



## Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 11.03.2022 Avdeling: Samfunnsutvikling  
Arkiv: :FA-L12, GBR-7/787 Enhet: Plankontor  
Arkivsaksnr.: Saksbehandler: Annika Hagen  
22/303 Stilling: Planrådgiver  
Journalpostløpenr.: Telefon: 457 21 564  
2022012177 E-post: annika.hagen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
006/22	Rådmannen delegert	

### Reguleringsendring etter forenklet behandling - Leidlandshagen K1, del av gnr. 7 bnr. 787 - endring av planbestemmelse

#### Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring 20090008-06 - Detaljregulering for konsentrert boligbebyggelse, Leidlandshagen, område K1 som medfører en justering i bestemmelsenes rekkefølgekrav § 7.1 for teknisk infrastrur. Det vurderes at saken kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess.

#### Rådmannens vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring i 20090008-06 - Detaljregulering for konsentrert boligbebyggelse, Leidlandshagen, område K1 som medfører følgende endringer i bestemmelsene;

1. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for boliger tilknyttet de enkelte veiene f\_IV1, f\_IV2 og f\_IV3 , skal VVA være ferdig opparbeidet på den veien boligen er tilknyttet. Teknisk infrastruktur er opplegg for kabler i bakken, VA og gruset vei.

Vedtaket er fattet på delegert fullmakt fra Planteknisk utvalg og med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14.

#### Saksgang:

Kommunedirektøren vedtar mindre reguleringsendring etter delegert fullmakt.

#### Reguleringsendring etter forenklet behandling – Leidlandshagen K1, del av gnr. 7 bnr. 787

Eigersund kommune har mottatt en søknad om reguleringsendring etter forenklet behandling i 20090008-06 - Detaljregulering for konsentrert boligbebyggelse, Leidlandshagen, område K1 der formålet er å justere rekkefølgekravet § 7.1 i bestemmelsene.

En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

1. vurdering om det er mindre reguleringsendring
2. kort presentasjon av hva saken gjelder
3. gjennomgang av uttaler
4. rådmannens vurdering og konklusjon

## **1. Vurdering om det er mindre reguleringsendring**

Etter at uttalefristen for varsling er passert har rådmannen vurdert at søknaden kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet behandling jfr. §12-14 i pbl. Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses for "reguleringsendring etter forenklet behandling" av reguleringsplan. I noen grad må det være opp til et skjønn i det enkelte tilfelle hvor grensen går. Det er heller ikke gitt uttømmende retningslinjer jfr. tidligere lov. Selv om reguleringsendring etter forenklet behandling av reguleringsplan behandles noe enklere enn reguleringsendring etter §12- 14 jfr. § 28-1 i gammel pbl. gjelder bestemmelsene om samråd og medvirkning også for slike endringer, dvs. at bl.a. berørte sektormyndigheter må gis anledning til å uttale seg. Det er ikke klageadgang på avslag på en mindre reguleringsendring.

Grensegangen mellom full regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring", noe en vurderer at denne justeringen ikke medfører siden det kun dreier seg om en justering i bestemmelsene som opprettholder det opprinnelige kravet, men er tilpasset områdets forutsetninger.

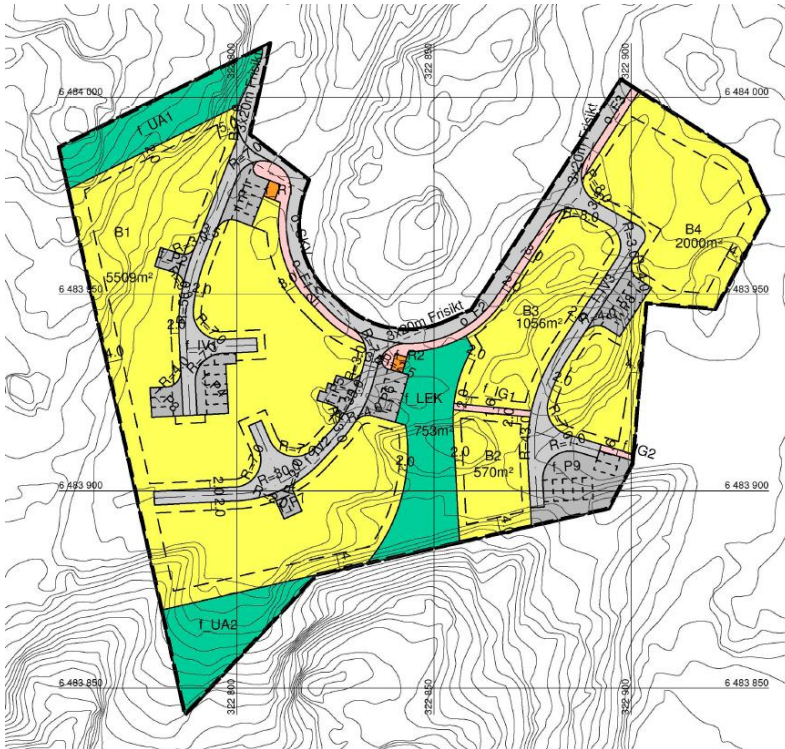
Dersom det er tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en vanlig reguleringsendring etter § 12-14.

Etter en samlet vurdering konkluderer en med at dette dreier seg om mindre endringer, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det omfatter kun justering i bestemmelsene av mindre omfang. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet forenklet behandling av reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

## **2. Kort presentasjon av hva saken gjelder**

Eger Bygg AS søker om en endring i rekkefølgebestemmelsene for 20090008-06 - Detaljregulering for konsentrert boligbebyggelse, Leidlandshagen, område K1. Nåværende bestemmelse stiller krav om opparbeidelse av teknisk infrastruktur i B1-B4 før byggetillatelse kan gis, selv om en skulle ønske å kun bygge ut deler av området tilknyttet til én av internveiene. Derfor justeres kravet slik at opparbeidelse av VVA utløses for den veien eventuelle byggeprosjekter er tilknyttet til. Dette vil være mer hensiktsmessig med tanke på fremtidig realisering av projekter i området. Dette medfører at dersom en skal bygge en bolig innenfor B1 som skal tilknyttes f\_IV1 kun får krav om opparbeidelse for f\_IV1, og ikke for samtlige internveier innenfor B1-B4.

Utsnitt av plankartet:



### 3. Gjennomgang av uttaler

Det er ikke kommet nabomerknader til saken jfr. underskrifter på inngått avtale. Endringen vurderes ikke å berøre statlige og regionale myndigheter og er derfor ikke sendt disse.

#### Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser.

#### Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser.

#### Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente konsekvenser.

#### Universell utforming:

Ingen kjente konsekvenser.

### 4. Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen viser til gjennomgang og vurdering i pkt. 1-3 og vil derfor etter en samlet vurdering og etter delegert myndighet vedta en reguleringsendring etter forenklet behandling som medfører følgende:

1. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan gis for boliger tilknyttet de enkelte veiene f\_IV1, f\_IV2 og f\_IV3, skal VVA være ferdig opparbeidet på den veien boligen er tilknyttet. Teknisk infrastruktur er opplegg for kabler i bakken, VA og gruset vei.

#### Universell utforming:

Ivaretas av TEK.

### Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

~ o ~

### Alternative løsninger:

~ o ~

### Dokumenter - vedlagt saken:

Parter i saken:				
	Egersund Eiendomsutvikling AS	Gamle Sokndalsveien 38	4372	EGERSUND
	Hellvik Hus Hellvik Eiendomsutvikling AS	Jærveien 1250	4375	HELLVIK
	Torjussen Eiendom AS	St. Hans gate 8	4013	STAVANGER
	Margit Åreskjold	Bygg- og eiendomssjef		
	Anne Lotte Årdal Sleveland	Damveien 15	4370	EGERSUND
	Sindre Jacobsen	Damveien 15	4370	EGERSUND