



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 03.07.2012  
Arkiv: :PL-, FA-L12,  
GBR-49/131  
Arkivsaksnr.:  
11/2161  
Journalpostløpenr.:  
12/14135

Avdeling:  
Enhet:  
Saksbehandler:  
Stilling:  
Telefon:  
E-post:

Sentraladministrasjonen  
Plankontoret  
Magne Eikanger  
Konsulent  
51 46 83 18  
magne.eikanger@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
109/12	Planteknisk utvalg	28.08.2012

### Reguleringsendring Kjeøy, gnr. 49 bnr. 131 - fortetting med 1 fritidsbolig. 1. gangs behandling.

#### Sammendrag:

Eigersund kommune har utarbeidet forslag til endring av en mindre del av "Reguleringsplan for Kjeøy, deler av Tengsåsen og Tengsastrand med sjøområder". Grunnen til at det foreslås en endring i en så nylig vedtatt plan, er at det er påvist saksbehandlingsfeil når det gjelder gnr. 47, bnr. 131, da planen ble vedtatt i 2007. Rådmannen anbefaler at reguleringsendringen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

#### Saksgang:

Planteknisk utvalg avgjør om reguleringsendringen skal legges ut til offentlig ettersyn eller ikke.

#### Rådmannens forslag til vedtak 03.07.2012:

Forslag til endring av del av "Reguleringsplan for Kjeøy, deler av Tengsåsen og Tengsastrand med sjøområder" som gjelder gnr. 47, bnr. 131, legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

Reguleringsbestemmelsene tilhørende "Reguleringsplan for Kjeøy, deler av Tengsåsen og Tengsastrand" gjelder også i det området som omfattes av denne planendringen.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10.

#### 28.08.2012 Planteknisk utvalg

#### Møtebehandling:

#### Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

## **PTU-109/12 Vedtak:**

*Forslag til endring av del av "Reguleringsplan for Kjøøy, deler av Tengsåsen og Tengsastrand med sjøområder" som gjelder gnr. 47, bnr. 131, legges ut til offentlig ettersyn som fremlagt.*

*Reguleringsbestemmelsene tilhørende "Reguleringsplan for Kjøøy, deler av Tengsåsen og Tengsastrand" gjelder også i det området som omfattes av denne planendringen.*

*Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10.*

Vedtaket er enstemmig.

---

## **Eventuell tidligere politisk behandling:**

Reguleringsplanen som bl.a. omfatter Kjøøy ble vedtatt i kommunestyret 12.11.07, etter en omfattende planprosess.

17.06.08 behandlet Miljøutvalget i sak 095/08 en klage fra Kåre Tengs-Pedersen på reguleringsvedtaket. Klagen gjaldt at det ikke var tatt med en fritidsbolig nr 2 på eiendommen. Klager fikk ikke medhold, jf. følgende enstemmige vedtak:

- 1. Klagen fra Kåre Tengs-Pedersen, datert 13.03.08, tas ikke til følge da det ikke fremkommer noen nye vesentlige opplysninger eller synspunkter som ikke har vært kjent tidligere / vært vurdert. Det er også gjennomført meglings uten at en har fått gjennomslag for en hytte til på denne eiendommen.*
- 2. Klagen oversendes til Fylkesmannen i Rogaland til endelig avgjørelse.*

*Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 27-3 og 15.*

Det vises for øvrig til punkt 4 "Historikk" i dette saksforelegget, der det er redegjort for også tidligere politisk behandling.

## **Andre opplysninger / fakta i saken:**

### **1. Innledning og bakgrunn**

Reguleringsendringen på gnr. 49 bnr. 131 ligger der pilen på kartet viser.



## 2. PLANSTATUS FOR OMRÅDET

### 2.1 Kommuneplan / kommunedelplan.

På gjeldende kommuneplan er området vist som nåværende fritidsbebyggelse. Det foreslåtte reguleringsformålet er derfor i samsvar med kommuneplanen.

### 2.2 Gjeldende reguleringsplan

Området omfattes i dag av "Reguleringsplan for Kjeøy, deler av Tengsåsen og Tengsstranda med sjøområder". På gjeldende reguleringsplan er eiendommen vist som byggeområde for fritidsboliger / naust, og det er vist 1 fritidsbolig på denne eiendommen.

### 2.3 Varsling av planoppstart.

Det er sendt ut varsel om oppstart til grunneiere, naboer, statlige og regionale myndigheter og oppstart er kunngjort i Dalane Tidende.

I brevet med oppstartvarsel blir to alternative plasseringer av en fritidsbolig nr 2 på denne eiendommen skissert.

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
<b>Offentlige merknader</b>			
1.	Fiskarlaget Vest	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	E
2.	Barnas representant	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	E
3.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	E
4.	Fiskeridirektoratet	<input type="checkbox"/> Ingen merknad	E
5.	Fylkesmannen i Rogaland	<input type="checkbox"/> Merknad	E

<b>Private merknader</b>			
6.	Kåre Tengs-Pedersen	<input type="checkbox"/> Merknad	E

### INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering	
<b>Offentlige uttaler</b>				
1.	Fiskarlaget Vest	<input type="checkbox"/> De har ingen merknader til endringen.	E	Tas til etterretning.
2.	Barnas representant	<input type="checkbox"/> Har ingen merknader til endringen	E	Tas til etterretning.
3.	Felles brukerutvalg	<input type="checkbox"/> Utvalget har ingen merknader til saken.	E	Tas til etterretning.
4.	Fiskeridirektoratet	<input type="checkbox"/> De er ikke kjent med at det i det aktuelle området er fiskeri- og / eller akvakulturinteresser som skulle kunne bli skadelidende som følge av bygging av hytte på noen av de alternative plasseringene. De har derfor ingen merknader til endringen.	E	Tas til etterretning.
5.	Fylkesmannen i Rogaland	<input type="checkbox"/> Fylkesmannens vurdering av de to alternativene, er at begge kommer i konflikt med strandsonen og vil ligge som uheldige landskapselementer og dominerende fra sjøsiden. Alt. 1 vil ligge høyere i landskapet og vil derfor bli mer dominerende, men er ikke så konflikfullt når det gjelder strandsonen. Alt. 2 kommer i direkte konflikt med strandsonen. I praksis vil en hytte her privatisere strandsonen helt ned til sjøen. Begge alternativene vil ha som konsekvens at noe av den sammenhengende grønnstrukturen som eksisterer på Kjeøy blir ytterligere splittet opp. <input type="checkbox"/> Fylkesmannen mener at det er viktig å sikre de ledige og tilgjengelige arealene ned mot sjøen på Kjeøy. De fraråder at det legges inn flere hyttetomter på Kjeøy av hensyn til strandsonen og for å	E	Ettersom Fylkesmannen ikke vurderer innsigelse mot alt. 1, anbefales dette alternativet. Det er dette alternativet som er lagt til grunn for endringsforslaget.

		sikre en utbygging som i rimelig grad er tilpasset landskapet. De vurderer innsigelse til alt. 2.		
6.	Kåre Tengs-Pedersen	□ Har skrevet flere brev. 15.11.11 påpeker han at de foretrekker alternativet nærmest sjøen. Påpeker at kommunen "ikke står fritt når det gjelder arealbruk" for denne eiendommen.	E	I seinere møte med saksbehandler har Tengs-Pedersen sagt at de aksepterer alt. 1.

Rådmannen anbefaler at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

#### 4. HISTORIKK.

Gjeldende reguleringsplan har med kun eksisterende fritidsbolig på gnr. 49, bnr. 131.

Denne saken har en meget omfattende historie som rådmannen finner det riktig å redegjøre for i saksforelegget. Denne gjennomgangen konsentrerer seg om det som har skjedd etter Kommunestyrets vedtak 12.11.07, men først nevnes det at i perioden 1999 til 2007 sendte Tengs-Pedersen flere brev til reguleringsarkitekten for denne reguleringsplanen: Bygg- og eiendomsreform AS, samt til kommunen, bl.a. i forbindelse med angjeldende eiendom. Brevene gjaldt ønsket om å regulere inn ytterligere fritidsboliger på eiendommene, deriblant 1 fritidsbolig på bnr. 131.

Planvedtaket ble kunngjort ved brev av 28.02.08, med 3 ukers klagefrist.

13.03.08 klaget Kåre Tengs-Pedersen på at det ikke var tatt med en fritidsbolig nr 2 på hans eiendom.

I brev av 03.06.08 skriver Tengs-Pedersen bl.a. at det må bero på en saksbehandlingsfeil at det ikke er tegnet inn en fritidsbolig nr 2 på denne eiendommen. Han skriver videre at det må foreligge en åpenbart usaklig og vilkårlig forskjellsbehandling i forhold til de eiendommer som har fått regulert inn nye hytter. Tengs-Pedersen forventer at kommunen setter i gang en prosess med sikte på å rette opp denne feilen.

Etter at Tengs-Pedersen hadde lest saksdokumentene til møtet i Miljøutvalget 17.06.08, skrev han brev til kommunen, datert 16.06.08. Han skriver bl.a. at saksbehandler i saksutredningen ikke har gått inn i eller redegjort for saksbehandlingen og hans anførsler omkring denne, og at saksbehandler heller ikke har vektlagt noen av alle de skriv Tengs-Pedersen har sendt til kommunen, slik at Miljøutvalget ikke har tilstrekkelig eller relevant informasjon i saken til å ta standpunkt. Han ber om at saken utsettes dersom klagen ikke tas til følge.

Miljøutvalget behandlet klagen fra Tengs-Pedersen 17.06.08. Vedtaket fremkommer under "Eventuell tidligere politisk behandling" i dette saksforelegget. I saksforelegget står det under rådmannens vurdering av klagen bl.a. at: *"Rådmannen viser til at søker hadde innspill til hytte på sin eiendom i forbindelse med oppstart av planarbeid. Denne ble kommentert i forbindelse med førstegangs-behandlingen av planen. Som en konsekvens av bl.a. mange innspill, ble planen sendt tilbake til tiltakshaver for videre bearbeiding. Planen som ble levert kommunen fra tiltakshaver og som ble lagt til grunn for ny politisk behandling inneholdt ikke nye hytter på bnr. 131. I forbindelse med høring sendte tiltakshaver høringsuttaler på dette og som ble lagt frem for politisk behandling 13.09.07. Det faste utvalg for plansaker ønsket i den forbindelse å legge inn en ny hytte på bnr. 131. Dette ble tatt med i meklingen med fylkesmannen uten at kommunen fikk aksept for å legge inn en ny hytte på bnr. 131. Dette ble lagt frem for kommunestyret som la meklingen til grunn og det ble derfor ikke lagt inn ny hytte på bnr. 131. Rådmannen har forståelse for klagers synspunkt, men utifra at kommunen*

*ikke nådde frem gjennom meklingen kan en ikke legge inn nye hytter på eiendommen. En vurderer at dette ønsket har fått sin avklaring gjennom planprosessen.”*

27.11.08 skrev Tengs-Pedersen til kommunen. Han etterlyser vedtak i Miljøutvalget og nevner bl.a. den forskjellsbehandlingen som har skjedd på Kjeøy, og ber rådmannen om å bidra til at saken finner en løsning.

08.12.08 sendte kommunen de 4 klagesakene som ble behandlet i juni, over til Fylkesmannen.

13.01.09 bestemte departementet at Fylkesmannen i Vest-Agder skulle være settefylkesmann i denne saken.

23.01.09 skrev Tengs-Pedersen brev til kommunen. Han etterlyser igjen begrunnelse for hvorfor hans nye fritidsbolig ikke er med på reguleringsplanen. Han ber også om en del konkrete opplysninger om planprosessen.

26.01.09 skrev saksbehandler brev til Tengs-Pedersen. I brevet står det bl.a. om saksgangen og hva som hadde skjedd så langt i prosessen.

04.03.09 skrev Tengs-Pedersen til kommunen. I brevet står det bl.a. at kommunens brev av 26.01.09 ikke gir svar på de spørsmål han hadde stilt til kommunen. Han etterlyser bl.a. et notat fra plansjef Tonheim til rådmannen. Samme dato skrev Tengs-Pedersen til Fylkesmannen i Vest-Agder. I brevet redegjør Tengs-Pedersen for det han mener er hovedpunktene i saken. Tengs-Pedersen skriver at han hadde krav på å få sin sak realitetsbehandlet i kommunen. Dette forutsetter at saken er omtalt i dokumentene, i saksutredningen, og vedtaket med tilhørende begrunnelse for et eventuelt avslag. Klager mente at han var utsatt for usaklig forskjellsbehandling ettersom andre fritidsboliger var kommet med gjennom planprosessen.

Fylkesmannen i Vest-Agder som var settefylkesmann i denne klagesaken, ga ikke Tengs-Pedersen medhold ved vedtak av 02.06.09. Kommunestyrets vedtak av 12.11.07 ble opprettholdt. I saken kritiserer Fylkesmannen kommunen for at det gikk nesten 6 måneder fra klagesakene ble behandlet i Miljøutvalget til klagen ble oversendt til Fylkesmannen.

02.06.10 sendte så Tengs-Pedersen klage til Sivilombudsmannen vedrørende saksbehandlingen og avgjørelse av reguleringsplanen. I brevet redegjør han for sitt syn på saken.

04.08.10 skrev Tengs-Pedersen et nytt brev til Sivilombudsmannen. I dette brevet skrives det bl.a. en oppsummering av hovedpunktene i saken og hans hovedkonklusjoner.

20.08.10 skrev Sivilombudsmannen brev til Fylkesmannen i Vest-Agder. I brevet står det bl.a. at man ber om at Fylkesmannen bekrefter om det var slik at Fylkesmannen i Rogaland satte et øvre tak på antall hytter som betingelse for ikke å fremme innsigelse mot planen. Sivilombudsmannen ber også settefylkesmannen forklare hva man mener i forbindelse med at avgjørelsen om ikke å ta med ønsket fritidsbolig på bnr. 131 synes "å bygge på relevante og saklige hensyn." Det stilles også spørsmål om en ny hytte på klageres eiendom er mer konfliktfyllt i forhold til strandsonerinteresser enn andre eiendommer på Kjeøy. Dersom det er riktig at Fylkesmannen i Rogaland satte et øvre tak på antall hytter på Kjeøy totalt sett, bes Fylkesmannen om å kommentere om det i så tilfelle burde vært iverksatt en prosedyre for utvelgelse av hytter som skulle ut av planen.

I sitt tilsvare skrev Fylkesmannen i Rogaland 17.10.10 bl.a. at grunnlaget for innsigelsen var at reguleringsplanen la opp til en omfattende utbygging i strandsonen, både når det gjelder hytter og naust / brygger. Innsigelsen ble trukket etter drøftelser med kommunen, etter at

byggepresset i strandsonen samlet sett ble vesentlig redusert. Drøftingsresultatet med kommunen var et kompromiss mellom kommunen og Fylkesmannen, og viser i praksis hvor langt Fylkesmannen var villig til å gå når det gjelder å åpne for nye byggetiltak i strandsonen. Det står videre i svaret at i ettertid vurderte kommunen å legge inn 2 hytter til ut over det som låg i kompromisset. Dette var 2 hytter som Fylkesmannen ikke kunne akseptere i forhold til en samlet vurdering av presset på strandsonen, og disse ble heller ikke lagt inn i planen. Drøftingsresultatet var så tydelig og detaljert, at det hadde som konsekvens at det ikke kunne åpnes for nye hytter / naust ut over det kommunen og Fylkesmannen ble enige om. En oppfølging av drøftingsresultatet ble i praksis en betingelse for ikke å fremme innsigelse, skriver Fylkesmannen i Rogaland.

Sivilombudsmannen skrev en uttalelse til klagen fra Tengs-Pedersen, i brev av 07.04.11. I denne uttalelsen står det bl.a.: *"Jeg vil bemerke at hensynene som blir vektlagt, må være saklige ut fra reguleringsmessige formål. Det kan ikke være tvil om at strandsonehensyn i så måte er både relevante og saklige. Det må imidlertid også stilles krav om at hensynene er konkret forankret i den enkelte sak, sammenlign for eksempel sak inntatt i ombudsmannens årsmelding for 2005 s. 268 (Somb-2005-73). I så måte er saksdokumentene i saken her lite opplysende. Jeg kan ikke se at det er redegjort for konkrete vurderinger som begrunner hvorfor det ikke ble innregulert noen hytte på klagers eiendom. Det er heller ikke gitt noen beskrivelse av hva som eventuelt adskiller klagerens eiendom fra eiendommene hvor hytter ble innregulert kort tid før i den samme planprosessen. Det synes noe uklart hvorfor Kåre Tengs-Pedersens hytte ikke ble foreslått innregulert på et tidligere stadium. Når det i realiteten ble satt et øvre tak for hytter da Fylkesmannen i Rogaland trakk sin innsigelse 12. juli 2007, kan det fremstå som tilfeldig at Tengs-Pedersens hytte ikke ble innregulert. Som fremhevet blant annet i ombudsmannens uttalelse 26. mars 2009 (SOM-2008-985), vil kravene til begrunnelsens innhold variere med behovet i den enkelte saken. I saken her – hvor klager ved flere anledninger og over et lengre tidsrom hadde henvendt seg til kommunen – var det ytterligere foranledning til å begrunne konkret hvorfor det aktuelle hyttepunktet ikke ble innregulert. Fravær av konkret begrunnelse i denne saken må anses som en mangel ved vedtaket. Mangelen er egnet til å så tvil om avgjørelsen er truffet på et saklig grunnlag. Jeg ber om at saken behandles på nytt."*

18.10.11 behandlet Fylkesmannen i Rogaland saken på nytt, etter oppfordring fra Sivilombudsmannen. Fylkesmannen legger Sivilombudsmannens uttalelse til grunn for sin nye vurdering av saken. Det står bl.a.: *"Kommunen og Fylkesmannen i Vest-Agder som klageinstans har ikke gitt en konkret begrunnelse for hvorfor Tengs-Pedersens ønske om en hytte på sin eiendom ikke ble etterkommet, og det foreligger dermed saksbehandlingsfeil."* Fylkesmannen konkluderer med at saksbehandlingsfeilen kan ha virket bestemmende inn på innholdet i kommunens planvedtak og deres vedtak av 02.06.09, og at det dermed foreligger en ugyldighetsgrunn. Ugyldigheten rammer kun den delen av vedtaket som medfører forbud mot å oppføre en ny hytte på bnr. 131, samt settefylkesmannens stadfestelse av dette vedtaket. I brevet står det videre bl.a.: *"Kommunen bes når saken behandles på nytt sørge for å vurdere konkret om det bør reguleres inn en ny hytte på Tengs-Pedersens eiendom. Hvis kommunen ønsker en slik reguleringsendring må den vurdere om og eventuelt i hvilken grad det kreves høring og offentlig ettersyn. Kommunen bør uansett avklare med Fylkesmannen i Rogaland hvordan en eventuell ny hytte på Tengs-Pedersens eiendom stiller seg i forhold til innsigelse."*

Fylkesmannen fatter følgende vedtak:

*"Under henvisning til begrunnelsen over opphever Fylkesmannen vårt vedtak av 02.06.2009 og kommunestyrets reguleringsvedtak av 12.11.2007 delvis. Det vil si at den del av vedtak av 12.11.2007 som medfører forbud mot å oppføre en ny hytte på gnr. 49 bnr. 131, samt vår stadfestelse av denne del av vedtaket oppheves. Nevnte del av saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling."*

Kåre Tengs-Pedersen påklaget Fylkesmannen i Vest-Agder sitt vedtak av 18.10.11. Begrunnelsen for klagen var at Fylkesmannen kun hadde opphevet en del av kommunens reguleringsvedtak. Dersom Fylkesmannen i Rogaland sitt øvre tak for antallet hytter ble opprettholdt, krevde klager at hele reguleringsplanen skulle oppheves.

Miljøverndepartementet behandlet klagesaken 02.03.12. I brev til klager skriver de at klagen ikke tas til følge. Fylkesmannen i Vest-Agder sitt vedtak av 18.10.11 stadfestes.

## 5. PRESENTASJON AV PLANOMRÅDET

Planområdet for reguleringsendringen begrenser seg til gnr. 47, bnr. 131 på nordøstre del av Kjeøy. Hele planområdet dekker et areal på om lag 3,7 daa. På denne eiendommen er det i dag 1 fritidsbolig.

## 6. PRESENTASJON AV FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Det er foreslått 1 ny fritidsbolig på dette bruket. Den nye fritidsboligen er vist med byggegrense og plassering tilsvarende det som gjelder tilsvarende nye fritidsboliger på Kjeøy. Det bemerkes at ny fritidsbolig på eiendommen sør for angjeldende plassering, bnr. 168, er plassert minst 10 m fra grensen mellom de to eiendommene, slik at det ikke blir noen konflikt når det gjelder avstanden mellom bygningene, slik plasseringen på gjeldende reguleringsplan kan gi inntrykk av.

Hele planområdet er foreslått regulert til byggeområde for fritidsboliger og uteoppholdsareal, tilsvarende det som finnes på gjeldende reguleringsplan.

### 6.1 Eksisterende bebyggelse i planen

Det er en fritidsbolig på denne eiendommen fra før. Denne ligger øst på eiendommen, nær sjøen.

### 6.2 Ny bebyggelse i planen

Det er foreslått en ny fritidsbolig i planområdet. Kravene til nye fritidsboliger fremkommer i reguleringsbestemmelsene for "Reguleringsplan for Kjeøy, deler av Tengsåsen og Tengsastranda med sjøområder."

## Saksbehandlers vurderinger:

I forbindelse med plankontorets gjennomgang av planen har en gått gjennom kjente tema og foretatt ROS/KU vurdering knyttet til disse. Denne gjennomgangen er basert på ulike temakart, gjennomgang av tiltakshaver, lokalkunnskap, innspill i forbindelse med varsel om oppstart m.m.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell / teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet og omgivelsene, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv konsekvenser for og konsekvenser av planen). Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell nedenfor.

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Lite sannsynlig				
1. Usannsynlig				



Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig eller gjør konfliktnivået for høyt til at tiltaket kan anbefales.

Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i fht nytte ev. ytterligere utredninger er påkrevd.

Hendelser i grønne felt: Rimelige tiltak gjennomføres ev. konfliktnivået vurderes som akseptabelt eller det ikke er konflikt i særlig grad.

En har foretatt vurdering i tilknytning til det enkelte tema om det skal legges inn rekkefølgekrav eller at arealet justeres slik at risikoen fjernes, ev. vurderer en at det er for konfliktfylt og det blir ikke lagt inn i planen. Tiltak som reduseres sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene ev. at det ikke legges inn.

## 7. TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 7.1 Parkering, adkomst, kryss og frisikt

Disse forholdene dekkes på samme måte som øvrige nye fritidsboliger på Kjeøy.

### 7.2 Trafikksikkerhet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
ULYKKE I AV-/PÅKJØRSLER		X	1	1	GRØNN	IVARETATT I PLAN OG BESTEMMELSER
ULYKKE MED GÅENDE/SYKLENDE		X	1	1	GRØNN	
ANDRE ULYKKESPUNKTER		X	1	1	GRØNN	
BYGGELINJE MOT VEG		X	1	1	GRØNN	

### 7.3 Vann og avløp

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
VANN		X	1	1	GRØNN	
AVLØP		X	1	1	GRØNN	

### 7.4 Fremføring av strøm m.m.

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
FREMFORING AV STRØM M.M		X	1	1	GRØNN	

Fremføring av strøm m.m. skal skje i form av kabel jfr. Reguleringsbestemmelsene § 5.4: "Alle kabler og ledninger for strøm, telefon etc. skal framføres i jordkabel."

### 7.5 Avfallshåndtering

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

AVFALLSBEHANDLING		X	1	1	GRØNN	
-------------------	--	---	---	---	-------	--

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 8. UNIVERSELL UTFORMING:

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
KAN HENSYN TIL TILGJENGELIG/ UNIVERSELL UTFORMING IVARETAS		X	1	1	GRØNN	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 9. BARN OG UNGE

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
TILFREDSSTILLER DET KRAV TIL BARN OG UNGE – LEK M.M		X	1	1	GRØNN	
OMRÅDE FOR IDRETT/LEK		X	1	1	GRØNN	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 10. SIKKERHET OG BEREDSKAP

#### 10.1 Flom

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
ELVEFLOM / STORMFLO / HØY VANNSTAND / BØLGESLAG		X	1	1	GRØNN	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 10.2 Støy

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
STØV OG STØY		X	1	1	GRØNN	IKKE KJENT.

Den planlagte aktiviteten skal ikke generere støy. Området er ikke spesielt utsatt for støy fra verken biltrafikk eller båttrafikk. Noen sommeruker er det en del støy fra småbåttrafikken.

#### 10.3 Ras

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		

MASSERAS/SKRED		X	1	1	GRØNN	
SNØ-/ISRAS		X	1	1	GRØNN	
FLOMRAS		X	1	1	GRØNN	

Det er ikke vist i skrednett og en er heller ikke kjent med slike forhold fra området.

#### 10.4 Vær og vind

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
VINDUTSATTE OMRÅDER		X	1	1	GRØNN	
NEDBØRUTSATTE OMRÅDER		X	1	1	GRØNN	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 10.5 Radon

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
RADONGASS		X			GRØNN	IKKE KJENT.

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 10.6 Høyspent og magnetfelt

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
HØYSPENT/MAGNETFELT		X	1	1	GRØNN	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 10.7 Brann og eksplosjonsfare

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
RISIKOFYLT INDUSTRI MM (KJEMIKALIE / EKSPLOSIV, OLJE / GASS, RADIOAKTIV)		X	1	1	GRØNN	

Ikke kjent med spesielle forhold.

#### 10.8 Strategiske områder

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
VEI, BRU, KNOTEPUNKT		X	1	1	GRØNN	
HAVN, KAIANLEGG		X	1	1	GRØNN	
SYKEHUS-/HJEM, KIRKE / BRANN / POLITI / SF		X	1	1	GRØNN	
FORSYNING KRAFT, VANN		X	1	1	GRØNN	
FORSVARSSOMRÅDE/ TILFLUKTSROM		X	1	1	GRØNN	

Ikke kjent med spesielle forhold.

## 11. FORURENSNING

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
INDUSTRI		X	1	1	GRØNN	
BOLIG		X	1	1	GRØNN	
LANDBRUK		X	1	1	GRØNN	
AKUTT FORURENSNING		X	1	1	GRØNN	
FORURENSNING I SJØ		X	1	1	GRØNN	
FORURENSET GRUNN		X	1	1	GRØNN	
HØYSPENTLINJE/EMS/STRÅLING		X	1	1	GRØNN	

Ikke kjent med spesielle forhold.

## 12. VIKTIGE HENSYN OG AREALINTERESSER

### 12.1 Sjø og vassdrag

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
100 – METERS BELTET FRA SJØ/50-M BELTET FRA SJØ OG VASSDRAG		X	1	1	GRØNN	TILTAKET BLIR LIGGENDE CA 50 M FRA SJØEN, MEN MED BYGNINGER MELLOM SJØEN OG TILTAKET.
VASSDRAGSOMRÅDER INKL. DRIKKEVANNSKILDER / RESTRIKSJONSOMRÅDER		X	1	1	GRØNN	

Planlagt tiltak ligger i 100-metersbeltet, men det ligger flere bygninger mellom strandlinja og planlagt tiltak.

## 12.2 Naturverdier og rødlistart

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
<b>SÅRBAR FLORA/INNGREPSFRIE OMRÅDER</b>		<b>X</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>GRØNN</b>	
<b>SÅRBAR FAUNA / FISK / LEVEOMRÅDE FOR RØDLISTART</b>		<b>X</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>GRØNN</b>	

Ikke kjent med spesielle forhold.

## 12.2 Viltområde

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
<b>VILTOMRÅDE</b>		<b>X</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>GRØNN</b>	

Ikke kjent med spesielle forhold.

## 12.3 Kulturminner/kulturmiljø

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
<b>KULTURMINNE / -MILJØ / SEFRAK</b>		<b>X</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>GRØNN</b>	

Det er ikke registrert kulturminner i området jfr. temakart Rogaland. Heller ikke SEFRAK bygninger innforbi planområdet.

Rådmannen vurderer at dette er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

## 12.4 Friluftsliv

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
<b>FRILUFTSLIV OG REKREASJON (FRILUFTSOMRÅDER, LNF-F/N, FRIOMRÅDER M.M.)</b>		<b>X</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>GRØNN</b>	

Det er ikke registrert friluftsinnteresser i dette området.

## 12.5 Forhold knyttet til landbruksdriften i nærområdet

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
<b>LANDBRUK / KJERNEOMRÅDE FOR JORDBRUK / SKOGBRUK</b>		<b>X</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>GRØNN</b>	

Ikke kjent med spesielle forhold.

## 12.6 Landskapsvern og estetikk

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
<b>LANDSKAPSVERN/ESTETIKK</b>		<b>X</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>GRØNN</b>	
<b>VAKRE LANDSKAP</b>		<b>X</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>GRØNN</b>	

Ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Foreslått byggegrense gjør at planlagt bygning ikke kommer på høyden.

## 12.7 Terreng

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
<b>TERRENG</b>		<b>X</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>GRØNN</b>	<b>IVARETATT I PLAN OG BESTEMMELSER.</b>

Ikke kjent med spesielle forhold.

## 12.8 Vegetasjon og markslag

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
<b>VEGETASJON OG MARKSLAG</b>		<b>X</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>GRØNN</b>	<b>IVARETATT I PLAN OG BESTEMMELSER.</b>

Ikke kjent med spesielle forhold.

## 12.9 Lokalklima

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
<b>LOKALKLIMA</b>		<b>X</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>GRØNN</b>	

Ikke kjent med spesielle forhold.

## 12.10 Miljøkonsekvenser

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
<b>MILJØKONSEKVENSER</b>		<b>X</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>GRØNN</b>	<b>IVARETATT I PLAN OG BESTEMMELSER.</b>

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

### 12.11 Forhold til naboer/tilpassning til omgivelser

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Konsekvenser for naboer		X	1	1	Grønn	
Tilpassning til eksisterende omgivelser	x		1	1	Grønn	

Ikke fremkommet noe så langt i planprosessen som en kjenner til.

### 12.12 Sol og skygge

Hendelse/Situasjon	Ivaretatt ?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar/ Tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
Sol og skygge	X		1	1	Grønn	

Området er sør- og vestvendt med gode solforhold. Ingen negative innvirkninger for naboer.

## 13. VURDERING OM PLANEN HAR VESENTLIG KONSEKVENNS FOR MILJØ OG SAMFUNN / UTBYGGINGSAVTALE

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
<b>VESENTLIGE KONSEKVENSER FOR MILJØ OG SAMFUNN</b>		X	1	1	<b>GRØNN</b>	

Kommunen er pålagt å vurdere behovet for konsekvensutredninger etter § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger". Dette gjelder også ved en omdisponering av arealer i strid med kommuneplanen. Rådmannen vurderer at den foreslåtte reguleringsplanen holder innenfor rammene i kommuneplanen jfr. byggeområder.

Rådmannen vurderer ikke at denne planen har vesentlige virkninger for miljø og samfunn og heller ikke at ev. avvik fra kommuneplanen er av en slik karakter at det medfører behov for konsekvensutredning jfr. § 4 i "Forskrift om konsekvensutredninger".

### 14. NATURMANGFOLD

Hendelse/Situasjon	Fare til stede?		Grov vurdering av:		Risiko/alvorlighet	Kommentar / tiltak
	Ja	Nei	Sannsynlighet?	Konsekvens		
<b>NATURMANGFOLD</b>		X	1	1	<b>GRØNN</b>	

Ikke kjent med spesielle forhold.

### 15. MØTE MED TENGS-PEDERSEN.

I mai 2012 gjennomførte saksbehandler et møte med Kåre Tengs-Pedersen på hans initiativ. I dette møtet ga Tengs-Pedersen uttrykk for at de hadde bestemt seg for de ikke ville klage på vedtaket dersom planbehandlingen medførte at de får regulert inn en ny fritidsbolig på det alternativet som ligger lengst vest på eiendommen.

## 16. FORESLÅTT PLASSERING SETT I FORHOLD TIL ANDRE NYE FRITIDSBOLIGER PÅ KJEØY.

Den reguleringsplanen som ble vedtatt i 2007 inneholdt 22 nye fritidsboliger på Kjeøy. De aller flest av disse ligger med byggegrense minst 20 m fra sjøkanten, men det er 2 byggegrenser som ligger nærmere sjøkanten enn dette. Dette gjelder to nye fritidsboliger på bnr. 32 og 157 nordvest på Kjeøy. Den foreslåtte nye fritidsboligen på bnr. 131 får byggegrense om lag 50 m fra sjøkanten, og det blir liggende fritidsboliger mellom denne og sjøen, slik at den vil ikke påvirke allmennhetens atkomst til og i strandsona.

Med den byggerensen som er foreslått, vil ikke den nye fritidsboligen bli liggende noe mer i silhuett enn flere av de øvrige nye fritidsboligene på Kjeøy. Den vil heller ikke bli et mer dominerende tiltak enn andre nye fritidsboliger på Kjeøy.

## 17. OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Rådmannen vurderer at den fremlagte reguleringsendringen ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner.

Rådmannen anbefaler derfor at planen blir lagt ut til offentlig ettersyn som fremlagt.

### Universell utforming:

Ikke aktuelt i denne saken.

### Økonomiske konsekvenser:

Ingen for Eigersund kommune.

DRIFTSMESSIGE FORHOLD	INNEVÆRENDE ÅR	NESTE ÅR	ÅR 3
SUM			
INVESTERINGSMESSIGE FORHOLD	INNEVÆRENDE ÅR	NESTE ÅR	ÅR 3
SUM			

~ o ~

### Alternative løsninger:

Forslag til endring av del av reguleringsplan for "Reguleringsplan for Kjeøy, deler av Tengsåsen og Tengsastrand med sjøområder" som gjelder gnr. 47, bnr. 131, legges ut til offentlig ettersyn etter at følgende endringer er utført på plankartet:

1.

Reguleringsbestemmelsene tilhørende "Reguleringsplan for Kjeøy, deler av Tengsåsen og Tengsastrand" gjelder også i det området som omfattes av denne planendringen.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10.

~ o ~



**Dokumenter - vedlagt saken:**

Dok.nr	Tittel på vedlegg
197458	To alternative plasseringer for ny fritidsbolig på situasjonskart og på reguleringsplan
197462	Utsnitt av gjeldende reguleringsplan med alternativ lokalisering av ny fritidsbolig.pdf
199929	Uttalelse til reguleringsendring Tengs gnr. 49 bnr. 131
201712	Merknader vedrørende regulering av gnr. 49 bnr. 131
201713	Kart
202183	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsendring gnr. 49 bnr. 131 - fortetting med 1 fritidsbolig
203118	Uttalelse vedrørende reguleringsendring gnr. 49 bnr. 131
207010	Svar på forespørsel om reguleringsendring/fortetting hytter på gnr. 49 bnr. 131 - Kjeøy
208506	Vedrørende reguleringsplan gnr. 49 bnr. 131
233755	KJEØY REGULERINGSPLAN.pdf
233756	kJEØY TEGNFORKLARING.pdf
233757	Kjeøy Reguleringsbestemmelser.pdf
236554	Kjeøy Layout1 (1) - reguleringskart

**Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter**

Nr	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
4	X 18.10.2011	TENGS-PEDERSEN KÅRE; TENGS-PEDERSEN HERMAN; TENGS-PEDERSEN BEATE; TENGS-PEDERSEN ALF; SKAARA HENNING; HOVLAND RUNE FARDAL; ASBJØRNSEN KJELL MAGNHART;	Vedtak - Fylkesmannen i Vest Agder
1	U 24.10.2011	ALBRETSEN SOLVEIG LOUISE; Norges vassdrags- og energidirektorat; Eigersund havnevesen; Bjarne Rosenblad; Mattilsynet; Roger Tengsareid; Fiskeridirektoratet region sør; Kystverkets hovedkontor; Barnas representant i plansaker; Felles brukerutvalg;	Forespørsel om reguleringsendring gnr. 49 bnr. 131 - fortetting med 1 fritidsbolig

			Rogaland fylkeskommune; Naturvernforbundet i Rogaland; Fiskarlaget Vest; Eigersund Fiskarlag; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland; Statens vegvesen	
3	X	24.10.2011		To alternative plasseringer for ny fritidsbolig på situasjonskart og på reguleringsplan
5	I	07.11.2011	Fiskarlaget Vest	Uttalelse til reguleringsendring Tengs gnr. 49 bnr. 131
7	I	15.11.2011	Kåre Tengs- Pedersen	Merknader vedrørende regulering av gnr. 49 bnr. 131
6	I	18.11.2011	Barnas representant i plan- og byggesaker	Uttalelse fra BR-representant til reguleringsendring gnr. 49 bnr. 131 - fortetting med 1 fritidsbolig
9	I	22.11.2011	Fiskeridirektoratet Region Sør	Uttalelse vedrørende reguleringsendring gnr. 49 bnr. 131
10	I	03.01.2012	Fylkesmannen i Rogaland	Svar på forespørsel om reguleringsendring/fortetting hytter på gnr. 49 bnr. 131 - Kjeøy
11	I	04.01.2012	Kåre-Tengs Pedersen	Vedrørende reguleringsplan gnr. 49 bnr. 131
12	I	05.01.2012	Kåre Tengs- Pedersen	Ad sak vedr. regulering av gnr. 49 bnr. 131 - klagesak for miljøverndepartementet
13	I	20.02.2012	Kåre Tengs Pedersen	Sak vedrørende reguleringsplan av gnr. 49 bnr. 131
14	I	02.03.2012	Miljøverndepartement	Klage over omgjøringsvedtak fra Fylkesmannen i Vest-Agder - reguleringsendring gnr. 49 bnr. 131
15	I	20.04.2012	Kåre Tengs Pedersen	Purring - sak vedr. regulering av gnr. 49 bnr. 131
16	U	24.04.2012	Kåre Tengs Pedersen	Reguleringsendring gnr. 49 bnr. 131 - fortetting med 1 fritidsbolig
18	X	29.06.2012	Magne Eikanger	Oversendelse av reguleringsplankart Kjeøy

**Parter i saken:**

N	ALBRETSSEN SOLVEIG LOUISE	HUSABERGBAKKEN 89 A	4032	STAVANGER	
N	ALBRETSSEN SOLVEIG LOUISE	HUSABERGBAKKEN 89 A	4032	STAVANGER	
N	ASBJØRNSSEN KJELL MAGNHART	AUSTRÅTTVEIEN 40	4306	SANDNES	
N	HOVLAND RUNE FARDAL	REINSDYRVEIEN 25	4370	EGERSUND	
N	SKAARA HENNING	FJELLSTEDVEIEN 28	4370	EGERSUND	
	TENGSPEDERSEN ALF	STÅLE KYLLINGSTADS VEI 2 B	4317	SANDNES	
	TENGSPEDERSEN	ASPERHOLEN 63	4329	SANDNES	

	BEATE				
N	TENGS-PEDERSEN BEATE	ASPERHOLEN 63	4329	SANDNES	
N	TENGS-PEDERSEN HERMAN	AUSTRE TJØRNVEI 10	4317	SANDNES	
	TENGS-PEDERSEN KÅRE	LEILIGHET 143,ROALD AMUNDSSENS GATE 28 C	4307	SANDNES	
N	TENGS-PEDERSEN KÅRE	LEILIGHET 143,ROALD AMUNDSSENS GATE 28 C	4307	SANDNES	