



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 06.04.2022
Arkiv: :FA-L12, GBR-8/516,
PL-19760008
Arkivsaksnr.:
22/675
Journalpostl penr.:
2022014688

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

Samfunnsutvikling
Plankontor
Annika Hagen
Planr dgiver
457 21 564
annika.hagen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
010/22	Rådmannen delegert	

Reguleringsendring etter forenklet behandling - bolig og stenging av adkomst m.m. gnr. 8 bnr. 516, Hovlandsveien 90

Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring i 19950002 - Raudstø - Hovland Fuglodd (15-8) og 19760008 - Hovlandsvika -Fuglodd -Tangen -Sundstø (15-1). Endringen medfører at plangrensen for 19950002 justeres mot 19760008 for å inkludere hele tomten gnr. 8 bnr. 516. Formålet med endringen er å dele tomt gnr. 8 bnr. 516 i to boligtomter, samt stenge eksisterende avkjørsel fra tomten til Hovlandsveien og dermed kun benytte eksisterende avkjørsel fra Madlandsdalen. Det legges også til rekkefølgekrav om at avkjørsel fra tomt 8/516 til fv 4288 stenges f r tillatelse til ny bolig kan gis. Kommunedirektøren vurderer at en vil kunne anbefale en slik justering. Det vurderes at saken kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess.

Rådmannens vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring i 19950002 - Raudstø - Hovland Fuglodd (15-8) som medfører følgende endringer:

I plankartet

1. Plangrense justeres til å inkludere hele tomt gnr. 8 bnr. 516
2. Det legges inn byggegrense mot veg og nabotomter
3. Eksisterende bygg s r på tomt gnr. 8 bnr. 516 forutsettes fjernet

I bestemmelsene

1. Rekkefølgekrav: F r det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny bolig på gnr. 8 bnr. 516, skal utkjørsel til fv 4288 stenges og ny adkomst skal være etablert i tråd med gjeldende reguleringsplan.

Det vedtas en reguleringsendring i 19760008 - Hovlandsvika -Fuglodd -Tangen -Sundstø (15-1) som medfører følgende endringer:

I plankartet

1. Plangrense justeres til å følge s r-østlige tomtegrense til gnr. 8 bnr. 516 og dermed ikke lenger inkludere denne tomten

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 – bolig og stenging av adkomst m.m. gnr. 8 bnr. 516, Hovlandsveien 90

Eigersund kommune har mottatt en søknad om reguleringsendring etter forenklet behandling i 19950002 - Raudstø - Hovland Fuglodden (15-8) og 19760008 - Hovlandsvika -Fuglodden -Tangen - Sundstø (15-1).

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 da det kun dreier seg om mindre justeringer i plankart og plangrense. Dette gjør at man i hovedsak kan gjennomføre de forutsetningene gitt i gjeldende plan, herunder bruke adkomst fra Madlandsdalen til boliger på Hovlandsveien 88 og 90. Selv om det det åpnes for å etablere en ny bolig på Hovlandsveien 90, vurderes ikke planen å endres nevneverdig eller medføre unødige konsekvenser.

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

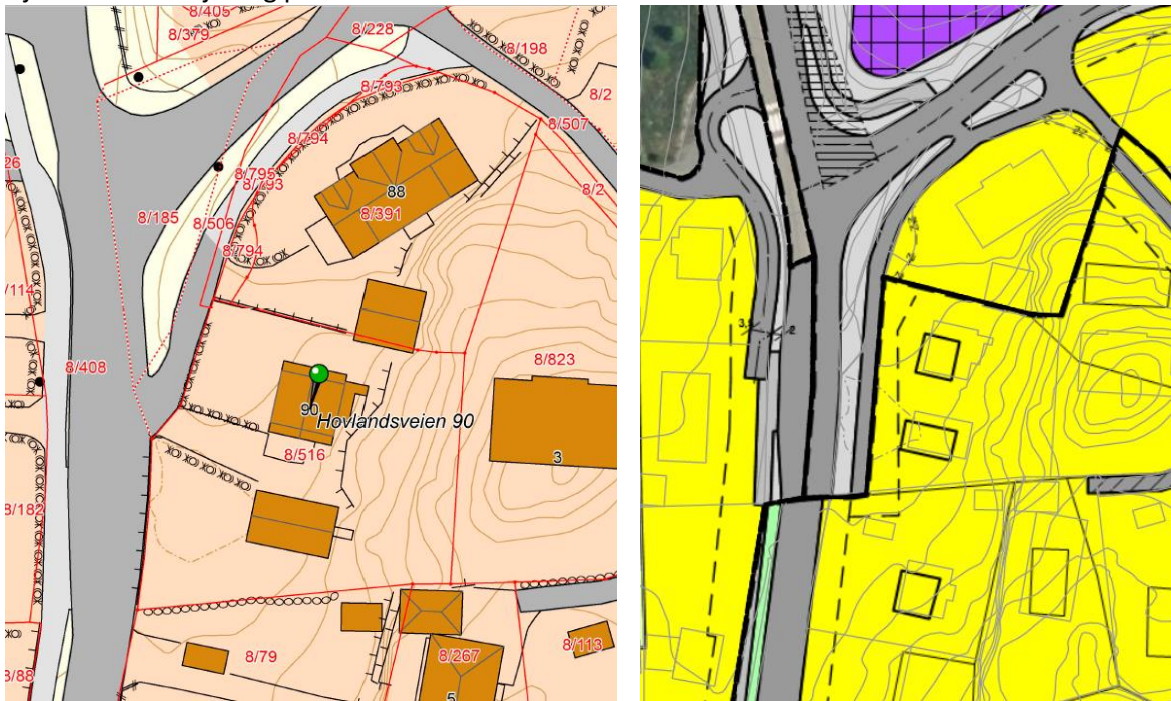
Etter en samlet vurdering konkluderer en med at dette dreier seg om mindre endringer, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det omfatter kun justering i plankart og bestemmelser av mindre omfang. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet forenklet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

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

Det er søkt om en endring som medfører at plangrensen for 19950002 - Raudstø - Hovland Fuglodden (15-8) justeres mot 19760008 - Hovlandsvika -Fuglodden -Tangen -Sundstø (15-1) for å inkludere hele tomten gnr. 8 bnr. 516 i én plan. Formålet med endringen er å dele tomt gnr. 8 bnr. 516 i to boligtomter, samt stenge eksisterende avkjørsel fra tomten til Hovlandsveien og dermed kun

benytte eksisterende avkjørsel fra Madlandsdalen som tiltenkt i gjeldene plan. Det legges også til rekkefølgekrav om at avkjørsel fra tomt 8/516 til fv 4288 stenges før tillatelse til ny bolig kan gis.

Gjeldende situasjon og planstatus:



Endringsforslag:



3. Gjennomgang av uttaler

Det er ikke kommet nabomerknader til saken jfr. underskrifter på inngått avtale. Veimyndighet for fv 4288, Rogaland fylkeskommune, har fått tilsendt saken og har ikke kommet med merknader.

Endringen vurderes ikke å berøre andre 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.

Eksisterende adkomst fra Madlandsdalen er i dag en gang- og sykkelvei, med varierende bredde ca 2,5-3m. Den er derimot ikke tilknyttet annen trase for gang- og sykkelvei eller gangvei i sør, og heller ikke i utgangen mot Madlandsdalen. Gangveg og busstopp finnes på motsatt side av Hovlandsveien, med gangfelt som krysser oppforbi krysset med Fugloddveien. Det antas derfor at myke trafikanter i hovedsak benytter seg av de andre traseene, og det dermed er små konsekvenser for trafikksikkerhet. Da vegen er smal vil det være naturlig med lav fart på strekningen.

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:

I 19950002 - Raudstø - Hovland Fuglodd (15-8):

I plankartet

4. Plangrense justeres til å inkludere hele tomt gnr. 8 bnr. 516
5. Det legges inn byggegrense mot veg nabotomter
6. Eksisterende bygg sør på tomt gnr. 8 bnr. 516 forutsettes fjernet

I bestemmelsene

2. Rekkefølgekrav: Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny bolig på gnr. 8 bnr. 516, skal utkjørsel til fv 4288 stenges og ny adkomst skal være etablert i tråd med gjeldende reguleringsplan

I 19760008 - Hovlandsvika -Fuglodd -Tangen -Sundstø (15-1):

I plankartet

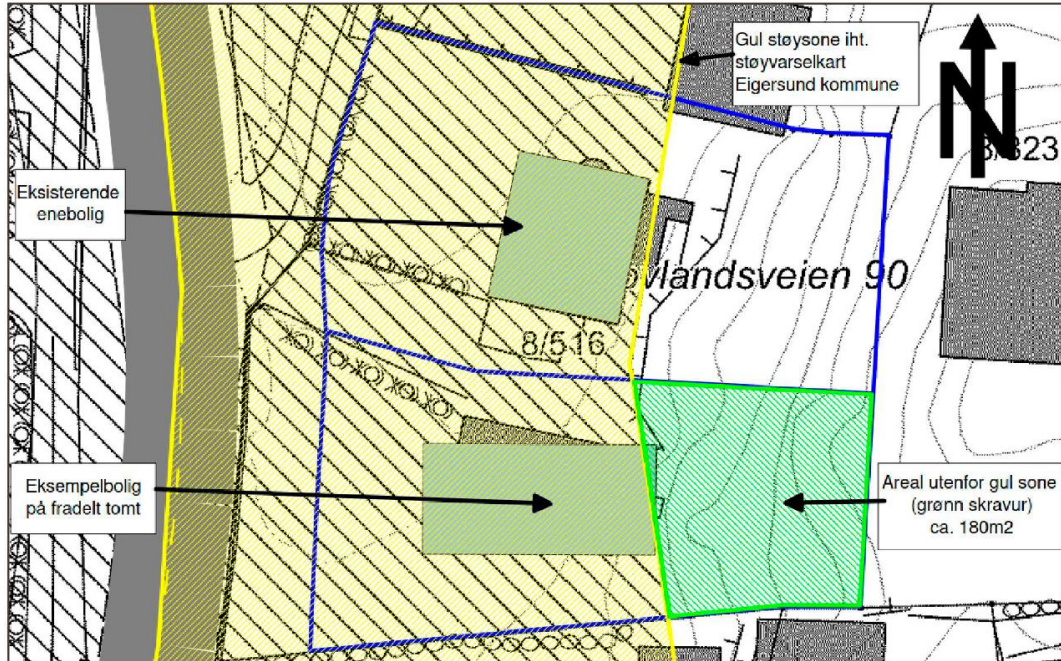
2. Plangrense justeres til å følge sør-østlige tomtegrense til gnr. 8 bnr. 516 og dermed ikke lenger inkludere denne tomten

Eventuell tidligere politisk behandling:

Andre opplysninger / fakta i saken:

Støy

Brekke Strand har gjort en sjablongvurdering av støyforholdene fra veitrafikk for en eksempelbolig på fradelt sørlig halvdel av tomten. For vurdering av støysituasjonen er det tatt utgangspunkt i utstrekning av gul støysone i mottatt støyvarselkart. En slik sjablongvurdering vurderes tilstrekkelig for å avklare tomtens egnethet mht. mulighet for å ivareta krav til utendørs støyforhold. Det må påregnes en beregning av veitrafikkstøy i senere fase, bl.a. for å dimensjonere fasader og vinduer/dører mht. innvendige støynivå fra veitrafikk.



Arealet øst for ny eksempelbolig, ca. 180 m², ligger i sin helhet utenfor gul støysone. Dermed er ikke støynivå til hinder for at dette arealet kan medregnes til minste uteoppholdsareal (MUA). Kravet om minst 150 m² uteoppholdsareal med støy fra veitrafikk utenfor gul støysone (Lden 55 dB) er dermed mulig å ivareta for den skisserte situasjonen.

Eksempelboligen får stille side mot øst. Arealdelens krav mht. stille side ivaretas dersom halvparten av oppholdsrommene, inkludert minst ett soverom, planlegges med vindu på østvendt fasade.

Veg

Med bakgrunn at vegen som skal benyttes som ny adkomst til eiendommer på Hovlandsveien 88 og 90 ser ut til å være smalere enn 3m på deler av strekningen, og at store deler av vegen er på privateid grunn, vil vegen anses som privat. Kommunens vegavdeling har uttalt at dersom vegen ønskes overtatt av kommunen, må den opparbeides etter kommunal standard.

Saksbehandlers vurderinger:

Universell utforming:

Ivaretas av TEK.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Parter i saken:				
	DVERSNES SYVERT	Steinbakken 56	4374	EGERSUND
	VINNINGLAN D ØYSTEIN	MADLANDSDALEN 3	4374	EGERSUND
	ALEXANDER ANTONYSLAS	Hovlandsveien 88	4374	EGERSUND
	HAALAND ELIN ANITA	Hovlandsveien 88	4374	EGERSUND
	ØGLEND ALF HENNING	MADLANDSDALEN 5	4374	EGERSUND
	Rogaland fylkeskommun e	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
	Margit Åreskjold	Bygg- og eiendomssjef		