



**Sokndal  
kommune**

Saksbehandler Plan- og miljørådgiver Rita Ørslund  
ArkivsakID: 17/528  
Arkivkode:

Saksnummer	Utvalg	Dato
052/18	Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk	29.08.2018
059/18	Kommunestyret	17.09.2018

## **2.gangs behandling - Detaljregulering boliger Stien, Sokndal kommune - gnr. 82 bnr. 9**

### **Sammendrag:**

Formålet med planforslaget er å omregulere tre tomter fra fritidsbebyggelse til boligbebyggelse. Planforslaget var oppe til 1.gangs behandling i LMT 14.03.2018, og ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det er kun Statens vegvesen som har kommet med innspill til høringen. Dette innspillet er tatt til etterretning og plankartet justert i samsvar med innspillet.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

I henhold til Plan- og bygningslovens §12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak:

1. Detaljregulering for Stien, gnr. 82 bnr. 9 i Sokndal med tilhørende bestemmelser vedtas.
2. Detaljregulering Fritidsboliger Stien, PlanId 1111-2003001, vedtatt 20.01.02, revidert 16.06.02 og 23.03.03 oppheves.

### **Vedlegg:**

Dok.nr	Tittel på vedlegg
174867	1. gangs behandling - Detaljregulering boliger Stien, Sokndal kommune - gnr. 82 bnr. 9 Stien (L)(264218)
178437	Uttale til offentlig ettersyn av detaljregulering boliger Stien
174865	Planbeskrivelse 24.10.2017
183038	Reguleringsbestemmelser revidert 10.08.2018
183039	Planforslag Stien_18.06.2018

## **29.08.2018 Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk**

### **Møtebehandling:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig tilrådt

**LMT- 052/18 Vedtak:**

I henhold til Plan- og bygningslovens §12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak:

1. Detaljregulering for Stien, gnr. 82 bnr. 9 i Sokndal med tilhørende bestemmelser vedtas.
2. Detaljregulering Fritidsboliger Stien, PlanId 1111-2003001, vedtatt 20.01.02, revidert 16.06.02 og 23.03.03 oppheves.

**17.09.2018 Kommunestyret****Møtebehandling:**

Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk`s innstilling ble enstemmig vedtatt.

**KS- 059/18 Vedtak:**

I henhold til Plan- og bygningslovens §12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak:

1. Detaljregulering for Stien, gnr. 82 bnr. 9 i Sokndal med tilhørende bestemmelser vedtas.
2. Detaljregulering Fritidsboliger Stien, PlanId 1111-2003001, vedtatt 20.01.02, revidert 16.06.02 og 23.03.03 oppheves.

**Klageadgang:**

Ja

**Saksgang:**

Prosjektil Areal AS har på vegne av grunneiere utarbeidet planen.

- Oppstartsvarsel datert 28.08.2017 med frist for innspill 29.09.2017
- Vedtatt fremmet etter 1. gangs behandling i LMT 14.03.2018
- Offentlig høring 21.03.2018 med høringsfrist 14.05.2018

**Tidligere politisk behandling:**

1. gangs behandling i LMT 14.03.2018

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

Forslag til detaljregulering for Stien er utarbeidet av Prosjektil Areal AS har på vegne av grunneiere. Bakgrunn for saken og beskrivelse av tiltaket fremgår av forslaget med tilhørende beskrivelse.

**Hensikt med reguleringen / omreguleringen**

Hensikten med planen er å omregulere tre tomter med formål fritidsbebyggelse til boligbebyggelse med kjøreveg frem til tomt innenfor planområdet.

Tiltakshaver ønsker romslige rammer for areal til bebyggelse og terrasser. Det reguleres inn tomtegrenser og nye byggesoner i den nye planen.

**Forhold til overordnede planer**

Viser til saksframlegget for 1. gangs behandling der dette er redegjort for.

### **Førstegangs behandling**

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av hovedutvalget for landbruk, miljø og teknikk den 14.03.2018 sak 017/18. LMT vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn. Høringsfristen var satt til den 14.05.2018. Statens vegvesen fikk innvilget utsettelse til 18.05.2018 og deres merknad er det eneste innspillet vi har mottatt:

- Statens vegvesen, datert 16.05.2018
  - Radius og vegbredder i avkjørselen mot fv. 33 og det interne veganlegget, må være dimensjonert for renovasjonskjøretøy iht. gjeldende krav.

*Vår kommentar:* Tatt til etterretning og plankartet er oppdatert.

### Andre endringer etter 1. gangsbehandling:

I h.h.t. LMT-017/18 vedtaket har administrasjonen hatt en gjennomgang av bestemmelsene:

- Feil i nummereringen rettet opp
- § 4.1: Byggehøyder er spesifisert for de ulike takkonstruksjonene; flatt, gesims og pulttak.

Byggehøyden skal fortsatt måles fra golvnivå i hovedetasjen på tomt 3, mens på tomt 1 og 2 er dette nå endret til «ferdig planert terreng»

*Saksbehandlers kommentar:* Det er i utgangspunktet ikke ønskelig å legge til rette for bygninger med kjeller i dette området, og ønsker derfor at byggehøyden måles fra ferdig planert terreng. Tomt 3 har planer om å bygge et tilbygg med garasje i kjeller. Administrasjonen har fått se tegningene og er av den oppfatning at dette er en god løsning for denne tomta. Vi ønsker derfor ikke å gi bestemmelser som hindrer en slik løsning. Bestemmelsene har derfor ikke blitt endret for tomt 3.

### **Saksbehandlers vurderinger:**

I gjeldende kommuneplan er område regulert til fritidsbebyggelse. Planforslaget er derfor i strid med kommuneplanen. Området ligger også innenfor 100-meters beltet. Planforslaget medfører små endringer fra dagens situasjon. Området er allerede utbygd med to fritidsboliger. En eventuell omdisponering av disse til boligformål vil kunne bidra til noe økt trafikkbelastning i området, men ikke i betydelig grad. Tomtenes plassering i terrenget gjør at inngrepene i 100-meters beltet ikke vil påvirke 100-meters beltet av betydning, i forhold til dagens situasjon. Bestemmelsene imøtekommer statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen ved at det ikke legges inn bygninger nærmere sjø enn det som allerede er etablert. For utvidelse av eksisterende bygninger i 100-meters beltet generelt i kommunen, bør dette om mulig skje i retning bort fra sjøen. Det har heller ikke kommet innspill fra Fylkesmannen til planen.

Sokndal kommune har behov for å få oppdatert gjeldende reguleringsplaner, da svært mange er gamle og ikke lenger samsvarer med dagens situasjon og regelverk. Gjeldende reguleringsplan for Stien er ikke blant de eldste, men samsvarer likevel ikke med dagens situasjon. Administrasjonen ser derfor positivt på at forslagstiller her har gjennomført en omregulering som vil bidra til en mer ryddig og forutsigbar forvaltning av eiendommene. Administrasjonen ser fordelene med denne planen som betydelig større enn ulempene.

### **Konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet (herunder konsekvenser for folkehelsen):**

Viser her til de vurderinger som er gjort saksframlegget for 1.gangs behandling.

### **Alternativ innstilling:**

Planen sendes tilbake til administrasjonen for ytterligere avklaring.

