



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 16.07.2020 Avdeling: Eigersund kommune  
Arkiv: : PL - 19690004, FA - L12, Enhet: Plankontor  
GBR - 116/4, GBR - 116/1, GBR - 116/192 Saksbehandler: Magne Eikanger  
Arkivsaksnr.: 18/1437 Stilling: Seniorrådgiver  
Journalpostløpenr.: 20/27218 Telefon: 51 46 83 24  
E-post: magne.eikanger@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
149/20	Planteknisk utvalg	16.11.2020
121/20	Kommunestyret	30.11.2020

### Detaljreguleringsplan for Eigelandsdalen hyttefelt gnr. 116 bnr. 192 mfl. Andre gangs behandling

#### Sammendrag:

Forslag til detaljreguleringsplan for Eigelandsdalen hyttefelt gnr. 116 bnr. 192 mfl. har vært ute til offentlig ettersyn og høring. Det legges opp til at to eldre reguleringsplaner oppdateres til dagens situasjon, med fritidsbebyggelse, tilhørende anlegg og infrastruktur mv., samt å legge til rette for videreutvikling av hyttefeltet, herunder etablering av vannforsynings- og avløpsanlegg. Det legges ikke opp til flere fritidsboliger enn i gjeldende reguleringsplaner. Det foreslås at de fleste fritidsboligene kan økes til 130 m2 BYA, mens 10 fritidsboliger maksimalt kan ha 90 m2 BYA, i samsvar med kommuneplanens bestemmelser fra 2019.

En vurderer at planen i hovedsak ivaretar de hensynene som er sentrale når det gjelder denne type reguleringsplaner. Tiltakshaver har i planen søkt å finne en hensiktsmessig avveining mellom fordeler og ulemper slik at utbyggingen vil ivareta hensynet til omgivelsene og nærmiljøet på en tilfredsstillende måte. Det kom inn uttalelser fra seks offentlige instanser og seks private uttalelser i forbindelse med at reguleringsendringen har vært på offentlig ettersyn og høring.

Hjemmelshaver på gnr. 116 bnr. 5 Ole Magne Egelandsdal, Egelandsdal hytteforening og Eigelandsdalen grunneierlag har kommet til enighet om en avtale som sikrer alle partenes interesser dersom Alternativ 2 vedtas med noen mindre justeringer. Dette er en privatrettslig avtale som kommunen ikke er part i, men som danner grunnlaget for at rådmannen anbefaler at reguleringsplanen Alt. 2 blir vedtatt etter at det er gjort endringer på reguleringsplankartet og i bestemmelsene.

### **Administrasjonens forslag til vedtak:**

Forslag til detaljreguleringsplan for Eigelandsdalen hyttefelt, gnr. 116 bnr. 192 mfl. Alt. 2, med bestemmelser datert den 28.02.20, plankart datert den 03.03.20, planbeskrivelse datert den 13.01.20 vedtas med følgende endringer:

1. På reguleringsplankartet
  - a. Frisiktsoner må korrigeres og 115 m påføres
  - b. Avrunding i kryss skal være 9 m og målsettes
  - c. Byggegrense på 20 m langs Fv. 42. Målsettes
  - d. 3 m Annen veggrunn langs Fv. 42. Målsettes
  - e. Planavgrensningen i nordvest justeres i samsvar med kartutsnitt merket Vedlegg 1 og datert den 20.10.20.
2. I reguleringsbestemmelsene
  - a. § 2.6 får følgende tilføyelse: *«Bygningens utforming, farge og materialvalg skal ha god tilpasning til terreng, omgivelser og øvrig bebyggelse.»*
  - b. § 4.2 tas ut av reguleringsbestemmelsene
  - c. § 5.1 endres til følgende: *«Det er ikke tillatt med byggetiltak innforbi hensynssone H310 og H320 skred og flom, uten at det foreligger fagkyndig rapport som tilsier at området er trygt i forhold til TEK17 sine kriterier for utbygging, eventuelt med avbøtende tiltak.»*
  - d. § 5.2. Lovhenviseingen endres til §§ 3, 6 og 8.
  - e. § 6.2 endres til følgende: *«Strøm / tele / datatilknytning: ved etablering av nye linjer skal dette skje via jordkabler, så langt dette er mulig ut fra terrengforhold.»*
  - f. § 6.6 endres til: *«Tekniske planer for alle tiltak som berører fylkesveinettet skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn.»*

Samtidig oppheves gjeldende Hytteplan over deler av Gunnar Eigelandsdals eiendom. Det medfører bl.a. at de delene av den gjeldende hytteplanen som ikke omfattes av den nye reguleringsplanen oppheves.

Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

### **Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret:**

#### **Møtebehandling fra Planteknisk utvalg 16.11.2020**

#### **PTU - behandling:**

##### **Votering:**

Administrasjonens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

#### **PTU-149/20 vedtak:**

### **Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret:**

*Forslag til detaljreguleringsplan for Eigelandsdalen hyttefelt, gnr. 116 bnr. 192 mfl. Alt. 2, med bestemmelser datert den 28.02.20, plankart datert den 03.03.20, planbeskrivelse datert den 13.01.20 vedtas med følgende endringer:*

1. *På reguleringsplankartet*
  - a. *Frisiktsoner må korrigeres og 115 m påføres*
  - b. *Avrunding i kryss skal være 9 m og målsettes*
  - c. *Byggegrense på 20 m langs Fv. 42. Målsettes*
  - d. *3 m Annen veggrunn langs Fv. 42. Målsettes*
  - e. *Planavgrensningen i nordvest justeres i samsvar med kartutsnitt merket Vedlegg 1 og datert den 20.10.20.*
  
2. *I reguleringsbestemmelsene*
  - a. *§ 2.6 får følgende tilføyelse: «Bygningens utforming, farge og materialvalg skal ha god tilpasning til terreng, omgivelser og øvrig bebyggelse.»*
  - b. *§ 4.2 tas ut av reguleringsbestemmelsene*
  - c. *§ 5.1 endres til følgende: «Det er ikke tillatt med byggetiltak innforbi hensynssone H310 og H320 skred og flom, uten at det foreligger fagkyndig rapport som tilsier at området er trygt i forhold til TEK17 sine kriterier for utbygging, eventuelt med avbøtende tiltak.»*
  - d. *§ 5.2. Lovhenviingen endres til §§ 3, 6 og 8.*
  - e. *§ 6.2 endres til følgende: «Strøm / tele / datatilknytning: ved etablering av nye linjer skal dette skje via jordkabler, så langt dette er mulig ut fra terrengforhold.»*
  - f. *§ 6.6 endres til: «Tekniske planer for alle tiltak som berører fylkesveinettet skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn.»*

*Samtidig oppheves gjeldende Hytteplan over deler av Gunnar Eigelandsdals eiendom. Det medfører bl.a. at de delene av den gjeldende hytteplanen som ikke omfattes av den nye reguleringsplanen oppheves.*

*Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.*

Vedtaket er enstemmig.

### **Møtebehandling fra Kommunestyret 30.11.2020**

#### **KS - behandling:**

Votering:

Innstilling fra planteknisk utvalg enstemmig vedtatt.

#### **KS-121/20 vedtak:**

*Forslag til detaljreguleringsplan for Eigelandsdalen hyttefelt, gnr. 116 bnr. 192 mfl. Alt. 2, med bestemmelser datert den 28.02.20, plankart datert den 03.03.20, planbeskrivelse datert den 13.01.20 vedtas med følgende endringer:*

1. *På reguleringsplankartet*
  - a. *Frisiktsoner må korrigeres og 115 m påføres*
  - b. *Avrunding i kryss skal være 9 m og målsettes*
  - c. *Byggegrense på 20 m langs Fv. 42. Målsettes*
  - d. *3 m Annen veggrunn langs Fv. 42. Målsettes*
  - e. *Planavgrensningen i nordvest justeres i samsvar med kartutsnitt merket Vedlegg 1 og datert den 20.10.20.*
  
2. *I reguleringsbestemmelsene*
  - a. *§ 2.6 får følgende tilføyelse: «Bygningens utforming, farge og materialvalg skal ha god tilpasning til terreng, omgivelser og øvrig bebyggelse.»*
  - b. *§ 4.2 tas ut av reguleringsbestemmelsene*
  - c. *§ 5.1 endres til følgende: «Det er ikke tillatt med byggetiltak innforbi hensynssone H310 og H320 skred og flom, uten at det foreligger fagkyndig rapport som tilsier at området er trygt i forhold til TEK17 sine kriterier for utbygging, eventuelt med avbøtende tiltak.»*
  - d. *§ 5.2. Lovhenvvisningen endres til §§ 3, 6 og 8.*
  - e. *§ 6.2 endres til følgende: «Strøm / tele / datatilknytning: ved etablering av nye linjer skal dette skje via jordkabler, så langt dette er mulig ut fra terrengforhold.»*
  - f. *§ 6.6 endres til: «Tekniske planer for alle tiltak som berører fylkesveinettet skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn.»*

*Samtidig oppheves gjeldende Hytteplan over deler av Gunnar Eigelandsdals eiendom. Det medfører bl.a. at de delene av den gjeldende hytteplanen som ikke omfattes av den nye reguleringsplanen oppheves.*

*Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.*

*Vedtaket er enstemmig.*

Du finner oversikt over alle dokumenter i saken på kommunens nettsider, [www.eigersund.kommune.no](http://www.eigersund.kommune.no) - Politiske saksdokumenter: <http://bit.ly/1ywnuF>  
Velg møtedato, finn saken, velg Gå til arkivsaken.

## Saksgang:

Planteknisk utvalg innstiller til Kommunestyret som fatter vedtak i saken.

## Eventuell tidligere politisk behandling:

Planteknisk utvalg behandlet reguleringsendringen første gang den 17.02.20:

### PTU-016/20 vedtak:

*Forslag til endring av detaljreguleringsplan for Egelandsdalen hyttefelt gnr. 116, bnr. 192 mfl. med bestemmelser datert den 10.01.20, plankart datert den 13.01.20 og planbeskrivelse datert den 13.01.20 legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring etter at følgende tilføyelse og justering er foretatt i reguleringsbestemmelsene og på plankartet:*

1.Reguleringsbestemmelsene § 4- tillegg :

a) Alminnelig landbruksdrift tillates i området LF8.

2.Plankartet:

Endring i plankartet:

*Planteknisk utvalg ønsker at grøntområdet på gnr. 116, bnr. 5 tas ut av planen, og at grensen justeres slik at de hyttene det gjelder i nord blir værende i planen.*

*Trenger ikke å regulere for at barn og unge skal «utfolde» seg i naturen.*

*Dagens reguleringsplan må da oppheves for dette området.*

*Planteknisk utvalg ønsker at eier av gnr.116, bnr. 5 skal kunne bruke sitt areal som han ønsker i fremtiden."*

**Det legges ut to forslag.**

*Vedtaket fattes med hjemmel i plan og bygningsloven § 12-10, jf. § 12-11.*

Vedtaket stemmetall fremgår av voteringen.

## Andre opplysninger / fakta i saken:

### Presentasjon av planområdet

#### 1.Planstatus for området

Planområdet ligger inne i det stiplede rektangelet:



## Dokumenter vedlagt saken

DokID	Tittel
795330	Reguleringsbestemmelser Egelandsdalen hyttefelt 10.01.20, Alternativ 1
795331	Reguleringsbestemmelser Egelandsdalen hyttefelt 28.02.20, Alternativ 2
795189	Reguleringsplan 19690004-03-Reguleringsplan_alt_1
795190	Reguleringsplan 19690004-03-Reguleringsplan alt_2
795332	Forslag til justert plangrense i nordvest 20.10.20
795187	Planbeskrivelse - Egelandsdalen hyttefelt gnr. 116 bnr. 192 m.fl.
795180	Eigersund kommune - gnr. 116 bnr. 192 m.fl. - detaljreguleringsplan - Egelandsdalen hyttefelt - høring
795178	Uttalelse detaljreguleringsplan for Egelandsdalen hyttefelt gnr. 116 bnr. 192 med flere
795217	Uttalelse - reguleringsplan på høring - Egelandsdalen hyttefelt - gnr. 116 bnr. 192 m.fl. - Eigersund kommune
795181	Uttalelse til offentlig ettersyn 19690004-03 endring VA anlegg m.m. Egelandsdalen hyttefelt gnr. 116 bnr. 192 m.fl. Egeland
795175	Tilbakemelding fra Dalane Nett - Reguleringsplan på høring. Detaljreguleringsplan for Egelandsdalen hyttefelt
795176	Felles brukerutvalg - høringsuttalelse reguleringsendring fritidsbebyggelse Egelandsdalen gnr. 116 bnr. 4 m.fl. (18-9 og 18-10)
795177	Merknad til detaljreguleringsplan for Egelandsdalen hyttefelt
795179	Uttale til detaljreguleringsplan for Egelandsdalen hyttefelt gnr. 116 bnr. 192 mfl. Førstegangs-behandling
795182	Høringsuttalelse - reguleringsplan Egelandsdalen hyttefelt
795183	Uttalelse - detaljreguleringsplan for Egelandsdalen hyttefelt
795184	Uttalelse - reguleringsbestemmelser for Egelandsdalen hyttefelt, gnr. 116 bnr. 192 med flere
795273	Vedrørende vei som ikke er bygget - detaljreguleringsplan for Egelandsdalen hyttefelt gnr. 116 bnr. 192 mål.