



## Eigersund kommune Saksoversikt

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

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

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
224/06	Miljøutvalget	19.10.06

#### Sammendrag:

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

#### Saksgang:

MU gir råd om reguleringsarbeid kan startes eller ei.

#### RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK:

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

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

#### MILJØUTVALGETS BEHANDLING/VOTERING DEN 19.10.2006:

Det ble foretatt befarings i saken.

----0----

THOR KRISTIAN KLEPP (AP) foreslo:

”Endringer i punkt 1 i rådmannens innstilling:

1. Den enkelte brygge skal ikke overstige inntil 20 m<sup>2</sup> og ikke gå lenger enn inntil 3 meter ut i sjøen eller 2 meter foran den enkelte bygning.”

**Trukket før votering.****VOTERING:**

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

**MILJØUTVALGETS VEDTAK DEN 19.10.2006:**

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

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

Vedtaket er enstemmig.

---

---- 0 ----

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

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

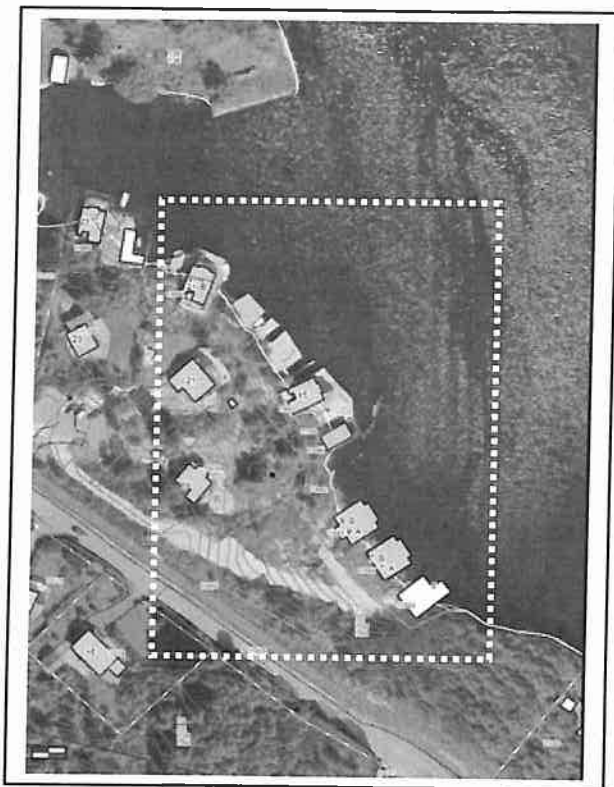
Saken blir derfor lagt frem for Miljøstyret etter §30.1 i plan og bygningsloven, og denne sier følgende:

*"Grunneiere, rettighetshavere eller andre interesserte som ønsker å la utarbeide reguleringsplan bør før planlegging settes i gang forelegge reguleringsspørsmålet for det faste utvalget for plansaker. Det faste utvalget for plansaker kan gi råd om planen bør utarbeides og kan bistå i planarbeidet. ... "*

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

En vil videre i denne saken komme inn på følgende forhold:

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



### - Kort om prosess

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

#### - **Planstatus for området**

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

#### - **Egnethet, arrondering for utbygging**

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

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

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

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

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

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

#### ***"Miljøstyrets vedtak den 07.04.03:***

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

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

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

#### - **§68**

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

#### - **Gjennomgang av uttaler**

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

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
<b>OFFENTLIGE MERKNADER</b>			
1.	Rogaland fylkeskommune/Fylkesmannen	<input type="checkbox"/> Merknad	D
2.	Statens vegvesen	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	O
3.	Kystverket	<input type="checkbox"/> Merknad	E
4.	Fiskeridirektoratet	<input type="checkbox"/> Merknad	O
5.	RFF	<input type="checkbox"/> Merknad	O
6.	Miljøavdelingen	<input type="checkbox"/> Merknad	O

### INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
<b>OFFENTLIGE UTtaler</b>		
1. Rogaland fylkeskommune/Fylkesmannen	<input type="checkbox"/> De aktuelle bryggene i forespørselen skal behandles i Dalane tingrett 8. november, med grunnlag i de vedtak i kommunen om riving av ulovlig oppførte brygger. Dette er ikke omtalt eller vurdert i oversendelsesbrevet. <input type="checkbox"/> Den planbehandlingen som kommunen legger opptil gjennom å sende forespørselen på høring, åpner opp for en fornyet behandling av en sak som tidligere er ferdigbehandlet. I oversendelsesbrevet er det ikke nærmere redegjort for grunnlaget for å vurdere en fornyet behandling av denne saken, og hvordan kommunen vurderer planendringssøknaden i forhold til den pågående saken som skal opp i tingretten. <input type="checkbox"/> I brevet fra tiltakshaver er det vist til anbefaling fra kommunen om å søke om en mindre vesentlig reguleringsendring. På	O Rådmannen viser til at dette er en forespørsel om reguleringsendring og at en i forbindelse med saken har drøftet dette muntlig med fylkesmannen. Samtidig vurderer en det ikke som rett å konkludere før saken har vært til uttale og fremmet for politisk behandling. D Rådmannen er bare delvis enig i dette, da en utfra vanlig saksbehandlingspraksis skal sende en forespørsel til naboer, statlig og regionale myndigheter for uttale. Dette er uavhengig av tidligere historikk. Rådmannen legger til grunn at søknaden skal behandles selvstendig og på fritt grunnlag. I dette ligger det ingen aksept eller avslag, men det er en del av prosessen med å opplyse saken best mulig. Samtidig er denne søknaden endret i forhold til tidligere behandling 2003, der det ble søkt om utfylling mellom bygningene. Rådmannen vurderer at dette er nødvendig for at administrasjonen kan gjøre sine faglige vurderinger, og for at saken skal være så godt opplyst som mulig når den fremmes til politisk behandling. J Rådmannen er enig i fylkesmannens vurdering og at dette er en vesentlig endring og må behandles etter bestemmelsene i pbl. §27.1.

2. Statens vegvesen	<p>grunnlag av at omsøkte brygger krever endring av reguleringsformål i planområdet, og komme i konflikt med nasjonale føringer for vern av strandsonen, vurderer fylkesmannen at omsøkte bygg krever en vesentlig planendring.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Før videre behandling av saken må kommunen klargjøre sitt syn på rettsaken i forhold til forslaget om omregulering av området.</li> <li><input type="checkbox"/> Ingen merknad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Rådmannen viser til at det kun er gjennom en politisk behandling med påfølgende vedtak at en kan klargjøre kommunens syn på om en anbefaler eller fraråder en reguleringsendring og ev. under hvilke premisser dette skal skje.</li> <li><input type="radio"/> Rådmannen tar uttalen til orientering.</li> </ul>
3. Kystverket	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Planområdet grenser til viktig biled og det er derfor viktig at det ikke legges til rette for utbygging i sjø som kan komme i konflikt med fremkommeligheten og merkesystemet i farvannet.</li> <li><input type="checkbox"/> Har ingen merknader til bryggene, men gjør oppmerksom på at det må påregnes bølgeslag fra skipstrafikken i farvannet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Rådmannen tar dette til etterretning og viser til at dette må ivaretas i en ev. videre reguleringsprosess.</li> <li><input type="radio"/> Rådmannen tar dette til etterretning.</li> </ul>
4. Fiskeridirektoratet 5. RFF	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Ingen merknader til den foreliggende søknaden.</li> <li><input type="checkbox"/> Det er over tid registrert at det skjer en fortetning som medfører mindre og mindre tilgjengelighet for allmennheten. Reflektert vår gruppe blir tilgjengeligheten ytterlig begrenset. Ut fra dette hensyn bifalles ikke forslag til reguleringsendring.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Rådmannen tar uttalen til orientering.</li> <li><input type="radio"/> Rådmannen tar uttalen til orientering. En viser til at en reguleringsendring i liten grad dreier seg om privatisering, men omfang og volum av tilhørende funksjoner.</li> </ul>
6. Miljøavdelingen	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Behandlingen av søknaden bør prioriteres da det er berammet rettsak 8.nov.06 for å gjennomføre kommunens pålegg om fjerning av 3 ulovlige brygger. Riksadvokaten er</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Rådmannen tar uttalen til orientering.</li> </ul>

fylkesmannens  
representant i saken.

## - Oppsummering og konklusjon

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

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

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

## ALTERNATIV LØSNINGER:

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

## Dokumenter - vedlagt saken:

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

## Dokumenter – ikke vedlagt saken:

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

## Parter i saken:

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

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

---- O ----