom - søker vil selv holde igjen 3 bebygde parseller - dispensasjon fra kommuneplanen - gnr 22. bnr. 5 - Sveinung Stapnes

Sammendrag:

Sveinung Stapnes søker om fradeling av et tilleggsareal på ca. 172,6 dekar fra driftsenheten gnr./bnr. 22/5 i Eigersund. Tilleggsarealet ligger i et LNF-N område, LNF-område og område regulert til fritidsbebyggelse. Tilleggsarealet skal kjøpes av Jakob Stapnes som eier landbrukseiendommen gnr./bnr. 22/1 i Eigersund. Søker ønsker å holde igjen følgende: en parsell på ca. 1 dekar med bolighus bygd i 1976 som ligger i et LNF område, en parsell på ca. 1,4 dekar med et eldre bolighus og en eldre driftsbygning som ligger i et LNF område og en bebygd strandparsell på ca. 0,1 dekar som ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Saksgang:
Stiller formannskapet seg positiv til å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel slik at søker får holde igjen to parseller til boligformål må saken sendes til Rogaland fylkeskommune og fylkesmannen i Rogaland for uttalelse før endelig vedtak kan fattes i saken.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Formannskapet stiller seg positiv til fradeling i medhold av § 19-2 i plan- og bygningsloven av et tilleggsareal på ca.172,6 dekar fra gnr./bnr. 22/5 i Eigersund kommune som også medfører at søker beholder en parsell på ca. 1,4 dekar med eldre bolighus og eldre driftsbygning for sau og en parsell med nyere bolighus på ca. 1 dekar fra samme bruk.
2. Formannskapet gir etter §93 i plan- og bygningsloven tillatelse til at søker få beholde en bebygd strandparsell på ca. 0,1 dekar i Eigersund kommune.
3. Formannskapet gir i medhold av § 12 i jordloven tillatelse til fradeling av et tilleggsareal på ca. 172,6 dekar fra gnr./bnr. 22/5 i Eigersund kommunene som samtidig innebærer at søker beholder 2 parseller på henholdsvis ca. 1,4 dekar og 1 dekar fra samme bruk til boligformål. Det settes som betingelse for deling at tilleggsarealet på ca. 172,6 dekar selges og legges som tilleggsjord til en eller flere naboeiendommer.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Andre opplysninger / fakta i saken:

Sveinung Stapnes søker om fradeling av et tilleggsareal på ca. 172,6 dekar fra driftsenheten gnr./bnr. 22/5 i Eigersund. Tilleggsarealet ligger i et LNF-N område, LNF-område og område regulert til fritidsbebyggelse. Tilleggsarealet skal kjøpes av Jakob Stapnes som eier landbrukseiendommen gnr./bnr. 22/1 i Eigersund. Søker ønsker å holde igjen følgende: en parsell på ca. 1 dekar med bolighus bygd i 1976 som ligger i et LNF område, en parsell på ca. 1,4 dekar med et eldre bolighus og eldre driftsbygning for sau som ligger i et LNF område og en bebygd strandparsell på ca. 0,1 dekar som ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. Strandparsellen ligger innenfor reguleringsplanen for fritidsbebyggelse i Nålaugviga.

Gnr./bnr. 22/5 grenser ikke inntil gnr./bnr. 22/1. Korteste avstand mellom brukene er ca. 160 meter.

Kjøper av parsellen på 172,6 dekar, Jakob Stapnes, er ikke interessert i at bygninger følger med i handelen. Han har ikke bruk for 2 bolighus på bruket. Han har tidligere fått fradelt et bolighus (kårbolig) fra bruket gnr./bnr. 22/1.

Gnr./bnr. 22/5 har totalt 175,1 dekar, hvorav 3,8 dekar fulldyrket jord, 2,5 dekar overflatedyrket jord, 31,6 dekar innmarksbeite og 137,2 dekar annet areal. Det er et bolighus i bra stand, et bolighus i dårlig stand, en driftsbygning for sau i dårlig stand og et naust i brukbar stand på eiendommen. Drift på bruket er bortleie. Jordbruksarealet leies bort til Jakob Stapnes som vil kjøpe eiendommen.

Av gnr./bnr. 22/5 sitt areal på ca. 175,1 dekar, er ca. 147 dekar avsatt som LNF-N område, ca. 20 dekar avsatt som LNF-område og resten, ca. 8,1 dekar avsatt til fritidsbebyggelse.

Gnr./bnr. 22/1, som eies av Jakob Stapnes, har totalt 54,7 dekar, hvorav 6,8 dekar fulldyrket jord, 2,3 dekar overflatedyrket jord, 20,3 dekar innmarksbeite, 0,1 dekar med skog og 25,2 dekar annet areal. Det er et bolighus og en driftsbygning i bra stand og to naust i god stand på eiendommen.

Jakob Stapnes hadde pr. 1.1.2010 74 sauer over ett år og 20 sauer under ett år. Med leiejord disponerer Jakob Stapnes 55 dekar fulldyrket jord, 10 dekar overflatedyrket jord og 155 dekar med innmarksbeite. Jakob Stapnes er avhengig av leiejord for å kunne opprettholde driften på gården. Når eiendommen gnr./bnr. 22/5, med unntak av bygninger, nå skal selges ønsker han å kjøpe denne.

Saksbehandlers vurderinger:

Lovgrunnlag:
Plan og bygningslova § 19-1 og 2 (dispensasjon)

§ 19 – 1 Dispensasjon

"Dispensasjon krever grunngitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8".

§ 19 – 2 Dispensasjonsvedtaket

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.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker

Denne saken skal behandles etter plan og bygningslov av 27.06.2008 med ikrafttredelse fra 1. juli 2009. Dispensasjon er nå hjemlet i § 19-1 og 2.

Dispensasjon krever grunngitt søknad jf plan og bygningsloven §19 – 1.

Søknaden om omsøkte fradeling er i strid med gjeldende kommuneplan for Eigersund kommune, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Dette fordi søker ønsker å holde igjen to parseller til boligformål som ligger i et LNF-område. Å beholde strandparsellen krever ikke dispensasjonsbehandling da denne er avsatt til fritidsbebyggelse og ligger innfor reguleringsplanen for fritidsbebyggelse i Nålaugviga.

Utgangspunktet for å kunne vurdere dispensasjon er om det foreligger tungtveiende grunner, slik at fordelene ved å gi dispensasjon blir klart større enn ulempene. I denne saken skal dispensasjon vurderes i forhold til LNF- formålet i kommuneplanen. LNF- områdene i kommuneplanen har som formål å ta vare på landbruks-, natur- og friluftsverdier. En skal sikre interessene til den stedbundne næring, slik at den ikke får svekkede driftsvilkår. I LNF områder skal det også tas hensyn til natur- og kulturmiljø, landskap og andre allmenne interesser. Parsellene som søker vil holde igjen består av annet areal. De grenser imidlertid inntil jordbruksareal. Det kan føre konflikter med landbruksinteressene.

Det foreligger tungtveiende grunner for å gi dispensasjon, da gården skal selges som tilleggsjord til en landbrukseiendom i området. Det aksepteres normalt å dele fra en mindre tunparsell hvis det oppnås en god bruksrasjonalisering, hvor restbruket selges som tilleggsjord til nabobruk. I dette tilfelle blir det en brukbar bruksrasjonalisering selv om tilleggsarealet ikke grenser inntil bruket til kjøper. Kjøper leier også bruket i dag og har behov for mer areal til driften. Spørsmålet er om det er forsvarlig at søker får beholde to parseller til boligformål. Det kan bidra til å øke konfliktnivået. Parsellene er til sammen på ca. 2,4 dekar. Det går forholdsvis lite areal tapt. Arealet består dessuten av annet areal, ligger i utkanten av eiendommen ved vei og kjøper har ikke bruk for 2 hus på driftsenheten.

Ut i fra dette ser Rådmannen å kunne anbefale at det gis dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven.

Saksbehandlers vurderinger og konsekvenser etter jordloven:
Jordloven har blant annet til formål å legge forholdene slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som hører til, kan bli brukt på den måten som er best gagnlig for samfunnet og de som har sitt yrke i landbruket. Hovedvekten skal legges på hensyn til bosetting, arbeid og driftsmessig gode løsninger. Det skal legges vekt på framtidige generasjoners behov.

I jordlovens §12 er det generelt et forbud mot å dele eiendommer som kan nyttes til jordbruk eller skogbruk. Det kan gjøres unntak fra dette forbudet dersom delingen er forsvarlig ut fra den avkastningen eiendommen kan gi, eller dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, blant annet bruksrasjonalisering. Det kan også trekkes inn drifts- eller miljømessige hensyn, godkjente planer, kulturlandskap og andre momenter.

Omsøkte deling er ikke forsvarlig med hensyn på bruket gnr./bnr. 22/5 sin avkastning. Omsøkte deling kan likevel være forsvarlig da samfunnsinteresser kan være tjent med delingen.

Dersom omsøkt deling blir godkjent, så innebærer det på den ene siden at det blir opprettet to frittliggende boligeiendommer i et LNF-område. Erfaringsmessig kan det føre med seg driftsulemper for tilgrensende jordbruksdrift. Dette er ulemper som for eksempel tråkk på jordbruksareal, dyr som blir forstyrret på beite, støy, lukt, støv osv. Dette forholdet taler i mot den omsøkte deling. På den andre siden kan tilleggsarealet styrke driftsgrunnlaget til et bruk i området med behov for tilleggsjord. Rasjonaliseringsformålet talar for å kunne innvilge den omsøkte fradelingen.

I vurderingen av denne saken må en se på plassering, utforming og størrelse på boligparsellene samt arronderingen av tilgrensende jordbruksareal. Videre må en se på om en fradeling legger til rette for en god bruksrasjonalisering. En vurderer fordelene som kan oppnås med styrking av driftsgrunnlaget til kjøpebruket som større enn ulempene som måtte komme som følgje av oppretting av 2 frittliggende boligeiendommer i et landbruksområde. Kjøper og selger sine eiendommer grenser ikke direkte til hverandre, men avstanden mellom disse er kun 160 meter. Boligparsellene som beholdes av selger består dessuten av annet areal, ligger i utkanten av eiendommen ved vei og kjøper har ikke bruk for bolighusene som er på gnr./bnr. 22/5. En tror ikke bruksulempene kan bli så store her. Flere og flere bruk legger ned driften. Det er viktig å stimulere de som vil satse videre i næringen og støtte de som vil kjøpe tilleggsjord.

Universell utforming:
Ikke aktuelt.

Økonomiske konsekvenser:
Utfallet i saken får ingen økonomiske konsekvenser for Eigersund kommune.

Alternative løsninger:
1. Formannskapet avslår i medhold av § 19-2 i plan- og bygningsloven omsøkte deling av tilleggsareal på ca.172,6 dekar som også medfører at søker beholder en parsell på ca. 1,4 dekar med eldre bolighus og eldre driftsbygning for sau og en parsell med nyere bolighus på ca. 1 dekar fra samme bruk i Eigersund kommune.
2. Formannskapet avslår i medhold av § 12 i jordloven tillatelse til fradeling av et tilleggsareal på ca. 172,6 dekar fra gnr./bnr. 22/5 i Eigersund kommunene som samtidig innebærer at søker beholder 2 parseller på henholdsvis ca. 1,4 dekar og 1 dekar fra samme bruk til boligformål.

Dette med følgende begrunnelse: **********.

---- o ----

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
113844	Oversendelsesbrev
113845	Gjenpart av nabovarsel og nabooppgave
113846	Kart
113843	Revidert søknad om deling av grunneiendom gnr. 22 bnr. 5, Stapnes

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	08.02.2010	Sveinung Stapnes	Søknad om deling av grunneiendom gnr. 22 bnr. 5, Stapnes
2	U	02.03.2010	Sveinung Stapnes	Retur av søknad uten behandling - Deling av grunneiendom gnr. 22 bnr. 5 - Sveinung Stapnes, Stapnes
3	I	11.03.2010	Sveinung Stapnes	Revidert søknad om deling av grunneiendom gnr. 22 bnr. 5, Stapnes
4	U	18.03.2010	Sveinung Stapnes	Foreløpig svar- Deling av grunneiendom gnr. 22 bnr. 5 - Sveinung Stapnes, Stapnes

Parter i saken:

	Sveinung Stapnes	Årstadgt. 36	4370	EGERSUND	

EIGERSUND KOMMUNE

MILJØAVDELINGEN

SEKSJON BYGGESAK

Eigersund kommune
Arkivsak ID: 10/354
Mottatt: 12 MAR 2010 22/5
Gradering:
RTE

Egersund 11.03.2010

Jeg ønsker med dette å dele opp min eiendom i Stapnes Gnr.22 Bnr.5 i 4 parseller og å selge Jorda som tilleggsjord til Jakob Stapnes.

Kjøper av tilleggsjord ønsker ikke å kjøpe noen av byggningene.

Mvh

Sveinung Stapnes

Årstadgaten 36

4370 Egersund

Tlf 95804890

1 vedlegg

Gjenpart av nabovarsel
for tiltak etter plan- og bygningsloven
(vedlegg til søknad/melding)

Tiltak på eiendommen:			
Gnr 22	Bnr 5	Festenr	Seksjonsnr
Eiendommens adresse Stapnes			
Eier/fester Svein Stapnes			

Til kommune
EIGERSUND

For ovennevnte 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 som krever søknad og tillatelse** etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven – driftsbygning i landbruket, pbl § 81.

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven – mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86a.
Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen b behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93

- ☐ Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg
- ☐ Varige konstruksjoner og anlegg
- ☐ Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg
- ☐ Bruksendring
- ☐ Riving
- ☐ Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner
- ☒ Oppdeling/sammenføyning av bruksenheter, bolig mv
- ☐ Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
- ☐ Vesentlig terrenginngrep
- ☐ Anlegg av veg/p-plass
- ☐ Andre tiltak

Spesifiser kort tiltakets art: FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL NABOBRUK. BEHOLDER PARSELLER MED NYTT BOLIGHUS, GAMMELT TUN OG FRITIDSBOLIG (3 PARSELLER I ALT)

Planlagt bruk/formål

- ☒ Boligbygning
- ☐ Boliggarasje
- ☐ Bygn. med arb.plasser
- ☒ Fritidsbolig
- ☐ Driftsbygn. i landbruket
- ☒ Annet LANDBRUK

Beskriv:

Størrelse ny bebyggelse	Gesimshøyde	Mønehøyde	Bebygd areal m²

☐ **Søknad om bruksendring** – pbl § 93, 1. ledd c)

Fra: Til:

☒ **Søknad om dispensasjon** – pbl § 7 og/eller § 88

Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra: PLAN- OG BYGNINGSLOV KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Fylles ut ved søknad om deling eller bortfeste

☒ **Søknad om delingstillatelse** – pbl § 93, 1. ledd h)

☐ **Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendom (mer enn 10 år)** – pbl § 93, 1. ledd h)

Eiendommen skal benyttes til – beskriv: FRADELING AV TILLEGGSAREAL TIL NABOBRUK, SELGER BEHOLDER SELV 3 PARSELLER (PARSELL MED BOLIGHUS, TUNPARSELL OG PARSELL MED FRITIDSBOLIG)

Søknaden/meldingen kan sees: på kommunens kontor: – adresse: Byggesaks kontor

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver/ansvarlig søker)
Egersund	6/2-2010	x Svein Stapnes.

© NBR nr 5155 Nr 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1999

2. vedlegg

Kvittering for naboverselse

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt, og:
1. Man beholder retten til å komme med innsigelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert.
2. Man fraskriver seg aktivt retten til å komme med innsigelser til tiltaket før vedtak er fattet.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
22	5		

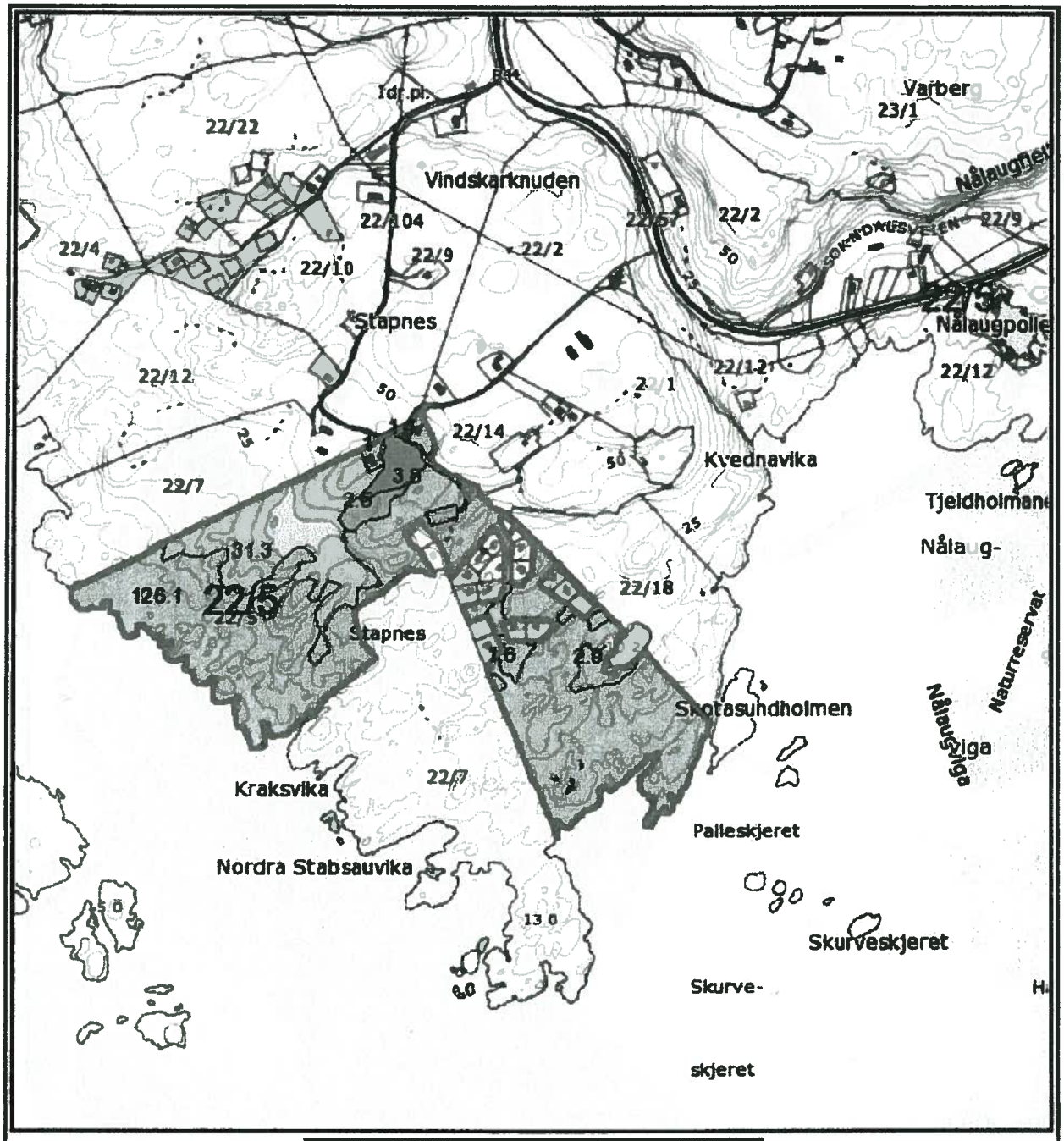
Adresse STAPNESVEIEN 69, 4370 EGERSUND

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eiers/festers navn	Postens kvittering	Personlig kvittering for mottatt varsel
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	Poststedets	1 Varsel er mottatt / 2 Varsel er mottatt, Jeg samtykker i tiltaket
22	7			[illegible]		
Adresse				Adresse / Postnr / Poststed		Dato / Sign
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	Poststedets	1 Varsel er mottatt / 2 Varsel er mottatt, Jeg samtykker i tiltaket
22	14/13/12			[illegible]		
Adresse				Adresse / Postnr / Poststed		Dato / Sign
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	Poststedets	1 Varsel er mottatt / 2 Varsel er mottatt, Jeg samtykker i tiltaket
Adresse				Adresse / Postnr / Poststed		Dato / Sign
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	Poststedets	1 Varsel er mottatt / 2 Varsel er mottatt, Jeg samtykker i tiltaket
Adresse				Adresse / Postnr / Poststed		Dato / Sign
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	Poststedets	1 Varsel er mottatt / 2 Varsel er mottatt, Jeg samtykker i tiltaket
Adresse				Adresse / Postnr / Poststed		Dato / Sign
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	Poststedets	1 Varsel er mottatt / 2 Varsel er mottatt, Jeg samtykker i tiltaket
Adresse				Adresse / Postnr / Poststed		Dato / Sign
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	Poststedets	1 Varsel er mottatt / 2 Varsel er mottatt, Jeg samtykker i tiltaket
Adresse				Adresse / Postnr / Poststed		Dato / Sign
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	Poststedets	1 Varsel er mottatt / 2 Varsel er mottatt, Jeg samtykker i tiltaket
Adresse				Adresse / Postnr / Poststed		Dato / Sign

Det er dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater

Samlet antall sendinger _____ Sign

OVERSIKTS KART



Gårdskart

1101 - 22/5/0

Målestokk: 1:8500

skog+ landskap

Ajourføringsbehov meldes til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 29.1.2010

Tegnforklaring (Areal i dekar)		
Fulldyrka jord	3.8	
Overflatedyrka jord	2.5	
Innmarksbelte	31.6	
Produktiv skog	0.0	
Annet markslag	136.5	
Ikke klassifisert	0.7	175.1

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbrukseiendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

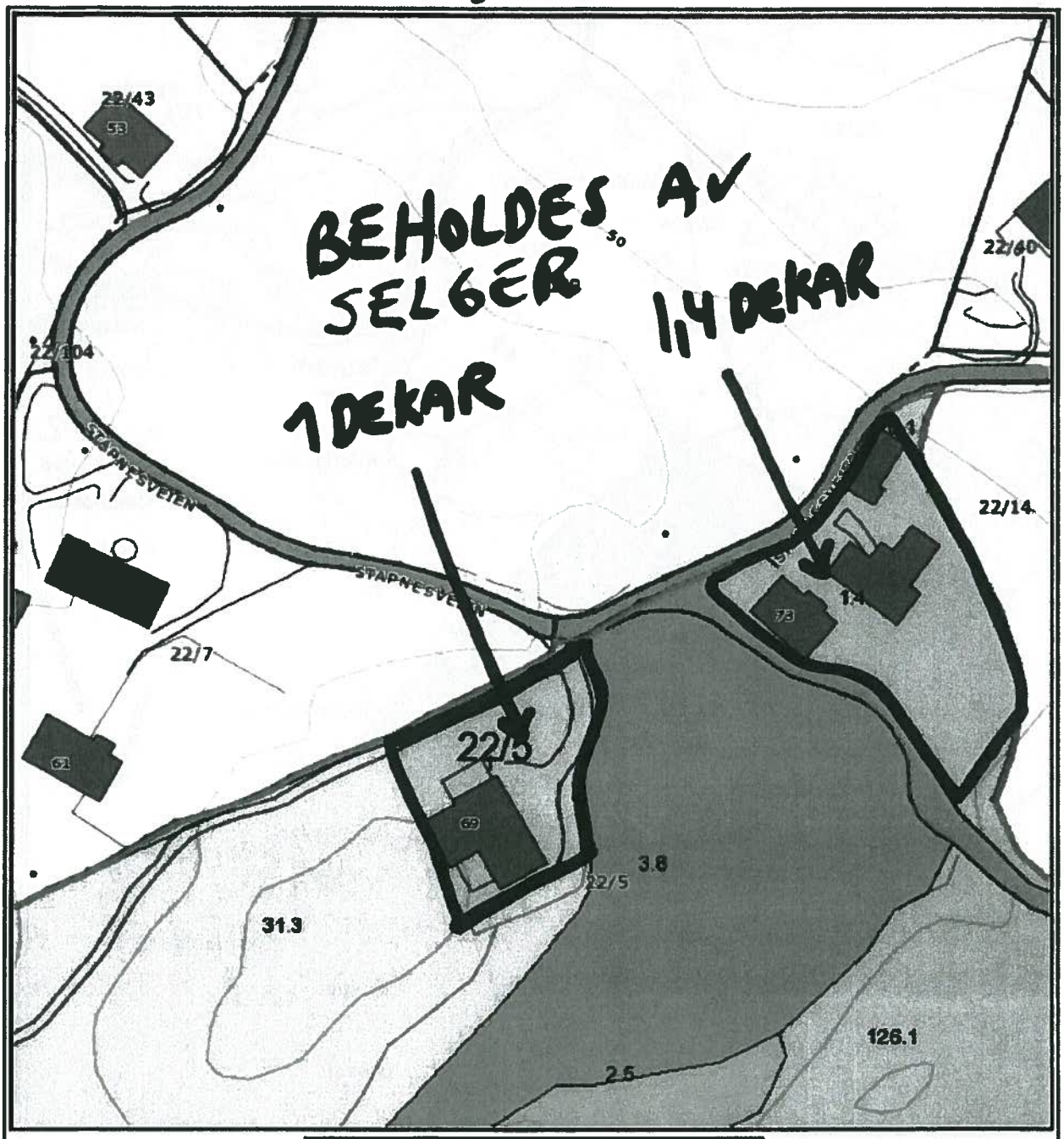
Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbrukseiendommen

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

____ Eiendomsgrenser
.... Gamle markslagsgrenser fra N5raster

3. vedlegg

DETALJKART



Gårdskart

1101 - 22/5/0

Målestokk: 1:1000

skog+ landskap

Ajourføringsbehov meldes til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 29.1.2010

Tegnforklaring (Areal i dekar)		
Fulldyrka jord	3.8	
Overflatedyrka jord	2.5	
Innmarksbeite	31.6	
Produktiv skog	0.0	
Annet markslag	136.5	
Ikke klassifisert	0.7	175.1

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbrukseiendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

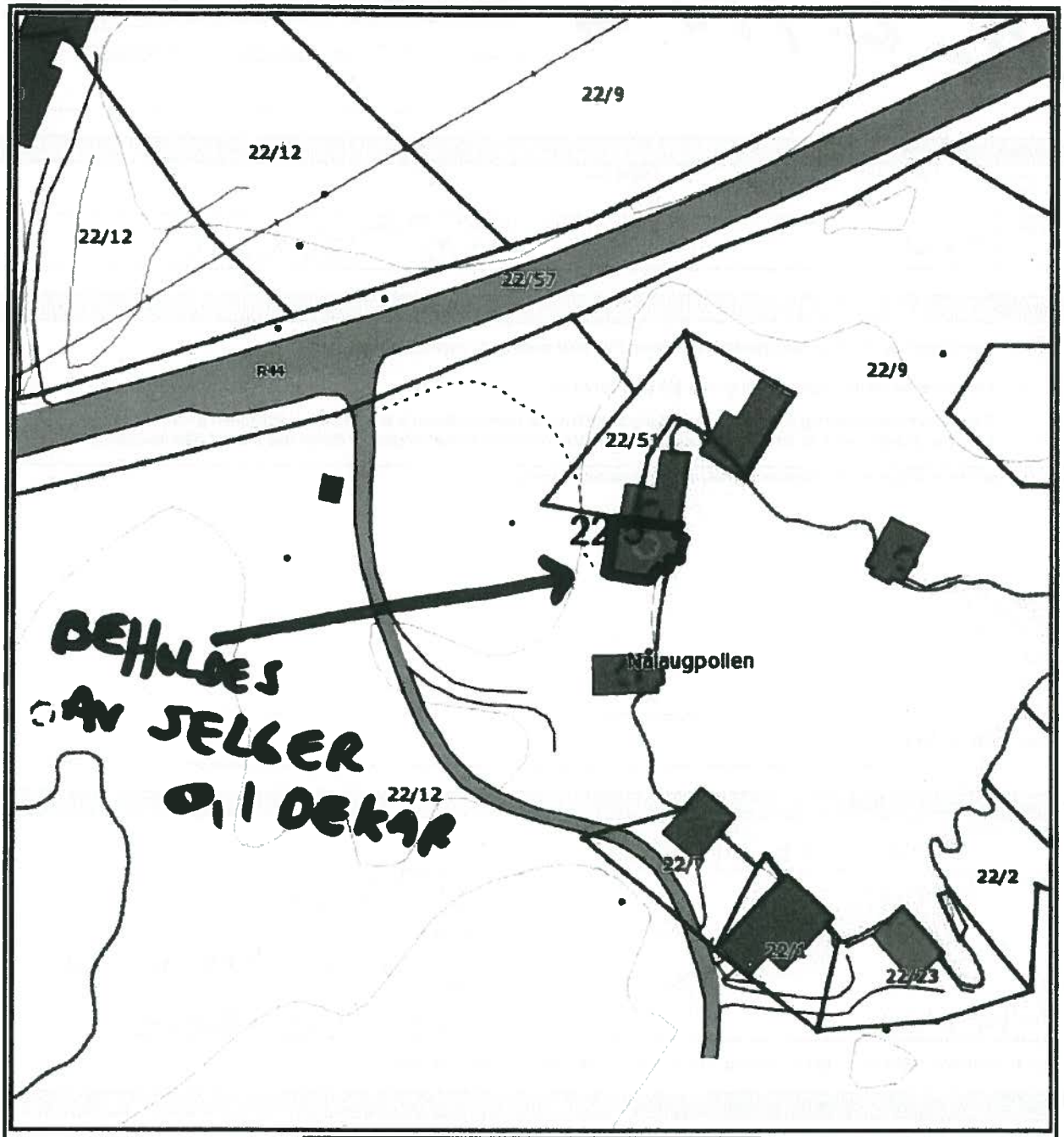
Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbrukseiendommen

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

___ Eiendomsgrenser
. . . . Gamle markslagsgrenser fra N5raster

4. vedlegg

DETALJKART



Gårdskart

1101 - 22/5/0

Målestokk: 1:1000

skog+ landskap

Ajourføringsbehov meldes til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 29.1.2010

Tegnforklaring (Areal i dekar)		
Fulldyrka jord	3.8	
Overflatedyrka jord	2.5	
Innmarksbelte	31.6	
Produktiv skog	0.0	
Annet markslag	136.5	
Ikke klassifisert	0.7	175.1

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbrukseiendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbrukseiendommen

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

___ Eiendomsgrenser
.... Gamle markslagsgrenser fra N5raster

5. vedlegg

DELING

Rekvisisjon av oppmålingsforretning

Søknadspliktige tiltak etter pbl § 93 bokstav h

Vedlegg J:	Kommunens sak-/journalnr.	Oppdragnr.

Eiendom, byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
22	5		

Adresse	Postnr.	Poststed
STARUM	4370	EGERSUND

Sakstype

- [X] A. Rekvisisjon av oppmålingsforretning ved opprettelse eller endring av matrikkelenhet.
- [ ] B. Utsettelse av oppmålingsforretning etter pbl § 96 fjerde ledd.
- [ ] C. Søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning (jf. matrikkelloven § 6 andre ledd, forskriften § 25). Kommunen setter en frist for når oppmålingsforretningen skal være fullført (fristen er maksimalt 3 år fra tillatelsesdato).

v/alt. C - begrunnelse for søknad om matrikulering med utsatt oppmålingsforretning

Ønsket dato for forretningen:

Underskrift/Fakturaadresse *

Registrert eier/fester			
SVEINUNG STARUM			
Fakturaadresse		**Postnr.**	**Poststed**
ÅRSTADVEI 36		4320	EGERSUND
Ev. org.nr.	**Telefon**	**Faks**	**E-postadresse**
	958 04 890		sveinung.starum@dalib.no
Sted	**Dato**	**Underskrift**	
Egersund	11.3.10	Sveinung Starum	

* Gjelder tiltaket/forretningen "arealoverføring", underskriver andre aktuelle parter på side 2

Veiledning i bruk av rekvisisjon for søknadspliktige tiltak

Sakstype A	Utfylt rekvisisjon vedlegges byggesøknaden (vedlegg J) i underskrevet stand. **Avkryssning for sakstype A medfører** iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning fra det tidspunkt tillatelse om oppretting eller endring av matrikkelenhet etter pbl § 93 bokstav h gis Oppmålingsforretningen tar utangspunkt i relevante saksdokumenter fra byggesaken.
Sakstype B	Utfylt rekvisisjon vedlegges byggesøknaden (vedlegg J) i underskrevet stand. **Avkryssning for sakstype B medfører** at iverksetting av arbeid med oppmålingsforretning, ut fra søkers valg jf. pbl § 96 fjerde ledd, utsettes i inntil tre år fra det tidspunkt tillatelse etter pbl § 93 bokstav h gis. Oppmålingsforretningen tar utgangspunkt i de relevante saksdokumentene fra byggesaken. Det er rekvirentens ansvar å sørge for innsending av ny rekvisisjon, type A, påført iverksettings-tidpunkt, tidligere saksnr. samt adresse og underskrift. **NB! Ved oversittelse av fristen jf. pbl § 96 fjerde ledd, faller tillatelsen etter pbl § 93 bokstav h bort.**
Sakstype C	Utfylt rekvisisjon vedlegges byggesøknaden (vedlegg J) i underskrevet stand. **Avkryssning for sakstype C innebærer** at rekvirenten samtidig med søknad om opprettelse eller endring av matrikkelenhet etter plan- og bygningsloven, søker om matrikkelføring med utsettelse av oppmålingsforretning etter matrikkellovens § 6 med tilhørende forskrift § 25, i inntil tre år. **NB! Kommunen er ansvarlig for iverksetting av oppmålingsforretningen når fristen utløper.**

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.

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? [ ] Ja [ ] Nei

Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Elendom/ byggested	Gnr. 22	Bnr. 5	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr. / Bolignr.
	Adresse STAPNES				Postnr. 9370 / Poststed EGERSUND

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)				
Nye bygg og anlegg	[ ] Frittliggende	[ ] Tilbygg, påbygg, underbygg		
	[ ] Parkeringsplass	[ ] Anlegg	[ ] Veg	[ ] Vesentlige terrenginngrep
Endring av bygg	[ ] Konstruksjon	[ ] Fasade	[ ] Reparasjon	
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 mot veg	[ ] Reklame, skilt, innretning e.l.		
Elendomsdeling **)	[X] 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	–	[ ]
Dispensasjonssøknader	B ✓	1 –	[ ]
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C ✓	2 –	[ ]
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D ✓	3 – 5	[ ]
Redegjørelser og tegninger	E	–	[ ]
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	Navn
Adresse	Adresse
Postnr. / Poststed	Postnr. / Poststed
Organisasjonsnr. / Telefon	Organisasjonsnr. / Telefon (dagtid)
Kontaktperson: SVEINUNG STAPNES / Mobiltelefon: 95804890	[ ] Enkeltperson [ ] Foretak/lag/samele [ ] Off. virksomhet
E-postadresse: sveinung.stapnes@dalb.no / Telefaks	E-postadresse
Dato: 10.3.10 / Underskrift: [signature]	Dato: 10.3.10 / Underskrift: [signature]
Gjentas med blokkbokstaver: SVEINUNG STAPNES	Gjentas med blokkbokstaver: SVEINUNG STAPNES

© NBR nr. 5174 Nr. 705174 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003

☐ **Rekvisisjon av kartforretning**

☒ **Søknad om deling av grunneiendom**

jf kap 2 og 3 i delingsloven av 23. juni 1976 med tilhørende forskrifter og §§ 63 og 66 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985

Journalnummer

Egersund kommune
Arkivsak ID: 10/354-JHV
Mottatt: 12 FEB 2010
Gradering:

Til kommune:
EIGERSUND

Rekvisisjonen/søknaden gjelder

Eiendom før deling

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
22	5		

Bruksnavn/adresse: STAPNES

Det rekvireres/ søkes om

Kartforretning over:
- ☐ A - hele grunneiendommen uten deling
- ☐ B - festegrunn
- ☐ C - enkelte grenselinjer, -justeringer
- ☐ D Grensepåvisning etter målebrev
- ☒ E Deling av grunneiendom med kartforretning over parsell
- ☐ Annet:

Deling i hht pbl § 63: ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan ☐ Godkjent tomtedelingsplan ☒ Privat forslag

Søknad om dispensasjon: - jf. pbl § 7, fra bestemmelser i: ☒ plan- og bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☒ kommuneplan ☐ reguleringsplan ☐ bebyggelsesplan

Arealoppgave i daa (for landbruksmyndigheten og Statistisk Sentralbyrå)

Eiendommen FØR deling/bortfesting	1 Fulldyrka areal	2 Overflate-dyrka areal	3 INNMARKS-BEITE	4 Produktiv lauvskog	5 Annet skog-areal	6 Myr	7 Annet ubebygd areal	8 Bebygd areal	9 Sum areal	10 Dyrkbart (2-7)
Gnr., bnr., festenr. 22/5	3,8	2,5	31,6				137,2		175,1	
Areal som ønskes fradelt/bortfestet (i alt)	3,8	2,5	31,6				134,7		172,6	

* jf 7 - beskriv arealet: ALT AREAL FRADELES OG LEGGES SOM TILLEGGS-AREAL TIL GNR. 1 BNR. 22/1, UTENOM 3 PARSELLER PÅ HENHOLDSVIS 1000 M², 1400 M² OG 100 M²

Andre opplysninger og underskrift

Andre opplysninger (f. eks. andre rettighetshavere av betydning): Kjøper av tilleggsareal er kun interessert i landbruksarealet.

Hjemmelshaver(e)

Navn	Telefon
SVEINUNG STAPNES	51498393

Adresse	Postnr.	Poststed
AARSTADGATEN 36	4370	EGERSUND

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift
		X Sveinung Stapnes

OPPLYSNINGER TIL REKVISISJON/SØKNAD - fylles ut av søker

Nabooppgave

Det må legges ved kart/orienterende riss og andre dokumenter som viser grenser og naboforhold. Nabooppgaven nedenfor må fylles ut. Ved søknad om deling må det legges ved gjenpart av nabovarsel og kvittering for at varsel er gitt/sendt.

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Eiers/festers navn og adresse
22	7		SIGURD JAKOBSEN
22	14/18		KJELL OLAV STAPNES
22	77		EIGERSUND KOMMUNE, PB. 580, 4379 EGERSUND
22	58		REIDAR GOA, GOAKVEONANE 18, 4070 RANDABERG
22	59		KJELL H. FREDRIKSEN, LYNGVN. 48, 4370 EGERSUND
22	60		EDVARD RINDE, SENTERVOLLEN 37, 4340 BRYNE
22	61		STÅLE ANFINNSEN, LEILIGHET 13, SKULEVEGEN 11, 4352 KLEPPE
22	62		JOHN HÅLAND, GAMLEVN. 10, 4370 EGERSUND
22	63		LEIF MATNISDAL, Bø, 4363 BRUSAND

Parsell(er) det er søkt fradeling for

Parsellen(e) skal benyttes til	☐ Selvstendig bruksenhet	☒ Tilleggsareal til:	Gnr./bnr. 22/1
	☐ Bolighus	☐ Offentlig virksomhet	☐ Offentlig friluftsområde
	☐ Fritidshus	☒ Landbruk/fiske	☐ Offentlig veg
	☐ Industri/bergverk	☐ Naturvern	☐ Annet kommunikasjonsareal/tekn. anlegg
	☐ Varehandel/bank/ forsikring/hotell/restaurant		
Atkomst pbl § 66.1 vegloven §§ 40-43	☐ Riks-/fylkesveg	☐ Kommunal veg	☐ Privat veg
	☐ Ny avkjørsel fra offentlig veg	☐ Utvidet bruk av eksisterende avkjørsel	
	☐ Avkjørselstillatelse gitt	☐ Søkn. om avkj.tillatelse vedlegges	☐ Atkomst sikret ifølge vedlagte dokument
Vann-forsyning pbl § 65	☐ Offentlig vannverk	☐ Privat fellesvannverk. Tilknytningstillatelse vedlegges	
	☐ Annet:		
Avløp pbl § 66.2	☐ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat enkeltanlegg ☐ Privat fellesanlegg	- beskriv
	☐ Utslippstillatelse gitt	☐ Søkn. om utslippstillatelse vedlegges	☐ Avløp sikret ifølge vedlagte dokument

Spesifikasjon av parseller det er søkt om fradeling for

Parsell nr.	Areal ca m²	Parsell skal benyttes til	Navn og adresse på ev. kjøper/fester	Journalnummer
	172600	LANDBRUK	JAKOB STAPNES, STAPNESVN. 110, 4370 EGERSUND	

Nabooppgave fortsettelse:		
Gnr.	Bnr.	Eier
22	64	TARJEI TJØSTHEIM JENSEN, GUSTAV VIGELANDSGT. 46, 4317 SANDNES
22	65	JOHN KRISTIAN REFSLAND, HOLBERGSGT. 9, 4306 SANDNES
22	66	LEIF JAN WARLAND, RØDKNAPPBAKKEN 21, 4025 STAVANGER
22	67	REINERT VASSBØ, RISBAKKEN 11, 4589 VIKESÅ
22	68	CAROL ANITA H. OLSEN, RØYSLANDSDALEN 22, 4387 BJERKREIM
22	69	EINAR K. JØRGENSEN, ØVERLIVEIEN 4, 4020 STAVANGER
22	70	JOHAN F. KÅSTE, GRANNESLIA 1, 4044 HAFRSFJORD
22	71	TOM ATLE ERICHSEN, KLOKKERVN. 8A, 4325 SANDNES
22	72	JONE HERIGSTAD, GRAVARSBEITET 9, 4327 SANDNES
22	73	LARS TRYGVE LONE, RAUNABAKKEN 8, 4306 SANDNES
22	74	JOHAN F. KÅSTE, GRANNESLIA 1, 4044 HAFRSFJORD
22	75	GEIR HELGE RYGG, STRANDLOVN. 4, 4049 HAFRSFJORD
22	12	KJELL OLAV STAPNES

Sak 50

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 25.04.2010
Arkiv: :GBR-92/27, FA-V69
Arkivsaksnr.: 09/2673
Journalpostløpenr.: 10/11538

Avdeling: Sentraladminlstrasjonen
Enhet: Landbrukskontoret
Saksbehandler: Steinar Nordvoll
Stilling: Jordbrukssjef
Telefon: 51 46 10 32
E-post: steinar.nordvoll@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
	Formannskapet	05.05.2010

Klage på avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus - Jarl Berge

Sammendrag:

Jarl Berge søker om å dele gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 i Eigersund. Det skal oppføres et bolighus på gnr./bnr. 92/27. Gnr./bnr. 92/27 skal kjøpes av Ellinor Klungland. Formannskapet stilte seg positiv i FS-146/09 på møte 16.12.2009 til deling hvis arealet på ca. 8,8 dekar ble redusert med ca. 1,9 dekar, som består av fulldyrket jord. Saken har vært til uttalelse hos fylkesmannen, som frarår omsøkte deling uansett størrelse på parsellen. Formannskapet avslo søknaden i sak FS-025-/10 på møte 10.03.2010 (2. gangs behandling). Jarl Berge klager på vedtaket i brev av 10.04.2010.

Saksgang:
Tas klagen til følge avgjøres saken av formannskapet. Saken kan bli påklaget av fylkesmannen.
Tas klagen ikke til følge oversendes saken til fylkesmannen for videre behandling.

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet opprettholder vedtaket i sak FS-025-/10 på møte 10.03.2010 og avslår søknaden fra Jarl Berge om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter §19-2 i plan- og bygningsloven til fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 i Eigersund til boligformål.

Eventuell tidligere politisk behandling:

10.03.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

SIGVALD NODLAND (SP) foreslo slikt vedtak:

> "Formannskapet avslår søknaden fra Jarl Berge om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter §19-2 i plan- og bygningsloven til fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 i Eigersund til boligformål."

Votering:
Nodlands forslag vedtatt med 8 mot 5 stemmer for rådmannens innstilling. (H+FrP)

FS-025/10 Vedtak:

Formannskapet avslår søknaden fra Jarl Berge om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter §19-2 i plan- og bygningsloven til fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 i Eigersund til boligformål.

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

16.12.2009 Formannskapet

Møtebehandling:

- Nytt dokument i saken:
  - Skriv med kartvedlegg fra Jarl Berge dat. 10.12.2009. (JpID: 09/74060)

---- o ----

WENCHE H. ANDERSEN (FRP) fremmet alternativ løsning:

1. Formannskapet finner at det foreligger tungtveiende grunner som taler for at kommunen skal gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter §19-2 i plan- og bygningsloven til deling av driftsenhet og oppføring av bolighus på gnr./bnr. 92/27 i Eigersund. Bolighuset søker hadde på naboeiendommen gnr./bnr. 92/8 skal rives og forbli LNFR-område. Nytt bolighus på gnr./bnr. 92/27 vil erstatte dette. Dette medfører uendrede planforhold i området.

2. Formannskapet gir i medhold av §12 i jordloven tillatelse til søknad fra Jarl Berge om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftesenheten gnr./bnr. 92/1, 2 og 27 i Eigersund kommune. Dette med følgende begrunnelse: Gnr./bnr. 92/27 kan ikke nyttes på en god måte til landbruk. Arealet er vassjukt og ligger fysisk atskilt fra resten av driftsenheten.

---- o ----

KNUT PETTERSEN (AP) foreslo følgende underpunkt til til Andersens forslag pkt. 1:
"Arealet reduseres med ca 1,9 mål, som kan brukes jordbruksformål."

---- o ----

Votering:
Rådmannens forslag fikk 0 stemmer.
Andersens forslag enstemmig vedtatt.
Pettersens forslag vedtatt med 11 mot 2 stemme. (FRP)

FS-146/09 Vedtak:

1. *Formannskapet finner at det foreligger tungtveiende grunner som taler for at kommunen skal gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter §19-2 i plan- og bygningsloven til deling av driftsenhet og oppføring av bolighus på gnr./bnr. 92/27 i Eigersund. Bolighuset søker hadde på naboeiendommen gnr./bnr. 92/8 skal rives og*

forbli LNFR-område. Nytt bolighus på gnr./bnr. 92/27 vil erstatte dette. Dette medfører uendrede planforhold i området.
Arealet reduseres med ca 1,9 mål, som kan brukes jordbruksformål.

2. *Formannskapet gir i medhold av §12 i jordloven tillatelse til søknad fra Jarl Berge om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftesenheten gnr./bnr. 92/1, 2 og 27 i Eigersund kommune. Dette med følgende begrunnelse: Gnr./bnr. 92/27 kan ikke nyttes på en god måte til landbruk. Arealet er vassjukt og ligger fysisk atskilt fra resten av driftsenheten.*

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen

Andre opplysninger / fakta i saken:

Jarl Berge søker om å dele gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 i Eigersund. Det skal oppføres et bolighus på gnr./bnr. 92/27. Parsellen skal eies av Ellinor Klungland.

Gnr./bnr. 92/27 er en ubebygd eiendom som består av totalt 8,8 dekar, hvorav 1,9 dekar fulldyrket jord og 6,9 dekar med skog.

Formannskapet stilte seg positiv på møte 16.12.2009 (1. gangs behandling) til deling hvis arealet ble redusert med ca. 1,9 dekar, som består av fulldyrket jord. Total areal som ble anbefalt fradelt er derfor på ca. 6,9 dekar.

En viser til uttalelse fra fylkesmannen av 08.01.2010. Fylkesmannen frarår omsøkte deling uansett størrelse på parsellen. Fylkesmannen viser til det at det ved ny plan- og bygningslov som trådte i kraft 01.07.09 kom en innskjerping av reglene om dispensasjon. Det bemerkes at selv om gnr./bnr. 92/27 ligger atskilt fra resten av eiendommen, er omsøkt areal en del av et sammenhengende jordbruksareal i området. En deling kan føre til konflikter mellom landbruksinteresser og boliginteresser. Etablering av fritt omsettelige boligeiendommer i LNF områder vil føre til uthuling av kommuneplanen som arealmessig styringsredskap for kommunen. Dette gjelder uavhengig av størrelse på fradelt parsell. Fylkesmannen kan ikke se at argumentet om at kjøper av parsellen hadde en boligtomt i nærheten, kan tilleggs vekt i denne saken..

En viser til brev av 29.12.2009 fra Ragnhild Terese Hetland Pedersen og Lars Ove Pedersen. Ved å få overta gnr./bnr. 92/27 vil det bli et kjærkommet areal, som kompensasjon for eget areal som går med til veiutvidelsen, mener de. Grunnen til at de har grovfôr til salgs er at de er nyetablerte og er i en oppbyggingsfase. På sikt vil de utnytte grovfôrdelen til egen drift. De mener at kommunen bør sikre LNF områder for primærnæringene.

En viser til brev av 06.02.2009 fra Jarl Berge. Han viser til at gnr./bnr. 92/27 er en frittliggende parsell atskilt fra resten av eiendommen. Det meste av parsellen er bratt og ulendt og ikke kan forsvares brukt som jordbruksjord verken driftsmessig eller økonomisk. Han mener den beste løsningen både praktisk og økonomisk vil være å fradele hele parsellen. En vil dermed unngå å få en liten parsell som etter all sannsynlighet ikke vil bli brukt i jordbrukssammenheng likevel. En delingsforretning vil også koste mye.

En viser til brev av 09.02.2009 fra Ellinor Klungland, som skal kjøpe parsellen. Hun mener Ragnhild og Lars Ove Pedersen ikke har behov for å kjøpe parsellen eller deler av denne som tilleggsjord. Hun viser til at melkekvoten er solgt og at de har trappet kraftig ned på driften. Hun mener de i dag selger det meste av det de produserer av grovfôr. Ellinor ber om at det legges fram dokumentasjon på hvor stort areal og hvilken type areal gården har mistet

ved utbedring av E-39, hvilke planer de har med gården som gjør at de vil ha behov for tilleggsjord, og driftplan og budsjett for det omsøkte område gnr./bnr. 92/27. Ellinor Klungland kan ikke forstå at de er bekymret for fritt omsettelige boligeiendommer i et LNF-område når de selv for noen år siden fikk fradelt en fritt omsettelig boligeiendom fra deres eget bruk.

Saken var oppe til 2. gangs behandling i formannskapet på møte 10.03.2010. Her avslo formannskapet søknaden.

Jarl Berge klager på vedtaket i brev av 10.04.2010. Han kan ikke se at det framkommer nye opplysninger, eller blir gitt noen begrunnelse på hvorfor formannskapet har endret standpunkt i saken og avslått søknaden. I formannskapets møte den 16.12.2009 var det enstemmig vedtak om at eiendommen gnr./bnr. 92/27 kunne fradeles driftsenheten gnr./bnr. 92/1,2 og 27. Jarl Berge viser til hyggelig samtale med Synnøve Hognestad hos fylkesmannen. Hun var prinsipielt imot fradeling, men sa hun ville komme på befaring dersom formannskapet opprettholdt sitt vedtak. Jarl Berge mener også Synnøve Hognestad heller ikke var avvisende til å kunne vurdere muligheten for å akseptere vedtaket.

Viser ellers til faktaopplysninger i sak FS-146/09 på møte 16.12.2009 og sak FS-025/10 på møte 10.03.2010.

Saksbehandlers vurderinger:

Lovgrunnlag:
Plan og bygningslova § 19-1 og 2 (dispensasjon)

§ 19 – 1 Dispensasjon

"Dispensasjon krever grunngitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8".

§ 19 – 2 Dispensasjonsvedtaket

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.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker

Søknaden om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 med formål boligbygging er i strid med *Kommuneplan for Eigersund* av 17.09.2008, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Dispensasjon krever grunngitt søknad jf plan og bygningsloven §19 – 1.

Ved ny plan- og bygningslov kom en innskjerping av reglene om dispensasjon. Det er ikke bare nok at hensynet bak bestemmelsene det blir dispensert fra, eller hensynet i formålsparagrafen, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon, etter en samlet vurdering, være vesentlig større enn ulempene. Normalt vil det ikke være mulighet for dispensasjon når hensynet bak bestemmelsen det blir søkt dispensasjon fra fremdeles gjør seg gjeldende med styrke. Gnr./bnr. 92/27 ligger ikke i et kjerneområde for jordbruk (LNF-L). Det kan likevel påregnes å kunne drives landbruk her. Ca. 4 dekar av gnr./bnr. 92/27 er bratt og ulendt, men resten kan nyttes til jordbruk. En fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten med formål boligbygging kommer derfor i konflikt med LNF-området.

Det har ingen betydning for saken om parsellen ikke blir nyttet på en god måte til jordbruk i dag eller at naboene for tiden ikke har behov for mer jord, da de er i en oppbyggingsfase. Parsellen er avsatt til landbruk, natur og friluftsliv og det er viktig at parsellen kan nyttes til landbruk i framtiden. Arronderingsmessig ligger det svært godt til rette for å legge parsellen gnr./bnr. 92/27 til naboeiendommen gnr./bnr. 92/23. En kan ikke se at argumentet om at kjøper av parsellen hadde en boligtomt i nærheten, kan tilleggs vekt i denne saken.

En anser ikke uttalelsen fra fylkesmannen som en prinsipiell uttalelse. Fylkesmannen kommer i utgangspunktet med en konkret uttalelse i hver enkelt sak. Fylkesmannen går imot omsøkte deling. Det er svært sjelden fylkesmannen endrer standpkt. etter en befaring.

En finner det fornuftig at formannskapet har snudd i saken.

En vil etter en samlet vurdering ikke anbefale at klagen tas til følge. Søknaden om deling bør avslås for å sikre interessene til den stedbundne næring og hindre en uthulling av kommunens LNF-områder. Dette gjelder uansett størrelse på parsellen.

Universell utforming:
Ikke aktuelt.

Økonomiske konsekvenser:
Utfallet i saken får ingen økonomiske konsekvenser for Eigersund kommune.

Alternative løsninger:
Formannskapet tar klagen til følge og gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter §19-2 i plan- og bygningsloven til fradeling av 6,9 dekar fra gnr/bnr. 92/27 i Eigersund til oppføring av bolighus. Bolighuset søker hadde på naboeiendommen gnr./bnr. 92/8 skal rives. Nytt bolighus på gnr./bnr. 92/27 vil erstatte dette. Dette medfører i praksis uendrede planforhold i området.

---- o ----

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
109656	Kommentarer til vedtak i formannskapet 16.12.09 - søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for oppføring av bolighus på gnr 92 bnr. 27
109655	Kommentarer til brev datert 29.12.09 - oppføring av bolighus gnr. 92 bnr. 27
104068	Uttalelse - søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av gnr. 92 bnr.

	27 fra driftsenheten gnr. 92 bnr. 1, 2 og 27 for oppføring av bolighus
103210	Søknad om kjøp av gnr. 92 bnr. 27 som tilleggsjord
100247	Situasjonskart
98360	Søknad om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus - Jarl Berge - dispensasjon fra kommuneplanen
94345	Vedr. mottatt nabovarsel, gnr. 92 bnr. 27
92666	Vedr. oppføring av bolighus - gnr. 92 bnr. 27, ønsker å kjøpe som tilleggsjord
92663	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen til oppføring av bolighus på gnr. 92 bnr. 27
111151	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus - Jarl Berge
119836	Klage på formannskapets vedtak om avslag på søknad om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra gnr./bnr. 92/1, 2 og 27

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	24.09.2009	Jarl Berge	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen til oppføring av bolighus på gnr. 92 bnr. 27
2	I	11.10.2009	Ragnhild H. og Lars Over Pedersen	Vedr. oppføring av bolighus - gnr. 92 bnr. 27, ønsker å kjøpe som tilleggsjord
3	I	28.10.2009	Ragnhild H. og Lars Ove Pedersen	Vedr. mottatt nabovarsel, gnr. 92 bnr. 27
5	U	08.12.2009	Jarl Berge; Ragnhild H. Pedersen	Formannskapets befaring - Søknad om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus - Jarl Berge - dispensasjon fra kommuneplanen
6	I	10.12.2009	Jarl Berge	Kommentarer til søknad om fradeling av gnr. 92 bnr. 27 for oppføring av bolighus - dispensasjon fra kommuneplanen
8	U	18.12.2009	Fylkesmannen i Rogaland; Rogaland Fylkeskommune	Særutskrift: Søknad om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus - Jarl Berge - dispensasjon fra kommuneplanen
7	U	18.12.2009	Jarl Berge; Ragnhild H. Pedersen	Søknad om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus - Jarl Berge - dispensasjon fra kommuneplanen
9	I	29.12.2009	Ragnhild Terese og Lars Ove Pedersen	Søknad om kjøp av gnr. 92 bnr. 27 som tilleggsjord
10	I	08.01.2010	Fylkesmannen i Rogaland	Uttalelse - søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av gnr. 92 bnr. 27 fra driftsenheten gnr. 92 bnr. 1, 2 og 27 for oppføring av bolighus
12	I	06.02.2010	Jarl Berge	Kommentarer til vedtak i formannskapet 16.12.09 - søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for oppføring av bolighus på gnr 92 bnr. 27
11	I	09.02.2010	Ellinor Klungland	Kommentarer til brev datert 29.12.09 - oppføring av bolighus gnr. 92 bnr. 27
14	U	22.03.2010	Jarl Berge	Særutskrift: Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus - Jarl Berge

16	I	25.04.2010	Jarl Berge	Klage på vedtak i formannskapet om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanen til fradeling av gnr./ bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 i Eigersund til boligformål

Parter i saken:

	Jarl Berge	Bergeveien 20	4376	HELLELAND	
	Ragnhild H. Pedersen	Myrvollveien 42	4376	HELLELAND	

Eigersund kommune
Formannskapet

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTTATT: 15 FEB 2010
ARKIVSAKID: 09/2673
SNO

06.02.2010

Kommentarer til vedtak i formannskapet 16/12 2009

Søknad om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus – Jarl Berge – dispensasjon fra kommuneplanen

Gnr. /bnr. 92/27 er en frittliggende parsell som består av totalt ca. 8,8 dekar, hvorav 1,9 dekar fulldyrket jord og 6,9 dekar med løvskog og noen grantrær. Den fulldyrka jorda er vassjuk.

Parsellen ligger atskilt fra resten av landbrukseiendommen. Det meste av parsellen er bratt og ulendt og kan ikke driftsmessig eller økonomisk forsvares brukt som jordbruksjord.

Jeg mener at den beste løsningen, både praktisk og økonomisk, vil være å fradele parsellen slik den er i dag. En vil dermed også unngå å få en liten parsell som etter all sannsynlighet ikke vil bli brukt i jordbrukssammenheng allikevel.

En delingsforretning av parsellen vil dessuten være svært kostbart og vil ikke gi noen gevinst eller effektivisering i så måte.

Med hilsen
Jarl Berge
Jarl Berge
Bergeveien 20
4376 Helleland

Eigersund kommune
Formannskapet

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTTATT: 15 FEB 2010
ARKIVSAKID: 09/2673
SNO

09.02.2010

Kommentarer til brev fra Lars Ove og Ranghild Pedersen datert 29/12 2009

Som aktuell kjøper av g.nr. 92 br.nr. 27 og således part i saken, ønsker jeg å komme med følgende kommentarer:

Da Jarl Berge skulle leie ut jorda på garden sin, var det naturlig å spørre naboene først. Svaret han fikk fra eieren av g.nr. / br.nr. 92/3, 92/66 og 92/23 var at de ikke hadde behov for noe mer jord. Det er derfor med stor undring en nå registrerer at behovet har snudd.

Etter min mening har ikke Ragnhild og Lars Ove Pedersen som eier landbrukseiendommen 92/3, 92/66 og 92/23 behov for å kjøpe parsellen eller deler av denne som tilleggsjord.

Landbrukseiendommen 92/3, 92/66 og 92/23 har alltid vært et veldrevet mønsterbruk med melkeproduksjon som hovednæring. Etter at Ragnhild og Lars Ove Pedersen overtok driften av gården, har de solgt kvoten og storfeet, trappet kraftig ned på driften og selger i dag mesteparten av fôret som de produserer.

For å få en klarhet i Ragnhild og Lars Ove Pedersen sine behov og planer vil jeg herved be om at de sammen med landbrukskontoret dokumenterer deres behov og planer for framtidig utvidelse og utnyttelse av deres gard til landbruksformål.

Jeg vil be om at de bl.a. legger fram følgende dokumentasjon / planer:

- Hvor stort areal og hvilken type areal har gården mistet ved utbedring av E-39?
- Ettersom drifta på gården er sterkt redusert bl.a. ved salg av melkekvote og storfe, hvilke planer har de med gården som vil gjøre at de i fremtiden vil ha behov for tilleggsjord?
- Driftsplan og budsjett for det omsøkte område g.nr. 92 br.nr. 27.

I tillegg registrerer jeg at de er bekymret for å gi dispensasjon til å skille fra selvstendige og fritt omsettelige boligeiendommer i LNF-område.

Det er underlig at de er bekymret for det når de selv for ikke lenge siden har søkt og fått fradelt en selvstendig og fritt omsettelig boligeiendom fra deres eget gardsbruk.

Med hilsen
Ellinor Klungland
Ellinor Klungland

Ragnhild Terese og Lars Ove Pedersen
Myrvollveien 42
4376 Helleland

09/2673
06 JAN

Eigersund Kommune
v/ formannskapet
Postboks 580
4379 Egersund.

Helleland den 29.12.2009.

Ønsker kjøp av av G.nr. 92 br.nr. 27 som tileggsjord til til vår eigendom.

Da det ble kjent at G.nr.92 br.nr. 27 skulle legges ut for salg har vi ønske om å kjøpe området som tilleggsjord. Veiutvidingen av E 39 reduserer en god del av arealet på gården vår. Det er nevnt i kommunale skriv at området som er til salgs er vassykt, dette er ting våre forfedre kan og har handsket med i lengre tid. (grøfting, kalking og lignende skulle derfor ikke være noe problem.) Området grenser også inntil vår gård.

Vi så det som en stor fordel at gården vår ligg i LNF område, vi kunne da overta, driva og utvida garden til ett levedyktig bruk på sikt. Har for tida sau og høylandsfee.
Bruket vårt ligg i LNF område og for seg selv, vi så dette som ei sikker framtid uten konflikter av noe slag da vi overtok. Myndighetene er for at LNF områder skal ivaretas for landbruket og at fraskilling til blant annet til boligområder er svært vanskelig.

For tiden har vi en del grovfor til salgs, dette siden vi er forholdsvis er nyetablerte, og er i en oppbygningsfase.
På sikt vil vi tilpasse oss slik at vi fullt ut kan utnytte grovfordelen.

Ved å få overta G.nr. 92 br.nr.27 vil det bli ett kjærkomment areal, som kompensasjon for eget areal som går med til veiutvidingen.

Det skal foreligge tungtveiende grunner for at det skal kunne gis dispensasjoner i ett LNF område. Ved å gi dispensasjoner føler vi oss litt utrygge i fremtiden, gis det en dispensasjon vil det bli lettere å gi en ny. Det vil også bli lettere i andre NLF områder å gjøre det samme. Ved å gi dispensasjoner blir det enklere for andre å selge ut tomter fra gården.

Kommunen bør sikre NLF områder for primærnæringene, slik at landbruket med sine langsiktige investeringer lettere kan tilpasse seg i disse.

Håper hvis det blir salg at området kan tillegges som tilleggsjord.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Terese og Lars Ove Pedersen
Ragnhild Terese Hetland Pedersen.

FYLKESMANNEN I ROGALAND

Vår ref.: 2009/13299 *Dykkar ref:*
Arkivnr.: 421.3 *Vår dato: 08.01.2010*

Arkiv: 09/2673 -SNO
Mottatt: 14 JAN 2010 92/27
Gradering:

Eigersund kommune
Postboks 580
4379 Egersund

Uttale - søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av gnr 92/27 frå driftsenheten gnr 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus, Berge

Fylkesmannen viser til oversendelse av saksdokument mottatt hit 23.12.09.

Fylkesmannen og fylkeskommunen har en avtale om behandling av kommunale plansaker. I denne saken kommer det ikke egen uttalelse fra fylkeskommunen.

Den aktuelle eiendommen ligger i kommuneplanen for Eigersund i LNF-L (kjerneområde for jordbruk). Fradeling til fritt omsettelige boligtomter uten tilknytning til stedbunden næring, er i strid med kommuneplanen, og krever derfor dispensasjon etter reglene i plan- og bygningsloven.

Gnr 92/27 er en del av driftsenheten gnr 92/1, 92/2 og 92/27, men ligger er stykke fra resten av arealene i driftsenheten. Gnr 92/27 er på totalt 8 dekar, av dette ca 1,9 dekar fulldyrka areal. Det er søkt om frådeling av hele gnr 92/27, men Formannskapet i Eigersund kommune har i møte 16.12.09 i sak 146/09 gått inn for fradeling av 6,1 dekar, dvs at jordbruksarealet på skal holdes igjen.

Ved ny plan- og bygningsliv som trådte i kraft 01.07.09 kom en innskjerping av reglene om dispensasjon. Det er ikke bare nok at hensynet bak bestemmelsen det blir dispensert fra, eller hensynet i formålsparagrafen, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon, etter en samlet vurdering, være vesentlig større enn ulempene. I følge Ot.prp. nr. 32 (2007 – 2008) innebærer det at det normalt ikke vil være mulighet til å gi dispensasjon når hensynet bak bestemmelsen det blir søkt dispensasjon fra fremdeles gjør seg gjeldene med styrke.

Selv om gnr 92/27 ligger adskilt fra resten av eiendommen, er omsøkt parsell en del av et sammenhengende jordbruksareal som veksler mellom fulldyrka areal og beite på sørsiden av E 39. Fulldyrka areal på gnr 92/27 grenser også direkte mot fulldyrka areal på naboeiendommen. Etter Fylkesmannen sin vurdering vil et nytt bolighus på gnr 92/27, uavhengig av hvor på parsellen dette blir plassert, ligge så nær jordbruksareal at det vil kunne føre til potensielle konflikter mellom landbruksinteresser og boliginteresser.

Fylkesmannen vil videre peke på at etablering av fritt omsettelige boligeiendommer i LNF – område, som omsøkt, vil føre til en uthuling av kommuneplanen som arealmessig styringsredskap for kommunen. Dette gjelder uavhengig av størrelse på fradelt parsell. I kommuneplanen er det lagt til rette for flere boligfelt i forholdsvis kort avstand til omsøkt

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 51568700	e-post: postmottak@fmro.no	Landbruksavd. Lagårdsv. 80	Telefon: 51568700
Postboks 59 4001 Stavanger	Lagårdsv. 78 Stavanger	Telefaks: 51568811	Heimeside: www.fylkesmannen.no/rogaland	Postboks 59 4001 Stavanger	Telefaks: 51568811

parsell. Fylkesmannen kan derfor ikke se at argumentet om at eventuell kjøper av parsellen hadde en bolig i nærheten, kan tillegges vekt.

Fradeling som omsøkt vil kunne føre til oppsplitting av jordbruksareal. Fylkesmannen kan heller ikke kan se at det er lagt fram tungveiende grunner som gir grunn til å sette arealdisponeringer som er gjort i kommuneplanen til side. Fylkesmannen vil derfor frarå fradeling av boligtomt på gnr 92/27, uansett størrelse.

Som uttaleinstans minner vi om at kommunens vedtak skal sendes til Fylkesmannen så snart det er gjort.

Med helsing

Dagfinn Hatløy
seniorrådgiver

Synnøve Hognestad
fylkesagronom

Saksbehandlar: Synnøve Hognestad
Saksbehandlars telefon: 51 56 89 86
E-post: synnove.hognestad@fmro.no

Rogaland fylkeskommune, regionalplanseksjonen

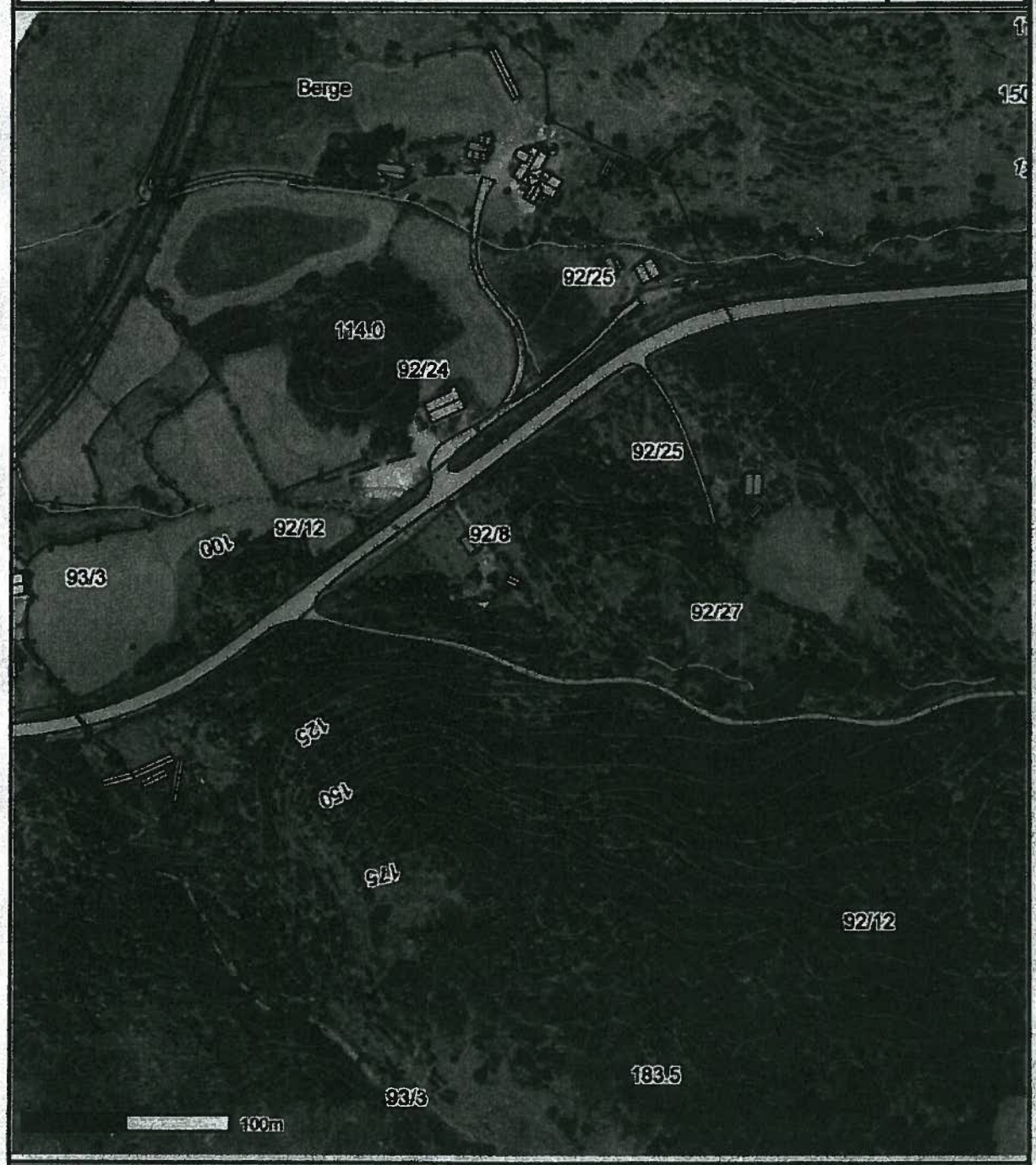
SITUASJONSKART

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

EIGERSUND KOMMUNE

Dato: 24/9-2009 Sign:

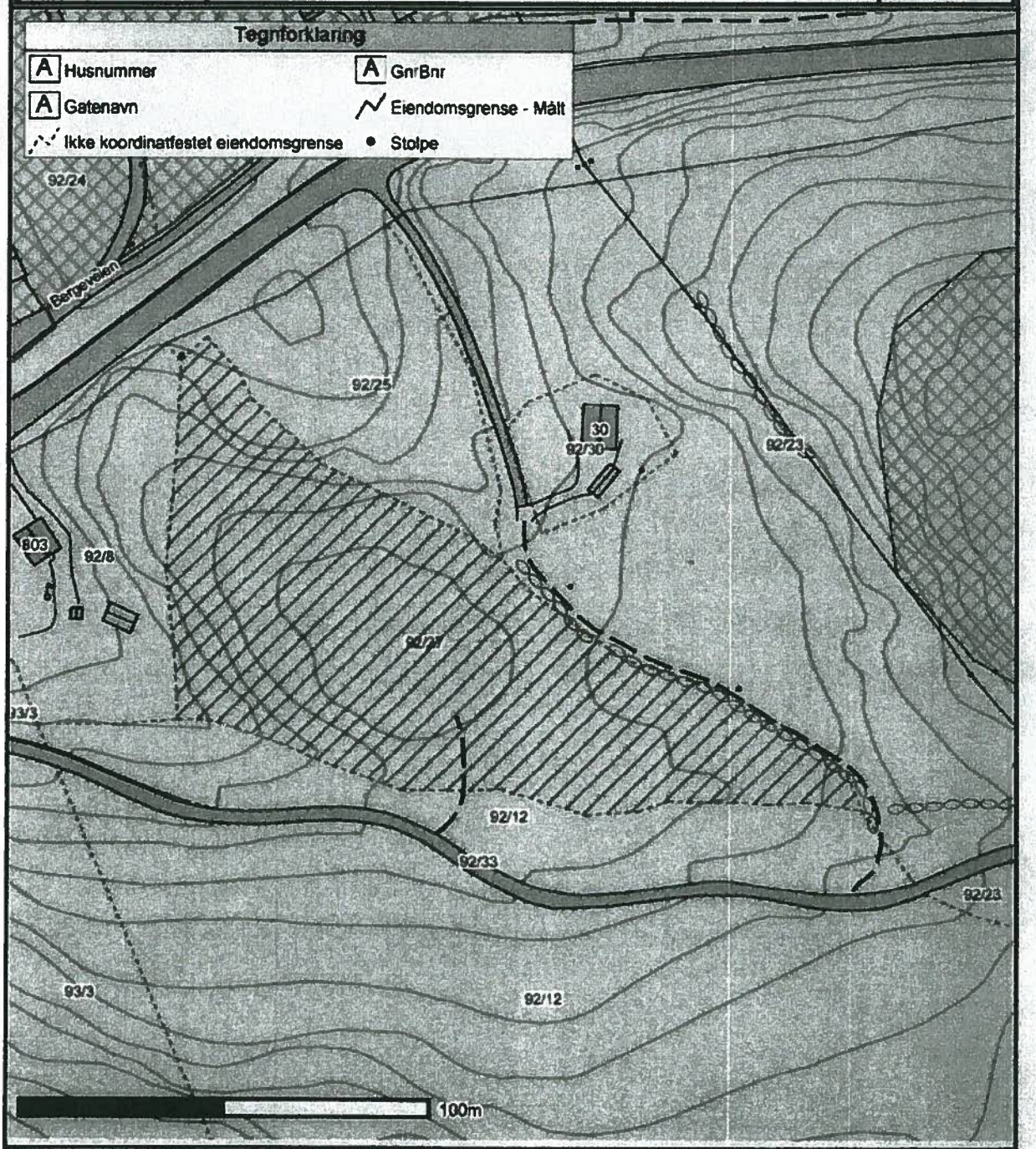
Målestokk 1:3000



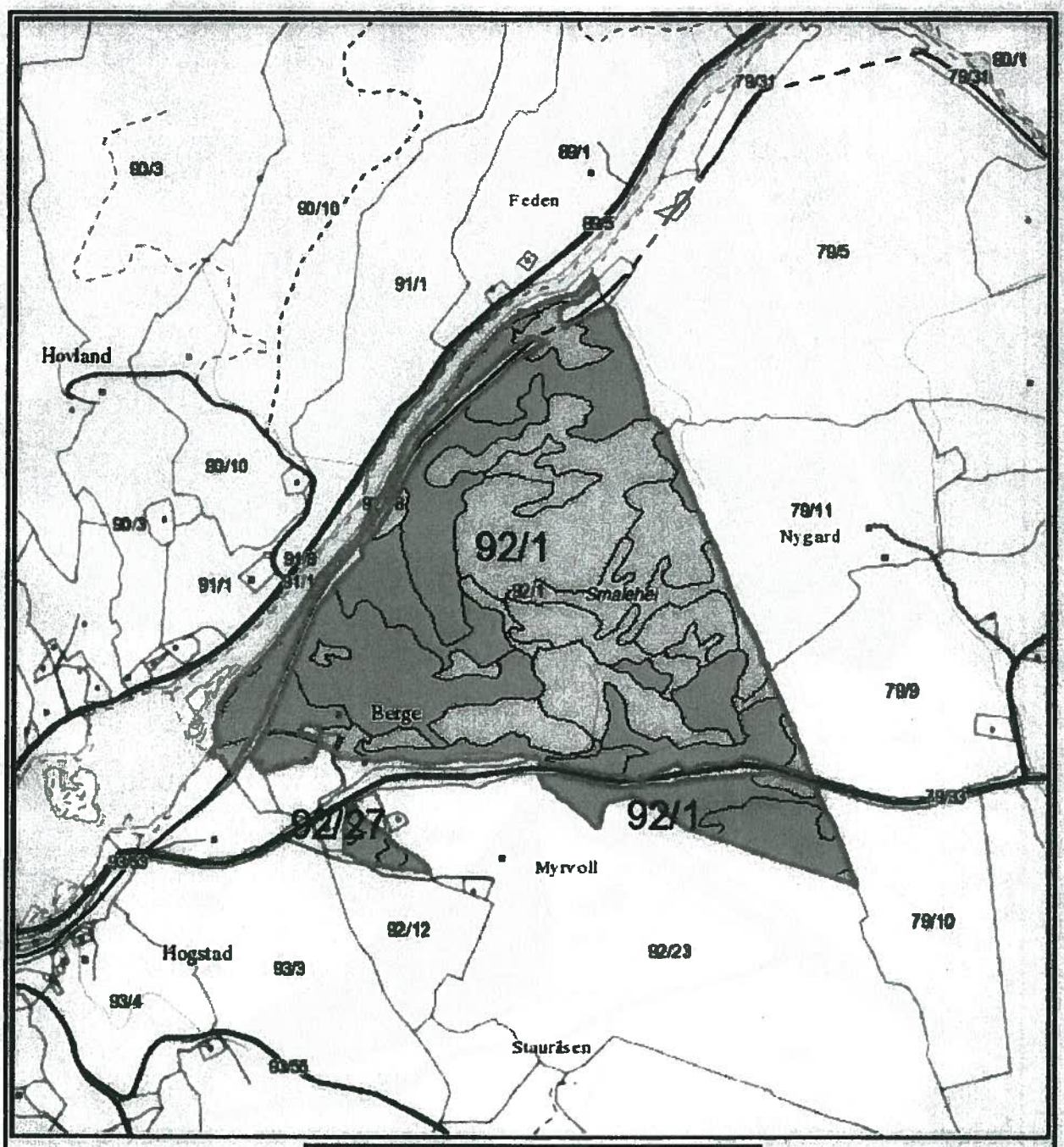
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet. Blant annet gjelder dette eiendomsgrenser, vann- og avløpsledninger, plandata m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 27	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:	BERGE JARL INGVE, BERGEVEIEN 20, 4376 HELLELAND			
EIGERSUND KOMMUNE	Dato: 24/9-2009 Sign:			Målestokk 1:1500



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.



Gårdskart

1101 - 92/27/0

Målestokk: 1:12000

skog+ landskap

Ajourføringsbehov meldes til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 24.9.2009

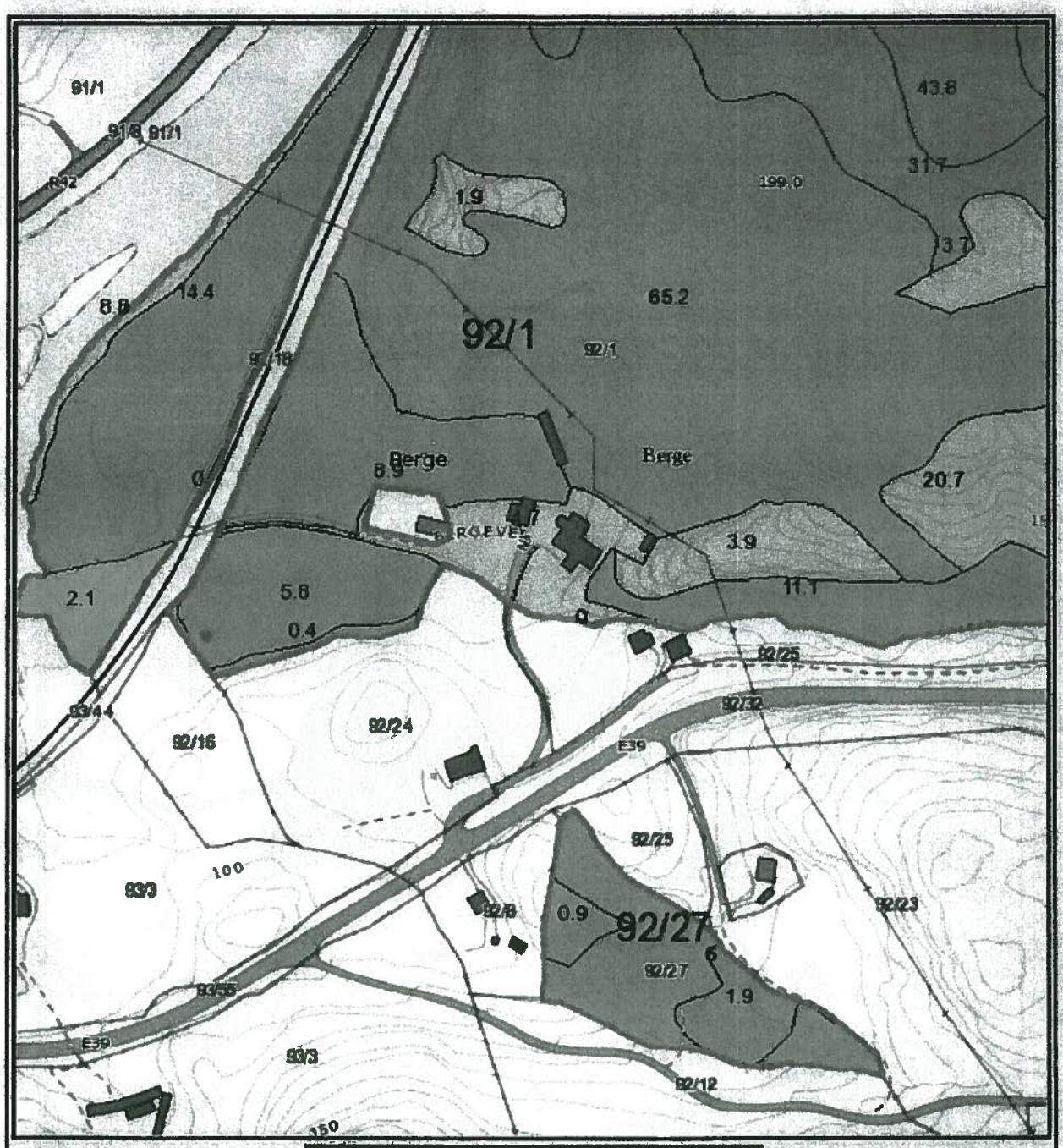
Tegnforklaring (Areal i dekar)		
Fulldyrka jord	42.5	
Overflatedyrka jord	2.1	
Innmarksbeite	5.8	
Produktiv skog	293.8	
Annet markslag	310.8	
Ikke klassifisert	0.1	655.1

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbrukseiendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbrukseiendommen

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

___ Eiendomsgrenser
.... Gamle markslagsgrenser fra NSraster



Gårdskart

1101 - 92/27/0

Målestokk: 1:3000

skog+ landskap

Ajourføringsbehov meldes til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 24.9.2009

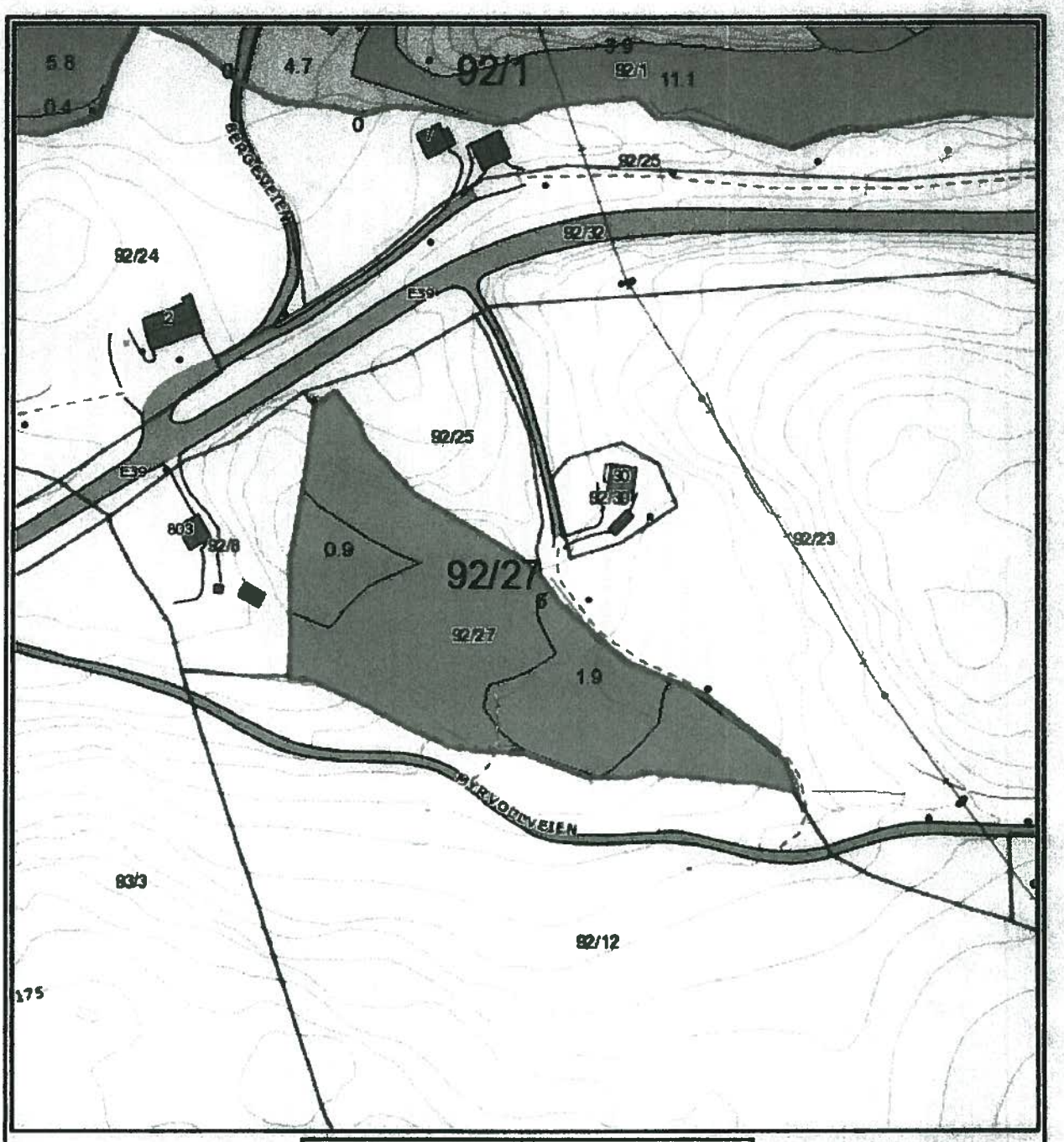
Tegnforklaring (Areal i dekar)		
Fulldyrka jord	42.5	
Overflatedyrka jord	2.1	
Innmarksbeite	5.8	
Produktiv skog	293.8	
Annet markslag	310.8	
Ikke klassifisert	0.1	655.1

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbrukseiendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbrukseiendommen

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

___ Eiendomsgrenser
.... Gamle markslagsgrenser fra N5raster



Gårdskart

1101 - 92/27/0

Målestokk: 1:2000

skog+ landskap

Ajourføringsbehov meldes til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 24.9.2009

Tegnforklaring (Areal i dekar)		
Fulldyrka jord	42.5	
Overflatedyrka jord	2.1	
Innmarksbeite	5.8	
Produktiv skog	293.8	
Annet markslag	310.8	
Ikke klassifisert	0.1	655.1

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbrukseiendommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbrukseiendommen

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

___ Eiendomsgrenser
.... Gamle markslagsgrenser fra N5raster

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 18.12.2009
Arkiv: :GBR-92/27, FA-V69
Arkivsaksnr.: 09/2673
Journalpostløpenr.: 09/72735

Avdeling: Sentraladministrasjonen
Enhet: Landbrukskontoret
Saksbehandler: Steinar Nordvoll
Stilling: Jordbrukssjef
Telefon: 51 46 10 32
E-post: steinar.nordvoll@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
146/09	Formannskapet	16.12.2009

Søknad om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus - Jarl Berge - dispensasjon fra kommuneplanen

Sammendrag:

Jarl Berge søker om å dele gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 i Eigersund. Det skal oppføres et bolighus på gnr./bnr. 92/27. Gnr./bnr. 92/27 skal kjøpes av Ellinor Klungland.

Saksgang:

Formannskapet har myndighet til å avslå søknaden om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Stiller formannskapet seg positiv til å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel til fradeling av driftsenheten og oppføring av bolighus på i gnr./bnr. 92/27, må saken sendes til Rogaland Fylkeskommune og Fylkesmannen i Rogaland, for uttalelse, før endelig vedtak kan fattes i saken.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Formannskapet finner ikke at det foreligger tungtveiende grunner som taler for at kommunen skal gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter §19-2 i plan- og bygningsloven til deling av driftsenhet og oppføring av bolighus på gnr./bnr. 92/27 i Eigersund. Arealet er stort, ligger i et LNF-område og kan nyttes til landbruk.

2. Formannskapet avslår i medhold av §12 i jordloven søknad fra Jarl Berge om tillatelse til fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftesenheten gnr./bnr. 92/1, 2 og 27 i Eigersund kommune. Dette med følgende begrunnelse: Gnr./bnr. 92/27 er på hele 8,8 dekar og kan nyttes til landbruk. Deling er ikke landbruksmessig forsvarlig for ut fra hensynet til den avkastning driftsenheten kan gi. En fritt omsettelig boligeiendom kan dessuten føre til konflikter med landbruket i området.

16.12.2009 Formannskapet

Møtebehandling:

- Nytt dokument i saken:
  - Skriv med kartvedlegg fra Jarl Berge dat. 10.12.2009. (JpID: 09/74060)

---- o ----

WENCHE H. ANDERSEN (FRP) fremmet alternativ løsning:

1. Formannskapet finner at det foreligger tungtveiende grunner som taler for at kommunen skal gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter §19-2 i plan- og bygningsloven til deling av driftsenhet og oppføring av bolighus på gnr./bnr. 92/27 i Eigersund. Bolighuset søker hadde på naboeiendommen gnr./bnr. 92/8 skal rives og forbli LNFR-område. Nytt bolighus på gnr./bnr. 92/27 vil erstatte dette. Dette medfører uendrede planforhold i området.

2. Formannskapet gir i medhold av §12 i jordloven tillatelse til søknad fra Jarl Berge om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftesenheten gnr./bnr. 92/1, 2 og 27 i Eigersund kommune. Dette med følgende begrunnelse: Gnr./bnr. 92/27 kan ikke nyttes på en god måte til landbruk. Arealet er vassjukt og ligger fysisk atskilt fra resten av driftsenheten.

---- o ----

KNUT PETTERSEN (AP) foreslo følgende underpunkt til til Andersens forslag pkt. 1:
"Arealet reduseres med ca 1,9 mål, som kan brukes jordbruksformål."

---- o ----

Votering:
Rådmannens forslag fikk 0 stemmer.
Andersens forslag enstemmig vedtatt.
Pettersens forslag vedtatt med 11 mot 2 stemme. (FRP)

FS-146/09 Vedtak:

1. *Formannskapet finner at det foreligger tungtveiende grunner som taler for at kommunen skal gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter §19-2 i plan- og bygningsloven til deling av driftsenhet og oppføring av bolighus på gnr./bnr. 92/27 i Eigersund. Bolighuset søker hadde på naboeiendommen gnr./bnr. 92/8 skal rives og forbli LNFR-område. Nytt bolighus på gnr./bnr. 92/27 vil erstatte dette. Dette medfører uendrede planforhold i området.*
   Arealet reduseres med ca 1,9 mål, som kan brukes jordbruksformål.

2. *Formannskapet gir i medhold av §12 i jordloven tillatelse til søknad fra Jarl Berge om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftesenheten gnr./bnr. 92/1, 2 og 27 i Eigersund kommune. Dette med følgende begrunnelse: Gnr./bnr. 92/27 kan ikke nyttes på en god måte til landbruk. Arealet er vassjukt og ligger fysisk atskilt fra resten av driftsenheten.*

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Andre opplysninger / fakta i saken:

Jarl Berge søker om å dele gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27. Det skal oppføres et bolighus på gnr./bnr. 92/27. Parsellen skal eies av Ellinor Klungland.

Gnr./bnr. 92/27 er en ubebygd eiendom som består av totalt 8,8 dekar, hvorav 1,9 dekar fulldyrket jord og 6,9 dekar med løvskog og enkelte grantrær. Den fulldyrka jord er i dårlig forfatning. Gnr./bnr. 92/27 ligger atskilt fra resten av driftsenheten og nyttes ikke til jordbruk i dag. Gnr./bnr. 92/27 ligger på motsatt side av E39 i forhold til resten av driftsenheten.

Ellinor Klungland eide boligparsellen gnr./bnr. 92/8 på 3695 m2 på Berge fram til 16.07.2009. Den ble kjøpt av Statens vegvesen i forbindelse med utbedring av E 39 ved Skjebadalen. Hun og mannen fikk lov til å bo her fram til 14.09.2009. De leier nå bolig på Folhammeren i det gamle kommunehuset. De trivdes veldig godt på Berge og kan tenke seg å flytte tilbake hit igjen.

Ellinor Klungland mener det ikke vil være noen ulempe for landbruket at det kommer en ny boligtomt i området. Dette skjer jo samtidig som gnr./bnr. 92/8 går ut som boligtomt i det samme området. De presiserer at begge eiendommer ligger i et LNF-område på kommuneplanen.

Driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 2 og 27 har til sammen et areal på i alt 655 dekar, herav 43 fulldyrket jord, ca. 2 dekar overflatedyrket jord, ca. 6 dekar innmarksbeite, ca 294 dekar skog og ca. 311 dekar annet areal. Det er bolighus og driftsbygning på bruket i brukbar stand. Det er ikke selvstendig drift på bruket. Jordbruksarealet leies vekk. Melkekvoten er solgt.

Saksbehandlers vurderinger:

Lovgrunnlag:
I jordlovens § 12 står det følgende:

> *"Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein og rettar som ligg til eiegedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld og forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt talar for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi. Ved avgjerda skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal og takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet."*

For at deling skal være forsvarlig må en av følgende forutsetninger være til stede: Samfunnsinteresser av stor vekt må tale for deling eller så må delingen være forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. Dersom en eller begge av disse forutsetningene er til stede, *kan* det gis samtykke til deling. Men søkeren har ikke noe ubetinget krav på delingstillatelse. I neste omgang bør en derfor vurdere om det er andre vurderingsmomenter som taler mot deling, og foreta en skjønnsmessig vurdering av saken.

Det er ikke samfunnsinteresser av stor vekt som taler for deling i denne saken. Spredt bosetting bør avklares med kommuneplanens arealdel. Skulle en vurdert tillatelse til fradeling av en parsell her til boligformål måtte det vært om resten av bruket gnr./bnr. 92/1 og 92/2 ble solgt som tilleggsjord til et annet bruk. Det er ikke aktuelt her. Uansett måtte parsellen som søkes fradelt også blitt redusert betydelig. Det blir feil å opprette en så stor boligtomt som det her søkes på.

En anser det som ikke landbruksmessig forsvarlig å dele gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten. Parsellen er på hele 8,8 dekar, hvorav ca. 2 dekar er fulldyrket jord. Hvis bruket ikke kan nyttiggjøre seg gnr./bnr. 92/27 på en god måte til landbruk, da det ligger fysisk atskilt fra

resten av driftsenheten, så er det i grunnen ideelt landbruksmessig om parsellen legges som tilleggsjord til et nabobruk. Dette er imidlertid ikke aktuelt her.

Fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten fører til opprettelsen av en fritt omsettelig boligeiendom, som kan selges til personer som ikke har tilknytning til eiendommen eller landbruksdrift. Eiendommen kan på sikt bli solgt til personer som ikke har tilknytning til eieren av landbrukseiendommen eller jordbruksdrift. Erfaring flere steder viser at fritt omsettelige boligeiendommer kan føre til konflikter med landbruksinteressene. Det kan være konflikter i forbindelse med gjødsellukt, gjerdehold, bilkjøring, driving av husdyr etc. Det kan være muligheter for konflikter her, da omsøkte eiendom grenser ligger inntil jordbruksareal. Nå er det et bolighus i nærområdet som har tilhørt Ellinor Klungland som vil bli revet. Nytt bolighus på naboeiendommen vil således erstatte dette. Det er imidlertid større sjanse for konflikter med det nye huset som søkes oppført. Gnr./bnr. 92/27 grenser inntil jordbruksareal på gnr./bnr. 92/23 som eies av Ragnhild Pedersen og Lars Ove Pedersen. Disse er imot oppføring av hus i området. De ønsker å kjøpe gnr./bnr. 92/27 som tilleggsjord. Nå må det imidlertid legges til at Ragnhild Pedersen og Lars Ove Pedersen ikke har behov for mer jordbruksareal i forhold til eksisterende drift. De selger mye grovfôr i dag.

Etter en samlet vurdering kan en ikke anbefale omsøkte deling etter jordloven.

Saksbehandlers vurdering etter plan- og bygningsloven:

Lovgrunnlag:
Plan og bygningslova § 19-1 og 2 (dispensasjon)

§ 19 – 1 Dispensasjon

"Dispensasjon krever grunngitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8".

§ 19 – 2 Dispensasjonsvedtaket

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.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker

Denne saken skal behandles etter ny plan og bygningslov.av 27.06.2008 med ikrafttredelse fra 1. juli 2009. Nye søknader om deling som medfører dispensasjon fra kommuneplanen, innkommet 1. juli 2009 eller senere, skal behandles etter nytt regleverk.

Dispensasjon er nå hjemlet i § 19-1 og 2.

Dispensasjon krever grunngitt søknad jf plan og bygningsloven §19 – 1.
Søknaden om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 med formål boligbygging er i strid med *Kommuneplan for Eigersund* av 17.09.2008, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.
Utgangspunktet for å kunne vurdere dispensasjon er om det foreligger tungtveiende grunner, slik at fordelene ved å gi dispensasjon blir klart større enn ulempene. I denne saken skal dispensasjon vurderes i forhold til LNF- formålet i kommuneplanen. LNF- områdene i kommuneplanen har som formål å ta vare på landbruks-, natur- og friluftsverdier. Hensynet bak planformålet LNF er blant annet å sikre interessene til den stedbundne næring, slik at den ikke får svekkede driftsvilkår. Det vises til vurderingen etter jordloven hvor det fremkommer at fritt omsettelige boligeiendommer kan føre til konflikter med landbruksinteressene. Drifts- og miljømessig kan derfor fradeling av parsellen på sikt være uheldig for jordbruket. Uthulling av LNF-områdene i kommunen kan på lang sikt, og ved "press" på områdene virke negativt på næringen.

Gnr./bnr. 92/27 ligger ikke i et kjerneområde for jordbruk (LNFR-L). Det kan likevel påregnes å kunne drives landbruk her. En fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten med formål boligbygging kommer derfor i konflikt med LNF-området.

En kan derfor ikke anbefale at det gis tillatelse til å gi dispensasjon fra kommuneplanen.

Skulle en vurdert å gi dispensasjon måtte det vært om resten av bruket gnr./bnr. 92/1 og 92/2 ble solgt som tilleggsjord til et annet bruk. Uansett måtte parsellen som søkes fradelt blitt redusert betydelig først. Det er imidlertid ikke aktuelt å selge gården som tilleggsjord.

Samlet vurdering:
Rådmannen kan ikke tilrå at det dispenseres fra gjeldende plangrunnlag eller gis tillatelse til fradeling etter jordloven. Søknaden bør avslås for å sikre interessene til den stedbundne næring og hindre en uthulling av kommunens LNF-områder. Økt bosetting i utkantstrøk bør komme som et resultat av planprosesser.

Utstrakt boligbygging i LNF-området kan utløse krav til bygging av offentlig infrastruktur /Vei, g-/sykkelsti, skoler, barnehage osv.)

Universell utforming:
Ikke aktuelt.

Økonomiske konsekvenser:
Utfallet i saken får ingen økonomiske konsekvenser for Eigersund kommune.

Alternative løsninger:
3. Formannskapet finner at det foreligger tungtveiende grunner som taler for at kommunen skal gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter §19-2 i plan- og bygningsloven til deling av driftsenhet og oppføring av bolighus på gnr./bnr. 92/27 i Eigersund. Bolighuset søker hadde på naboeiendommen gnr./bnr. 92/8 skal rives og forbli LNFR-område. Nytt bolighus på gnr./bnr. 92/27 vil erstatte dette. Dette medfører uendrede planforhold i området.

4. Formannskapet gir i medhold av §12 i jordloven tillatelse til søknad fra Jarl Berge om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftesenheten gnr./bnr. 92/1, 2 og 27 i Eigersund kommune. Dette med følgende begrunnelse: Gnr./bnr. 92/27 kan ikke nyttes på en god måte til landbruk. Arealet er vassjukt og ligger fysisk atskilt fra resten av driftsenheten.

---- o ----

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
92663	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen til oppføring av bolighus på gnr. 92 bnr. 27
92665	Gjenpart av nabovarsel
92664	Situasjonskart og gårdskart
92666	Vedr. oppføring av bolighus - gnr. 92 bnr. 27, ønsker å kjøpe som tilleggsjord
94345	Vedr. mottatt nabovarsel, gnr. 92 bnr. 27

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	24.09.2009	Jarl Berge	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen til oppføring av bolighus på gnr. 92 bnr. 27
2	I	11.10.2009	Ragnhild H. og Lars Over Pedersen	Vedr. oppføring av bolighus - gnr. 92 bnr. 27, ønsker å kjøpe som tilleggsjord
3	I	28.10.2009	Ragnhild H. og Lars Ove Pedersen	Vedr. mottatt nabovarsel, gnr. 92 bnr. 27
5	U	08.12.2009	Jarl Berge; Ragnhild H. Pedersen	Formannskapets befaring - Søknad om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus - Jarl Berge - dispensasjon fra kommuneplanen
6	I	10.12.2009	Jarl Berge	Kommentarer til søknad om fradeling av gnr. 92 bnr. 27 for oppføring av bolighus - dispensasjon fra kommuneplanen
8	U	18.12.2009	Fylkesmannen i Rogaland; Rogaland Fylkeskommune	Særutskrift: Søknad om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus - Jarl Berge - dispensasjon fra kommuneplanen
7	U	18.12.2009	Jarl Berge; Ragnhild H. Pedersen	Søknad om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus - Jarl Berge - dispensasjon fra kommuneplanen

Parter i saken:

Jarl Berge	Bergeveien 20	4376	HELLELAND
Ragnhild H. Pedersen	Myrvollveien 42	4376	HELLELAND

Eigersund kommune
Arkivsak ID: 09/2693
Mottatt: 02 NOV 2009
92/27
Gradering:
UAV

Landbrukskontoret i Eigersund og Sokndal
Postboks 580
4379 Egersund

Helleland, 28.10.09

Mottatt nabovarsel vedr g/br 92/27.

Det er kvittert for mottagelse av nabovarsel ved levert oss av Robert Klungland 18.10.09

Mottatte varselskjema har avkrysning for:
- tiltak etter plan og bygningsloven
- frittliggende nye bygg og anlegg
- bruksformål bolig
- søknad om dispensasjon fra kommunens arealdel

Til tross for ovennevnte avkrysninger i varselet er det ikke mottatt sit.plan eller noen form for tegninger . En betrakter derfor dette varselet som ufulstendig for avkrysninger gjeldende plan og bygningsloven.

Det er mottatt kopi av et brev fra grunneiger Jarle Berge, datert 24.09.009 adressert til landbrukskontoret i Eigersund og Sokndal med "søknad dispensasjon fra kommunplanen". Det søkes om å få fradelt ovennevnte G/br.nr fra sin driftenhet til benyttelse til boligformål.
Dette gjelder en parsell på 8,8 dekar lanbruksareal som ligger naturligere til vår lanbrukseiendom , og som vi av denne grunn tidligere har hatt ønske om å kjøpe som tilleggsareal.

Vi ønsker av denne grunn å gå imot planene skissert i mottatte varsel.

Vennlig hilsen

Ragnhild Hetland Pedersen
Lars Ove Pedersen
Myrvollvn.42, 4376 Helleland

Kopi: Eigersund kommune, Seksjon Byggesak

EIGERSUND KOMMUNE
Sak dok.nr 09/2673
Mottatt 19 OKT. 2009
Arkiv 92/27 - 169
SEN Seksjon SLA SAND

TIL LANDBRUKSKONTORET
4376 HELLELAND

HELLELAND 11/10-09

VI HAR BLITT INFORMERT OM GNR./BNR 92/27 PÅ BERGE I EGERSUND SKAL SELGES TIL BOLIGFORMÅL.
VI ØNSKER OG KJØPE DETTE SOM TILLEGGSJORD TIL VÅR EIENDOM GNR./BNR 92/23

HILSEN
RAGNHILD H PEDERSEN
LARS OVE PEDERSEN
MYRVOLLVEIEN 42
4376 HELLELAND

Landbrukskontoret i Eigersund og Sokndal
Pb. 580
4379 Egersund

24.09.2009

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen til oppføring av bolighus på gnr./bnr. 92/27 i Eigersund

Jeg søker om å få dele fra gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 på Berge i Eigersund. Parsellen gnr./bnr. 92/27 skal nyttes til bygging av nytt bolighus for Ellinor Klungland. Vi ønsker at Ellinor Klungland og hennes familie fortsatt skal bo i området. Ellinor Klungland skal derfor kjøpe parsellen. Det vil lages utbedret atkomst fra Myrvollveien over gnr./bnr. 92/12. Det er landbruksavkjørsel i dag. Det kan kjøres til parsellen i dag med bil med 4-hjulstrekk.

Gnr. /bnr. 92/27 er en ubebygd eiendom som består av totalt ca. 8,8 dekar, hvorav 1,9 dekar fulldyrket jord og 6,9 dekar med løvskog og noen grantrær. Den fulldyrka jorda er vassjuk. Jeg har ikke bruk for parsellen til landbruksdriften. Parsellen ligger atskilt fra resten av eiendommen.

Ellinor Klungland eide boligparsellen gnr./bnr. 92/8 på Berge. Hun kjøpte boligparsellen i desember 2001. Statens Vegvesen kjøpte parsellen gnr./bnr. 92/8 16.07.2009 i forbindelse med utbedring av E 39 ved Skjebadalen. Ellinor Klungland fikk lov å bo på gnr/bnr. 92/8 til 14.09.2009. Ellinor Klungland leier nå bolig på Folhammaren i det gamle kommunehuset.

Ellinor Klungland ønsker sterkt å bosette seg på Berge. Kan ikke se at det blir ulempe for landbruket i området at gnr./bnr. 92/27 blir en boligtomt. Gnr./bnr. 92/8 vil ikke lengre være en boligtomt slik at det nå vil bli samme antall boligtomter i området som før. I praksis vil ikke arealbruken i området bli endret. Omsøkte eiendom gnr./bnr. 92/27 ligger i et LNF-område. Gnr./bnr. 92/8 ligger også i et LNF-område.

Driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 2 og 27 har et areal på i alt ca. 655 dekar, herav 43 dekar fulldyrket jord, ca. 2 dekar overflatedyrket jord, ca. 6 dekar innmarksbeite, ca. 294 dekar skog og ca. 311 dekar annet areal. Det er bolighus og driftsbygning på bruket. Det er ikke selvstendig drift på bruket. Melkekvoten ble solgt for mange år siden. Fulldyrket og overflatedyrket jord leies av Oddvar Bjerkreim, mens Ken Rune Birkeland leier innmarksbeite og utmark.

Med hilsen

Jarl Berge
Bergeveien 20
4376 Helleland

Vedlagt følger kart over eiendommen.

EIGERSUND KOMMUNE
Sak/dok nr 09/2673
Mottatt 19 OKT. 2009
Arkiv 92/27 - V69
SEN SLA SND

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 25.02.2010
Arkiv: :GBR-92/27, FA-V69
Arkivsaksnr.: 09/2673
Journalpostløpenr.: 10/5753

Avdeling: Sentraladministrasjonen
Enhet: Landbrukskontoret
Saksbehandler: Steinar Nordvoll
Stilling: Jordbrukssjef
Telefon: 51 46 10 32
E-post: steinar.nordvoll@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
	Formannskapet	10.03.2010

Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus - Jarl Berge

Sammendrag:

Jarl Berge søker om å dele gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 i Eigersund. Det skal oppføres et bolighus på gnr./bnr. 92/27. Gnr./bnr. 92/27 skal kjøpes av Ellinor Klungland. Formannskapet stilte seg positiv i FS-146/09 på møte 16.12.2009 til deling hvis arealet på ca. 8,8 dekar ble redusert med ca. 1,9 dekar, som består av fulldyrket jord. Saken har vært til uttalelse hos fylkesmannen, som fraråt omsøkte deling uansett størrelse på parsellen.

Saksgang:
Formannskapet avgjør saken.

Rådmannens forslag til vedtak:

Formannskapet gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter §19-2 i plan- og bygningsloven til deling av driftsenhet og oppføring av bolighus på gnr./bnr. 92/27 i Eigersund. Bolighuset søker hadde på naboeiendommen gnr./bnr. 92/8 skal rives og forbli LNFR-område. Nytt bolighus på gnr./bnr. 92/27 vil erstatte dette. Dette medfører i praksis uendrede planforhold i området. Det settes som vilkår at omsøkt areal på ca. 8,8 dekar må reduseres med ca 1,9 dekar, som består av fulldyrket jord.

10.03.2010 Formannskapet

Møtebehandling:

SIGVALD NODLAND (SP) foreslo slikt vedtak:
"Formannskapet avslår søknaden fra Jarl Berge om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter §19-2 i plan- og bygningsloven til fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 i Eigersund til boligformål."

Votering:
Nodlands forslag vedtatt med 8 mot 5 stemmer for rådmannens innstilling. (H+FrP)

FS-025/10 Vedtak:

Formannskapet avslår søknaden fra Jarl Berge om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter §19-2 i plan- og bygningsloven til fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 i Eigersund til boligformål.

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen.

Eventuell tidligere politisk behandling:

16.12.2009 Formannskapet

Møtebehandling:

- Nytt dokument i saken:
  - Skriv med kartvedlegg fra Jarl Berge dat. 10.12.2009. (JpID: 09/74060)

---- o ----

WENCHE H. ANDERSEN (FRP) fremmet alternativ løsning:

1. Formannskapet finner at det foreligger tungtveiende grunner som taler for at kommunen skal gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter §19-2 i plan- og bygningsloven til deling av driftsenhet og oppføring av bolighus på gnr./bnr. 92/27 i Eigersund. Bolighuset søker hadde på naboeiendommen gnr./bnr. 92/8 skal rives og forbli LNFR-område. Nytt bolighus på gnr./bnr. 92/27 vil erstatte dette. Dette medfører uendrede planforhold i området.

2. Formannskapet gir i medhold av §12 i jordloven tillatelse til søknad fra Jarl Berge om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftesenheten gnr./bnr. 92/1, 2 og 27 i Eigersund kommune. Dette med følgende begrunnelse: Gnr./bnr. 92/27 kan ikke nyttes på en god måte til landbruk. Arealet er vassjukt og ligger fysisk atskilt fra resten av driftsenheten.

---- o ----

KNUT PETTERSEN (AP) foreslo følgende underpunkt til til Andersens forslag pkt. 1:
"Arealet reduseres med ca 1,9 mål, som kan brukes jordbruksformål."

---- o ----

Votering:
Rådmannens forslag fikk 0 stemmer.
Andersens forslag enstemmig vedtatt.
Pettersens forslag vedtatt med 11 mot 2 stemme. (FRP)

FS-146/09 Vedtak:

1. *Formannskapet finner at det foreligger tungtveiende grunner som taler for at kommunen skal gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter §19-2 i plan- og bygningsloven til deling av driftsenhet og oppføring av bolighus på gnr./bnr. 92/27 i Eigersund. Bolighuset søker hadde på naboeiendommen gnr./bnr. 92/8 skal rives og forbli LNFR-område. Nytt bolighus på gnr./bnr. 92/27 vil erstatte dette. Dette medfører uendrede planforhold i området.*
   Arealet reduseres med ca 1,9 mål, som kan brukes jordbruksformål.

2. *Formannskapet gir i medhold av §12 i jordloven tillatelse til søknad fra Jarl Berge om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftesenheten gnr./bnr. 92/1, 2 og 27 i Eigersund kommune. Dette med følgende begrunnelse: Gnr./bnr. 92/27 kan ikke nyttes på en god måte til landbruk. Arealet er vassjukt og ligger fysisk atskilt fra resten av driftsenheten.*

Vedtakets stemmetall fremgår av voteringen

Andre opplysninger / fakta i saken:

Jarl Berge søker om å dele gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27. Det skal oppføres et bolighus på gnr./bnr. 92/27. Parsellen skal eies av Ellinor Klungland.

Gnr./bnr. 92/27 er en ubebygd eiendom som består av totalt 8,8 dekar, hvorav 1,9 dekar fulldyrket jord og 6,9 dekar med skog.

Formannskapet stilte seg positiv til deling hvis arealet ble redusert med ca. 1,9 dekar, som består av fulldyrket jord. Total areal som ble anbefalt fradelt er derfor på ca. 6,9 dekar.

En viser til uttalelse fra fylkesmannen av 08.01.2010. Fylkesmannen frarår omsøkte deling uansett størrelse på parsellen. Fylkesmannen viser til det at det ved ny plan- og bygningslov som trådte i kraft 01.07.09 kom en innskjerping av reglene om dispensasjon. Det bemerkes at selv om gnr,/bnr. 92/27 ligger atskilt fra resten av eiendommen, er omsøkt areal en del av et sammenhengende jordbruksareal i området. En deling kan føre til konflikter mellom landbruksinteresser og boliginteresser. Etablering av fritt omsettelige boligeiendommer i LNFR områder vil føre til uthuling av kommuneplanen som arealmessig styringsredskap for kommunen. Dette gjelder uavhengig av størrelse på fradelt parsell. Fylkesmannen kan ikke se at argumentet om at kjøper av parsellen hadde en boligtomt i nærheten, kan tilleggs vekt i denne saken.

En viser til brev av 29.12.2009 fra Ragnhild Terese Hetland Pedersen og Lars Ove Pedersen. Ved å få overta gnr./bnr. 92/27 vil det bli et kjærkommet areal, som kompensasjon for eget areal som går med til veiutvidelsen, mener de. Grunnen til at de har grovfôr til salgs er at de er nyetablerte og er i en oppbyggingsfase. På sikt vil de utnytte grovfôrdelen til egen drift. De mener at kommunen bør sikre LNFR områder for primærnæringene.

En viser til brev av 06.02.2009 fra Jarl Berge. Han viser til at gnr./bnr. 92/27 er en frittliggende parsell atskilt fra resten av eiendommen. Det meste av parsellen er bratt og ulendt og ikke kan forsvares brukt som jordbruksjord verken driftsmessig eller økonomisk. Han mener den beste løsningen både praktisk og økonomisk vil være å fradele parsellen slik den er i dag. En vil dermed unngå å få en liten parsell som etter all sannsynlighet ikke vil bli brukt i jordbrukssammenheng likevel. En delingsforretning vil også koste mye.

En viser til brev av 09.02.2009 fra Ellinor Klungland, som skal kjøpe parsellen. Hun mener Ragnhild og Lars Ove Pedersen ikke har behov for å kjøpe parsellen eller deler av denne som tilleggsjord. Hun viser til at melkekvoten er solgt og at de har trappet kraftig ned på driften. Hun mener de i dag selger det meste av det de produserer av grovfôr. Ellinor ber om at det legges fram dokumentasjon på hvor stort areal og hvilken type areal gården har mistet ved utbedring av E-39, hvilke planer de har med gården som gjør at de vil ha behov for tilleggsjord, og driftplan og budsjett for det omsøkte område gnr./bnr. 92/27.
Ellinor Klungland kan ikke forstå at de er bekymret for fritt omsettelige boligeiendommer i et LNFR-område når de selv for noen år siden fikk fradelt en fritt omsettelig boligeiendom fra deres eget bruk.

Viser ellers til faktaopplysninger i sak FS-146/09 på møte 16.12.2009..

Saksbehandlers vurderinger:

Lovgrunnlag:
Plan og bygningslova § 19-1 og 2 (dispensasjon)

§ 19 – 1 Dispensasjon

"Dispensasjon krever grunngitt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8".

§ 19 – 2 Dispensasjonsvedtaket

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.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonssaker

Søknaden om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 med formål boligbygging er i strid med *Kommuneplan for Eigersund* av 17.09.2008, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse. Dispensasjon krever grunngitt søknad jf plan og bygningsloven §19 – 1.

Ved ny plan- og bygningslov kom en innskjerping av reglene om dispensasjon. Det er ikke bare nok at hensynet bak bestemmelsene det blir dispensert fra, eller hensynet i formålsparagrafen, ikke bli vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon, etter en samlet vurdering, være vesentlig større enn ulempene. Normalt vil det ikke være mulighet for dispensasjon når hensynet bak bestemmelsen det blir søkt dispensasjon fra fremdeles gjør seg gjeldende med styrke. Gnr./bnr. 92/27 ligger ikke i et kjerneområde for jordbruk (LNFR-L). Det kan likevel påregnes å kunne drives landbruk her. Ca. 4 dekar av gnr./bnr. 92/27 er bratt og ulendt, men resten kan nyttes til jordbruk. En fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten med formål boligbygging kommer derfor i konflikt med LNFR-området.

Det har ingen betydning for saken om parsellen ikke blir nyttet på en god måte til jordbruk i dag eller at naboene for tiden ikke har behov for mer jord, da de er i en oppbyggingsfase. Parsellen er avsatt til landbruk, natur og friluftsliv og det er viktig at parsellen kan nyttes til

landbruk i framtiden. Arronderingsmessig ligger det svært godt til rette for å legge parsellen gnr./bnr. 92/27 til naboeiendommen gnr./bnr. 92/23.

En vil etter en samlet vurdering ikke anbefale at det gis tillatelse til å gi dispensasjon fra kommuneplanen. Søknaden bør avslås for å sikre interessene til den stedbundne næring og hindre en uthulling av kommunens LNFR-områder. Dette gjelder uansett størrelse på parsellen.

Rådmannen antar likevel at formannskapet vil stå på sitt tidligere vedtak i sak FS-146/09 på møte 16.12.2009, og fremmer derfor et vedtak i samsvar med dette.

Viser ellers til vurderinger i sak FS-146/09.

Universell utforming:
Ikke aktuelt.

Økonomiske konsekvenser:
Utfallet i saken får ingen økonomiske konsekvenser for Eigersund kommune.

Alternative løsninger:
Formannskapet avslår søknaden fra Jarl Berge om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter §19-2 i plan- og bygningsloven til fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 i Eigersund til boligformål.

---- o ----

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
109656	Kommentarer til vedtak i formannskapet 16.12.09 - søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for oppføring av bolighus på gnr 92 bnr. 27
109655	Kommentarer til brev datert 29.12.09 - oppføring av bolighus gnr. 92 bnr. 27
104068	Uttalelse - søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av gnr. 92 bnr. 27 fra driftsenheten gnr. 92 bnr. 1, 2 og 27 for oppføring av bolighus
103210	Søknad om kjøp av gnr. 92 bnr. 27 som tilleggsjord
100247	Situasjonskart
98360	Søknad om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus - Jarl Berge - dispensasjon fra kommuneplanen
94345	Vedr. mottatt nabovarsel, gnr. 92 bnr. 27
92666	Vedr. oppføring av bolighus - gnr. 92 bnr. 27, ønsker å kjøpe som tilleggsjord
92663	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen til oppføring av bolighus på gnr. 92 bnr. 27

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	24.09.2009	Jarl Berge	Søknad om dispensasjon fra kommuneplanen til oppføring av bolighus på gnr. 92 bnr. 27
2	I	11.10.2009	Ragnhild H. og Lars Over Pedersen	Vedr. oppføring av bolighus - gnr. 92 bnr. 27, ønsker å kjøpe som tilleggsjord
3	I	28.10.2009	Ragnhild H. og Lars Ove Pedersen	Vedr. mottatt nabovarsel, gnr. 92 bnr. 27
5	U	08.12.2009	Jarl Berge; Ragnhild H. Pedersen	Formannskapets befaring - Søknad om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus - Jarl Berge - dispensasjon fra kommuneplanen
6	I	10.12.2009	Jarl Berge	Kommentarer til søknad om fradeling av gnr. 92 bnr. 27 for oppføring av bolighus - dispensasjon fra kommuneplanen
8	U	18.12.2009	Fylkesmannen i Rogaland; Rogaland Fylkeskommune	Særutskrift: Søknad om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus - Jarl Berge - dispensasjon fra kommuneplanen
7	U	18.12.2009	Jarl Berge; Ragnhild H. Pedersen	Søknad om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 for oppføring av bolighus - Jarl Berge - dispensasjon fra kommuneplanen
9	I	29.12.2009	Ragnhild Terese og Lars Ove Pedersen	Søknad om kjøp av gnr. 92 bnr. 27 som tilleggsjord
10	I	08.01.2010	Fylkesmannen i Rogaland	Uttalelse - søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for fradeling av gnr. 92 bnr. 27 fra driftsenheten gnr. 92 bnr. 1, 2 og 27 for oppføring av bolighus
12	I	06.02.2010	Jarl Berge	Kommentarer til vedtak i formannskapet 16.12.09 - søknad om dispensasjon fra kommuneplanen for oppføring av bolighus på gnr 92 bnr. 27
11	I	09.02.2010	Ellinor Klungland	Kommentarer til brev datert 29.12.09 - oppføring av bolighus gnr. 92 bnr. 27

Parter i saken:

Jarl Berge	Bergeveien 20	4376	HELLELAND
Ragnhild H. Pedersen	Myrvollveien 42	4376	HELLELAND

Eigersund kommune
Formannskapet

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTATT: 20 APR 2010
ARKIVSAKID: 09/2673

18.04.2009

Klage på formannskapets vedtak om avslag på søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter § 19-2 i plan- og bygningsloven til fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 i Eigersund til boligformål.

Viser til brev mottatt den 30/3 -10 ang. formannskapets vedtak i sak **FS-025/10** gjort den 10/3 - 10. Jeg vil med dette klage på vedtaket.

I formannskapets vedtak i sak **FS-025/10** gjort den 10/3 -10 heter det:

FS-025/10 Vedtak:

Formannskapet avslår søknaden fra Jarl Berge om å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter § 19-2 i plan- og bygningsloven til fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftsenheten gnr./bnr. 92/1, 92/2 og 92/27 i Eigersund til boligformål.

Vedtaket vedtatt med 8 mot 5 stemmer. (H+FrP)

Ut fra saksdokumentene kan jeg ikke se at det fremkommer noen nye opplysninger, eller blir gitt noen begrunnelse, som skulle være av betydning for endring av tidligere vedtak.

Jeg ser heller ikke hva annet som skal være årsaken til at formannskapets medlemmer fra Arbeiderpartiet, Kristelig folkeparti, Venstre og Senterpartiet skal endre standpunkt og gå bort fra sitt første vedtak.

I formannskapets vedtak i sak **FS-146/09** gjort den 16/12 -09 heter det:

FS-146/09 Vedtak:

1. *Formannskapet finner at det foreligger tungtveiende grunner som taler for at kommunen skal gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter § 19-2 i plan- og bygningsloven til deling av driftsenhet og oppføring av bolighus på gnr./bnr. 92/27 i Eigersund. Bolighuset søker hadde på naboeiendommen gnr/bnr. 92/8 skal rives og forbli LNF-område. Nytt bolighus på gnr./bnr. 92/27 vil erstatte dette. Dette medfører uendrede planforhold i området. Arealet reduseres med ca 1,9 mål, som kan brukes til jordbruksformål.*

Vedtaket enstemmig vedtatt.

2. *Formannskapet gir i medhold av § 12 i jordloven tillatelse til søknad fra Jarl Berge om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftesenheten gnr./bnr. 92/1, 2 og 27 i Eigersund kommune. Dette med følgende begrunnelse: Gnr./bnr. 92/27 kan ikke nyttes på en god måte til landbruk. Arealet er vassjukt og ligger fysisk atskilt fra resten av driftsenheten.*

Vedtaket vedtatt med 11 mot 2 stemmer. (FRP)

I formannskapets møte den 16/12 -09 var det enstemmig vedtak om at eiendommen gnr./bnr. 92/27 kunne skilles fra driftesenheten gnr./bnr. 92/1,2 og 27.

Til min store overraskelse ser jeg at 8 av formannskapets medlemmer snur i sitt tidligere vedtak uten at jeg kan se at det fremkommer noen nye momenter i saken som skulle tilsi det.

Etter å ha snakket med saksbehandler Synnøve Hognestad hos Fylkesmannen, fikk jeg beskjed om at hun etter førstegangsbehandling prinsipielt gikk imot fradeling.
Etter en hyggelig samtale var hun svært villig til å komme på befaring dersom formannskapet opprettholdt sitt vedtak. Hun var heller ikke avvisende til å kunne vurdere muligheten for å akseptere vedtaket.

Jeg ser ikke hva som skal være årsaken til at formannskapets medlemmer fra Arbeiderpartiet, Kristelig folkeparti, Venstre og Senterpartiet skulle endre på praksisen og gå bort fra sitt første vedtak.

Jeg vil med dette oppfordre formannskapet om å ta klagen til følge og vedta følgende vedtak:

1. **Formannskapet finner at det foreligger tungtveiende grunner som taler for at kommunen skal gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel etter § 19-2 i plan- og bygningsloven til deling av driftsenhet og oppføring av bolighus på gnr./bnr. 92/27 i Eigersund. Bolighuset søker hadde på naboeiendommen gnr/bnr. 92/8 skal rives og forbli LNF-område. Nytt bolighus på gnr./bnr. 92/27 vil erstatte dette. Dette medfører uendrede planforhold i området.**

2. **Formannskapet gir i medhold av § 12 i jordloven tillatelse til søknad fra Jarl Berge om fradeling av gnr./bnr. 92/27 fra driftesenheten gnr./bnr. 92/1, 2 og 27 i Eigersund kommune. Dette med følgende begrunnelse: Gnr./bnr. 92/27 kan ikke nyttes på en god måte til landbruk. Arealet er vassjukt og ligger fysisk atskilt fra resten av driftsenheten.**

Med hilsen

Jarl Berge
Bergeveien 20
4376 Helleland

sak 51

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 23.04.2010
Arkiv: :GBR-47/664, FA-L42
Arkivsaksnr.: 07/3826
Journalpostløpenr.: 10/8470

Avdeling: Miljøavdelingen
Enhet: Seksjon Byggesak
Saksbehandler: Kristensen Jan Henning
Stilling: Byggesaksbehandler
Telefon: 51 46 83 26
E-post: jan.henning.kristensen@elgersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
	Formannskapet	05.05.2010

Ivar Bakkehaug - Dispensasjon fra kommuneplan for oppføring av brygge, uteplass og trapp - Gnr. 47 bnr, 664, Launesveien 27

Sammendrag:

Ivar Bakkehaug har den 14.11.07 søkt om oppføring av brygge, uteplass og trapp på gnr. 47, bnr. 664 – Launesveien 27.

Miljøutvalget ga den 28.04.09 dispensasjon fra pbl. § 17-2 og fra formål i kommuneplanens arealdel. Dette vedtaket er påklaget av Fylkesmannen i Rogaland. Klagen vil bli behandlet av Miljøutvalget. I utgangspunktet skulle dispensasjon fra formål i kommuneplan (eksisterende boligområde) også vært behandlet i Formannskapet, men da en ikke vurderte at tiltaket vesentlig endret eiendommens bruk, ble den behandlet i Miljøutvalget sammen med dispensasjon fra pbl. § 17-2.

Omsøkt tiltak er også avhengig av dispensasjon fra §§ 3-1 og 3-19 i kommuneplanens bestemmelser vedrørende henholdsvis krav til reguleringsplan og at område B8 kun skal omfatte eksisterende bebyggelse. Omsøkt eiendom ligger i et området som i kommuneplanen er vist som B8.

Det følger to ulike situasjonskart vedlagt saken. Grunnen til dette er at når Miljøutvalget behandlet og godkjente søknaden den 28.04.09 ble det blant annet stilt vilkår om at uteplass skulle reduseres til 22 m^2. Opprinnelig var uteplassen vist med en størrelse på 40 m^2. En legger derfor til grunn en størrelse på 22 m^2 for uteplassen, jfr. vedlegg nr. 25 (situasjonskart) som viser dette, ved behandlingen av saken i Formannskapet.

Søknaden er mottatt før ny plan- og bygningslov (plandelen) ble innført den 01.07.09 og søknaden behandles av den grunn etter tidligere plan- og bygningslov fra 1985.

Saksgang:

Søknaden krever at det gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser §§ 3-1 og 3-19 vedrørende henholdsvis krav til reguleringsplan og at område B8 kun skal omfatte eksisterende bebyggelse. Formannskapet avgjør saken.

Etter at Formannskapet har gjort vedtak i denne saken, vil Fylkesmannen i Rogaland sin klage på vedtak av 28.04.09 bli lagt fram for Miljøutvalget. Hvis Formannskapet finner å kunne godkjenne tiltaket som omsøkt i denne saken, og Miljøutvalget ikke tar klage til følge, vil disse vedtakene sendes samlet over til Fylkesmannen i Rogaland for videresending til endelig

avgjørelse hos settefylkesmann. Dette etter avtale med Fylkesmannen i Rogaland i møte den 12.03.10.

Hvis Formannskapet ikke finner å kunne godkjenne omsøkte tiltak, sendes vedtaket til søker med orientering om klageadgang på vanlig måte.

Rådmannens forslag til vedtak 23.04.2010:

Formannskapet finner, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra §§ 3-1 og 3-19 i kommuneplanens bestemmelser, vedrørende henholdsvis krav til reguleringsplan og at område B8 kun skal omfatte eksisterende bebyggelse.

Dette med følgende begrunnelse:
- Likebehandling
- Forskjønning av området
- Det er ikke knyttet andre allmenne friluftsinteresser til området

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:
1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.

Vedtaket er fattet med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 7.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Behandling i Miljøutvalget:

Rådmannens forslag til vedtak 02.04.2009:
Miljøutvalget finner, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra pbl. § 17-2 vedrørende avstand til sjø og fra formål i kommuneplanens arealdel.

Dette med følgende begrunnelse:
- Likebehandling

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:
1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.
2. Brygge bygges som omsøkt og uteplass reduseres til 22 m^2 Før byggearbeidet kan igangsettes må det innsendes reviderte tegninger/kart som viser dette.

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

28.04.2009 Miljøutvalget

Møtebehandling:
TOR OLAV GYA (SP) foreslo:
"Tillegg til rådmannens innstilling, begrunnelse:
- Forskjønning av området"

SØLVI EGE (KRF) foreslo:

"Tillegg til rådmannens innstilling, begrunnelse:
- Det er ikke knyttet andre allmenne friluftsinteresser til området."

Votering:
Rådmannens innstilling med Gya og Eges tillegg enstemmig vedtatt.

M-080/09 Vedtak:

Miljøutvalget finner, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra pbl. § 17-2 vedrørende avstand til sjø og fra formål i kommuneplanens arealdel.

Dette med følgende begrunnelse:
- *Likebehandling*
- *Forskjønning av området*
- *Det er ikke knyttet andre allmenne friluftsinteresser til området*

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:
2. *Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.*
3. *Brygge bygges som omsøkt og uteplass reduseres til 22 m^2 Før byggearbeidet kan igangsettes må det innsendes reviderte tegninger/kart som viser dette.*

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

Vedtaket er enstemmig.

Miljøutvalgets behandling den 09.12.2008
Møtebehandling:

Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

ROALD EIE (FRP) foreslo:

1. "Miljøutvalget tar klage fra eier av eiendommen gnr 47, bnr 664, datert 04.11.08, til følge. Byggesakssjefens vedtak av 28.10.08 oppheves.
   Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens § 33.

2. Miljøutvalget finner, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra pbl. § 17-2 vedrørende avstand til sjø og fra formål i kommuneplanens arealdel.

Dette med følgende begrunnelse:
- Likebehandling

Søknaden anbefales godkjent på følgende vilkår:
1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.
2. Skriftlig erklæring fra nabo ang. byggegrense.
3. Nye tegninger som begrenser arealet til 70 m^2, kai/uteplass samlet før igangsettelse.

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

Søknaden oversendes Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune for uttalelse, før endelig vedtak kan fattes."

TOR OLAV GYA (SP) foreslo:
"Nytt punkt 3 i Eies forslag:
3. Brygge bygges som omsøkt og uteplass reduseres til 22 m^2."

Votering:
Eies forslag uten punkt 3 enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling.
Gyas forslag til punkt 3 vedtatt med 6 stemmer mot 5 stemmer for Eies punkt 3 (FRP+Sissel Voilås og Bjørn Reidar Berentsen,AP+V)

M-206/08 Vedtak:

1. *Miljøutvalget tar klage fra eier av eiendommen gnr 47, bnr 664, datert 04.11.08, til følge. Byggesakssjefens vedtak av 28.10.08 oppheves.*
   Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens § 33.

2. *Miljøutvalget finner, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra pbl. § 17-2 vedrørende avstand til sjø og fra formål i kommuneplanens arealdel.*

   Dette med følgende begrunnelse:
   - *Likebehandling*

   Søknaden anbefales godkjent på følgende vilkår:
   3. *Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.*
   4. *Skriftlig erklæring fra nabo ang. byggegrense.*
   5. *Brygge bygges som omsøkt og uteplass reduseres til 22 m^2*

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

   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:
Omsøkt eiendom er uregulert. Eiendommen er i kommuneplan vist som Eksisterende boligområde og merket B8.

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.*

§ 3-19 (utdrag): *B8 skal kun omfatte eksisterende bebyggelse og skal ikke fortettes. Eksisterende bygninger inngår i planen.*

Saksbehandlers vurderinger:

Det ble den 14.11.07 med senere tillegg, søkt om oppføring av brygge, uteplass og trapp på gnr. 47, bnr. 664. Søknaden ble avslått av Byggesakssjefen den 28.10.08 (sak 458/08), og påklaget av tiltakshaver i skriv datert 04.11.08. Miljøutvalget tok i møte den 28.04.09 tiltakshavers klage til følge og godkjente tiltaket på visse vilkår. Søknaden legges her frem i Formannskapet for at det skal tas stilling til dispensasjon fra §§ 3-1 og 3-19 i kommuneplanens bestemmelser. Nedenfor følger Fylkesmannen i Rogaland sin opprinnelige uttalelse, samt tiltakshavers "særlige grunner" og kommentarer til uttalelse fra Fylkesmannen i Rogaland. Klagen fra Fylkesmannen i Rogaland på vedtak av 28.04.09 og tiltakshavers kommentarer til klagen følger vedlagt saken.

Tiltakshaver har oppgitt følgende som særlige grunner for at det skal gis dispensasjon:

Der hvor brygge,uteplass og trapp er planlagt er det en gammel fyllplass fra før 1950. Der deponertes massen fra den gang det nye jernbanesporet ble bygget.Massen består av leire,grus og stein.

Vann og avløpsledning fra Gnr.47.Bnr.664 og Gnr.47.Bnr.919 går ut i sjøen der hvor bryggen er planlagt.
Der hvor vann og avløpsledning går ut i sjøen blir massen vasket som beskytter disse vasket bort når været står rett mot land.

Jeg mener at en brygge vil beskytte vann og avløpsledning mot været,når dette står rett mot land.

Fylkesmannen i Rogaland / Rogaland Fylkeskommune skriver følgende i sin samordnede uttalelse av 12.02.09:

Vi viser til kommunens utsendelse fra 17.12.08.

Fylkesmannen i Rogaland har vurdert saken som særlig planmyndighet og uttalelsen er samordnet med Rogaland fylkeskommune. Som følge av at utvidet og forpliktende samarbeid mellom fylkeskommunen og fylkesmannen, kommer det ikke egen uttalelse fra Rogaland fylkeskommune i denne saken.

Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, har vurdert den tilsendte saken som sektormyndighet innen kulturminnevern. Kulturseksjonen vil understreke at selv om det pr. i dag ikke er kjente fredete eller andre verneverdige kulturminner i området som blir omfattet av søknaden, vil det i alle tilfeller være slik at funn straks må meldes til Rogaland fylkeskommune. Alt arbeid må i slike situasjoner bli stanset inntil fylkeskommunen har vurdert funnet, jf Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Søknaden gjelder oppføring av brygge, uteplass og trapp på gnr 47/6fi4, Launesveien 27. Området er uregulert, og ligger i kommuneplanen som eksisterende boligområde. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m-sonen, jf § 17,2 i plan- og bygningsloven. Søknaden ble først avslått av kommunen i delegert sak 458/08. Etter klage fra søker vedtok kommunens miljøutvalg i sak 206/08 å oppheve det første vedtaket. Miljøutvalget mener at det foreligger en overvekt av særlige grunner for dispensasjon fra § 17,2 i plan- og bygningsloven. Dispensasjon er begrunnet i likebehandling.

Ut i fra vedlagte tegninger er både brygge og utplass gitt en størrelse på ca. 50 m^2, dvs 100 m^2 til sammen. Bryggen er lagt langsmed land i hele eiendommens lengde (24 m). Uteplassen er lagt inntil bryggen. Fylkesmannen støtter administrasjonens vurdering av de omsøkte tiltak. Både bryggen og uteplassen vil begge bidra til å privatisere strandsonen i området og virke sterkt begrensende på ferdselen langs sjøen. Tiltakene er videre gitt et unødig stort omfang, noe som forsterker den privatiserende virkningen vesentlig.

Fra bygningene på tomten skråner landskapet relativt bratt ned mot strandlinjen. Den ytterste delen av strandsonen mot sjøen flater ut og er derfor godt tilgjengelig. Ut i fra terrengforholdene, er det naturlig at bygningene/byggetiltak i boligområdet blir lokalisert til toppen av skråningen, mens selve skråningen og det flatere partiet langs sjøen forblir utbyggingsfri og tilgjengelig for allmennheten. Denne strandsonen er pr i dag godt tilgjengelig, og har gode kvaliteter som friluffs- og rekreasjonsareal.

At det er etablert andre tiltak i nærområdet, endrer ikke vår hovedvurdering av saken. Det vises i den sammenheng til byggesaksjefens vurderinger.

Tilrettelegging av båtplass, må vurderes i sammenheng med fellesløsninger for flere eiendommer. Som utgangspunkt må båtplasser knyttes til areal som allerede er regulert eller i bruk til formålet. En tilrettelegging av enkeltbrygger for denne type byggeområder, vil danne presedens både for dette byggeområdet, og tilsvarende saker andre steder i kommunen.

Konklusjon

Fylkesmannen vil klart frarå at omsøkte tiltak, og mener at omsøkte tiltak både vil virke sterkt privatiserende og begrensende på ferdselen og tilgjengeligheten i strandsonen.

Vi ber om å få oversendt vedtak i saken for å kunne vurdere bruk av klageretten etter § 15 i plan- og bygningsloven.

Søker har i skriv av 08.03.09 kommet med følgende tilleggsopplysninger til byggesaken:

Svar på fylkesmannens uttalelse om oppføring av brygge,uteplass og trapp på 47/664 Launesveien 27,Egersund.

Viser til fylkesmannens utsendelse fra 12.01.2009

Utdrag fra fylkesmannens brev: Ut i fra vedlagte tegninger er både brygge og uteplass gitt en størrelse på 50m2,dvs100m2

Svar: Dette stemmer ikke.For i miljøutvalget den 09.12.2008 ble det påpekt at arealet var for stort og uteplassen måtte reduseres til 22m2. Dvs at bryggen er på 48m2 og uteplass 22m2, til sammen 70m2. Har ikke tekn.etat i Egersund innformert riktig?

Utdrag fra fylkesmannens brev:Både bryggen og uteplassen vil begge bidra til å privatisere strandsonen i området og virke sterkt begrensende på ferdselen langs sjøen.

Svar:Jeg stiller spørsmål om hvor mange meter man kan gå langs sjøen fra innkjørselen på Launesveien til Launesbrua.Det vil ikke bli mange meter.Ferdselen langs eiendommen er ikke brukende slik den ligger i dag.Og hvor skal mann gå ned til sjøen? Over min eiendom? Denne er for bratt.

Utdrag fra fylkesmannens brev: Den ytterste delen av strandsonen mot sjøen flater ut og er derfor godt tilgjengelig.

Svar: Hvordan om jeg tør spørre? Det går ikke an å legge inntil med båt p.g.a.løse,skarpe steiner langs sjøkanten. Grus og sand er her vasket bort av sjøen.Jeg har allerede ødelagt en båt her. Og med mye vann i tengsvågen, ligger det flate stykket 20 til 30cm under vann.Dette gjør at eiendommen blir mindre år for år.Stykket er ikke så flatt som det ser ut på kartet. Det er uframkommelig.

Utdrag fra fylkesmannens brev:Denne strandsonen er pr.i dag godt tilgjengelig,og har gode kvaliteter som frilufts og rekreasjonsareal.

Svar:Her bør fylkesmannen komme på befaring,jeg kan gjerne være med på befaring.Jeg har vokst opp på denne eiendommen siden 1951 og har aldri sett noen bruke denne som frilufts- og rekreasjonsareal.En del bruker Launesveien som turvei.Vi er også så heldig å ha en flott turvei fra Egersund til Hellvik.

Rådmannens vurderinger:

Rådmannen har vurdert søknaden ut fra søkers særlige grunner, andre gitte tillatelser i området, uttalelse fra FMR / RF m.m.

Plan- og bygningsloven § 7 (pbl. av 1985) gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge 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 dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

Byggesakssjefen gjorde rede for sitt syn i saken i vedtak av 28.10.08 (sak 458/08), hvor søknaden ble avslått. Rådmannen stilte seg bak de vurderingene som Byggesakssjefen gjorde i vedtak av 28.10.08, når tiltakshavers klage ble behandlet av Miljøutvalget den 09.12.08. Disse vurderingene er i samsvar med Fylkesmannen i Rogaland sine vurderinger. Miljøutvalget fant allikevel å ta tiltakshavers klage til følge og anbefalte å godkjenne tiltaket. Søknaden ble deretter forelagt Fylkesmannen i Rogaland for uttalelse før Miljøutvalget fattet vedtak i saken den 28.04.09. Dette vedtaket er påklaget av Fylkesmannen i Rogaland i skriv av 03.06.09.

Ved en feiltakelse har det ikke blitt behandlet dispensasjon i fra krav til reguleringsplan for byggeområder, jfr. § 3-1 i kommuneplanens bestemmelser. Denne dispensasjonen, samt dispensasjon fra § 3-19 i kommuneplanens bestemmelser vedrørende at område B8 kun skal omfatte eksisterende bebyggelse, legges derfor fram for behandling i Formannskapet nå.

I Fylkesmannens klage av 03.06.09 bemerker Fylkesmannen at omsøkte tiltak krever dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens bestemmelser og at kommunen ikke har behandlet slik dispensasjon. Kommunen har behandlet saken som dispensasjon fra § 17-2 byggeforbud i 100-meters sonen og fra formål i kommuneplanen (eksisterende boligområde).

Fylkesmannen skriver i sin klage at det vil være mye av de samme vurderingene som bør legges til grunn ved behandling av dispensasjon fra plankravet som ved behandling av dispensasjon fra § 17-2 i denne aktuelle saken, nemlig hensynet til strandsonevernet. Men Fylkesmannen bemerker videre at den tidligere behandlingen av saken ikke har fanget opp forholdet mellom enkeltdispensasjon og samlet reguleringsplan, og mener at hvis saken hadde vært en del av en samlet reguleringsplan for boligområdet, ville det vært naturlig å vurdere strandsonen i området samlet og vurdert fellesløsninger for blant annet brygger.

Rådmannen stiller seg bak Fylkesmannens vurderinger i klagen om at det hadde vært en fordel at det hadde vært en reguleringsplan for boligområdet hvor det ble gjort en samlet vurdering for blant annet brygger. Det skal dog sies at flere eiendommer i området har brygger pr. i dag, og på naboeiendommen 47/919 ble det i 2006 godkjent en brygge på ca. 70 m^2. Både 47/919 og 47/664 var på det tidspunktet vist som LNF-område i kommuneplanen.

Søknaden om oppføring av brygge, uteplass og trapp ble opprinnelig avslått av Byggesakssjefen den 28.10.08. Som det fremgår av saken ligger den aktuelle eiendommen i område B8 i kommuneplanen. I § 3-19 i kommuneplanens bestemmelser står det blant annet at B8 skal kun omfatte eksisterende bebyggelse og skal ikke fortettes. Eksisterende bygninger inngår i planen. Miljøutvalget mente i sitt vedtak av 28.04.09 at det forelå tilstrekkelig med særlige grunner for å dispensere fra kommuneplan og pbl. § 17-2.

Miljøutvalget har blant annet oppgitt likebehandling som en av de særlige grunnene for at det skulle gis dispensasjon i sitt vedtak av 28.04.09 (sak 080/09), og en antar at de med dette mener at tidligere saker i området har skapt presedens. Miljøutvalget har vært på befaring i området i forbindelse med tidligere behandling av saken.

Med bakgrunn i at Miljøutvalget blant annet har vurdert at andre tiltak har skapt presedens i området og derfor stilt seg positiv til tiltaket, legges saken fram med en positiv innstilling. Dette da det er mye av de samme vurderingene som skal gjøres av Formannskapet i forbindelse med vurdering av dispensasjon fra §§ 3-1 og 3-19 i kommuneplanens bestemmelser.

Universell utforming:
Ikke aktuelt i denne saken.

Økonomiske konsekvenser:
Ingen kjente for kommunen.

Alternative løsninger:
Formannskapet finner ikke, jfr. pbl. § 7 at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser §§ 3-1 og 3-19, vedrørende henholdsvis krav til reguleringsplan og at område B8 kun skal omfatte eksisterende bebyggelse.

Søknad om oppføring av brygge, uteplass og trapp på gnr. 47, bnr. 664 avslås derfor.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 7 og 20-6 samt kommuneplanens bestemmelser §§ 3-1 og 3-19.

---- o ----

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
834	Søknad om enkle tiltak - oppføring av brygge, uteplass og trapp gnr. 47 bnr. 664
836	Situasjonskart
7380	Søknad for bygging av brygge, uteplass og trapp gnr. 47 bnr. 664, Launesveien 27
7385	Bilder
7384	Situasjonskart
7383	Tegninger
7381	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
42687	Ivar Bakkehaug - Søknad om oppføring av brygge, uteplass og trapp - gnr. 47 bnr, 664, Launesveien 27
44426	Erklæring om klage oppføring Brygge, uteplass og trapp vedtaksdato 28.10.08
45355	Ivar Bakkehaug - Klage på Byggesakssjefens vedtak av 28.10.08 om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av brygge, uteplass og trapp - gnr. 47 bnr, 664, Launesveien 27
45569	Kommuneplanens bestemmelser.pdf
45568	Utsnitt av kommuneplan.PDF
50766	Erklæring fra nabo ang. byggegrense gnr. 47 bnr. 664, Launesveien 27
50767	Kart
50813	Erklæring fra nabo ang. byggegrense gnr. 47 bnr. 664 - Launesveien 27
50814	Kart
53654	Uttalelse - Søknad om dispensasjon for oppføring av brygge, uteplass og trapp - gnr. 47 bnr. 664
62582	Vedr. uttalelse fra fylkesmannen - brygge, uteplass og trapp gnr. 47 bnr, 664, Launesveien 27
65423	Ivar Bakkehaug - Søknad om dispensasjon for oppføring av brygge, uteplass og

	trapp - Gnr. 47 bnr, 664, Launesveien 27
73329	Godkjente tegninger gnr. 47 bnr. 664 - miljøutvalget 28.04.09 sak nr. 080/09
76072	Vedr. klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av brygge, uteplass og trapp - gnr. 47 bnr. 664
78130	Kommentarer til klage på vedtak om dispensasjon for oppføring brygge, uteplass og trapp på

Parter i saken:

	Fylkesmannen i Rogaland	Postboks 59	4001	STAVANGER	
	Ivar Bakkehaug	Skårabrekkå 3	4370	EGERSUND	

1

07/3826-JLH

23 JUN 2...

47/664

Egersund kommune

Postboks 580

4370 Egersund

dato 22.06.2009

Kommentarer på klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av brygge,uteplass og trapp på 47/664,Launesveien27,4370 Egersund,som Fylkesmannen i Rogaland skrev den 03.06.2009.

Fylkesmannen:Ut i fra vedlagte tegninger er båge brygge og uteplass gitt en størrelse på ca.50m2,dvs 100m2 til sammen.

Kommentar:Tegning med brygge 48m2 og uteplass 22m2 tilsammen 70m2 er levert til min saksbehandler i kommunen.

Fylkesmannen:Bryggen er lagt langsmed land i hele eiendommens lengde (24m2).Uteplassen er lagt inntil brygger.

Kommentar:At det er søkt om å legge brygger i hele eiendommens lengde har sin grunn.Strandlinjen består av fyllmasse som består av sand leire og stein.Med årene er sand og leire vasket ut i sjøen.Strandlinjen består i dag av sprengt småstein som er ustabil.Her forsvinner litt av strandlinjer vert år.Derfor er det søkt om en lengde på 24 m for å prøve å bevare strandlinjen som er igjen.

Uteplassen er lagt inntil bryggen for å få til den beste planløsning.Har kommunen et bedre forslag,er jeg åpen for dette.

Fylkesmannen:Både bryggen og uteplassen vil begge bidra til å privatisere strandsonen i området og virke sterkt begrensende på ferdselen langs sjøen.

Kommentar:Strandsonen er ubrukelig slik den ligger i dag.Min mor som har bodd på denne eiendommen i ca 58 år.Hun sier at til denne dag har hun ikke sett noen ferdsel langs strandsonen.Dersom noen vil gå langs strandsonen må de bare komme,ingen vil bli nektet. Men det må være bedre å gå på en brygge ,enn å gå i en strandsone som er utilgjengelig for barn og eldre mennesker.

Fylkesmannen: Fra bygningene på tomten skråner landskapet relativt bratt ned mot strandlinjen.Den ytterste delen av strandsonen mot sjøen flater ut og er derfor godt tilgjengelig.

Kommentar:Det stemmer at landskapet er relativt bratt ned mot strandlinjen.Derfor er det søkt om å få bygge trapp for å lette tilgjengeligheten.Ytterste delen av strandsonen er nesten ikke tilgjengelig til fots eller med båt.Dette pga løse skarpe steiner i strandsonen.

Fylkesmannen:Ut i fra terreng forholdene er det naturlig at bygningene/byggetiltak i boligområde blir lokalisert til toppen av skråningen,mens selve skråningen og det flatere partiet langs sjøen forblir utbyggingsfri og tilgjengelig for allmennheten.

Kommentar:I skråningen er det tenkt å bygge trapp for å lette tilgjengeligheten.Resten av skråningen er tenkt å beplantes med trær og busker,slik at mann får en fin skråning.Trappen er tenkt beiset/males i en farge som går i ett med terrenget.

Strandsonen er ikke brukervennlig i dag slik som denne ligger.Har tenkt å sette opp brygge og uteplass.Det er også tenkt å beplante på innsiden av brygge/uteplass.

(2)

Fylkesmannen:Denne strandsonen er pr i dag godt tilgjengelig,og har gode kvaliteter som frilufts- og rekreasjonsareal.

Kommentar:Her har ikke fylkesmannen vert på befaring.Strandkanten består av løse skarpe steiner,hvor sand/leire er vasket ut med årene.Denne strandsonen står under vann flere ganger i året.Dersom mann går langs strandkanten raser disse steinene ut i sjøen.Det går ikke an å legge inntil med båt uten fare for skade på denne.Lenger inne ligger store steiner som gjør ferdselen langs sjøer er dårlig.Jeg kan ikke med beste vilje se hvor det gode frilufts- og rekrasjonsarealet er,slik Fylkesmannen påpeker.

Fylkesmannen:Tilrettelegging av båtplass må vurderes i sammenheng med fellesløsninger for flere eiendommer.En tilrettelegging av enkeltbrygger for denne type bygge områder,vil danne presedens både for dette byggeområdet og tilsvarende saker i andre steder i kommunen

Kommentar:Om min brygge/uteplass vil danne presedens andre steder i kommunen kan jeg ikke svare for.Men nesten alle eiendommer langs Launesveien har pr i dag brygge eller båtstø.Så jeg tror ikke det blir noen press på lignende saker her.

Fylkesmannen:Dispensasjon her vil videre legge føringer for tilsvarende saker på naboeiendommen,og vil på den måten legge et byggepress inn i området.

Kommentar:Mine nærmeste naboer har allerede brygge/båtstø.

Fylkesmannen:I vedtaket er det vist til at tiltakene vil forskjønne området.Fylkesmannen ser det motsatt.Sammenheng i grønnstrukturen i strandsonen vil deles opp,og natur- og friluftskvalitetene i arealene inn mot strandlinjen vil bli forringet.

Kommentar:I dag ser mann kun en grå steinet strandlinje som er mer eller mindre utilgjengelig og uten ferdsel.Båttrafikken går vanligvis ca150m fra land. Her er også lite grønnstruktur.Min tanke er å beise/mali bryggen,uteplassen og trappen i en farge som er mest lik terrenget.På innsiden av bryggen og skråningen oppmot bygningene vil bli beplantet slik at området får liv i seg og blir fint.

MVH

Ivar Bakkehaug

Ivar Bakkehaug

Skårabrekka3

4370 Egersund

Telefon:51492130/93449722

FYLKESMANNEN I ROGALAND

3

Vår ref.: 2009.123 *Deres ref: 07/3826.15/GBR-47/664, FA-L42*

Arkivnr.: 421.3 *Vår dato: 03.06.2009*

Eigersund kommune
Postboks 580
4379 Egersund

07/3826-WH

47/664

Klage på vedtak om dispensasjon for oppføring av brygge, uteplass og trapp på 47/664, Launesveien 27, Eigersund

Vi viser til kommunens oversendelse fra 19.05.2009.

Bakgrunn

Søknaden gjelder oppføring av brygge, uteplass og trapp på gnr 47/664, Launesveien 27. Området er uregulert, og ligger i kommuneplanen som eksisterende boligområde. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m-sonen, jf § 17,2 i plan- og bygningsloven. Søknaden ble først avslått av kommunen i delegert sak 458/08. Etter klage fra søker vedtok kommunens miljøutvalg i sak 206/08 å oppheve det første vedtaket. Miljøutvalget mener at det foreligger en overvekt av særlige grunner for dispensasjon fra § 17,2 i plan- og bygningsloven. Dispensasjon er begrunnet i likebehandling. I uttalelse fra 12.01.2009 frarår Fylkesmannen at det gis dispensasjon med hovedbegrunnelse at tiltaket både vil virke sterkt privatiserende og begrensende på ferdselen og tilgjengeligheten i strandsonen.

I sak 80/09 den 28.04.2009 gir Miljøutvalget dispensasjon fra § 17-2 for omsøkt tiltak. Begrunnelsen av vedtaket er noe utvidet. I tillegg til likebehandling er forskjønning av området og at det ikke er knyttet andre allmenne friluftsinteresser i området brukt som begrunnelse for dispensasjon. Vilkåret for dispensasjon er at uteplassen reduseres fra omsøkte 50 m^2 til 22 m^2.

Vurdering

Til søknaden uttalte Fylkesmannen 12.01.2009 følgende:

Ut i fra vedlagte tegninger er både brygge og utplass gitt en storrelse på ca. 50 m^2, dvs 100 m^2 til sammen. Bryggen er lagt langsmed land i hele eiendommens lengde (24 m). Uteplassen er lagt inntil bryggen. Fylkesmannen støtter administrasjonens vurdering av de omsøkte tiltak. Både bryggen og uteplassen vil begge bidra til å privatisere strandsonen i området og virke sterkt begrensende på ferdselen langs sjøen. Tiltakene er videre gitt et unødig stort omfang, noe som forsterker den privatiserende virkningen vesentlig.

Fra bygningene på tomten skråner landskapet relativt bratt ned mot strandlinjen. Den ytterste delen av strandsonen mot sjøen flater ut og er derfor godt tilgjengelig. Ut i fra terrengforholdene er det naturlig at bygningene/byggetiltak i boligområdet blir lokalisert til toppen av skråningen, mens selve skråningen og det flatere partiet langs sjøen forblir utbyggingsfri og tilgjengelig for allmennheten. Denne strandsonen er pr i dag godt tilgjengelig, og har gode kvaliteter som friluftis- og rekreasjonsareal.

At det er etablert andre tiltak i nærområdet, endrer ikke vår hovedvurdering av saken. Det vises i den sammenheng til byggesakssjefens vurderinger.

Tilrettelegging av båtplass må vurderes i sammenheng med fellesløsninger for flere eiendommer. Som utgangspunkt må båtplasser knyttes til areal som allerede er regulert eller i bruk til formålet. En tilrettelegging av enkeltbrygger for denne type byggeområder, vil danne presedens både for dette byggeområdet, og tilsvarende saker andre steder i kommunen.

Konklusjon
Fylkesmannen vil klart frarå omsøkte tiltak, og mener at omsøkte tiltak både vil virke sterkt privatiserende og begrensende på ferdselen og tilgjengeligheten i strandsonen.

Vi ber om å få oversendt vedtak i saken for å kunne vurdere bruk av klageretten etter § 15 i plan- og bygningsloven.

Fylkemannen opprettholder sin vurdering fra 12.01.2009, og vil på det grunnlaget klage på miljøutvalgets dispensasjonsvedtak i sak 80/09. I forhold til tidligere uttalelse, har Fylkesmannen noen supplerende vurderinger, som vil bli fremlagt under.

Kommunen har behandlet saken som en dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m sonen, § 17-2 i plan- og bygningsloven. I kommuneplanen ligger området som "byggeområde-bolig", dvs at byggeforbudet ikke gjelder direkte for omsøkt eiendom.

Omsøkt tiltak kommer i strid med plankravet som er knyttet til søknadspliktige byggetiltak innenfor de avsatte byggeområdene i kommuneplanen. Dvs at omsøkte tiltak krever dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen. Kommunen har ikke vurdert omsøkte tiltak i forhold til gjeldende plankrav i kommuneplanen. Kommunens begrunnelse for vedtaket framstår derfor som mangelfull, siden behandlingen ikke samsvarer med gjeldende plangrunnlag.

Et vesentlig spørsmål blir da om en behandling i forhold til plankravet endrer fortsetningene for vurderingen av saken i forhold til at den behandles etter § 17-2 i plan- og bygningsloven slik kommunen har gjort. Mye av de samme vurderingene ligger fast, nemlig hensynet til strandsonevernet. Det som derimot ikke er fanget opp i kommunens behandling, er forholdet mellom enkeltsak (enkeltdispensasjon) og samlet reguleringsplan. Dette er ikke vurdert av kommunen siden saken ikke er behandlet som dispensasjon fra plankravet i kommuneplanen. Hadde denne saken vært en del av en samlet reguleringsplan for boligområdet, ville det vært naturlig å vurdere strandsonen i området samlet og vurdert fellesløsninger for brygger med videre. Ved å behandle omsøkte tiltak som enkeltsak framfor reguleringsplan oppnås det motsatte. Man får ikke til en samlet vurdering strandsonen, men gjør tvert om en isolert behandling av akkurat denne ene eiendommen. Dispensasjon her vil videre legge føringer for tilsvarende saker på naboeiendommen, og vil på den måten legge et byggepress inn i området.

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

I vedtaket er det vist til at tiltakene vil forskjønne området. Fylkesmannen ser dette motsatt. Sammenhengen i grønnstrukturen i strandsonen vil deles opp, og natur- og friluftskvalitetene i arealene inn mot strandlinjen vil bli forringet.

Fylkesmannen ser at omsøkt areal med omland samlet sett har en mer begrenset tilgjengelighet, og som ferdsels- og friluftsareal har mer lokal betydning. Likevel ligger området inn mot et innsluttet fjordbasseng med høy hyttetetthet og intensiv bruk til fritidsformål. Enda er det vekst i hyttebyggingen i området inn mot dette fjordbassenget, og arealpresset i strandsonen samlet sett er relativt stort. Derfor er det viktig å sikre gjenværende naturareal i strandsonen inn mot fjordbassenget for opplevelse og rekreasjon. Tilgjengelige areal i strandsonen vil i den sammenheng være viktige å sikre som ferdsels- og friluftsområde.

Konklusjon

Fylkesmannen påklager miljøutvalgets vedtak i sak 80/09 om å gi dispensasjon til bygging av trapp, uteplass og brygge på gnr 47/664 – Launesveien 27.

Med hilsen

Harald Thune

for May Britt Jensen
fylkesmiljøvernsjef

Saksbehandler: Morten Sageidet
Saksbehandlers telefon: 51 56 89 11
E-post: morten.sageidet@imro.no

Kopi til:
Rogaland fylkeskommune Sentrum Postboks 130 4001 Stavanger

4

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 02.04.2009	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arklv: :GBR-47/664, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
	Saksbehandler:	Kristensen Jan Henning
Arkivsaksnr.: 07/3826	Stilling:	Byggesaksbehandler
	Telefon:	51 46 83 26
Journalpostløpenr.: 09/9314	E-post:	jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
080/09	Miljøutvalget	28.04.2009

Ivar Bakkehaug - Søknad om dispensasjon for oppføring av brygge, uteplass og trapp - Gnr. 47 bnr, 664, Launesveien 27

Sammendrag:

Eigersund kommune mottok den 14.11.07 (med senere tillegg) søknad om oppføring av brygge, uteplass og trapp på eiendommen gnr. 47, bnr. 664.
Eiendommen er ikke regulert og ligger i strandsonen. I kommuneplanens arealdel er omsøkt eiendom vist som eksisterende boligområde. I utgangspunktet er det ikke tillatt å bygge brygger i områder som er avsatt til dette formålet. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 17-2 (byggeforbudet i strandsonen) for å bli godkjent.

Søknaden ble avslått av Byggesakssjefen den 28.10.08 (sak 458/08) da tiltaket var i strid med formål i kommuneplanens arealdel samt plan- og bygningslovens § 17-2 og 70-2. Det forelå etter byggesakssjefens vurdering ikke tilstrekkelig særlig grunn for dispensasjon. Tiltakshaver har i skriv datert 04.11.08 påklaget avslaget.

Klagen ble behandlet av Miljøutvalget den 09.12.08 (sak 206/08). Miljøutvalget opphevet i dette møtet Byggesakssjefens vedtak av 28.10.08 og anbefalte videre at det gis dispensasjon som omsøkt. Søknaden har deretter vært forelagt Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune, som har uttalt seg til søknaden i skriv av 12.01.09.

I anbefalt forslag til vedtak i møte den 09.12.08 ble det stilt vilkår om at det måtte innhentes skriftlig erklæring fra nabo angående avstand til nabogrense. Slik erklæring er nå innsendt. Det ble i tillegg stilt vilkår om at samlet areal for tiltaket ikke skal overstige 70 m^2.

Saksgang:
Søknaden er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 17-2 (byggeforbudet i 100 meters beltet) for å kunne bli godkjent. Eiendommen er allerede bebygd og brukes som boligeiendom. Omsøkt brygge, uteplass og trapp endrer ikke dagens bruk av eiendommen. Myndighet til å gi dispensasjon fra kommuneplanes arealdel er lagt til formannskapet, mens myndighet til å gi dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 17-2 er lagt til Miljøutvalget. Da tiltaket ikke endrer dagens bruk av eiendommen legges saken kun frem for behandling i Miljøutvalget.

Rådmannens forslag til vedtak 02.04.2009:

Miljøutvalget finner, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra pbl. § 17-2 vedrørende avstand til sjø og fra formål i kommuneplanens arealdel.

Dette med følgende begrunnelse:
- Likebehandling

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:
1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.
2. Brygge bygges som omsøkt og uteplass reduseres til 22 m^2 Før byggearbeidet kan igangsettes må det innsendes reviderte tegninger/kart som viser dette.

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

28.04.2009 Miljøutvalget

Møtebehandling:
TOR OLAV GYA (SP) foreslo:
"Tillegg til rådmannens innstilling, begrunnelse:
- Forskjønning av området"

SØLVI EGE (KRF) foreslo:
"Tillegg til rådmannens innstilling, begrunnelse:
- Det er ikke knyttet andre allmenne friluftsinteresser til området."

Votering:
Rådmannens innstilling med Gya og Eges tillegg enstemmig vedtatt.

M-080/09 Vedtak:

Miljøutvalget finner, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra pbl. § 17-2 vedrørende avstand til sjø og fra formål i kommuneplanens arealdel.

Dette med følgende begrunnelse:
- *Likebehandling*
- *Forskjønning av området*
- *Det er ikke knyttet andre allmenne friluftsinteresser til området*

Søknaden godkjennes på følgende vilkår:
1. *Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.*
2. *Brygge bygges som omsøkt og uteplass reduseres til 22 m^2 Før byggearbeidet kan igangsettes må det innsendes reviderte tegninger/kart som viser dette.*

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

Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:
Miljøutvalgets behandling den 09.12.2008
Møtebehandling:

Det ble foretatt befaring i saken.

5

----0----

ROALD EIE (FRP) foreslo:
1. "Miljøutvalget tar klage fra eier av eiendommen gnr 47, bnr 664, datert 04.11.08, til følge. Byggesakssjefens vedtak av 28.10.08 oppheves.
   Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens § 33.

2. Miljøutvalget finner, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra pbl. § 17-2 vedrørende avstand til sjø og fra formål i kommuneplanens arealdel.

Dette med følgende begrunnelse:
- Likebehandling

Søknaden anbefales godkjent på følgende vilkår:
1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.
2. Skriftlig erklæring fra nabo ang. byggegrense.
3. Nye tegninger som begrenser arealet til 70 m^2, kai/uteplass samlet før igangsettelse.

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

Søknaden oversendes Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune for uttalelse, før endelig vedtak kan fattes."

TOR OLAV GYA (SP) foreslo:
"Nytt punkt 3 i Eies forslag:
3. Brygge bygges som omsøkt og uteplass reduseres til 22 m^2."

Votering:
Eies forslag uten punkt 3 enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling.
Gyas forslag til punkt 3 vedtatt med 6 stemmer mot 5 stemmer for Eies punkt 3 (FRP+Sissel Voilås og Bjørn Reidar Berentsen,AP+V)

M-206/08 Vedtak:

1. *Miljøutvalget tar klage fra eier av eiendommen gnr 47, bnr 664, datert 04.11.08, til følge. Byggesakssjefens vedtak av 28.10.08 oppheves.*
   Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens § 33.

2. *Miljøutvalget finner, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra pbl. § 17-2 vedrørende avstand til sjø og fra formål i kommuneplanens arealdel.*

Dette med følgende begrunnelse:
- *Likebehandling*

Søknaden anbefales godkjent på følgende vilkår:
3. *Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.*
4. *Skriftlig erklæring fra nabo ang. byggegrense.*
5. *Brygge bygges som omsøkt og uteplass reduseres til 22 m^2*

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

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:
Omsøkt eiendom er uregulert. Eiendommen er i kommuneplan vist som Eksisterende boligområde.

Plan- og bygningsloven

§ 17-2: Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen
Bygning, konstruksjon, anlegg elle innhegnig kan ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann og kan heller ikke endres vesentlig. Forbudet gjelder også deling, herunder salg eller bortleie av ubebygd del (parsell eller tomt) av eiendom.

Bestemmelsen i første ledd gjelder ikke i tettbygd strøk eller i områder som omfattes av reguleringsplan eller strandplan. (...).

§ 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.

Saksbehandlers vurderinger:

Det er den 14.11.07 med senere tillegg, søkt om oppføring av brygge, uteplass og trapp på gnr. 47, bnr. 664. Søknaden ble avslått av Byggesakssjefen den 28.10.08, og påklaget av tiltakshaver i skriv datert 04.11.08.

Tiltakshaver har anført følgende i sin klage av 04.11.08:

6

Avslaget fra Eigersund Kommune på min søknad av 12.11.2007, mottatt i brev datert 28.10.2008er fra kommunens side begrunnet med blant annet

§ 3-20 – hvor mønehøyde og fortetting er nevnt. Her er ikke snakk om fortetting, men en forskjønnig av et område som i dag er relativt utilgjengelig både for vår familie og for allmennheten. Dessuten er det i området i en omkrets av 150 meter 5 eksisterende hus, og omsøkte tillatelse til brygge, trapp og uteplass vil ikke sjenere noen av boligene i strøket – som alt i dag må kunne sies å være tettbygd strøk. Naboene har heller ikke hatt noen negative kommentarer til min søknad, slik du også sier i ditt svar.

§ 17-2 som det også henvises til, forbud mot bygging i 100 meter sonen. Hvorfor har bolighus som grenser til vår eiendom fått tillatelse til å oppføre brygge? Hva med tillatelser som er gitt like over bukta for min eiendom? Har de hatt argumenter som jeg ikke har framført? Avslaget virkor slik du sikkert forstår, urimelig og urettferdig. Gnr 47 bnr 376 og gnr. 47 bnr 919 har i løpet av de siste årene satt opp brygger, og jeg anser områdene som omtrent like med det området jeg ønsker å bygge brygge på.

Pbl §70-2 . Det er riktignok søkt om bygging av brygge 0,5 m fra nabogrensen – men naboen er på forhånd spurt og har ingen merknader til dette. Dersom det må en skriftlig godkjenning fra nabo, vennligst informer meg om det så skal en slik kunne fremskaffes. Bryggen er tegnet så nær nabogrensen fordi det vil bli penest om den avsluttes der.

At området skal vurderes for boligbygging slik det nevnes i deres svar, tror jeg alle vil se ikke kan la seg gjennomføre. At det i et boligområde ikke skal bygges brygger og liknende, nevnes også, mens jeg finner det svært naturlig at når en har tomt mot sjøen ønsker en å benytte denne tilgangen. Jeg finner det også naturlig i dag at en som huseier ønsker å bygge en grillplass/uteplass for å nyte sommeren. Skal slikt virkelig ikke være mulig å gjøre i et "gammelt" byggeområde?

At dere velger å ikke se på tidligere gitte tillatelser som sammenlignbare med min søknad ber jeg om en nærmere forklaring på, da jeg ganske enkelt ikke skjønner hvorfor. Har dette med antall m2 å gjøre. Ville det gjøre noen forskjell om jeg reduserer uteplassen? Jeg trenger hjelp fra dere som er sakkyndige, da jeg ikke har erfaring med å vite nøyaktig hva loven kan tillate og når vi går utover de retningslinjer som loven(e) gir.

Jeg har sterk tilknytning til den eiendommen det gjelder, da det er mitt barndomshjem og jeg skal flytte dit igjen den dagen min mor ikke ønsker å bo i huset. Av den grunn er jeg opptatt av å holde eiendommen i orden. Jeg er også ex-sjømann og snart pensjonist, og svært glad i å fiske og å bruke båten. Derfor ønsker jeg en båtplass hvor jeg kan fortøye mine to båter, samt ha noen teiner og garn. I dag er det vanskelig å ta seg fram ved sjøen pga. steinmasser, og jeg mener en brygge vil gjøre området mer brukervennlig. At eiendommen har nærhet til sjøen er viktig for meg, og jeg ønsker å bruke området til fritidsaktiviteter for meg selv og min familie. Området blir i dag ikke brukt av allmennheten - da det ikke er fremkommelig slik det er i dag.

Jeg ber om en befaring på området, da jeg har tro på at ved å besiktige stedet og se det i sammenheng med omgivelsene rundt, vil også dere se at det virker urimelig at jeg får avslag på min søknad. Jeg ber dere vurdere min sak om igjen dersom det er mulig, og håper vi kan ha en dialog i forkant. Det vil bety så myc for meg at jeg får tilgang til sjøen når jeg går av med pensjon, og slik det er i dag er det ubrukelig dersom en ikke er en sprek 15 åring.

Jeg vedlegger detaljtegninger samt bilder av området – og ber om å få en samtale for å kunne diskutere om jeg rett og slett har formulert min søknad feil, siden jeg har fått avslag og naboene har fått tillatelse på prosjekter som jeg finner ganske like.

Tiltakshaver har oppgitt følgende som særlige grunner for at det skal gis dispensasjon:

Der hvor brygge,uteplass og trapp er planlagt er det en gammel fyllplass fra før 1950. Der deponertes massen fra den gang det nye jernbanesporet ble bygget.Massen består av leire,grus og stein.

Vann og avløpsledning fra Gnr.47.Bnr.664 og Gnr.47.Bnr.919 går ut i sjøen der hvor bryggen er planlagt.
Der hvor vann og avløpsledning går ut i sjøen blir massen vasket som beskytter disse vasket bort når været står rett mot land.

Jeg mener at en brygge vil beskytte vann og avløpsledning mot været,når dette står rett mot land.

Fylkesmannen i Rogaland / Rogaland Fylkeskommune skrivet følgende i sin samordnede uttalelse av 12.02.09:

7

Vi viser til kommunens utsendelse fra 17.12.08.

Fylkesmannen i Rogaland har vurdert saken som statlig planmyndighet og uttalelsen er samordnet med Rogaland fylkeskommune. Som følge av et utvidet og forpliktende samarbeid mellom fylkeskommunen og fylkesmannen, kommer det ikke egen uttalelse fra Rogaland fylkeskommune i denne saken.

Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, har vurdert den tilsendte saken som sektormyndighet innen kulturminnevern. Kulturseksjonen vil understreke at selv om det pr. i dag ikke er kjente fredete eller andre verneverdige kulturminner i området som blir omfattet av søknaden, vil det i alle tilfeller være slik at funn straks må meldes til Rogaland fylkeskommune. All arbeid må i slike situasjoner bli stanset inntil fylkeskommunen har vurdert funnet, jf Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Søknaden gjelder oppføring av brygge, uteplass og trapp på gnr 47/664, Launesveien 27. Området er uregulert og ligger i kommuneplanen som eksisterende boligområde. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m-sonen, jf § 17,2 i plan- og bygningsloven. Søknaden ble først avslått av kommunen i delegert sak 458/08. Etter klage fra søker vedtok kommunens miljøutvalg i sak 206/08 å oppheve det første vedtaket. Miljøutvalget mener at det foreligger en overvekt av særlige grunner for dispensasjon fra § 17,2 i plan- og bygningsloven. Dispensasjon er begrunnet i likebehandling.

Ut i fra vedlagte tegninger er både brygge og uteplass gitt en størrelse på ca. 50 m^2, dvs 100 m^2 til sammen. Bryggen er lagt langsmed land i hele eiendommens lengde (24 m). Uteplassen er lagt inntil bryggen. Fylkesmannen støtter administrasjonens vurdering av de omsøkte tiltak. Både bryggen og uteplassen vil begge bidra til å privatisere strandsonen i området og virke sterkt begrensende på ferdselen langs sjøen. Tiltakene er videre gitt et unødig stort omfang, noe som forsterker den privatiserende virkningen vesentlig.

Fra bygningene på tomten skråner landskapet relativt brått ned mot strandlinjen. Den ytterste delen av strandsonen mot sjøen flater ut og er derfor godt tilgjengelig. Ut i fra terrengforholdene, er det naturlig at bygningene/byggetiltak i boligområdet blir lokalisert til toppen av skråningen, mens selve skråningen og det flatere partiet langs sjøen forblir utbyggingsfri og tilgjengelig for allmennheten. Denne strandsonen er pr i dag godt tilgjengelig, og har gode kvaliteter som frilufts- og rekreasjonsareal.

At det er etablert andre tiltak i nærområdet, endrer ikke vår hovedvurdering av saken. Det vises i den sammenheng til byggesaksjefens vurderinger.

Tilrettelegging av båtplass, må vurderes i sammenheng med fellesløsninger for flere eiendommer. Som utgangspunkt må båtplasser knyttes til areal som allerede er regulert eller i bruk til formålet. En tilrettelegging av enkeltbrygger for denne type byggeområder, vil danne presedens både for dette byggeområdet, og tilsvarende saker andre steder i kommunen.

Konklusjon

Fylkesmannen vil klart frarå at omsøkte tiltak, og mener at omsøkte tiltak både vil virke sterkt privatiserende og begrensende på ferdselen og tilgjengeligheten i strandsonen.

Vi ber om å få oversendt vedtak i saken for å kunne vurdere bruk av klageretten etter § 15 i plan- og bygningsloven.

Søker har i skriv av 08.08.09 kommet med følgende tilleggsopplysninger til byggesaken:

Svar på fylkesmannens uttalelse om oppføring av brygge,uteplass og trapp på 47/664 Launesveien 27,Egersund.

Viser til fylkesmannens utsendelse fra 12.01.2009

Utdrag fra fylkesmannens brev: Ut i fra vedlagte tegninger er både brygge og uteplass gitt en størrelse på 50m2,dvs100m2

Svar: Dette stemmer ikke.For i miljøutvalget den 09.12.2008 ble det påpekt at arealet var for stort og uteplassen måtte reduseres til 22m2. Dvs at bryggen er på 48m2 og uteplass 22m2, til sammen 70m2. Har ikke tekn.etat i Egersund innformert riktig?

Utdrag fra fylkesmannens brev:Både bryggen og uteplassen vil begge bidra til å privatisere strandsonen i området og virke sterkt begrensende på ferdselen langs sjøen.

Svar:Jeg stiller spørsmål om hvor mange meter man kan gå langs sjøen fra innkjørselen på Launesveien til Launesbrua.Det vil ikke bli mange meter.Ferdselen langs eiendommen er ikke brukende slik den ligger i dag.Og hvor skal mann gå ned til sjøen? Over min eiendom? Denne er for bratt.

Utdrag fra fylkesmannens brev: Den ytterste delen av strandsonen mot sjøen flater ut og er derfor godt tilgjengelig.

Svar: Hvordan om jeg tør spørre? Det går ikke an å legge inntil med båt p.g.a.løse,skarpe steiner langs sjøkanten. Grus og sand er her vasket bort av sjøen.Jeg har allerede ødelagt en båt her. Og med mye vann i tengsvågen, ligger det flate stykket 20 til 30cm under vann.Dette gjør at eiendommen blir mindre år for år.Stykket er ikke så flatt som det ser ut på kartet. Det er uframkommelig.

Utdrag fra fylkesmannens brev:Denne strandsonen er pr.i dag godt tilgjengelig,og har gode kvaliteter som friluft og rekreasjonsareal.

Svar:Her bør fylkesmannen komme på befaring,jeg kan gjerne være med på befaring.Jeg har vokst opp på denne eiendommen siden 1951 og har aldri sett noen bruke denne som friluft- og rekreasjonsareal.En del bruker Launesveien som turvei.Vi er også så heldig å ha en flott turvei fra Egersund til Hellvik.

Rådmannens vurderinger:

8

Rådmannen har vurdert søknaden ut fra søkers særlige grunner, andre gitte tillatelser i området, uttalelse fra FMR / RF m.m.

Plan- og bygningsloven § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge 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 dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

Rådmannen har gjort rede for sitt syn i saksframlegg i sak 206/08 og gjentar ikke dette her. Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune har i sin uttalelse av 12.01.09 konkludert med at de vil klart fraråd at det gis dispensasjon for omsøkte tiltak. Rådmannen stiller seg bak denne vurderingen, men da Miljøutvalget i møte den 09.12.08 anbefalte at det skal gis dispensasjon fra formål i kommuneplan og pbl. § 17.2, finner en å måtte legge saken frem med positiv innstilling.

Angående størrelse på bryggen, så er det riktig som søker skriver i sitt brev av 08.03.09, at et av vilkårene for Miljøutvalgets vedtak av 09.12.08 var at brygge kan bygges som omsøkt, men at uteplass skal reduseres til 22 m^2. For øvrig vises det til søkers skriv av 08.03.09.

Universell utforming:
Ikke aktuelt i denne saken.

Økonomiske konsekvenser:
Ingen kjente for kommunen.

Alternative løsninger:
Omsøkte tiltak er i strid med formål i gjeldende kommuneplan og pbl. § 17-2, og en kan ikke se at det foreligger tilstrekkelig med særlige grunner for at tiltaket skal kunne godkjennes. Byggesaksjefen vurderer videre at omsøkte tiltak ikke automatisk kan likestilles/likehensyn med tiltak på naboeiendommen gnr. 47, bnr. 919.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 7 og 93-95, samt gjeldende kommuneplan.

--- o ---

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
834	Søknad om enkle tiltak - oppføring av brygge, uteplass og trapp gnr. 47 bnr. 664
836	Situasjonskart
7381	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
7383	Tegninger
7384	Situasjonskart
7385	Bilder
7380	Søknad for bygging av brygge, uteplass og trapp gnr. 47 bnr. 664, Launesveien 27
42687	Ivar Bakkehaug - Søknad om oppføring av brygge, uteplass og trapp - gnr. 47 bnr, 664, Launesveien 27
44426	Erklæring om klage oppføring Brygge, uteplass og trapp vedtaksdato 28.10.08
45568	Utsnitt av kommuneplan.PDF
45569	Kommuneplanens bestemmelser.pdf
45355	Ivar Bakkehaug - Klage på Byggesakssjefens vedtak av 28.10.08 om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av brygge, uteplass og trapp - gnr. 47 bnr,

	664, Launesveien 27
50766	Erklæring fra nabo ang. byggegrense gnr. 47 bnr. 664, Launesveien 27
50767	Kart
50813	Erklæring fra nabo ang. byggegrense gnr. 47 bnr. 664 - Launesveien 27
50814	Kart
53654	Uttalelse - Søknad om dispensasjon for oppføring av brygge, uteplass og trapp - gnr. 47 bnr. 664
62582	Vedr. uttalelse fra fylkesmannen - brygge, uteplass og trapp gnr. 47 bnr, 664, Launesveien 27

9

Parter i saken:

Ivar Bakkehaug	Skårabrekkå 3	4370	EGERSUND

Arkivsak-ID 07/3826 JAH
Mottatt 10 MAR 2009
Tilgjengelig

10

Egersund kommune

Miljøavdelingen

08-03-2009

Svar på fylkesmannens uttalelse om oppføring av brygge,uteplass og trapp på 47/664 Launesveien 27,Egersund.

Viser til fylkesmannens utsendelse fra 12.01.2009

Utdrag fra fylkesmannens brev: Ut i fra vedlagte tegninger er både brygge og uteplass gitt en størrelse på 50m2,dvs100m2

Svar: Dette stemmer ikke.For i miljøutvalget den 09.12.2008 ble det påpekt at arealet var for stort og uteplassen måtte reduseres til 22m2. Dvs at bryggen er på 48m2 og uteplass 22m2, til sammen 70m2. Har ikke tekn.etat i Egersund innformert riktig?

Utdrag fra fylkesmannens brev:Både bryggen og uteplassen vil begge bidra til å privatisere strandsonen i området og virke sterkt begrensende på ferdselen langs sjøen.

Svar:Jeg stiller spørsmål om hvor mange meter man kan gå langs sjøen fra innkjørselen på Launesveien til Launesbrua.Det vil ikke bli mange meter.Ferdselen langs eiendommen er ikke brukende slik den ligger i dag.Og hvor skal mann gå ned til sjøen? Over min eiendom? Denne er for bratt.

Utdrag fra fylkesmannens brev: Den ytterste delen av strandsonen mot sjøen flater ut og er derfor godt tilgjengelig.

Svar: Hvordan om jeg tør spørre? Det går ikke an å legge inntil med båt p.g.a.løse,skarpe steiner langs sjøkanten. Grus og sand er her vasket bort av sjøen.Jeg har allerede ødelagt en båt her. Og med mye vann i tengsvågen, ligger det flate stykket 20 til 30cm under vann.Dette gjør at eiendommen blir mindre år for år.Stykket er ikke så flatt som det ser ut på kartet. Det er uframkommelig.

Utdrag fra fylkesmannens brev:Denne strandsonen er pr.i dag godt tilgjengelig,og har gode kvaliteter som frilufts og rekreasjonsareal.

Svar:Her bør fylkesmannen komme på befaring,jeg kan gjerne være med på befaring.Jeg har vokst opp på denne eiendommen siden 1951 og har aldri sett noen bruke denne som frilufts- og rekreasjonsareal.En del bruker Launesveien som turvei.Vi er også så heldig å ha en flott turvei fra Egersund til Hellvik.

Ivar Bakkehaug
Ivar Bakkehaug
Skårabrekka 3

4370 Egersund

FYLKESMANNEN I ROGALAND

Ei. ... ne
Arkiv: 07/3826-244
Mottatt 15 JAN 2009 47/664
Gradering:

11

Vår ref.: 2009/123

Arkivnr.: 421.3

Deres ref: 08/38264 / 07/3826 / GBR-47/664, FA-L42
Vår dato: 12.01.2009

Eigersund kommune
Postboks 580
4379 Egersund

Uttalelse til søknad om dispensasjon for oppføring av brygge, uteplass og trapp på 47/664 Launesveien 27, Eigersund

Vi viser til kommunens utsendelse fra 17.12.08.

Fylkesmannen i Rogaland har vurdert saken som statlig planmyndighet og uttalelsen er samordnet med Rogaland fylkeskommune. Som følge av et utvidet og forpliktende samarbeid mellom fylkeskommunen og fylkesmannen, kommer det ikke egen uttalelse fra Rogaland fylkeskommune i denne saken.

Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, har vurdert den tilsendte saken som sektormyndighet innen kulturminnevern. Kulturseksjonen vil understreke at selv om det pr. i dag ikke er kjente legalfredete eller andre verneverdige kulturminner i området som blir omfattet av søknaden, vil det i alle tilfeller være slik at funn straks må meldes til Rogaland fylkeskommune. Alt arbeid må i slike situasjoner bli stanset inntil fylkeskommunen har vurdert funnet, jf Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Søknaden gjelder oppføring av brygge, uteplass og trapp på gnr 47/664, Launesveien 27. Området er uregulert, og ligger i kommuneplanen som eksisterende boligområde. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i 100 m-sonen, jf § 17,2 i plan- og bygningsloven. Søknaden ble først avslått av kommunen i delegert sak 458/08. Etter klage fra søker vedtok kommunens miljøutvalg i sak 206/08 å oppheve det første vedtaket. Miljøutvalget mener at det foreligger en overvekt av særlige grunner for dispensasjon fra § 17,2 i plan- og bygningsloven. Dispensasjon er begrunnet i likebehandling.

Ut i fra vedlagte tegninger er både brygge og utplass gitt en størrelse på ca. 50 m^2, dvs 100 m^2 til sammen. Bryggen er lagt langsmed land i hele eiendommens lengde (24 m). Uteplassen er lagt inntil bryggen. Fylkesmannen støtter administrasjonens vurdering av de omsøkte tiltak. Både bryggen og uteplassen vil begge bidra til å privatisere strandsonen i området og virke sterkt begrensende på ferdselen langs sjøen. Tiltakene er videre gitt et unødig stort omfang, noe som forsterker den privatiserende virkningen vesentlig.

Fra bygningene på tomten skråner landskapet relativt bratt ned mot strandlinjen. Den ytterste delen av strandsonen mot sjøen flater ut og er derfor godt tilgjengelig. Ut i fra terrengforholdene, er det naturlig at bygningene/byggetiltak i boligområdet blir lokalisert til toppen av skråningen, mens selve skråningen og det flatere partiet langs sjøen forblir

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

utbyggingsfri og tilgjengelig for allmennheten. Denne strandsonen er pr i dag godt tilgjengelig, og har gode kvaliteter som frilufts- og rekreasjonsareal.

At det er etablert andre tiltak i nærområdet, endrer ikke vår hovedvurdering av saken. Det vises i den sammenheng til byggesakssjefens vurderinger.

Tilrettelegging av båtplass, må vurderes i sammenheng med fellesløsninger for flere eiendommer. Som utgangspunkt må båtplasser knyttes til areal som allerede er regulert eller i bruk til formålet. En tilrettelegging av enkeltbrygger for denne type byggeområder, vil danne presedens både for dette byggeområdet, og tilsvarende saker andre steder i kommunen.

Konklusjon

Fylkesmannen vil klart **frarå** at omsøkte tiltak, og mener at omsøkte tiltak både vil virke sterkt privatiserende og begrensende på ferdselen og tilgjengeligheten i strandsonen.

Vi ber om å få oversendt vedtak i saken for å kunne vurdere bruk av klageretten etter § 15 i plan- og bygningsloven.

Med hilsen

Morten Sageidet
senioringeniør

Odd Kjos-Hanssen
plankoordinator

Saksbehandler: Morten Sageidet
Saksbehandlers telefon: 51 56 89 11
E-post: morten.sageidet@fmro.no

Kopi til:
Rogaland fylkeskommune Sentrum Postboks 130 4001 Stavanger

12

Egersund 13-12-2008

Erklæring fra nabo ang.byggegrense.

Jeg Kenneth Bakkehaug (Launesveien 25)gir herved Ivar Bakkehaug (Launesveien 27), tillatelse å bygge brygge/uteplass 0,5 meter fra nabogrensen.

Kenneth Bakkehaug

Launesveien25

4370 Egersund

Eigersund kommune
Arkivsak ID 07/3826
Mottatt: 18 DES 2008
Gradering:
JAM

Egersund 13-12-2008

Eigersund kommune
Arkivsak ID: 07/3826
Mottatt: 19 DES 2008
Gradering:
JAM

Erklæring fra nabo ang.byggegrense.

Jeg Oddny Nilsen (Launesveien 29)gir herved Ivar Bakkehaug (Launesveien 27), tillatelse å bygge brygge/uteplass 0,5 meter fra nabogrensen.

Oddny Nilsen

Launesveien29

4370 Egersund

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 26.11.2008	Avdeling:	Miljøavdelingen
Arkiv: :GBR-47/664, FA-L42	Enhet:	Seksjon Byggesak
Arkivsaksnr.: 07/3826	Saksbehandler:	Kristensen Jan Henning
	Stilling:	Byggesaksbehandler
	Telefon:	51 46 83 26
Journalpostløpenr.: 08/28548	E-post:	jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no

13

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
206/08	Miljøutvalget	09.12.2008

Ivar Bakkehaug - Klage på Byggesakssjefens vedtak av 28.10.08 om avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av brygge, uteplass og trapp - gnr. 47 bnr, 664, Launesveien 27

Sammendrag:

Eigersund kommune mottok den 14.11.07 (med senere tillegg) søknad om oppføring av brygge, uteplass og trapp på eiendommen gnr. 47, bnr. 664.
Eiendommen er ikke regulert og ligger i strandsonen. I kommuneplanens arealdel er omsøkt eiendom vist som eksisterende boligområde. I utgangspunktet er det ikke tillatt å bygge brygger i områder som er avsatt til dette formålet. Søknaden er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 17-2 (byggeforbudet i strandsonen) for å bli godkjent.

Søknaden ble avslått av Byggesakssjefen den 28.10.08 (sak 458/08) da tiltaket var i strid med formål i kommuneplanens arealdel samt plan- og bygningslovens § 17-2 og 70-2. Det forelå etter byggesakssjefens vurdering ikke tilstrekkelig særlig grunn for dispensasjon. Tiltakshaver har i skriv datert 04.11.08 påklaget avslaget.

Saksgang:

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan- og bygningslovens § 17-2 (byggeforbudet i 100 meters beltet) for å kunne bli godkjent.
Eiendommen er allerede bebygd og brukes som boligeiendom. Omsøkt brygge, uteplass og trapp endrer ikke dagens bruk av eiendommen. Myndighet til å gi dispensasjon fra kommuneplanes arealdel er lagt til formannskapet, mens myndighet til å gi dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 17-2 er lagt til Miljøutvalget. Da tiltaket ikke endrer dagens bruk av eiendommen legges saken kun frem for behandling i Miljøutvalget.

Miljøutvalget kan ta klagen til følge og endre eller oppheve byggesakssjefens vedtak av 28.10.08, eller opprettholde byggesakssjefens vedtak. Dersom Miljøutvalget tar klagen til følge og endrer eller opphever byggesakssjefens vedtak må tiltaket oversendes Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune til høring/uttale før endelig dispensasjon kan gis.
Dersom Miljøutvalget opprettholder byggesakssjefens vedtak, oversendes klagen til Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Rådmannens forslag til vedtak 26.11.2008:

Miljøutvalget kan ikke se at det i klagen er framkommet nye momenter som tilsier at klagen kan tas til følge. Byggesakssjefens vedtak av 28.10.08 (sak 458/08) opprettholdes derfor.

Klagen oversendes Fylkesmannen i Rogaland for endelig avgjørelse.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 15, jfr. forvaltningslovens § 33.

09.12.2008 Miljøutvalget

Møtebehandling:

Det ble foretatt befaring i saken.

----0----

ROALD EIE (FRP) foreslo:

1. "Miljøutvalget tar klage fra eier av eiendommen gnr 47, bnr 664, datert 04.11.08, til følge. Byggesakssjefens vedtak av 28.10.08 oppheves.
   Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens § 33.

2. Miljøutvalget finner, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra pbl. § 17-2 vedrørende avstand til sjø og fra formål i kommuneplanens arealdel.

Dette med følgende begrunnelse:

- Likebehandling

Søknaden anbefales godkjent på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.
2. Skriftlig erklæring fra nabo ang. byggegrense.
3. Nye tegninger som begrenser arealet til 70 m^2, kai/uteplass samlet før igangsettelse.

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

Søknaden oversendes Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune for uttalelse, før endelig vedtak kan fattes."

TOR OLAV GYA (SP) foreslo:

"Nytt punkt 3 i Eies forslag:

3. Brygge bygges som omsøkt og uteplass reduseres til 22 m^2."

Votering:
Eies forslag uten punkt 3 enstemmig vedtatt mot 0 stemmer for rådmannens innstilling.
Gyas forslag til punkt 3 vedtatt med 6 stemmer mot 5 stemmer for Eies punkt 3 (FRP+Sissel Voilås og Bjørn Reidar Berentsen,AP+V)

M-206/08 Vedtak:

1. *Miljøutvalget tar klage fra eier av eiendommen gnr 47, bnr 664, datert 04.11.08, til følge. Byggesakssjefens vedtak av 28.10.08 oppheves.*
   Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens § 33.

2. *Miljøutvalget finner, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra pbl. § 17-2 vedrørende avstand til sjø og fra formål i kommuneplanens arealdel.*

Dette med følgende begrunnelse:

- *Likebehandling*

Søknaden anbefales godkjent på følgende vilkår:

1. *Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.*
2. *Skriftlig erklæring fra nabo ang. byggegrense.*
3. *Brygge bygges som omsøkt og uteplass reduseres til 22 m²*

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

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:

Omsøkt eiendom er uregulert. Eiendommen er i kommuneplan vist som Eksisterende boligområde.

Plan- og bygningsloven

§ 17-2: Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen

Bygning, konstruksjon, anlegg elle innhegnig kan ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann og kan heller ikke endres vesentlig. Forbudet gjelder også deling, herunder salg eller bortleie av ubebygd del (parsell eller tomt) av eiendom.

Bestemmelsen i første ledd gjelder ikke i tettbygd strøk eller i områder som omfattes av reguleringsplan eller strandplan. (...).

§ 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.

Saksbehandlers vurderinger:

Det er den 14.11.07 med senere tillegg, søkt om oppføring av brygge, uteplass og trapp på gnr. 47, bnr. 664. Søknaden ble avslått av Byggesakssjefen den 28.10.08, og påklaget av tiltakshaver i skriv datert 04.11.08.

Tiltakshaver har anført følgende i sin klage av 04.11.08:

14

Avslaget fra Eigersund Kommune på min søknad av 12.11.2007, mottatt i brev datert 28.10.2008er fra kommunens side begrunnet med blant annet

§ 3-20 – hvor mønehøyde og fortetting er nevnt. Her er ikke snakk om fortetting, men en forskjønnig av et område som i dag er relativt utilgjengelig både for vår familie og for allmennheten. Dessuten er det i området i en omkrets av 150 meter 5 eksisterende hus, og omsøkte tillatelse til brygge, trapp og uteplass vil ikke sjenere noen av boligene i strøket – som alt i dag må kunne sies å være tettbygd strøk. Naboene har heller ikke hatt noen negative kommentarer til min søknad, slik du også sier i ditt svar.

§ 17-2 som det også henvises til, forbud mot bygging i 100 meter sonen. Hvorfor har bolighus som grenser til vår eiendom fått tillatelse til å oppføre brygge? Hva med tillatelser som er gitt like over bukta for min eiendom? Har de hatt argumenter som jeg ikke har framført? Avslaget virker slik du sikkert forstår, urimelig og urettferdig. Gnr 47 bnr 376 og gnr. 47 bnr 919 har i løpet av de siste årene satt opp brygger, og jeg anser områdene som omtrent like med det området jeg ønsker å bygge brygge på.

Pbl §70-2 . Det er riktignok søkt om bygging av brygge 0,5 m fra nabogrensen – men naboen er på forhånd spurt og har ingen merknader til dette. Dersom det må en skriftlig godkjenning fra nabo, vennligst informer meg om det så skal en slik kunne fremskaffes. Bryggen er tegnet så nær nabogrensen fordi det vil bli penest om den avsluttes der.

At området skal vurderes for boligbygging slik det nevnes i deres svar, tror jeg alle vil se ikke kan la seg gjennomføre. At det i et boligområde ikke skal bygges brygger og liknende, nevnes også, mens jeg finner det svært naturlig at når en har tomt mot sjøen ønsker en å benytte denne tilgangen. Jeg finner det også naturlig i dag at en som huseier ønsker å bygge en grillplass/uteplass for å nyte sommeren. Skal slikt virkelig ikke være mulig å gjøre i et "gammelt" byggeområde?

At dere velger å ikke se på tidligere gitte tillatelser som sammenlignbare med min søknad ber jeg om en nærmere forklaring på, da jeg ganske enkelt ikke skjønner hvorfor. Har dette med antall m2 å gjøre. Ville det gjøre noen forskjell om jeg reduserer uteplassen? Jeg trenger hjelp fra dere som er sakkyndige, da jeg ikke har erfaring med å vite nøyaktig hva loven kan tillate og når vi går utover de retningslinjer som loven(e) gir.

Jeg har sterk tilknytning til den eiendommen det gjelder, da det er mitt barndomshjem og jeg skal flytte dit igjen den dagen min mor ikke ønsker å bo i huset. Av den grunn er jeg opptatt av å holde eiendommen i orden. Jeg er også ex-sjømann og snart pensjonist, og svært glad i å fiske og å bruke båten. Derfor ønsker jeg en båtplass hvor jeg kan fortøye mine to båter, samt ha noen teiner og garn. I dag er det vanskelig å ta seg fram ved sjøen pga. steinmasser, og jeg mener en brygge vil gjøre området mer brukervennlig. At eiendommen har nærhet til sjøen er viktig for meg, og jeg ønsker å bruke området til fritidsaktiviteter for meg selv og min familie. Området blir i dag ikke brukt av allmennheten - da det ikke er fremkommelig slik det er i dag.

Jeg ber om en befaring på området, da jeg har tro på at ved å besiktige stedet og se det i sammenheng med omgivelsene rundt, vil også dere se at det virker urimelig at jeg får avslag på min søknad. Jeg ber dere vurdere min sak om igjen dersom det er mulig, og håper vi kan ha en dialog i forkant. Det vil bety så mye for meg at jeg får tilgang til sjøen når jeg går av med pensjon, og slik det er i dag er det ubrukelig dersom en ikke er en sprek 15 åring.

Jeg vedlegger detaljtegninger samt bilder av området – og ber om å få en samtale for å kunne diskutere om jeg rett og slett har formulert min søknad feil, siden jeg har fått avslag og naboene har fått tillatelse på prosjekter som jeg finner ganske like.

Tiltakshaver har oppgitt følgende som særlige grunner for at det skal gis dispensasjon:

Der hvor brygge,uteplass og trapp er planlagt er det en gammel fyllplass fra før 1950. Der deponertes massen fra den gang det nye jernbanesporet ble bygget.Massen består av leire,grus og stein.

Vann og avløpsledning fra Gnr.47.Bnr.664 og Gnr.47.Bnr.919 går ut i sjøen der hvor bryggen er planlagt.
Der hvor vann og avløpsledning går ut i sjøen blir massen vasket som beskytter disse vasket bort når været står rett mot land.

Jeg mener at en brygge vil beskytte vann og avløpsledning mot været,når dette står rett mot land.

Rådmannens vurderinger:
Rådmannen stiller seg bak vurderingene som er gjort i vedtak av 28.10.08 (458/08), og gjentar ikke alt dette her. Vedtaket følger vedlagt saken.

Plan- og bygningsloven § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge 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 dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I klage fra tiltakshaver vises det blant annet til lignende tiltak som er utført på naboeiendommer. Som nevnt i vedtak av 28.10.08 (sak 458/08) er en kjent med at det på naboeiendommen 47/919 er tillatt en brygge/terrasse på til sammen 70 m2. På nå omsøkte eiendom er det søkt om oppføring av brygge/uteplass på til sammen ca. 98 m2. Bryggen er søkt oppført i hele eiendommens bredde.

Kommunen ønsker å være svært restriktiv med å gi dispensasjoner innenfor 100-meters beltet til sjø, i tråd med statlige retningslinjer. Som nevnt er det på naboeiendommen gitt tillatelse til et noenlunde tilsvarende tiltak, noe som gjør saken noe spesiell. Rådmannen finner likevel å vurdere at de to sakene ikke automatisk skal likebehandles, og at det ikke foreligger tilstrekkelig med særlige grunner eller nye opplysninger i klagen, som tilsier at søknaden bør godkjennes.

Omsøkt eiendom er uregulert, og i kommuneplanen vist som eksisterende boligområde (B8), altså et område hvor det ikke skal bygges brygger eller lignende. I bestemmelsene til område B8 i kommuneplanen er det oppgitt at dette området kun skal omfatte eksisterende bebyggelse og skal ikke fortettes.

Konklusjon
Med henvisning til ovennevnte finner Rådmannen ikke å kunne anbefale miljøutvalget å ta klagen til følge, og foreslår at Byggesakssjefens vedtak av 28.10.08 opprettholdes..

Universell utforming:
Ikke aktuelt i denne saken.

Økonomiske konsekvenser:
Ingen for kommunen.

15

Alternative løsninger:
3. Miljøutvalget tar klage fra eier av eiendommen gnr 47, bnr 664, datert 04.11.08, til følge. Byggesakssjefens vedtak av 28.10.08 oppheves.
   Vedtaket er fattet med hjemmel i forvaltningslovens § 33.

4. Miljøutvalget finner, jfr. pbl. § 7, at det foreligger en overvekt av særlige grunner, som tilsier at det kan gis dispensasjon fra pbl. § 17-2 vedrørende avstand til sjø og fra formål i kommuneplanens arealdel.

Dette med følgende begrunnelse:
- .....
- .....
- .....

Søknaden anbefales godkjent på følgende vilkår:
4. Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter må nøye følges.

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

Søknaden oversendes Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune for uttalelse, før endelig vedtak kan fattes.

--- o ---

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
834	Søknad om enkle tiltak - oppføring av brygge, uteplass og trapp gnr. 47 bnr. 664
836	Situasjonskart
7380	Søknad for bygging av brygge, uteplass og trapp gnr. 47 bnr. 664, Launesveien 27
7385	Bilder
7384	Situasjonskart
7383	Tegninger
7381	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon
42687	Ivar Bakkehaug - Søknad om oppføring av brygge, uteplass og trapp - gnr. 47 bnr, 664, Launesveien 27
44426	Erklæring om klage oppføring Brygge, uteplass og trapp vedtaksdato 28.10.08
45568	Utsnitt av kommuneplan.PDF
45569	Kommuneplanens bestemmelser.pdf

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	12.11.2007	Ivar Bakkehaug	Søknad om enkle tiltak - oppføring av brygge, uteplass og trapp gnr. 47 bnr. 664
2	I	27.11.2007	Jernbaneverket	Svar på nabovarsel gnr. 47 bnr. 664
3	U	12.12.2007	Ivar Bakkehaug	Foreløpig svar / mangler - Brygge,uteplass og trapp, gnr. 47 bnr. 664
4	I	13.01.2008	Ivar Bakkehaug	Søknad for bygging av brygge, uteplass og trapp gnr. 47 bnr. 664, Launesveien 27
5	U	24.10.2008	Ivar Bakkehaug	Ivar Bakkehaug - Søknad om oppføring av brygge, uteplass og trapp - gnr. 47 bnr, 664,

6	I	04.11.2008	Ivar Brakkehaug	Launesveien 27 Erklæring om klage oppføring Brygge, uteplass og trapp vedtaksdato 28.10.08

16

Parter i saken:

Ivar Bakkehaug	Skårabrekkå 3	4370	EGERSUND

Erklæring om klage

(Forvaltningslovens § 32)

Eigersund kommune

Klager		
Navn: IVAR BAKKEHAUG	Arkivsak ID: 07/3826-[illegible]	Født (dag, mnd, år): 23-02-46
Adresse: SKÅRABREKKÅ 3	Mottatt: 04 NOV 2008 47/664	
4370 EGERSUND	Gradering:	Tlf.nr 51492130 93449722

Forvaltningsorgan som har fattet det vedtak som påklages	Vedtaksdato
EIGERSUND KOMMUNE Miljøavdelingen Seksjon Byggesaker Att: Saksbehandler Jan Henning Kristensen.	28-10-2008 Saksnr/J.nr 07/3826/5/GBR-47/664, FA-L42

Gjør kort rede for hva i vedtaket som påklages. Gi også opplysninger til bedømmelse av klagerett og om klagefrist er overholdt

§ 3-20 i kommuneplanens bestemmelser (utdrag):
§ 17-2. Forbud mot bygging og fradeling i 100 meterabeltet langs sjøen
Pbl § 70.2 (utdrag)

Nevn den endring i vedtaket som ønskes og gjør rede for hva klagen begrunnes med

Se Vedlegg.

Til støtte for klagen vedlegges (erklæringer eller annet materiale)

Se Vedlegg

Underskrift		
Sted: Egersund	Underskrift: Ivar Bakkehaug	Forvaltningsorganets underskrift (hvis det har vært behjelpelig med å sette opp klagen)
Dato: 04-11-2008		

Fylles ut av forvaltningsorganet				
Er klagen tidligere framsatt?	Hvis ja	Når?	Klageerklæring mottatt (dato)	Er klagefristen overholdt?
☐ Ja ☒ Nei	☐ Muntlig ☐ Skriftlig		31-10-2008	☒ Ja ☐ Nei

Nr 702514 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-89

Vedlegg 17

Eigersund Kommue

Miljøavdeligen

seksjon Byggesaker

Att. Saksbehandler Jan Henning Kristensen

Egersund 03.11.2008

Klage på avslag på søknad om oppføring av brygge/uteplass/trapp – Launesveien 27.

Avslaget fra Eigersund Kommune på min søknad av 12.11.2007, mottatt i brev datert 28.10.2008er fra kommunens side begrunnet med blant annet

§ 3-20 – hvor mønehøyde og fortetting er nevnt. Her er ikke snakk om fortetting, men en forskjønnig av et område som i dag er relativt utilgjengelig både for vår familie og for allmennheten. Dessuten er det i området i en omkrets av 150 meter 5 eksisterende hus, og omsøkte tillatelse til brygge, trapp og uteplass vil ikke sjenere noen av boligene i strøket – som alt i dag må kunne sies å være tettbygd strøk. Naboene har heller ikke hatt noen negative kommentarer til min søknad, slik du også sier i ditt svar.

§ 17-2 som det også henvises til, forbud mot bygging i 100 meter sonen. Hvorfor har bolighus som grenser til vår eiendom fått tillatelse til å oppføre brygge? Hva med tillatelser som er gitt like over bukta for min eiendom? Har de hatt argumenter som jeg ikke har framført? Avslaget virker slik du sikkert forstår, urimelig og urettferdig. Gnr 47 bnr 376 og gnr. 47 bnr 919 har i løpet av de siste årene satt opp brygger, og jeg anser områdene som omtrent like med det området jeg ønsker å bygge brygge på.

Pbl §70-2 . Det er riktignok søkt om bygging av brygge 0,5 m fra nabogrensen – men naboen er på forhånd spurt og har ingen merknader til dette. Dersom det må en skriftlig godkjenning fra nabo, vennligst informer meg om det så skal en slik kunne fremskaffes. Bryggen er tegnet så nær nabogrensen fordi det vil bli penest om den avsluttes der.

At området skal vurderes for boligbygging slik det nevnes i deres svar, tror jeg alle vil se ikke kan la seg gjennomføre. At det i et boligområde ikke skal bygges brygger og liknende, nevnes også, mens jeg finner det svært naturlig at når en har tomt mot sjøen ønsker en å benytte denne tilgangen. Jeg finner det også naturlig i dag at en som huseier ønsker å bygge en grillplass/uteplass for å nyte sommeren. Skal slikt virkelig ikke være mulig å gjøre i et "gammelt" byggeområde?

At dere velger å ikke se på tidligere gitte tillatelser som sammenlignbare med min søknad ber jeg om en nærmere forklaring på, da jeg ganske enkelt ikke skjønner hvorfor. Har dette med antall m2 å gjøre. Ville det gjøre noen forskjell om jeg reduserer uteplassen? Jeg trenger hjelp fra dere som er sakkyndige, da jeg ikke har erfaring med å vite nøyaktig hva loven kan tillate og når vi går utover de retningslinjer som loven(e) gir.

Jeg har sterk tilknytning til den eiendommen det gjelder, da det er mitt barndomshjem og jeg skal flytte dit igjen den dagen min mor ikke ønsker å bo i huset. Av den grunn er jeg opptatt av å holde eiendommen i orden. Jeg er også ex-sjømann og snart pensjonist, og svært glad i å fiske og å bruke

båten. Derfor ønsker jeg en båtplass hvor jeg kan fortøye mine to båter, samt ha noen teiner og garn. I dag er det vanskelig å ta seg fram ved sjøen pga. steinmasser, og jeg mener en brygge vil gjøre området mer brukervennlig. At eiendommen har nærhet til sjøen er viktig for meg, og jeg ønsker å bruke området til fritidsaktiviteter for meg selv og min familie. Området blir i dag ikke brukt av allmennheten - da det ikke er fremkommelig slik det er i dag.

Jeg ber om en befaring på området, da jeg har tro på at ved å besiktige stedet og se det i sammenheng med omgivelsene rundt, vil også dere se at det virker urimelig at jeg får avslag på min søknad. Jeg ber dere vurdere min sak om igjen dersom det er mulig, og håper vi kan ha en dialog i forkant. Det vil bety så mye for meg at jeg får tilgang til sjøen når jeg går av med pensjon, og slik det er i dag er det ubrukelig dersom en ikke er en sprek 15 åring.

Jeg vedlegger detaljtegninger samt bilder av området – og ber om å få en samtale for å kunne diskutere om jeg rett og slett har formulert min søknad feil, siden jeg har fått avslag og naboene har fått tillatelse på prosjekter som jeg finner ganske like.

Med vennlig hilsen

Ivar Bakkehaug

Ivar Bakkehaug

18

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak

Ivar Bakkehaug
Skårabrekka 3
4370 EGERSUND

Vår ref.: 07/3826/5/GBR-47/664, FA-L42
Saksbehandler: Kristensen Jan Henning
E-post: jan.henning.kristensen@eigersund.kommune.no

Dato: 28.10.2008
Direkte telefon: 51 46 83 26
Deres ref. / dato: /

SAK: **AVSLAG PÅ SØKNAD OM OPPF. AV BRYGGE/UTEPLASS/TRAPP**
TILT.HAVER: **IVAR BAKKEHAUG**
GNR./BNR.: **47/664**
ADRESSE: **LAUNESVEIEN 27**

Saken gjelder:
Det er søkt om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 93-95. Søknaden gjelder oppføring av brygge, uteplass og trapp på gnr. 47, bnr. 664.

Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra formål i kommuneplanen, pbl. §§ 17-2 (100-meters beltet) og 70.2 vedrørende avstand til nabogrense.

Naboene er varslet om tiltaket/dispensasjonen og det foreligger ikke nabomerknader til søknaden.

Saksbehandler beklager at saken har blitt liggende lenge ubehandlet.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er uregulert. For omsøkt eiendom gjelder kommuneplan for kystedel med Hellvik, hvor omsøkt eiendom er vist som Eksisterende boligområde. Eiendommen ligger i område B8 i kommuneplanen.

Annet aktuelt lovverk (utdrag):

§ 3-20 i kommuneplanens bestemmelser (utdrag):

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.

§ 17-2. Forbud mot bygging og fradeling i 100-metersbeltet langs sjøen

Bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning kan ikke oppføres nærmere sjøen enn 100 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann og kan heller ikke

endres vesentlig. Forbudet gjelder også deling, herunder salg eller bortleie av ubebygd del (parsell eller tomt) av eiendom.

Bestemmelsen i første ledd gjelder ikke i tettbygd strøk eller i områder som omfattes av reguleringsplan eller strandplan. Det samme gjelder område som i arealdelen av kommuneplanen er lagt ut til byggeområder og områder for råstoffutvinning. Bestemmelsen gjelder heller ikke tiltak som er i samsvar med bestemmelser gitt i medhold av § 20-4 annet ledd punkt c. Fylkesmannen avgjør i tvilstilfelle om et område skal anses som tettbygd strøk.

Pbl. § 70.2 (utdrag)

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 kommentar:
Tiltaket er behandlet som sak 458/08.

Vurderinger:
Det er søkt om oppføring av brygge, uteplass og trapp på gnr. 47, bnr. 664. Omsøkt tiltak er avhengig av dispensasjon fra formål i kommuneplan, pbl. §§ 17-2 og 70.2. Omsøkt eiendom er i gjeldende kommuneplan vist som Eksisterende boligområde.

Søker har oppgitt følgende "særlige grunner" for at tiltaket skal godkjennes:

Der hvor brygge,uteplass og trapp er planlagt er det en gammel fyllplass fra før 1950.
Der deponertes massen fra den gang det nye jernbanesporet ble bygget.Massen består av leire,grus og stein.

Vann og avløpsledning fra Gnr.47.Bnr.664 og Gnr.47.Bnr.919 går ut i sjøen der hvor bryggen er planlagt.
Der hvor vann og avløpsledning går ut i sjøen blir massen vasket som beskytter disse vasket bort når været står rett mot land.

Jeg mener at en brygge vil beskytte vann og avløpsledning mot været,når dette står rett mot land.

Byggesakssjefens vurderinger:
Plan- og bygningsloven § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge 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 dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner. I dispensasjonssøknader må det foretas en reel vurdering av de faktiske forhold i den konkrete saken.

Byggesakssjefen er kjente med at det på naboeiendommen gnr. 47, bnr. 919, er gitt tillatelse til et noenlunde lignende tiltak. Godkjenningen ble gitt av Miljøutvalget 19.10.06, deretter påklaget av Fylkesmannen i Rogaland, før Fylkesmannen i Vest-Agder (settefylkesmann) stadfestet Miljøutvalgets vedtak.

På 47/919 er det tillatt en brygge/terrasse på til sammen 70 m^2, og bryggens lengde er 14 meter. På nå omsøkte eiendom er det søkt om oppføring av en brygge på 48 m^2 (2 m. * 24 m.). Bryggen er søkt oppført i hele eiendommen bredde. I tillegg er det søkt om oppføring av en uteplass/terrasse på 50 m^2, 2-3 meter fra sjøkanten. En finner med bakgrunn i dette, ikke automatisk å vurdere at dette er to saker som skal likebehandles/likhetshensyn.

19

Omsøkt eiendom er uregulert, og i kommuneplanen vist som eksisterende boligområde (B8), altså et område hvor det ikke skal bygges brygger og lignende. I bestemmelsene til område B8 i kommuneplanen er det oppgitt at dette området kun skal omfatte eksisterende bebyggelse og skal ikke fortettes.

Kommunen ønsker å være svært restriktiv med å gi dispensasjoner innenfor 100-meters beltet til sjø, i tråd med statlige retningslinjer. Som nevnt er det på naboeiendommen gitt tillatelse til et noenlunde tilsvarende tiltak, noe som gjør denne saken noe spesiell. Byggesakssjefen har allikevel funnet å kunne vurdere at de to sakene ikke automatisk kan likebehandles, og at det ikke foreligger tilstrekkelig med særlige grunner, jfr. pbl. § 7, for at søknaden skal kunne godkjennes.

Med hensyn til ovenfor nevnte, finner ikke Byggesakssjefen å kunne anbefale søknaden godkjent.

I medhold av delegert fullmakt, jamfør plan- og utredningssjefens vedtak av 28.01.1999, avslås søknaden med følgende begrunnelse:

Omsøkt tiltak er i strid med formål i gjeldende kommuneplan, pbl. §§ 17-2 og 70.2, og en kan ikke se at det foreligger tilstrekkelig med særlige grunner for at tiltaket skal kunne godkjennes. Byggesakssjefen vurderer videre at omsøkte tiltak ikke automatisk kan likestilles/likehensyn med tiltak på naboeiendommen gnr. 47, bnr. 919.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 7 og 93-95, samt gjeldende kommuneplan.

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.

Behandlingsgebyr:
3.7a – Dispensasjon fra pbl. § 17-2 og formål i vedtatt plan 1 Kr. 7569,- Kr. 7569,-

Regning for behandlingsgebyr vil bli ettersendt.

Med hilsen

Jarle Valle
Byggesakssjef

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	12.11.2007	Ivar Bakkehaug	Søknad om enkle tiltak - oppføring av brygge, uteplass og trapp gnr. 47 bnr. 664
2	I	27.11.2007	Jernbaneverket	Svar på nabovarsel gnr. 47 bnr. 664
3	U	12.12.2007	Ivar Bakkehaug	Foreløpig svar / mangler - Brygge,uteplass og trapp, gnr. 47 bnr. 664
4	I	13.01.2008	Ivar Bakkehaug	Søknad for bygging av brygge, uteplass og trapp gnr. 47 bnr. 664, Launesveien 27
5	U	24.10.2008	Ivar Bakkehaug	Ivar Bakkehaug - Søknad om oppføring av brygge, uteplass og trapp - gnr. 47 bnr, 664, Launesveien 27

Kopi til:
Vivvi Nevland Sekretær

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

Kommunens saksnr

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei
Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

20

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested

Gnr 47 | Bnr 664 | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr

Adresse LAUNESVEIEN 27 | 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 Bygge brygge, uteplass og trapp i fjell			

*) 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

EGERSUND KOMMUNE
Saksnr 07/3826
Journal 14 NOV. 2007
Arkiv L42-47/664
Gnr Bnr MBY

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	-	☐
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	-	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger	E	-	☐
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

Foretak IVAR BAKKEHAUG
Adresse SKÅRABREKKA 3
Postnr 4370 | Poststed EGERSUND
Organisasjonsnr | Telefon 51492130
Kontaktperson | Mobiltelefon
E-postadresse ibakkeha@online.no | Telefaks
Dato 12/11-07 | Underskrift Ivar Bakkehaug
Gjentas med blokkbokstaver IVAR BAKKEHAUG

Tiltakshaver

Navn IVAR BAKKEHAUG
Adresse Skårabrekka 3
Postnr 4370 | Poststed Egersund
Organisasjonsnr | Telefon (dagtid) 51492130
☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
E-postadresse
Dato 12/11-07 | Underskrift Ivar Bakkehaug
Gjentas med blokkbokstaver

© NBR nr 5174 Juli-2003

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) in[illegible]ader

Vedlegg til NBR 5174

Vedlegg nr. A-

Kommunens saksnr

Opplysningene gjelder

Eiendom/byggested

Gnr. 47 | Bnr. 664 | Festenr. | Seksjonsnr. | Signering ansvarlig søker Ivar Bakkehaug
Adresse Launesveien 27 | Postnr 4370 | Poststed Egersund

Senterpunkt for tiltaket

Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart): | Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart): | Senterpunkt angitt ved | X-koordinat: | Y-koordinat:

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
Beregningsregler i reguleringsplan
☐ Prosent bebygd areal (% BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA/m²)
☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet

EGERSUND KOMMUNE
Saksnr 07/3826
16 JAN. 2008
Arkiv L42-47/664
Gnr Bnr MBY

Planlagt bruk/formål

☐ Bolig ☐ Garasje ☐ Annet, beskriv

Oppmålt tomt

☐ Ja ☐ Nei — Tomteareal

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 0,5m | Vegmidte Ca 35m | Annen bygning

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☒ Ja Avstand Ca 40 m ☐ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☒ Ja Avstand 0 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 berørte myndigheter/rettighetshavere. Vedlegg nr. I –

© NBR nr. 5175 Nr. 705175 Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 7-2003

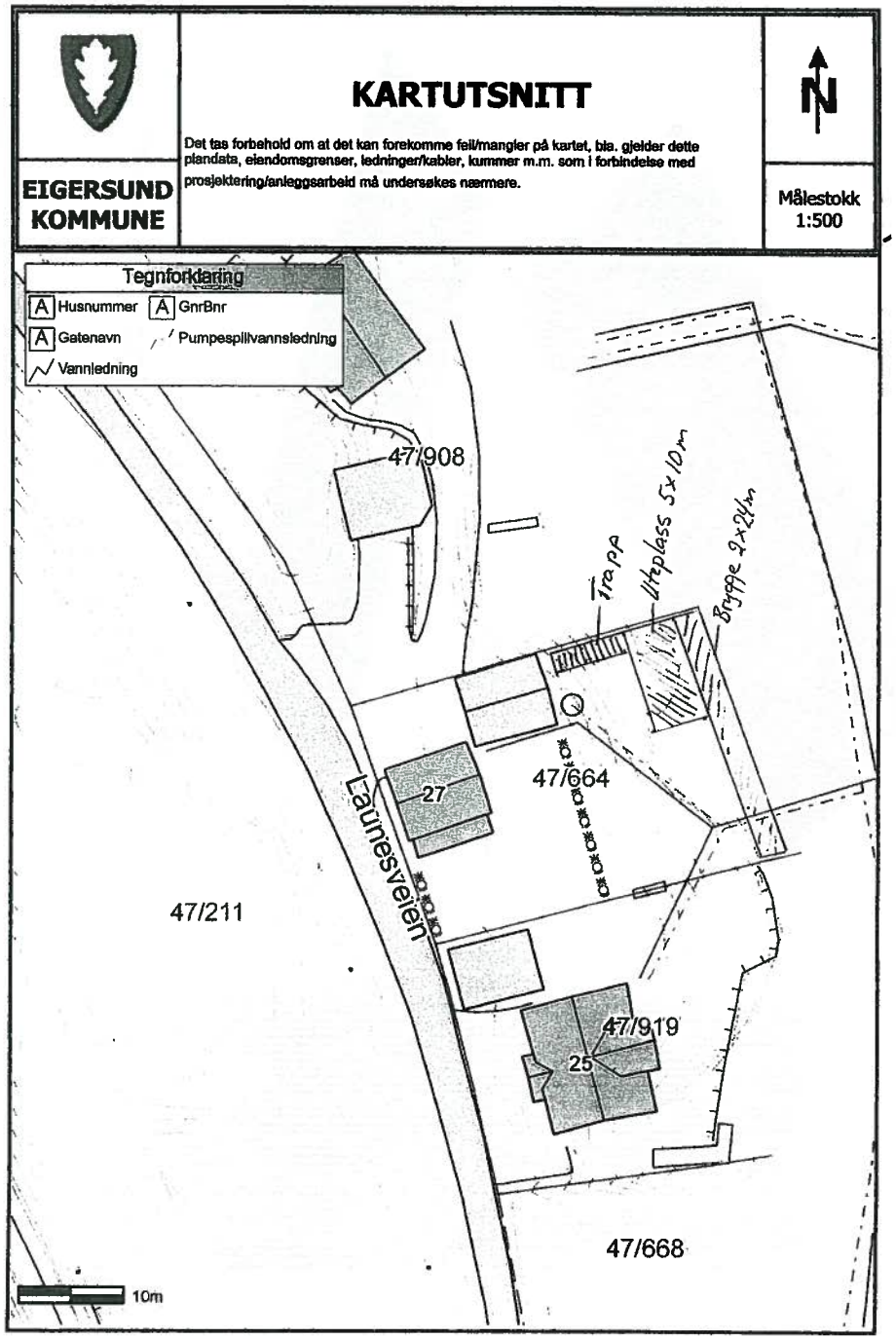
Søknad for bygging av brygge,uteplass og trapp launesveien 27.

Der hvor brygge,uteplass og trapp er planlagt er det en gammel fyllplass fra før 1950. Der deponertes massen fra den gang det nye jernbanesporet ble bygget.Massen består av leire,grus og stein.

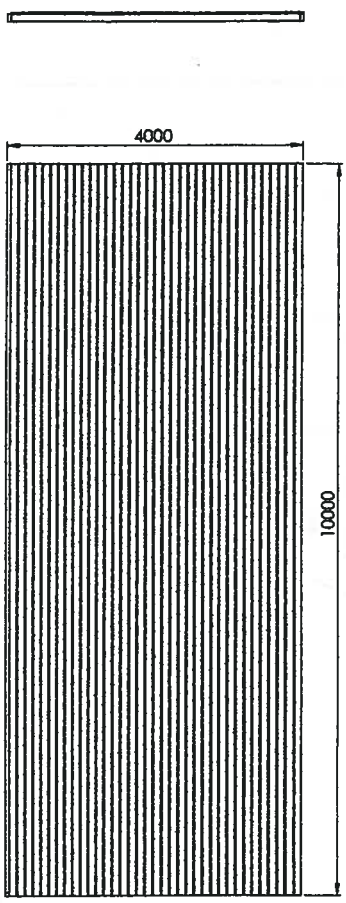
Vann og avløpsledning fra Gnr.47.Bnr.664 og Gnr.47.Bnr.919 går ut i sjøen der hvor bryggen er planlagt.
Der hvor vann og avløpsledning går ut i sjøen blir massen vasket som beskytter disse vasket bort når været står rett mot land.

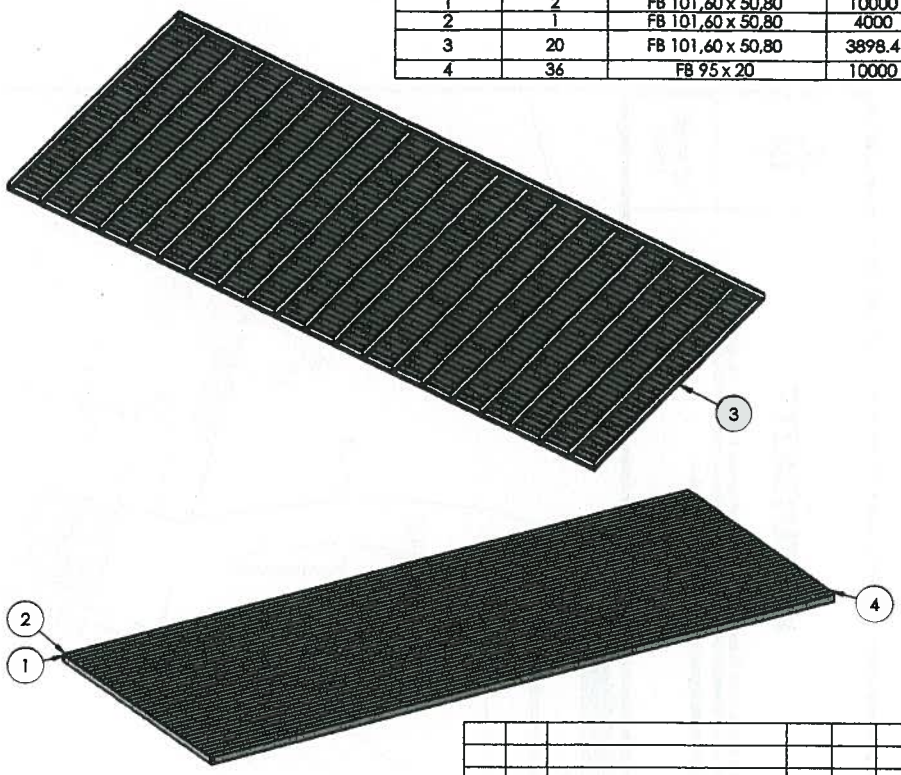
Jeg mener at en brygge vil beskytte vann og avløpsledning mot været,når dette står rett mot land.

Med vennligst hilsen
Ivar Bakkehaug
Skårabrekka 3
4370 Egersund



ITEM NO.	QTY.	DESCRIPTION	LENGTH
1	2	FB 101,60 x 50,80	10000
2	1	FB 101,60 x 50,80	4000
3	20	FB 101,60 x 50,80	3898.4
4	36	FB 95 x 20	10000





REVISJON	DATO	UTGIST FOR	TEGNET AV	LSEKK	GODKJ.
1	120407	FORELØPIG	TJ	-	-

STAVANGER ENGINEERING

VEKT AV TEGN.: 677.8 Kg

PROSJEKT: LAUNESVEIEN 27

TITTEL 1: -

TITTEL 2: PLATT

SKALA: 1:50

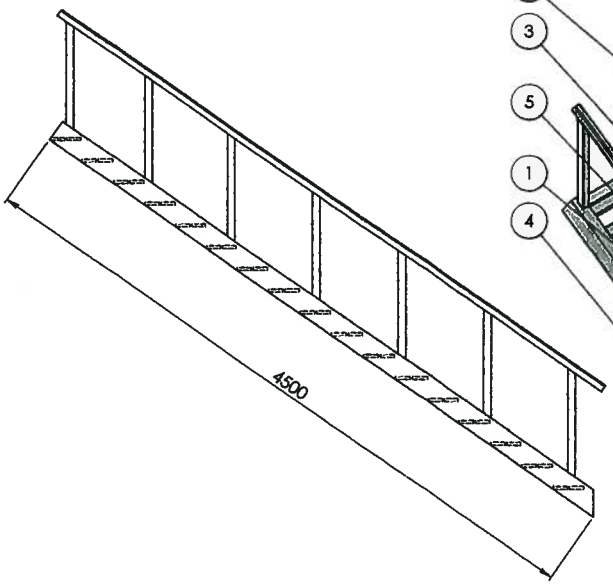
TEGNINGSNUMMER: P1-03

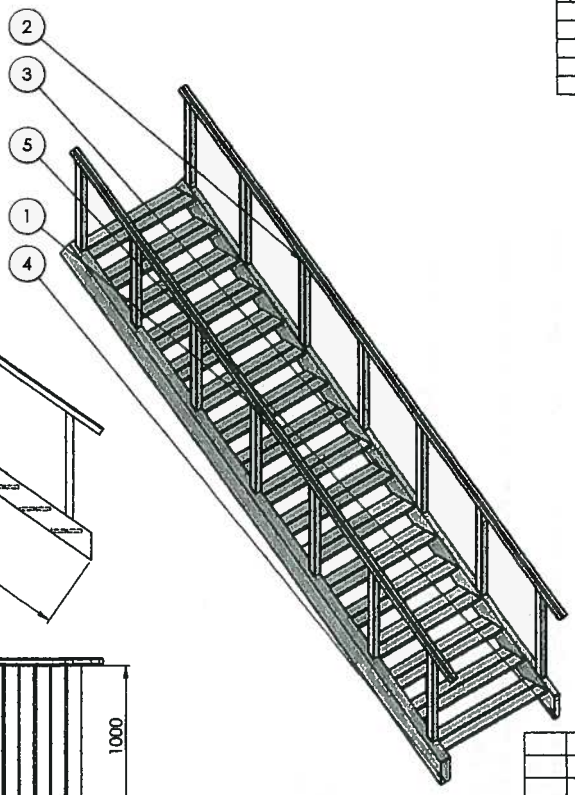
ARK: A3

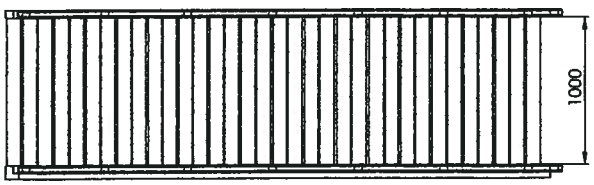
NS-EN ISO 13920-B | NS-EN ISO 2768-M | SHEET 1 OF 1

22

ITEM NO.	QTY.	DESCRIPTION	LENGTH
1	2	FB 50,80 x 50,80	4500
2	14	FB 50,80 x 50,80	737.51
3	34	FB 95 x 20	1000
4	1	FB 152,40 x 90,80	4500
5	1	FB 152,40 x 50,80	4500







REVISJON	DATO	UTGIST FOR	TEGNET AV	LSEKK	GODKJ.
1	120408	FORELØPIG	TJ	-	-

STAVANGER ENGINEERING

VEKT AV TEGN.: 116.9 Kg

PROSJEKT: LAUNESVEIEN 27

TITTEL 1: -

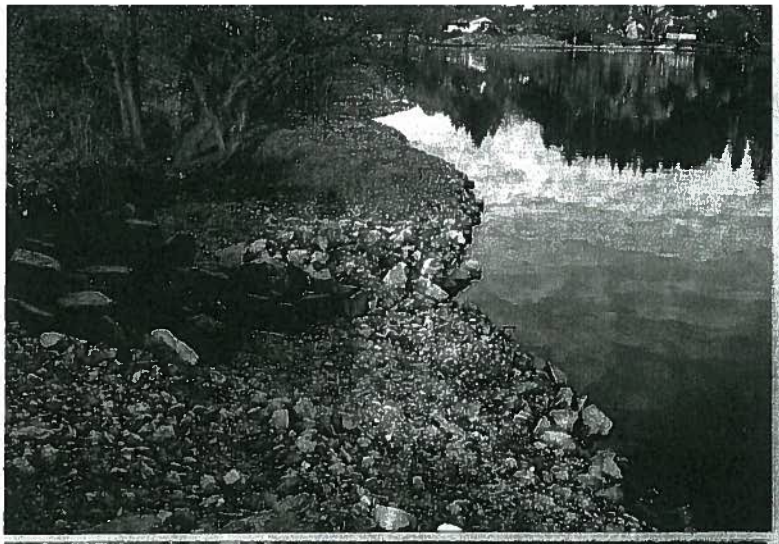
TITTEL 2: TRAPP

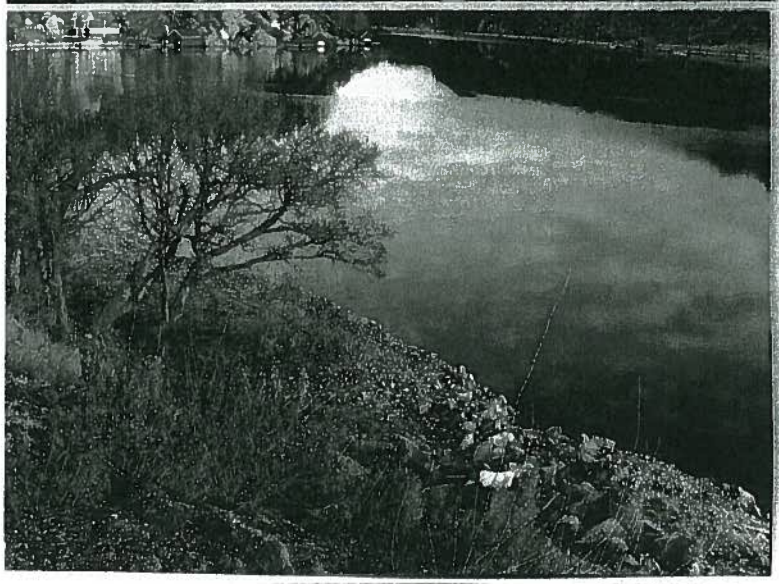
SKALA: 1:25

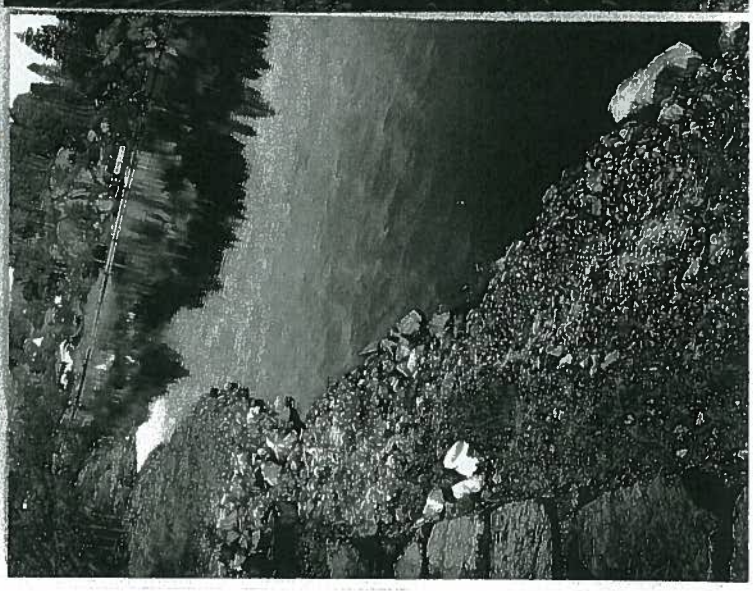
TEGNINGSNUMMER: P1-04

ARK: A3

NS-EN ISO 13920-B | NS-EN ISO 2768-M | SHEET 1 OF 1

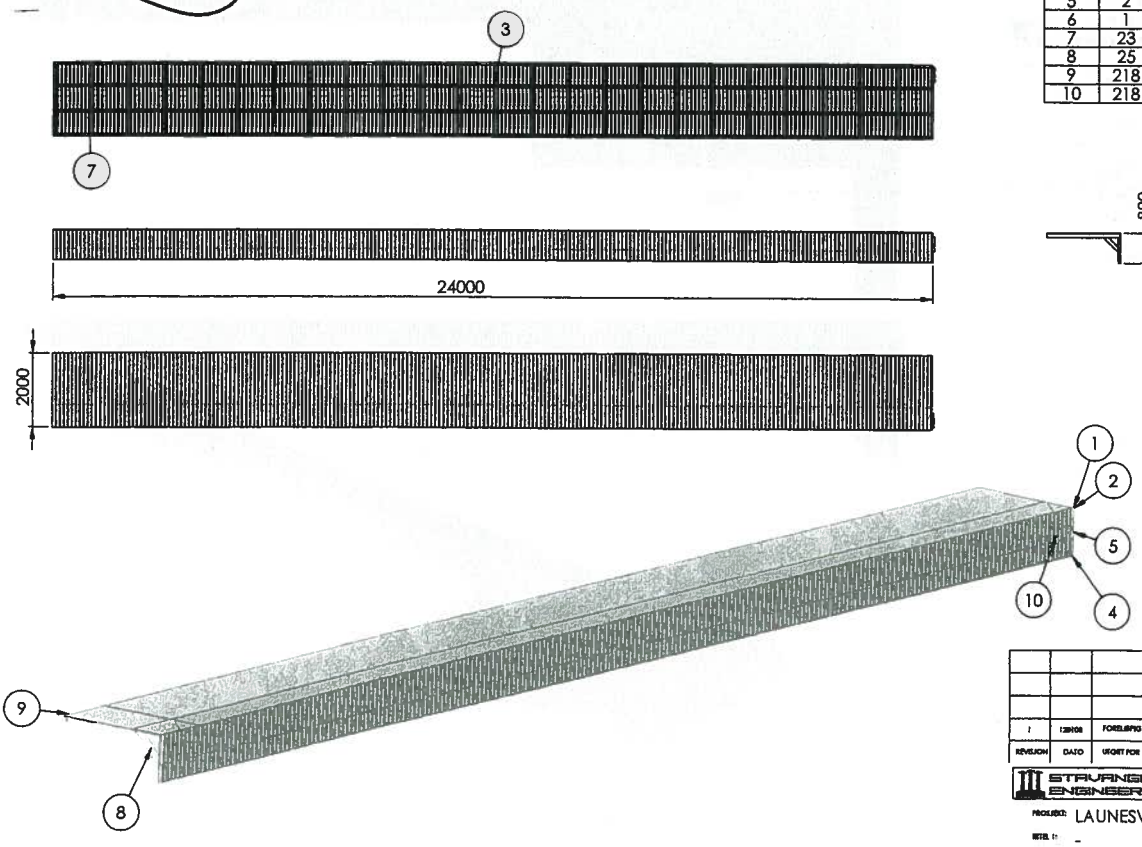






23

ITEM NO.	QTY.	DESCRIPTION	LENGTH
1	2	FB 101,60 x 50,80	2000
2	2	FB 101,60 x 50,80	24000
3	2	FB 101,60 x 50,80	23898.4
4	1	FB 101,60 x 50,80	24000
5	2	FB 101,60 x 50,80	596.8
6	1	FB 101,60 x 50,80	23796.8
7	23	FB 101,60 x 50,80	1898.4
8	25	FB 101,60 x 50,80	562.29
9	218	FB 95 x 20	2020
10	218	FB 95 x 20	800



REVISION	DATO	UTGIT FOR	TEGNET AV	SJEKK	GODKJ.
1	12.09.08	FORELIGFIG	TJ	-	

STAVANGER ENGINEERING

KOPIERING AV DENNE TEGNINGEN BIKE BILLAT UTEN TILSTRÅLES TILLATELSE FRA STAVANGER ENGINEERING AS © COPYRIGHT 2007

VEKT AV TEGN.:1243.0 Kg

PROSJEKT: LAUNESVEIEN 27

SITEL 1: -

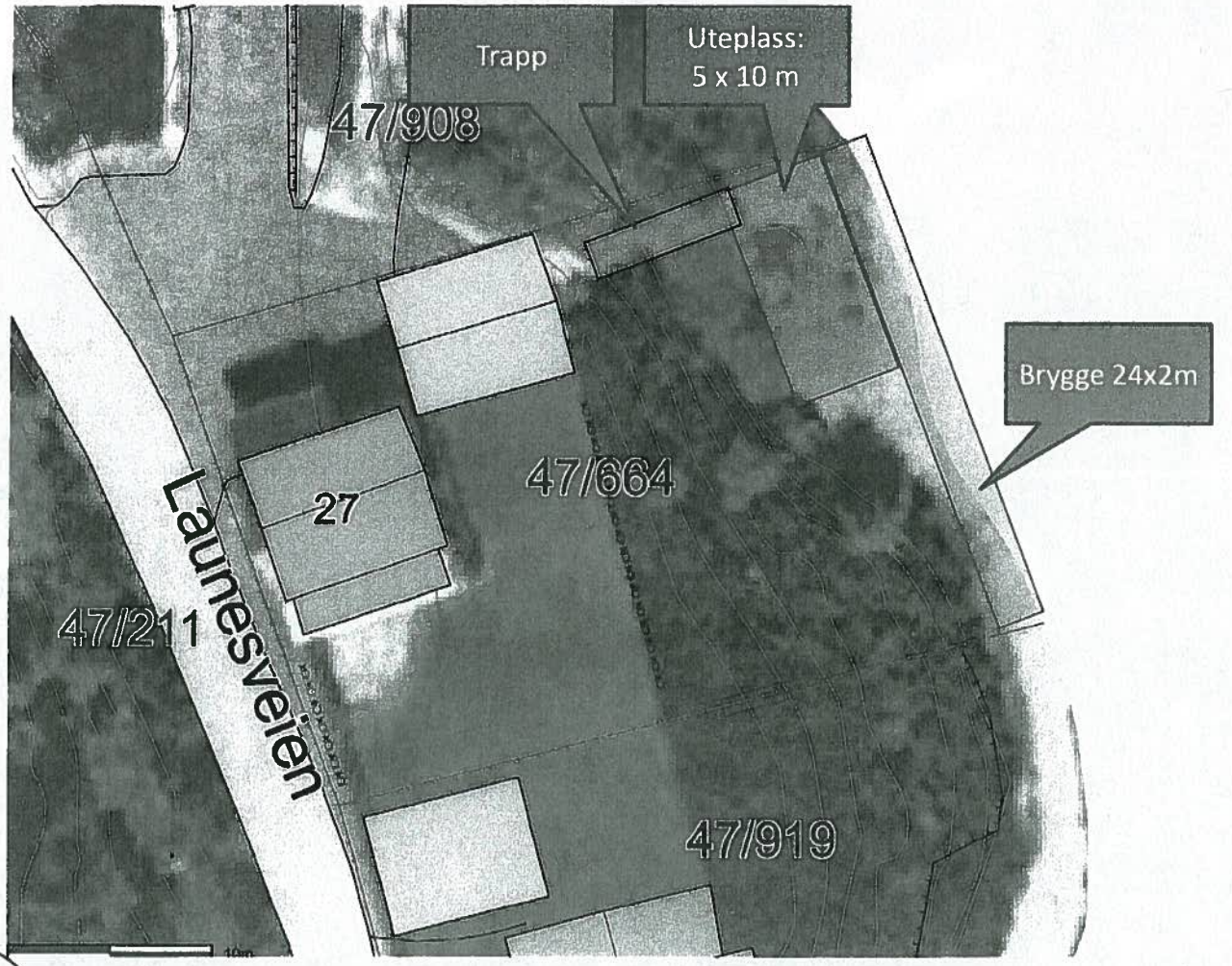
SITEL 2: BRYGGE

SKALA: 1:100

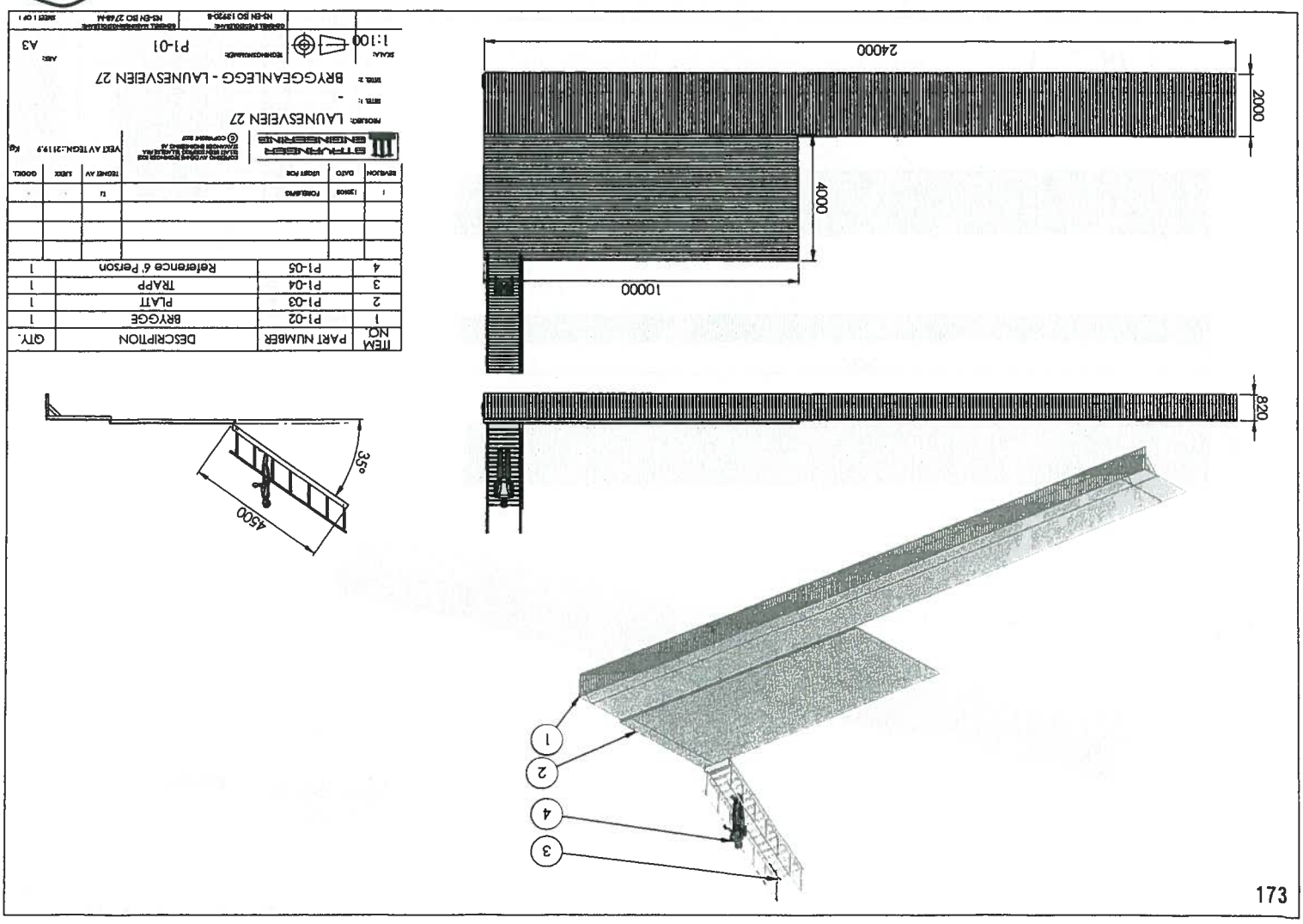
TEGNINGSNUMMER: P1-02

ARK: A3

GENERELL SVERIGE OLEBANE: GENERELL MARKINGSNIGGELBANE:



24



ITEM NO.	PART NUMBER	DESCRIPTION	QTY.
1	P1-02	BRYGGE	1
2	P1-03	PLATT	1
3	P1-04	TRAPP	1
4	P1-05	Reference 6' Person	1

STRUFINEER ENGINEERING

PROSJEKT: LAUNESVEIEN 27

TITEL 2: BRYGGEANLEGG - LAUNESVEIEN 27

SKALA: 1:100

TEGNINGSNUMMER: P1-01

ARK: A3

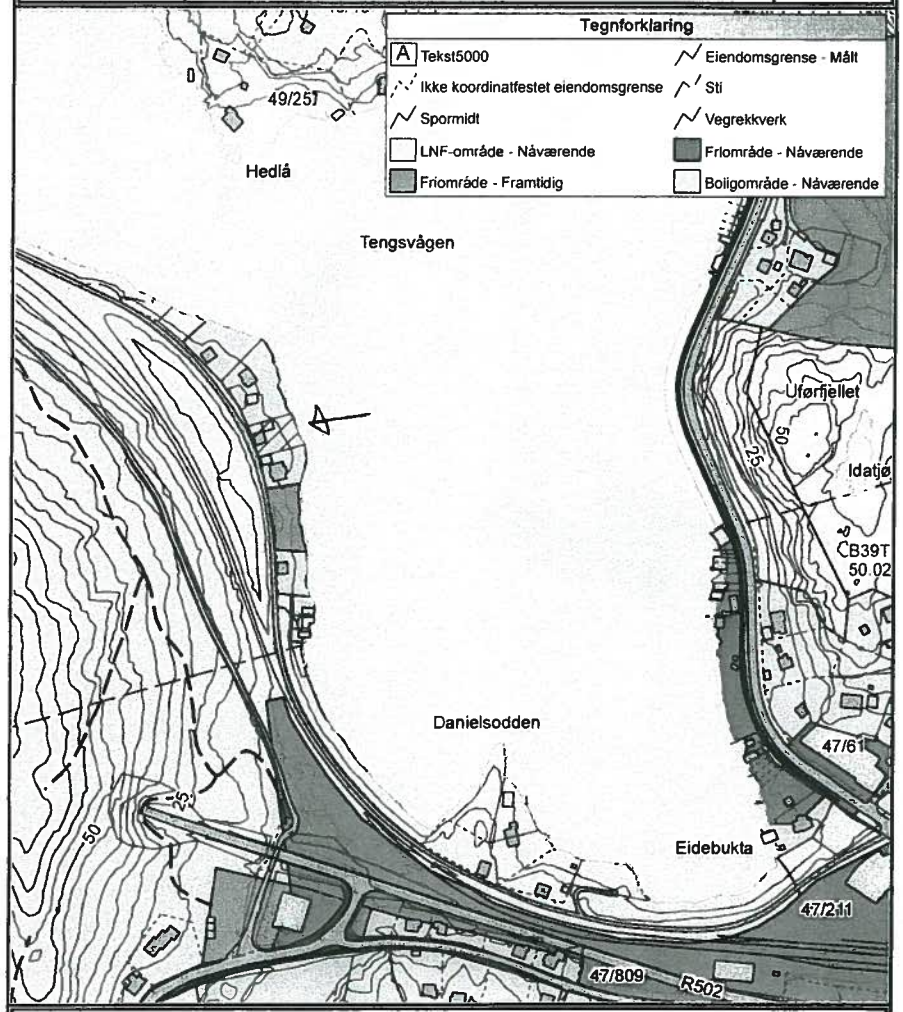
25

GODKJENT AV MILJØUTVALGET
I MØTE DEN 28.04.09
SAK NR. 080/09

26

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 47	Bnr: 664	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:			
Hj.haver/Fester:				
EIGERSUND KOMMUNE	Dato: 23/4-2010 Sign:			Målestokk 1:4000



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.

	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 m^2 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 m^2 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 m^2. Brygge for enkelteiendommer må ikke overstige 10 m^2
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 m^2. 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

	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)**

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 etter 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 blåser skal være lavest mulig, og blåsene skal gis en mest mulig ensfarget utforming, fortrinnsvis i farger som går mest mulig i ett med vannmassene. Blåser og lignende skal være typegodkjent for sitt bruk.

29

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.

Sak 52

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 28.04.2010	Avdeling:	Levekårsavdelingen
Arkiv: :FA-G20	Enhet:	Levekårsstaben
Arkivsaksnr.:	Saksbehandler:	Anne Brit W. Tengesdal
09/2856	Stilling:	Helsefaglig ansvarlig
Journalpostløpenr.:	Telefon:	51 46 80 73
10/11913	E-post:	anne.brit.tengesdal@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
052/10	Formannskapet	05.05.2010

Opprettelse av nytt kommunalt legesenter.

Sammendrag:

Eigersund kommune har 01.02.10 overtatt legepraksis beliggende i Spinnerigaten 13. Disse lokaler er beregnet på virksomhet med 1 lege.
Eigersund kommunale legesenter er tiltenkt at skulle romme 3 leger (2 fastleger og 1 turnuslege). Nåværende lokaler er direkte uegnet og alt for små. Tilsetning av fastlege nummer 2 kan praktisk først skje når legesenteret er flyttet til nye lokaler.
Administrasjonen har undersøkt muligheter og har funnet at beste løsning blir i Spinnerigaten 13 i nye lokaler. Der er i den anledning fremforhandlet forslag til leiekontrakt for lokaler.

Saksgang:
Avgjøres av formannskapet

Rådmannens forslag til vedtak 28.04.2010:

Eigersund kommune inngår leieavtale med utleier Svanedal AS angående lokaler beliggende Spinnerigaten 13, 4370 Eigersund med henblikk på nye lokaler for "Eigersund kommunale Legesenter".
Rådmannen gis fullmakt til å inngå kontrakt som beskrevet i vedlagte forslag til "Leieavtale" mellom Eigersund kommune og Svanedal A/S datert 15.04.10. Leieavtalen innbærer et leiet areal på 255 m2. Kontrakten er formelt på 10 år men såfremt Eigersund kommune selv bygger nytt legesenter kan avtalen sies opp etter 6 år (med 12 mnd. frist).

Eventuell tidligere politisk behandling:

Ingen.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Ifølge vedtatt plan "Strategisk plan for legetjeneste i Eigersund kommune 2010-2020" (KS 095/09) og vedtak angående etablering av kommunalt legesenter (KS 096/09) har Eigersund kommune overtatt legepraksis per 01.02.10. Med overtagelsen fulgte leieavtale av lokaler beliggende i Spinnerigaten 13, hvor legepraksis hittil har været drevet. Disse lokaler er på knapt 90 m2.
Eigersund kommunale legesenter drives i dag fra disse lokaler.
Lokalene var brukbar så lenge der kun var en lege knyttet til et legesenter, men lokalene var ikke spesielt tilrettelagt for legevirksomhet.

I forbindelse med opprettelse av kommunalt legesenter har planen hele tiden været at der skulle knyttes 2 fastleger og 1 turnuslege til senteret. På nåværende tidspunkt er 1 fastlege tilsatt og turnuslege er flyttet til det kommunale legesenter. Med meget god vilje drives det nå

fra eksisterende lokaler, men lokaler er ikke brukbare hverken for leger, personale eller pasienter.

Dette er ingen overraskelse. I hele prosessen med etablering av kommunalt legesenter har planen hele tiden vært at man skulle flytte til nye lokaler.

Der er undersøkt flere muligheter for etablering i andre lokaler. Flere forhold er vektet i forhold til valg av lokaler:

- Tilrettelagt for legevirksomhet. Passende størrelse.
- Tilrettelagt for funksjonshemmede.
- Strategisk plassering.
- Økonomi.

Ingen av de sonderede lokaler er direkte tilrettelagt for legevirksomhet, men lokaler beliggende i Spinnerigaten 13 er "rå lokaler" som skal innrettes. Derfor adskiller de seg fra de andre muligheter. Der er utarbeidet en råskisse av arkitekt for innredning og det er veldig bra.
Utleier tar innredning av lokaler, og utgift til dette ligger i leiepris over år.

Lokaler i Spinnerigaten 13 anses for å ligge særdeles strategisk an.
Der vil være full adgang for funksjonshemmede.

Eigersund kommune er bundet opp i en leieavtale med samme utleier i forhold til nåværende lokaler. Denne avtale kan tidligst sies opp til 01.07.11. I forslag til avtale vil kommunen umiddelbart komme ut av denne avtale og herved unngå at betale ca 72 000 kr. Leiepris per m2 i nye ligger mellom 675 kr/m2 (ikke innredet) til 1100 kr /m2 (innredet og kort leieperiode – 5 år).
Eigersund kommune har i forslag til leieavtale forhandlet seg frem til leiepris på kr. 900 /m2 i en 10 års periode. Der er dog mulighet for at gå ut av avtale dersom kommunen selv bygger nytt legesenter. Leieprisen per m2 i nyinnredet og tilrettelagt lokaler anses som rimelig.

Utgifter til leie, fellesutgifter og rengjøring av lokaler er lagt inn i revidert budsjett for Eigersund kommunale legesenter. Utgifter dekkes primært inn ved å fastholde nåværende hjelpepersonell på 2 årsverk og ikke utvide til 2,5 årsverk som der ligger inne i opprinnelige budsjett.
Budsjettet er gjennomgått grundig av økonomiavdeling både ved primær saksbehandling i høsten 2009 og også i forbindelse med denne sak. Budsjettet vurderes å være tilstrekkelig.

Dersom Eigersund kommune beslutter seg til å "omstrukturere" den kommunale legetjenesten, slik at kommunen ikke vil drive legevirksomhet mer, anses det ikke urealistisk at andre leger vil overta leiemål – det vil nok være de fineste lokaler til formålet i Eigersund.

Saksbehandlers vurderinger:

Kommunen har vedtatt gjennom "Strategisk plan for legetjenesten Eigersund kommune 2010-2020" og "Opprettelse av kommunalt legesenter i Eigersund kommune" at vi skal drive legevirksomhet. Dette kan ikke gjøres fra nåværende lokaler som vi har overtatt som en del av planen. Den kommunale legetjeneste må altså ha andre lokaler.
Saksbehandler vurderer at ovennevnte løsning av nye lokaler for "Eigersund kommunale legesenter" er veldig god. Der vil bli tale om nærmest optimal lokalisering, optimal innredning og rimelig pris.
Man kunne ønske seg et kontor eller to til (kreftsykepleier, folkehelsekoordinator) men der er ikke videre muligheter nå. Dette er heller ikke funksjoner som tradisjonelt er samlokalisert

med legesenter, men funksjoner kan, og skal utvikles. Det er viktigst nå at den kommunale legetjeneste sementeres – den er kommet for å bli.

Universell utforming:
Ved innredning av nye lokaler er det tatt hensyn til universell utforming. Beliggenhet er helt optimal med henblikk på adgang for funksjonshemmede (biltransport, rullstol, handikaptoalett og størrelse på dører).

Økonomiske konsekvenser:
Utgifter i forbindelse med leieforholdet dekkes ved omdisponeringer innenfor godkjent budsjett. Dette skjer ved at det er innspart ½-årsverk i forhold til opprinnelig budsjett.

Alternative løsninger:
- Utrede andre lokaliteter.

---- o ----

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
120481	

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
2	U	25.01.2010	Fagforbundet; Delta	Etablering av kommunalt legesenter
3	U	27.01.2010	Agnethe Nevland	Tilbud om stilling
4	U	28.01.2010	Halina Barbara Johansen	Tilbud om stilling
6	I	31.01.2010	Agnethe Nevland	Tar imot fast ansettelse ved kommunalt legekontor
5	I	01.02.2010	Halina Barbara Johansen	Tar imot fast ansettelse ved kommunalt legekontor
8	U	24.02.2010	Helfo region vest	Søknad om unntak for elektronisk oppgjør for Eigersund kommunale legesenter
7	U	24.02.2010	Helfo - region vest	Melding til Helfo angående kommunal ansatt lege.

Parter i saken:

sak 53

Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 27.04.2010 | Avdeling: | Sentraladministrasjonen
Arkiv: :FE- | Enhet: | Politisk sekretariat
Arkivsaksnr.: | Saksbehandler: | Målfrid Espeland
10/894 | Stilling: | Politisk sekretær
Journalpostløpenr.: | Telefon: | 51 46 80 25
10/11553 | E-post: | maalfrid.espeland@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
	Formannskapet	05.05.2010

Referatsaker til formannskapets møte 5.5.2010

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 27.04.2010:

Sakene legges frem uten innstilling/merknad fra administrasjonen.

Nr	Dok.ID		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	10/11212	I	21.04.2010	Rogaland fylkeskommune	Tildeling av spillemidler 2010 - Lavo Varberg
2	10/11002	I	14.04.2010	Rogaland Revisjon IKS	Rapport om faktiske funn vedr. bruk av engangstilskudd til vedlikehold og rehabilitering
3	10/10943	I	12.04.2010	Rogaland Revisjon IKS	Rapport om faktiske funn vedr. Rusomsorgs prosjektet i Eigersund kommune
4	10/7182	U	20.04.2010	Kystbygg AS	Tillatelse til tiltak/ dispensasjon - Tilbygg bolig gnr. 8 bnr. 10 - Jonas Petter Hovland, Løyningsveien 38
5	10/9866	U	08.04.2010	Det Kongelige Landbruks - og Matdepartement	Høring - endring i forskrift om nydyrking - Eigersund kommune
6	10/9659	U	19.04.2010	Egersund korps Frelsesarmeen	Søknad om tomt - Hestneshalvøya, Rundevollsområdet
7	10/5723	X	25.02.2010		Årsmelding 2009 - seniorrådet
8	10/11681	I	26.04.2010	Kommunenes sentralforbund	Vedtak/høringer fra Hovedstyrets aprilmøte 2010

Status over utvalgets konto til disposisjon

Tilleggsbevilgninger – til utvalgets disposisjon for dette møte er kr. 50.000,-.

Vedlegg:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
119368	Tildeling av spillemidler 2010 - Lavo Varberg
119036	Rapport om faktiske funn vedr. bruk av engangstilskudd til vedlikehold og rehabilitering
118968	Rapport om faktiske funn vedr. Rusomsorgs prosjektet i Eigersund kommune
113268	Tillatelse til tiltak/ dispensasjon - Tilbygg bolig gnr. 8 bnr. 10 - Jonas Petter Hovland, Løyningsveien 38
110986	Høring - forslag om endringer i forskrift om nydyrking
117092	Søknad om tomt - Hestneshalvøya, Rundevollsområdet
111087	Årsmelding 2009 - seniorrådet
120040	KS mener 2010 Nr 03 April.

09/1983 RS-1

ROGALAND
FYLKESKOMMUNE

FYLKESRÅDMANNEN
Regionalutviklingsavdelingen

Eigersund kommune
Postboks 580

4379 EGERSUND

20.04.2010

Deres ref.: Mikal Stapnes

Saksbehandler: Åge Olsen
Direkte innvalg: 51 51 68 56

Saksnr. 10/692-8
Løpenr. 20028/10
Arkivnr. 243 D11

TILDELING AV SPILLEMIDLER 2010
ANL. NR. 1101 0026 02 LAVO VARBERG

Viser til søknad om tilskudd til ovennevnte anlegg.

Ved fordelingen av spillemidler i **2010** ble søknaden imøtekommet med et tilskudd på kr **40 000**,-.

Generelle retningslinjer for utbetaling av bevilget beløp:

1. Det kan foretas delutbetaling når anleggsarbeidene er kommet godt i gang. Anmodning om delutbetaling må inneholde et delregnskap og en statusrapport med kommunal bekreftelse på fremdriften av anlegget.
2. Innvilget beløp skal fortrinnsvis brukes i tildelingsåret. Tilskudd som ikke blir brukt i løpet av 2 år etter at tilsagn er gitt, det vil si fra datoen på tilsagnsbrevet, blir inndratt.
3. Sluttutbetaling foretas ikke før kontrollert regnskap er sendt inn sammen med kommunal bekreftelse på at anlegget er fullført i samsvar med godkjente planer. Kommunerevisor må kontrollere regnskap over kr 100 000,-. For kart skal i tillegg et eksemplar av kartet legges ved.
4. Alle utbetalinger skjer via den kommunen hvor anlegget er fysisk plassert
5. Eventuell fornying av søknad fremmes på elektronisk skjema vedlagt statusbeskrivelse, orientering om byggearbeidet og foreløpig regnskapsoversikt, jamfør V-0732. Dersom anlegget er ferdigstilt skal kontrollert regnskap vedlegges søknaden.

Forøvrig vises det til bestemmelsene om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet, V-0732.

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

Klageadgang

Forvaltningsloven gir søkere til tilskudd fra spillemidlene rett til å klage over det vedtak som er truffet av fylkeskommunen, jamfør Forvaltningslovens § 27 tredje ledd, jamfør § 28 annet ledd, samt kapittel 7 i bestemmelsene om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet, V-0732. Klagefristen er 3 uker fra den dagen dette brevet kom frem. Dersom fylkeskommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen skal saken oversendes Kulturdepartementet for endelig avgjørelse.

Klageskjema finnes på siden http://www.signform.no/dss/

Med hilsen

John Gunnar Johnsen
kultursjef

Åge Olsen
fagleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen signatur.

Kopi:
Eigersund kommune, Ernst Torgersen
Eigersund kommune, kommunekassen

RS-2

Rogaland Revisjon IKS

Vår saksbehandler:	Vår dato:	Vår referanse:	Side:
Edith Sætrevik	14.04.2010		1 av 1

Kopi til:

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTTATT 16 APR 2010
ARKIVSAKID. 09/3198-TLO

Eigersund kommune
Tore L. Oliversen
Postboks 580
4379 EGERSUND

HBA
HRO
IBØT

Rapport om faktiske funn vedrørende bruk av engangstilskudd til vedlikehold og rehabilitering i Eigersund kommune 2009

Vi har gjennomført de handlinger som er avtalt med dere og gjengitt nedenfor vedrørende rapportering om bruk av regjeringens tiltakspakke for vedlikehold og rehabilitering. Tilskuddet til Eigersund kommune utgjorde kr 9.319.000. Vårt oppdrag ble utført i samsvar med SBT 4400 «Avtalte kontrollhandlinger». Handlingene ble utført kun for å bistå dere i vurderingen av rapporteringen.

Våre kontroller og resultatene av dem kan oppsummeres slik:

- Rapporterte beløp er funnet å være i overensstemmelse med kommuneregnskapet, herunder bruk av riktig KOSTRA-funksjon.
- Midlene er funnet å være brukt til prosjekter som ikke var en del av kommunens opprinnelige årsbudsjett for 2009.
- Prosjektutgifter er kontrollert på stikkprøvebasis og vurderes som relevante for de aktuelle prosjektene.

Siden de ovenstående kontrollhandlingene verken utgjør revisjon eller begrenset revisjon i samsvar med revisjonsstandardene, gir vi ikke uttrykk for noen sikkerhet for at prosjektregnskapet pr. 31.12.2010 ikke inneholder vesentlige feil.

Dersom vi hadde utført tilleggshandlinger eller hadde gjennomført revisjon eller begrenset revisjon i samsvar med revisjonsstandardene, kunne andre forhold ha kommet til vår kunnskap og blitt rapport til dere.

Vår rapport er utelukkende utarbeidet for det formål som er beskrevet i første avsnitt i denne rapporten og til deres informasjon, og skal ikke brukes til noe annet formål.

Stavanger, 14.04.2010
Rogaland Revisjon IKS

Cicel T. Aarrestad

Cicel T. Aarrestad
Revisjonsdirektør/
statsautorisert revisor

Postadresse: Lakkegn 10, 4008 STAVANGER
Besøksadresse: Samme
E-postadresse: Post@Rogaland-Revisjon.no
Telefon: 40 00 52 00
Telefaks: 51 84 47 99
Bankkonto: 3201 35 38262
Virksomhets nr: NO 887 052 832 MVA

RS-3

Rogaland Revisjon IKS

Vår saksbehandler:	Vår dato:	Vår referanse:	Side:
Edith Sætrevik	12.04.2010		

Kopi til:

Eigersund kommune
Tore L. Oliversen
Postboks 580
4379 EGERSUND

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTTATT: 16 APR 2010
ARKIVSAKID: 09/1870 - TLO

ADA
RGK
BØT

Rapport om faktiske funn vedrørende Rusomsorgs prosjektet Eigersund kommune

Vi har gjennomført de handlinger som er avtalt med dere og listet opp nedenfor vedrorende Kontroll av regnskapet for Rusomsorgsprosjektet Eigersund kommune for 2009. Vårt oppdrag ble utfort i samsvar med SBT 4400 «Avtalte kontrollhandlinger». Handlingene ble utfort kun for å bistå dere i vurderingen av riktigheten av regnskapet og oppsummeres som følger:

1. Kontrollert tall i regnskapsskjema mot Eigersund kommunes regnskap
2. Vurdert fullstendigheten av regnskapet
3. Kontroll av tilsagnsbrevet

Vi rapporterer våre funn nedenfor:

1. Med hensyn til punkt 1 har vi funnet at tallene i de to regnskapene samsvarer.
2. Med hensyn til punkt 2 har vi vurdert prosjektregnskapet som fullstendig.
3. Med hensyn til punkt 3 konstaterer vi at tildelte midler er brukt i henhold til tilsagnsbrevet.

Netto utgifter Rusomsorgsprosjektet Eigersund kommune 2009 er kr. 1.706.049

Av dette er Kr. 10.000 ubrukte midler avsatt bundet fond.

Siden de ovenstaende kontrollhandlingene verken utgjør revisjon eller begrenset revisjon i samsvar med revisjonsstandardene, gir vi ikke uttrykk for noen sikkerhet for at prosjektregnskapet pr. 31/12 - 2009 ikke inneholder vesentlige feil.

Dersom vi hadde utført tilleggshandlinger eller hadde gjennomfort revisjon eller begrenset revisjon i samsvar med revisjonsstandardene, kunne andre forhold ha kommet til vår kunnskap og blitt rapport til dere.

Vår rapport er utelukkende utarbeidet for det formål som er beskrevet i forste avsnitt i denne rapporten og til deres informasjon, og skal ikke brukes til noe annet formål. Rapporten vedrører kun de kontoer og poster som er spesifisert ovenfor.

Stavanger, 12.04.2010
Rogaland Revisjon IKS

Cicel T. Aarrestad

Cicel T Aarrestad
Revisjonsdirektør/
Statsautorisert revisor

Postadresse: Løkkevn 10, 4008 STAVANGER
Besøksadresse: Samme
E-postadresse: Post@Rogaland-Revisjon.no
Telefon: 40 00 52 00
Telefaks: 51 84 47 99
Bankkonto: 3201 35 38262
Virksomhets nr: NO 887 052 832 MVA

SBT 4400 DOC

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Seksjon Byggesak

Kystbygg AS

Hovlandsveien 70
4370 EGERSUND

Vår ref.: 10/7182 / 09/3186 / GBR-8/10, FA-L42
Saksbehandler: Tom Grøsfjell
E-post: tom.groesfjell@eigersund.kommune.no

Dato: 21.04.10
Direkte telefon: 51 46 83 25 /
Deres ref.: /

Tillatelse til tiltak/ dispensasjon - Tilbygg bolig gnr. 8 bnr. 10 - Jonas Petter Hovland, Løyningsveien 38

Saken gjelder:
Det er søkt om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 93-95. Søknaden gjelder oppføring av tilbygg til bolig med bebygd areal på ca. 14 m² og bruksareal på ca. 12 m². Totalt bebygd areal for eiendom vil da bli ca.100 m² og totalt bruksareal for eiendom vil bli ca. 132 m². Søknaden forutsetter dispensasjon fra kommuneplanens § 4-5 om byggeforbud i LNF-N område.
Naboene er varslet og det foreligger ikke nabomerknader til søknaden.
Revidert søknad om lokal godkjenning av foretak ble innsendt 09.03.10
Søknaden ble forelagt Fylkesmannen i Rogaland i møte den 12.03.10. Fylkesmannen hadde ingen merknader til dispensasjonen.

Gjeldende plangrunnlag:
For området gjelder kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret 17.09.07. Omsøkt areal er i planen regulert til LNF-område hvor naturvern dominerer.

Saksbehandlers kommentar:
Tiltaket er behandlet som sak **BMD 159/10** den 21.04.10.

I skriv datert 15.01.10 uttaler jordbrukssjefen følgende:
Det søkes om å bygge på bolighuset på gnr./bnr. 8/10 i Eigersund. Omsøkte plass ligger i et LNF-N område på består av ca. 14m2. Det går ikke med fulldyrket jord. Det skal bygges på annet areal som grenser til fulldyrket jord.
Gnr./bnr. 8/10 er en forholdsvis liten landbrukseiendom med totalt 14,2 dekar fulldyrket jord, 14,2 dekar med innmarksbeite, 0,1 dekar med skog og 44 dekar med annet areal.
Jonas Hovland og Hege Sofie Hoset overtok landbrukseiendommen 4.11.2008.
Landbrukskontoret har ingen innvendinger til at det gis tillatelse til omsøkte tilbygg. Det medfører ingen negative konsekvenser for landbruket.

I skriv datert 19.01.10 uttaler plansjefen følgende:
Dette er en eksisterende boligeiendom og utbygging med [14] m² BYA kan i utgangspunktet ikke se at dette vil være til hinder for LNF-N området.
Dette må vurderes i forhold til dispensasjonsbestemmelense i plan og bygningsloven.

Videre har seksjon for naturforvaltning ved Jone Omdal uttalt i møte den 10.02.10 at tiltaket ikke vil få betydning for LNF-N området da tiltaket er av begrenset omfang og skal ligge i tilknytning til eksisterende bolig.

Det er fattet følgende vedtak om dispensasjon:
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-1 og med henvisning til Formannskapets vedtak den 26.08.09 som sak FS-100/09 dispenseres det fra kommuneplanens § 4-5 om byggeforbud i LNF-N områder.
Etter en samlet vurdering er det funnet at hensynene til denne bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette på grunn av at tiltaket ikke er til hinder for naturvernformål. Videre er tiltaket av begrenset omfang.
Fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene da dispensasjonen ikke kommer i konflikt med tillatte grenser for boligbebyggelse for i LNF-områder, jamfør kommuneplanens § 4-5 annet ledd.
Ulempene ved dispensasjonen vil i dette tilfellet ikke veie tungt ettersom tiltaket ikke vil føre til presedens eller på annet vis få negative konsekvenser for kommuneplanens formål.
Det er vektlagt at Fylkesmannen i møte den 12.03.10 ikke hadde merknader til dispensasjonen.
Dispensasjonen fører ikke til negative konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet. Formålet med tiltaket er nettopp å legge til rette for universell utforming.

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. Bygningen eller i tilfelle vedkommende del av det må ikke tas i bruk før midl. brukstillatelse eller ferdigattest er gitt, jfr. pbl. § 99.
4. De godkjente tegninger og beskrivelser må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra kommunen.
5. Følgende ansvarlige godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 98:
   - Kystbygg AS godkjennes i henhold til søknad datert 09.03.10 for alt bygningsteknisk arbeid.
   - Bertelsen & Garpestad AS godkjennes i henhold til søknad datert 25.11.09 for grunnarbeid.

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.

RS4

Vedlagt følger ett sett av byggemeldingen, godkjente tegninger og situasjonsplan sammen med godkjente søknader om ansvarsrett.

Behandlingsgebyr:

Type	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
ikke meldingssaker Tilbygg/påbygg tiltak a-b	4000	1	4000	Jonas Petter Hovland
Arealgebyr for tiltak etter pbl. § 93	9	12	108	Jonas Petter Hovland
Ved lokal godkjenning av ansvarsrett (pr. foretak)	1000	1	1000	Jonas Petter Hovland
Ved sentral godkjenning ansvarsrett (pr. foretak)	500	2	1000	Jonas Petter Hovland
Dispensasjon andre forhold i planbestemmelser	2600	1	2600	Jonas Petter Hovland
Sum			**8.708,-**	

Regning for behandlingsgebyr vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Jarle Valle
Byggesakssjef

Kopi til:
Jonas Petter Hovland Hovlandsveien 70 4370 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

EIGERSUND KOMMUNE
Sentraladministrasjonen
Landbrukskontoret

Det Kongelige Landbruks - og Matdepartement

Postboks 8007 Dep
0030 OSLO

Vår ref.: 10/9866 / 08/917 / FA-V60
Saksbehandler: Johan Norum
E-post: johan.norum@eigersund.kommune.no

Dato: 09.04.2010
Direkte telefon: 51 46 10 33 /
Deres ref.: /

Høring - endring i forskrift om nydyrking - Eigersund kommune

Eigersund kommune viser til brev fra LMD, datert 17.02.2010. I dette brevet kan vi lese at departementet ber om merknader til forslag om endring i nydyrkingsforskriften (FOR-1997-05-02-423).

I høringsbrevet fra departementet kan vi se at det fremmes forslag om å endre nydyrkingsforskriften på flere områder. Man foreslår endringer i §§ 1, 3, 5, 6, og 9.

Mer konkret vil disse endringer, slik de er nedtegnet i forskriften, bety et forbud mot nydyrking av myr med torvlag over 30 cm. Videre vil forbudet også gjelde gjenoppdyrking av jordbruksareal som har ligget unytta i mer enn 20 år.

Et forbud mot nydyrking som foreslås i departementets høringsdokument vil kunne få store konsekvenser for landbruket i vår kommune. Mye av jordbruksarealet er basert på oppdyrket myr, og i enkelte områder er det lite annet areal enn myr som kan være gjenstand for nydyrking innenfor forsvarlige økonomiske rammer.

Når det i tillegg foreslås at areal som tidligere har vært nydyrket og drenert, men som av ulike grunner har vært unytta de siste 20 år, heller ikke kan gjenoppdyrkes, mener Eigersund kommune at angjeldende forslag kan få dramatiske følger for utviklingsmulighet for det enkelte gårdsbruk.

På landsbasis nedbygges om lag 20.000 daa dyrka og dyrkbart areal årlig. Av dette er om lag.10.000 daa dyrka jord. I en slik situasjon er det vanskelig å se at man kommer utenom nydyrking, også av myr, for å kompensere for avgang av jordbruksareal til andre formål enn jordbruk.
Innen 2030 vil det trolig være om lag 5,7 millioner innbyggere i vårt land (SSB – beregninger). Det vil bety at norsk landbruk må øke produksjonen med ca 20% for å kunne opprettholde dagens forsyningsgrad av norskprodusert mat.

Beredskapshensyn gjeldende egenproduserte matvarer, synes å være uteglemt i departementets høringsdokument. Det vil utvilsomt være et faktum, slik vi ser det, at det vil bli vanskelig å opprettholde egenforsyningsgraden av norskproduserte matvarer dersom en vesentlig del av dyrkbart areal blir forbudsbelagt for nydyrking.

Lokalt i vår kommune vil mange gårdsbruk kunne komme i fare for å måtte øke innslaget av leid areal for å opprettholde grovfôrproduksjonen. En slik situasjon fører med seg usikkerhet for næringsutøveren og økte kostnader (også miljøkostnader) i samband transport av innsatsfaktorer og avlingsberging.

Eigersund kommune innser og søker å ta grep lokalt når det gjelder de utfordringer Norge og også resten av verden står overfor i samband med klimautfordringene. Vi er selvsagt av den oppfatning at også landbruket må gjøre sin del av den innsats som må til for å redusere utslipp av skadelige klimagasser.

Det er i et slikt perspektiv av vesentlig verdi å se om de tiltak man setter inn har den effekt de er ment å skulle ha, og også om kostnadene ved tiltakene står i forhold til det man oppnår som gevinst ved tiltakene.
Vi ser det slik at det før en beslutning tas, må det foreligge en solid dokumentasjon angjeldende alle forhold som vil berøres at beslutningen. Vi kan ikke se at det er tilfellet i departementets høringsdokument. Man har ikke søkt å dokumentere hva for følger et myrdyrkingsforbud vil ha for norsk landbruk. Man har i tall søkt å synliggjøre utslippsmengde av total CO_2 fra myrarealer som dyrkes, men har ikke søkt å forklare at de tall som presenteres gir et unyansert bilde at totalt utslipp av CO_2.

Mengde CO_2 lagret i torv er avhengig av den botaniske sammensetning av torva og torvas omdanningsgrad. Etter hva vi kan se tillegges ikke opprinnelsesmaterialet eller forskjellig omdanningsgrad noen betydning i nærliggende høringsdokument.
Vi ser dog ikke noen grunn til å gå nærmere inn i den vitenskapelige del av materien, men synes det er viktig å påpeke ovenstående. Det gjenstår etter hva vi leser av faglitteratur ennå mye forskning rundt myr og torvs betydning i klimakretsløpet. Et forskningssamarbeid vi er kjent med på nordisk nivå – (Nordic Peat Network) erkjenner også behovet for mer viten innenfor dette vitenskapsfelt.

Vi kan videre i høringsdokumentet lese at departementet presiserer at myr, utover rent klimamessige forhold, også er en arealtype som generelt har stor betydning for biologisk mangfold samt kulturminner.
Eigersund kommune, landbruksforvaltningen er meget klar over dette forhold. Eksisterende forskrift inneholder da også klare bestemmelser som ivaretar miljø- biologisk mangfold og kulturminneaspektet innenfor et strengt regime.

Dette synliggjøres i forskrift om nydyrking Kapittel II § 5. I denne paragrafen kan vi lese at :

Ved avgjørelsen skal det legges særlig vekt på hvilke virkninger tiltaket påregnes å få for natur og kulturlandskapsverdiene. Ved denne vektleggingen skal det tas hensyn til om det på arealet er sjeldne miljøverdier og hvor sjeldne miljøverdiene er.

I tillegg skal man ved vurdering av nydyrkingssaker gjennomgå en sjekkliste som meget klart fokuserer på planter, dyr og deres leveområder. Sjekklisten er vedlegg 3 i Landbruksdepartementets rundskriv M-19/97.
Således vil vi anføre at det allerede foreligger sterke føringer, for så vidt gjelder hensynet til biologisk mangfold. Vi er som resultat av dette, ikke enig i at et forbud mot myrdyrking er nødvendig for å ivareta hensynet til biologisk mangfold og kulturminner. For ordens skyld vil vi nevne at ved nydyrkingssøknader vil det aktuelle areal alltid være vurdert av sektormyndighet innen kulturminnevern (fylkeskommunens kulturseksjon), slik det er pålegg om etter kulturminnelovens krav til undersøkelsesplikt ved tiltak i terreng.

Vi er av den oppfatning at et forbud mot myrdyrking ikke er tilstrekkelig utredet. Det bør være et minstekrav til lovgivere at man i forkant av regelendringer foretar en så nøye vurdering som det er mulig å gjøre, og at man tar seg tid til dette.

RS-5

Vi forstår at det tilsynelatende er tidsriktig politikk å fremme angjeldende forslag, men vil advare mot de konsekvenser dette kan få for landbruksnæringen i vårt land og i vår kommune.

Det forslag som ligger i høringsdokumentet vil legge sterke restriksjoner på enkelteiendommer og muligheten for næringsutvikling av disse.

Grunneierretten vil på en veldig sterk måte komme under press ved et nydyrkingsforbud for myr, og det er viktig at de som berøres sterkest av forbudet gis den beste bakgrunnsinformasjon for å evne å forstå beveggrunnen for de foreslåtte endringer. I så måte er ikke nærliggende høringsdokument noe godt utgangspunkt.

Eigersund kommune vil etter en nøye vurdering ikke kunne tilrå overfor LMD at de endringer som er foreslått settes ut i live før det er foretatt en mer grundig og målrettet vurdering av tenkelige sammfunnsmessige og næringsmessige konsekvenser av forslaget.

Med vennlig hilsen

Steinar Nordvoll
Jordbrukssjef

Johan Norum
Fagkonsulent landbruk

Besøksadresse: Sirdalsveien 38, 4376 Helleland / Landbrukssenter
Postadresse: Postboks 580, 4379 Egersund, 4370 EGERSUND
E-postadresse: post@eigersund.kommune.no **Internett:** www.eigersund.kommune.no
Telefon: 51 46 10 30
Telefaks: 51 46 10 31
Org.nr.: 944 496 384

RS-6

EIGERSUND KOMMUNE
Miljøavdelingen
Seksjon Bygg- og eiendomsforvaltning

Egersund korps Frelsesarmeen

Postboks 208
4379 EGERSUND

Vår ref.: 10/9659 / 10/680 / FE-611, FA-C81
Saksbehandler: Helge Waage
E-post: helge.waage@eigersund.kommune.no

Dato: 19.04.2010
Direkte telefon: 51 46 83 02 / 488 94 339
Deres ref.: / 23.03.2010

Søknad om tomt - Hestneshalvøya, Rundevollsområdet

Det vises til Deres søknad om tomt av 23.03.2010

I reguleringsplan for Rundevoll-Hestnes vedtatt 08.06.2009 er det avsatt en tomt til **byggeområde-offentlig bebyggelse** på ca 4,7 mål. Av reguleringsbestemmelse § 4.1 framgår det at "Byggeområde OB skal brukes til offentlige formål fortrinnsvis grendehus eller i kombinasjon med annet offentlig formål herunder barnehage, eldreboliger m.m....".

Nevnte tomt ligger midt i det regulerte området og forutsetter at vei, vann og avløp bygges iht reguleringsplan før tomten kan bebygges. Pr. i dag er det ikke bestemt når vei, vann og kloakk skal bygges. Kommunen har heller ingen konkrete planer for hvordan tomten eventuelt skal bebygges.

Tomter som skal benyttes til det formål Frelsesarmeen opplyser i sin søknad, reguleres vanligvis til "byggeområde-allmennyttig formål". Juridisk sett vil det derfor være i strid med vedtatt reguleringsplan å bygge som skissert av Frelsesarmeen på tomt regulert til "byggeområde-offentlig bebyggelse".

Med henvisning til at det ikke er bestemt når nevnte tomt kan bli byggeklar, samt at omsøkt bruk av tomten er i strid med vedtatt reguleringsplan, finner kommunen det på det nåværende tidspunkt ikke aktuelt å drøfte muligheter for sambruk, utleie m.m av tomten.

Eventuell omregulering og bruk/leie/sambruk eller lignende av tomten må eventuelt tas opp til drøftelse på et senere tidspunkt når det foreligger konkrete planer for bygging av vei, vann og avløp til tomten.

Med vennlig hilsen

Helge Waage
Bygg- og eiendomssjef

Kopi til:
Karl Johan Olsen Rådmann
Formannskapet

Suppe, såpe og frelse siden 1865

FRELSES ARMEEN

Eigersund kommune
Rådhuset
Postboks 580

4379 Egersund
Att.: Rådmann Karl Johan Olsen

Egersund, 23.mars 2010

Eigersund kommune
GRADERING:
MOTTATT 24 MAR 2010
ARKIVSAKID
10/680

Søknad om tomt
Sted : Hestneshalvøya, Rundevoll-området

Vi viser til opplysninger i Dalane Tidende av 15. mars 2010.
I fakta-informasjonen fremgår det at det er satt av områder til f.eks grendehus, forsamlingshus, bydelshus osv.

Frelsesarmeen Egersund korps trenger et tomteareal på ca 3 mål. Det er kjent for kommunen at Frelsesarmeen har vært på jakt etter tomteareal til nytt korpssenter.

I forbindelse med dette er Frelsesarmeen åpen for å drøfte muligheter for sambruk, utleie og evt nærmiljøfunksjoner.

Vi håper på en positiv respons.

Med vennlig hilsen,
på vegne av oss alle i Egersund korps

Olav Alvsåker
Korpsleder
Tlf +47 51 49 13 08 mobil 915 65 013

Frelsesarmeen, Egersund korps (menighet)

Skrivervalmenningen 5 4370 Egersund Postboks 208 4379 Egersund
Tlf: (+47) 51 49 13 08 Fax: (+47) 51 49 15 92. org. nr. 974 128 144 bankkonto 3270 67 00179
Egersund@frelsesarmeen.no www.frelsesarmeen.no
William Booth, grunnlegger Shaw Clifton, general Carl Lydholm, territorialleder Norge, Island og Færøyene

Seniorrådet har avgitt uttalelser i følgende saker

- Gitt uttalelser til reguleringsplaner
- Høringsuttalelse vedr.: Boligsosial handlingsplan for Eigersund kommune 2009 – 2011
- Budsjett 2009 - Økonomiplan 2009 - 2012.
- Mulige sparetiltak Eigersund kommune 2009
- Bruk av kommunale bygg
- Strategiplan for utbygning av pleie og omsorgsboliger 2009-2030
- Høringsuttalelse vedr.: Strategiplan for omsorgstjenestene 2009-2030
- Revidering av reguleringsplan for Eigersund sentrum
- Id-kort for ansatte som yter service til hjemme-boende
- Busskjøring ved Lagård sjukehus
- Kostnadsreduksjon politisk struktur i Eigersund kommune
- Ny helsereform – kommunehelsetjenesten
- Økonomirapporter
- Statusrapport – Universell utforming i Eigersund kommune
- Eldre-politisk plan for Eldrerådene i Eigersund kommune
- Budsjett 2010 – Økonomiplan 2010-2013
- Kommunale avgifter for enslige og eldre
- Opprettelse av kommunalt legesenter
- Honnørbilletter på kino og andre tilstelninger i kommunal regi
- Sammenslåing av seniorrådet og råd for funksjonshemmede til et felles brukerutvalg

Seniorrådets medlemmer

Else Marie Schneidereit, leder
Fagforbundet Dalane
Håkon Tengesdal, nestleder
Fagforbundet Dalane
Ivar Nilsen
Statstjenestemannsforbundet
Inger Marie Rodvelt Svindland
Eigersund kommunes pensjonistforening
Solveig Johansen
Fagforbundet Dalane
Leif G.B. Skandsen (1. vara)
Olav Lindø (2. vara)
Bolette Risa (3.vara)
Nils Bakka (4.vara)
Birgit Hestnes (5.vara)

Bente Skåra
Kristelig Folkeparti

Arnfinn Havsø
Fremskrittspartiet

Bitten Fugelsnes (1.vara) AP
Sigvald Nodland (2.vara) SP
Edmund Iversen (3.vara) KrF

Kontaktinformasjon

Adresse:
Politisk sekretariat
v/ sekretær Randi Haugstad
Postboks 580, 4379 EGERSUND

Telefon: 51 46 80 24/489 98 284
Faks: 51 46 80 39

Nettadresse: www.eigersund.no
Epost: randi.haugstad@eigersund.kommune.no

Eigersund

Årsmelding 2009.

Senior – rådet

RS-7

Årsmelding

Rådets møtevirksomhet og saksomfang.
Seniorrådet har behandlet 44 saker og avholdt 11 møter i 2009.

Seniorrådet ble lovfestet i 1992, hvor det står at alle kommunene skal ha et eldre/seniorråd. Rådets oppgaver er å fremme de eldres saker, når det gjelder kommunal planlegging og saksbehandling. Likeså ta fatt i signaler i det som skjer i forhold til eldre i omsorgsboliger og sykehjem. Gjelder også å hele tiden vurdere hjemmehjelpstilbud i samarbeid med administrasjonen i kommunen.

En av rådets viktigste oppgaver er å arbeide for et sentrumsnært aktivitetssenter for eldre, lag og foreninger. Ikke alle av dagens eldre kjører bil, noen er avhengige av rullator. Derfor er det viktig at dette senteret er sentrumsnært, og at det har plass til mange aktiviteter.
Heldigvis har vi fått kaffèen på Lundeåne bo- og servicesenter i drift igjen, takket være NAV.

Internasjonal eldredag
Den 1.oktober er den internasjonale eldredagen. I Egersund er det en tradisjon at seniorrådet arrangerer en fest på samfunnshuset på Helleland. Tradisjonens tro serveres det også smørbrød, fløtekake og kaffe. Det legges også opp til underholdning av ulik art, og en håper med dette at deltakerne får en hyggelig kveld.

Samarbeid med politiske partier
Seniorrådet inviterte de politiske partiene til sine møter i begynnelsen av året. Dette for å bli kjent, og få bedre forståelse for hverandre

Reguleringssaker.
Det oppleves positivt at seniorrådet får samtlige reguleringssaker til uttalelse. Det er viktig å presisere universell utforming og tilgjengelighet for eldre.
Seniorrådet har også gitt uttalelser til revidering av kommuneplanen 2007-2018.

Eldrerådene i Dalane
Hvert år samles eldrerådene i Dalane til et dagsmøte. Her diskuteres aktuelle temaer som skjer i kommunene.
Dette året var det seniorrådet i Eigersund som inviterte til fellesmøte på Lundeåne bo- og servicesenter i oktober. I dette møtet ble det gitt orientering om Dalane Distriktsmedisinske senter.

Livsløpstandard og sentrumsboliger for personer med funksjonsnedsettelser har vært tema - for å få løsninger med sentrumsboliger f. eks. finansiert gjennom Husbanken og derav mulighet for bostøtte for de som innfrir slike forutsetninger. Dette fordi det i sentrum kun bygges leiligheter for privatfinansiering. Dette virker utestengende i dag og for fremtiden når det gjelder ovennevnte gruppe. Kommunen er oppfordret til å reflektere løsninger innen både livsløpstandard som er bra for alle, og til kreative løsninger med grunneiere. Slike løsninger er på sikt god kommuneøkonomi.

Tilbakemeldinger
Saker som seniorrådet sender administrasjonen blir seriøst behandlet og videreekspeder til de ulike organer.

Det hadde nok tjent rådets saker om rådet hadde fått mer oppmerksomhet i form av omtale i media.

Årsmeldingen ble enstemmig vedtatt på møtet 19.03.10.

Vedtak/høringer fra Hovedstyrets aprilmøte 2010

Dette er et nyhetsbrev med høringsuttalelser fra Hovedstyret i KS.

Statlig styring av bompengefinansierte vegprosjekter

Utbyggingsprosjekter på kommunale eller fylkeskommunale veier er ikke omfattet av kravet om ekstern kvalitetssikring. Dette prinsippet fravikes ved bompengeprosjekter da disse innebærer særbeskatning som bare Stortinget kan beslutte. KS mener fylkeskommunen bør ha endelig beslutningsrett ved bompengeprosjekter på eget veinett. Etter vedtak i KS' hovedstyre sender KS brev til Samferdselsdepartementet og partigruppene på Stortinget.

I bompengeprosjekter/-pakker på det fylkeskommunale vegnettet bør fylkeskommunene ha endelig beslutningsmyndighet fordi:
Dette vil være i tråd med intensjonene i forvaltningsreformen om å delegere myndighet til regionalt nivå.
Det er kommune- og fylkespolitikerne som må ta den politiske belastningen med å fatte de vanskelige (og ofte upopulære) beslutningene som vedtak om bompenger er.

Hvis det skal stilles garanti for lån på bompengeprosjektet er det fylkeskommunen, i noen tilfeller sammen med kommunene, som må stille garanti for lån.
Det vil spare administrative ressurser og tid å avgjøre saken lokalt. Lokale/regionale myndigheter kjenner sakene best og har erfaring i å håndtere andre krevende økonomiske saker. Den sentrale saksbehandlingen tar ofte svært lang tid og forsinker framdrift på prosjektene.

Ansvars- og oppgavefordeling på statlig område i NAV

Arbeidsdepartementet har nedsatt en arbeidsgruppe som skal se på forholdet mellom lokale NAV-kontor og regionale forvaltningsenheter. Kommunene er medeiere i lokalkontorene i NAV. Oppgavefordelingen på statlig side vil sterkt påvirke innholdet i kontorene.

KS mener at ansvars- og oppgavefordelingen på statlige områder i NAV må bli langt tydeligere. De felles lokalkontorene i NAV må ha myndighet til å fatte endelige vedtak om alle ytelser der beslutningen bygger på et faglig og forvatningsmessige skjønn. KS mener dette vil gi en mer effektiv saksbehandling i arbeids- og velferdsforvaltningen. Tydeligere ansvars- og oppgavefordeling er samtidig en forutsetning for at lokalkontoret i NAV bedre skal kunne veilede og følge opp sine brukere, med raskere avklaringer og raskere iverksetting av tiltak.

Det må legges til rette for at de felles lokalkontorene i NAV kan bli motoren som utvikler reformen. Lokalkontorene må ha kompetansenivå og beslutningsansvar i tråd med forutsetningen for reformen. Lokalkontorer i NAV må kunne gi sine brukere den veiledning og bistand de har behov for, med raske avklaringer og rask igangsetting av tiltak.

De felles lokalkontorene i NAV må gis myndighet til å fatte vedtak om ytelser som klart er knyttet opp til arbeidslinja i velferdspolitikken. Det vil si ytelser som har perspektivet å opprettholde eller å styrke den enkeltes fotfeste i arbeidsmarkedet. Dette gjelder bl.a. Arbeidsavklaringspenger, som fra 1.mars 2010 erstatter attføringspenger, rehabiliteringspenger og tidsbegrenset uførestønad.
De felles lokalkontorene må også gis myndighet til å fatte vedtak om ytelser hvor det legges aktivitetskrav på mottakeren av ytelsen, bl.a. dagpenger og sykepenger.

Økt myndighet til lokalkontorene i NAV medfører behov for styrket bemanning og kompetanse ved lokalkontorene og eventuelt omdisponeringer av personalressurser fra regionale forvaltningsenheter.

Det vil fortsatt være et behov for kontroll med at lokalkontorenes vedtak ivaretar lovlighet. Dette bør gjennomføres gjennom kontroll av lovlighet og saksbehandling – for eksempel via stikkprøver. Det bør også være et godt system for forvaltningsrevisjon. Gode interne rutiner for kvalitetssikring må ligge til grunn.

Det egentlige barnevernet – tydeligere oppgave- og ansvarsforhold mellom statlig og kommunalt barnevern

Utviklingen i forholdet mellom statlig og kommunalt barnevern bekymrer. Kommunene melder om uklare ansvarsforhold, overstyring og et voksende statlig byråkrati. Ressurser kanaliseres gjennom Bufetat i stedet for der barna er, i kommunene. Forvaltningsreformen i barnevernet (2004) skal vurderes i løpet av 2011.

KS legger til grunn et overordnet mål om at barnevernet må fremstå som en helhetlig tjeneste for innbyggerne. Det er kommunene som har ansvaret for alle barn i barnevernet, og de aller fleste får hjelp der de bor. Kommunene er det egentlige barnevernet; det er der det aller vesentligste av oppgavene utføres, og det er der ressursene må settes inn.

KS mener at en utvikling av det kommunale barnevernet må skje gjennom kompetanseoppbygging og mer samarbeid, tverrfaglig og interkommunalt.
Som en konsekvens av økt antall – og tyngre - saker vil det være behov for å øke bemanningen i det kommunale barnevern.

KS ser det som problematisk at lov om barneverntjenester kun gir staten ansvar for å dekke utgifter for barn frem til fylte 20 år (jf bvl § 9-4.). I en situasjon med ønske om et bedre ettervern fører dette til at en del kommuner kommer i et økonomisk dilemma ved overgangen fra 20 til 21 år, og det blir en dragkamp mellom barnevern og NAV om hvem som skal dekke utgifter for videre oppfølging. NAV bør ha dette ansvaret.

KS mener at prinsippet om at avgjørelser skal tas nær brukerne må være grunnleggende for barnevernet. Det gir best utnyttelse av ressursene, det hindrer dobbeltarbeid og det gir en fleksibilitet som barneverntjenesten er avhengig av.
KS mener at kommuner som ønsker det bør kunne overta oppgaver fra det statlige barnevernet, og anser deler av arbeidet med fosterhjem som særlig aktuelt.

RS-8

KS mener at forståelsen av oppgaver og ansvar mellom statlig og kommunalt barnevern må bli langt tydeligere. I det ligger:

- En vurdering av organiseringa av barnevernet, herunder betalingsordningene mellom stat og kommune, og like rettigheter for fosterhjemsforeldre i stat og kommune.
- Økt kompetanse på barnevern i kommunene.
- Kommunene må få en sterkere og tydeligere rolle som bestiller av tiltak.
- Kommunene må få styrket sin posisjon i valg av tiltak for den enkelte.

Høring - Klimakur 2020

Gjennom Klimaforliket i 2008 ble flertallet på Stortinget enige i hovedlinjene for den norske klimapolitikken. Klima – og forurensingsdirektoratet fikk samme år i oppdrag å opprette og lede en faggruppe for vurdering av klimapolitikken og behov for endrede virkemidler Faggruppens rapport "Klimakur 2020" ble lagt fram for miljøvernministeren i februar i år. KS skal uttale seg om rapporten og hovedstyret legger følgende prinsipper til grunn for høringsuttalelsen fra KS om Klimakur 2020.

Rapporten fra Klimakur 2020 gir nyttig oversikt over de viktigste utfordringene knyttet til norske klimagassutslipp og over kostnader og effekter ved en del aktuelle klimatiltak. KS mener imidlertid at det er behov for å forsterke den konkrete virkemiddel- og tiltaksanalysen.

Det er tidligere dokumentert at det finnes et betydelig potensial for utslippsreduksjoner i kommunesektoren. Flere aktuelle tiltak i kommunene og fylkeskommunene kan imidlertid ikke kostnadsberegnes med eksisterende regnemodeller, og er derfor fraværende eller bare overfladisk behandlet i rapporten. KS mener at det er viktig å analysere og utvikle virkemidler og tiltak som kan utnytte dette potensialet for innenlandske utslippsreduksjoner.

Pris- og avgiftstiltak tillegges betydelig vekt i tiltaksanalysen. Enkelte av disse forslagene vil være meget krevende å gjennomføre, uavhengig av beregnet kostnadseffektivitet. Dette gir behov for å utvide virkemiddelapparatet ut over de analyserte tiltakene i rapporten. For eksempel kan gode strukturtiltak redusere behovet for utslippskrevende energibruk. KS vil i denne sammenheng vise til at et viktig tiltak som mer miljøvennlig arealbruk ikke er realitetsbehandlet. Dette begrunnes i rapporten med at det er vanskelig å finne tall på potensialet for utslippsreduksjon og samfunnsøkonomiske kostnader for tiltak knyttet til areal og transport. KS mener at dette ikke må føre til at staten unnlater å stimulere til slike tiltak gjennom målrettede virkemidler.

Potensialet for samlede utslippsreduksjoner i kommunesektoren gjennom virkemidler som kommunesektoren i stor eller delvis grad har kontroll over, er tidligere beregnet til 50 pst av klimaforlikets mål for innenlandske utslippskutt. Det er imidlertid bare sektortilknyttede tiltak som er beregnet og vurdert i rapporten. Innenfor kommunesektorens handlingsrom er dette først og fremst tiltak innenfor sektorene bygg, transport, jordbruk/skogbruk, kraftproduksjon og avfall. I tillegg kan kommunesektoren etter KS' mening bidra ytterligere med tiltak i rollen som samfunnsplanlegger og koordinator på tvers av ulike sektorer. Det fulle potensialet for utslippsreduksjoner i kommunesektoren framgår derfor ikke av rapporten.

KS merker seg likevel med tilfredshet at det utvetydig slås fast at kommunene kan bidra betydelig til å redusere klimagassutslippene. KS er også tilfreds med at forslaget til statlige kjøp av lokale klimakutt refereres som et nytt aktuelt virkemiddel i klimapolitikken. Forslaget må nå realitetsbehandles politisk på linje med de øvrige forslagene i rapporten.

Behovet for et slikt virkemiddel styrkes for øvrig av rapportens overordede tiltaksanalyse. Den viser at kutt på rundt åtte millioner tonn ikke er blitt gjennomført til tross for at de allerede enten er svært samfunnsøkonomisk lønnsomme eller meget billige. Dette er trolig i stor grad tiltak hvor tiltakshaver ikke prioriterer de aktuelle investeringene selv om de allerede etter kort tid vil være samfunnsøkonomisk lønnsomme. Dette kan skyldes at gevinsten kan tilfalle andre aktører, eller at det kan være en politisk belastning knyttet til gjennomføringen av tiltakene. Slike kutt vil kunne realiseres raskere ved bruk av virkemidler som ytterligere øker den økonomiske gevinsten for tiltakshaver.

Etter KS' oppfatning er det en betydelig risiko for at de tiltak som både er tallfestet i Klimakur og politisk og økonomisk akseptable, vil resultere i for små utslippskutt ut fra vedtatt målsetning. Ønskede mål kan bare oppnås gjennom bruk av et omfattende utvalg av nye virkemidler.

Oversikt over formannskapets faste medlemmer for perioden 2007 - 2011.

Formannskapet	**13 representanter**					
Ordfører Terje Jørgensen	Nygaten 16	4370	EGERSUND	958 56 554	H	terje.joergensen@elgersund.kommune.no
Varaordfører Solveig EgeTengesdal	Hoverægeт 7	4370	EGERSUND	907 22 027	KRF	solveig.ege.tengesdal@eigersund.kommune.no
ARBEIDERPARTIET	**4 representanter**					
Gruppeleder: Knut Pettersen	Åseveien 54	4370	EGERSUND	480 79 855	AP	kn-pette@online.no
Unn Therese Omdal	Lyngveien 60	4370	EGERSUND	932 60 872	AP	unn.therese.omdal@dabb.no
Inghild Vanglo	Motalaveien 1	4370	EGERSUND	907 67 390	AP	inghildv@eigersund.kommune.no
Bitten Fugelsnes	Aarstadgaten 37	4370	EGERSUND	916 04 685	AP	bittenfu@online.no
FREMSKRITTSPARTIET	**2 representant**					
Gruppeleder: Wenche Haffnes Andersen	Ytstebrødveien 653	4370	EGERSUND	472 63 136	FRP	haw-wha@tele2.no
Kjell Fredriksen	Lyngveien 48	4370	EGERSUND	480 92 077	FRP	ahrem@dabb.no
HØYRE	**3 representanter**					
Gruppeleder: Leif Erik Egaas	Sjukehusveien 45	4370	EGERSUND	901 25 117	H	leegaas@online.no
Liv Tone Øiumshaugen	Fjellstedveien 4	4370	EGERSUND	930 31 293	H	livtone@tele2.no
KRISTELIG FOLKEPARTI	**2 representant**					
Gruppeleder: Morten Haug	Sagaveien 5	4370	EGERSUND	922 15 838	KRF	morten.haug@hellvikhus.no
SENTERPARTIET	**1 representant**					
Gruppeleder: Sigvald Bernt Nodland	Nodlandsveien 670	4370	EGERSUND	411 45 149	SP	snodland@frisurf.no
VENSTRE	**1 representant**					
Gruppeleder: Tor Inge Rake	Kjerjanesveien 1	4370	EGERSUND	916 81 522	V	toringerake@hotmail.com

06.04.2010

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 *Seksjonen for økonomi, ikt og merkantile tjenester i Sentraladministrasjonen*, men ordføreren har instruksjonsrett overfor sekretariatet.

Der 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	Kultur og oppvekstutvalget, helse- og omsorgsutvalget.
Politisk sekretær Irene Randen	51 46 80 45 Mobil: 489 98 285	irene.randen@eigersund.kommune.no	Administrasjonsutvalget, Arbeidsmiljøutvalget, 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: 02.03.10