



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 11.07.2022
Arkiv: :PL-19970005, FA-
L12, GBR-17/18, GBR-
18/109
Arkivsaksnr.:
20/875
Journalpostløpenr.:
2022024199

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

Samfunnsutvikling
Plankontor
Magne Eikanger
Seniorrådgiver
51 46 83 24
magne.eikanger@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
023/22	Rådmannen delegert	

Detaljreguleringsplan for Dyrnes - Kvå. Mindre reguleringsendring for gnr. 18 bnr. 109

Sammendrag:

En har mottatt søknad om mindre reguleringsendring som gjelder reguleringsplan for Dyrnes - Kvå. Endringen det søkes om er at markeringen på reguleringsplankartet av «bebyggelse som inngår i planen» fjernes fra eksisterende fritidsbolig på gnr. 18 bnr. 109, at det reguleres inn byggegrenser på denne tomten og at det blir egne bestemmelser i tilknytning til denne eiendommen, som bl.a. gir anledning til å bygge fritidsbolig med 100 m² BYA pluss en uthus på 8 m². Forslag om uthus på 8 m² kom med etter at søknaden hadde vært på varslingsfrist. Etter at varslingsfristen er ute finner kommunedirektøren at søknaden kan behandles med forenklet behandling. Ikke alle endringene som det er søkt om innvilges i vedtaket.

Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i detaljreguleringsplan for Dyrnes - Kvå, (14-4) som medfører følgende endringer:

På reguleringsplankartet:

1. Markeringen av «bebyggelse som inngår i planen» fjernes fra eksisterende fritidsbolig på gnr. 18 bnr. 109
2. Det reguleres inn byggegrenser på denne tomten

I reguleringsbestemmelsene:

1) Justert overskrift i § 4.2:

Fritidsbebyggelse – frittliggende, FF. (Unntatt for gnr 17 bnr 18 og fremtidig fradelte tomter fra gnr 17 bnr 18. FF12 og FF14 og gnr 18 bnr 109. FF5)

2) Ny reguleringsbestemmelse § 4.4 som gjelder for gnr. 18 bnr. 109:

4.4 FF5. Gjelder for gnr 18 bnr 109

Innenfor området kan det etter at eksisterende hytte er revet, oppføres en ny hytte. Det kan bygges fritidsbolig med maks 90 kvm BYA. Frittliggende bod eller uthus tillates ikke. Fritidsboligen skal bygges innenfor byggegrenser som er vist på planen. Ved saltak er maksimal mønehøyde 5,5 meter og maksimal gesimshøyde 3,5 meter. Ved pulttak tillates maksimal gesimshøyde på 4,5 meter. Ved flatt tak tillates maksimal gesimshøyde 4,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terreng.

Markplattning i henhold til SAK10 § 4-1 bokstav d) kan føres opp utenfor regulert byggegrense. Dette gjelder markplattninger med høyde inntil 0,5 meter.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området, med en enkel og god utforming,

materialvalg og mørk fargevirkning. Farger på bygningen eller gjenstander på eller ved bygningen kan kreves endret hvis den anvendte farge fører til at bebyggelsen virker dominerende i landskapet.

Høyde på bygning og grunnmur skal holdes så lav som mulig. Kjeller eller underetasje tillates ikke. Dersom det bygges på pilarer, og disse har en høyde på 0,5 meter eller mer, skal åpningen mellom disse kles med bord eller på annen passende måte.

Eksisterende vegetasjon som skjermer fritidsboligen, bør bevares.

Det skal installeres biologisk toalett med min. 2 kammer dersom hytta ikke kobles til offentlig avløpsnett.

Det skal på egen grunn etableres 2 p-plasser eller tinglyst plass i felles parkering anlegges med min.1,5 parkeringsplass pr. hytte. Parkeringsplass og adkomst skal anlegges samtidig med at eiendommen bebygges.

3) Etterfølgende bestemmelser innenfor § 4 får forskjøvet nummer.

Vedtaket er fattet den 11.07.22 på delegert fullmakt fra Planteknisk utvalg og med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, jf. 12-14.

Saksgang:

Kommunedirektøren vedtar mindre reguleringsendring etter delegert fullmakt.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til detaljreguleringsplan for Dyrnes - Kvå. (14-4) den 16.05.2022, med justerte opplysninger / søknad den 22.06.22. 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. kommunedirektørens vurdering og konklusjon

1. Vurdering om det er mindre reguleringsendring

Etter at uttalefristen for varslingen er passert har kommunedirektøren vurdert at søknaden kan behandles som en mindre reguleringsendring etter pbl. §12-14. Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses for "mindre reguleringsendring" 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 mindre endring 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 ordinær reguleringsendring 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. Dersom det er tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en ordinær reguleringsendring etter § 12-14. Etter en samlet vurdering konkluderer en med at dette dreier seg om mindre endring, ettersom viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det omfatter kun justering av 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 at det foretas en reguleringsendring etter forenklet behandling og som omfatter følgende:

På reguleringsplankartet:

1. Markeringen av «bebyggelse som inngår i planen» fjernes fra eksisterende fritidsbolig på gnr. 18 bnr. 109
2. Det reguleres inn byggegrenser på denne tomten

I reguleringsbestemmelsene:

a) Justert overskrift i § 4.2:

Fritidsbebyggelse – frittliggende, FF. (Unntatt for gnr 17 bnr 18 og fremtidig fradelte tomter fra gnr 17 bnr 18. FF12 og FF14 og gnr 18 bnr 109. FF5)

b) Ny reguleringsbestemmelse § 4.4 for gnr. 18 bnr. 109:

4.4 FF5. Gjelder for gnr 18 bnr 109

Innenfor området kan det etter at eksisterende hytte er revet, oppføres en ny hytte. Det kan bygges fritidsbolig med maks 100 kvm BYA. Hyttene skal bygges innenfor byggegrenser som er vist på planen.

Saltak, maksimal mønehøyde 5,5 meter og gesimshøyde 3,5 meter. Ved annen takform enn saltak tillates gesimshøyde til 4,5 meter. Høyder måles fra ferdig planert terreng.

Markplattning i henhold til SAK10 § 4-1 bokstav d) kan føres opp utenfor regulert byggegrense. Dette gjelder markplattninger med høyde inntil 0,5 meter.

Bebyggelsen skal mest mulig underordne seg naturpreget i området, med en enkel og god utforming, materialvalg og mørk fargevirkning. Farger på bygningene eller gjenstander på eller ved bygningene kan kreves endret hvis den anvendte farge fører til at bebyggelsen virker dominerende i landskapet.

Hovedhus og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenhengende form, farge og materialvalg.

Høyde på hus og grunnmur skal holdes så lav som mulig. Kjeller eller underetasje tillates ikke.

Dersom det bygges på pilarer, og disse har en høyde på 0,5 meter eller mer, skal åpningen mellom disse kles med bord eller på annen passende måte.

Eksisterende vegetasjon som skjermer hyttene, bør bevares.

Toalettet skal ligge under samme tak som hytta. Det skal installeres biologisk toalett med min. 2 kammer eller kan kobles til offentlig vann/avløpsnett.

Det skal på egen grunn etableres 2 p-plasser eller tinglyst plass i felles parkering anlegges min.1,5 parkeringsplass pr. hytte. Parkeringsplass og adkomst skal anlegges samtidig med at eiendommen bebygges.

Ikke alle endringene det søkes om er vedtatt.

3. Gjennomgang av uttaler

Søker har sendt søknaden til uttale til grunneiere og berørte statlige og regionale myndigheter. Det er kommet inn merknader fra Statsforvalteren i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, NVE, Kystverket, Fiskeridirektoratet og nabo Bjørn Kvasheim.

Statsforvalteren 03.05.2022:

Statsforvalteren vurderer at endringen er i tråd med kommuneplanens bestemmelser. På denne bakgrunn har de ingen innvendinger mot planendringen. De har et faglig råd om at det fastsettes maksimal byggehøyde for nye bygninger i planen, i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Saksbehandlers kommentar:

Det faglige rådet er fulgt opp i vedtaket ved at det i bestemmelsene for den aktuelle eiendommen fastsettes maksimale høyder for aktuelle takformer. Ettersom det ikke er varslet endring som går ut

på fastsettelse av maksimale bygningshøyder for nye bygninger i hele planområdet, finner ikke kommunedirektøren det rett å fastsette maksimale høyder på bygninger på andre eiendommer enn gnr 18 bnr. 109.

Rogaland fylkeskommune 01.05.2022:

Åpning for større bebyggelse vil kunne gi en større negativ effekt på landskapsbildet, og det bør gjøres en konkret vurdering av dette før kommunen tar stilling til planendringen. Fylkesdirektøren har ingen merknad til at bebyggelsen flyttes innenfor byggegrensen, ettersom det kan bidra til en plassering som reduserer landskapseffekten.

Saksbehandlers kommentar:

Planmyndigheten har gjennomført den vurderingen som fylkeskommunen ber om, og finner det ikke faglig forsvarlig å tillate økning av maksimal BYA til 100 m² på denne eiendommen. Maksimal BYA for FF-områder i gjeldende reguleringsbestemmelser er 90 m². Fritidsboligen som står på eiendommen i dag og som ifølge plankartet «inngår i planen», er på om lag 40 m². Maksimal BYA settes derfor til 90 m². Begrunnelsen for dette er bl.a. kommuneplanens bestemmelser § 7.13: «*Størrelsen på fritidsboliger fastsettes etter en vurdering av landskapstilpasning og lokal byggeskikk / omkringliggende bebyggelse med inntil 100 m² BYA innenfor 100 meter sonen fra sjø og verna vassdrag og inntil 130 m² BYA i øvrige områder.*» Denne tomten ligger eksponert på et markert høydedrag selv om det er høyreliggende terreng både sør og 100 m øst for eiendommen. Dersom man skulle tillate 100 m² BYA på denne eiendommen, vil det ha en for stor uheldig innvirkning på landskapsvirkningen og vil dessuten kunne skape presedens for andre tilsvarende saker.

NVE 24.04.2022:

Generell tilbakemelding. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i bl.a. arealplaner.

Saksbehandlers kommentar:

Ingen kommentar.

Kystverket 28.04.2022:

Kystverket har ingen merknader til reguleringsplanen.

Saksbehandlers kommentar:

Ingen kommentar.

Fiskeridirektoratet 27.04.2022:

Fiskeridirektoratet kan ikke se at planområdet / planen omfatter areal eller tiltak i sjø. De kan heller ikke se at forslaget til reguleringsendring som er skissert vil kunne medføre konsekvenser for de interesser de skal ivareta i planleggingen. De forutsetter at de blir orientert / konsultert dersom planområdet / -formålet endres slik at reguleringsplanen vil medføre tiltak i, eller virkninger til, sjøen. De ber om å få kopi av vedtaket.

Saksbehandlers kommentar:

Ingen kommentar.

Bjørn Kvasheim 17.04.2022:

Kvasheim skriver at han er nærmeste nabo. Eigersund kommune eier parkeringsplassen P5 på reguleringsplanen. Den har vært brukt som parkeringsplass av ham og gnr. 18 bnr. 109 i flere tiår. Selv benytter de ikke lenger denne parkeringsplassen, men plassen benyttes til parkering av mopeder og sykler og en del mer tilfeldig parkering. Han viser til fylkeskommunens planer om gang- og sykkelveg fra Eigersund og sørover. Parkerings-

plassen kan ligge i traseen for gang- og sykkelvegen og det kan være aktuelt med utvidelse av Dyrnesveien. Kassarheim skriver at det vil være uklokt å legge byggegrensen så tett på parkeringsplassen som det er beskrevet i brevet.

Kvassheim skriver videre om de reguleringsendringene som er gjennomført de siste årene. Det er etter hans syn uheldig. Han viser til at han forstår det slik at det planlegges å bygge en ny fritidsbolig med flatt tak og som er 100 m² stor. Det er en dobling av størrelsen sammenlignet med den fritidsboligen som skal rives og en økning på 10 m² sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Etter Kvassheim sin vurdering gjør tomtens beliggenhet at det ikke er en god ide med disse endringene ettersom bygningen trolig vil bli bygget med kjeller og det vil dominere i landskapet og ha silhuettvirkning. Han ber om at byggegrensen mot hans eiendom blir fire meter. Kvassheim ønsker ikke den omsøkte reguleringsendringen. Til slutt minner han om kommunedelplanen for fritidsbebyggelse som er til behandling og at det gjør at en planjusteringen er uheldig.

Saksbehandlers kommentar:

Byggegrensen i retning Kvassheim sin eiendom blir til dels fire meter og til dels åtte meter. En slik reguleringsendring som det her er søkt om trenger etter kommunedirektørens vurdering ikke vente på at kommunedelplanen for fritidsbebyggelse blir vedtatt.

Oppsummering

Saken kan etter kommunedirektørens vurdering fremmes som en mindre reguleringsendring. Søknaden innvilges kun delvis, ved at maksimal BYA settes til 90 m², mens søknaden gjelder 100 m² pluss 8 m².

Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser.

Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente konsekvenser.

Universell utforming:

Ingen kjente konsekvenser.

4. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren viser til gjennomgang og vurdering i pkt. 1-3 og vil derfor etter en samlet vurdering og etter delegert myndighet vedta reguleringsendring etter forenklet behandling som medfører følgende: Kommunedirektørens vedtak fremkommer på side 1 i saksforelegget.

Saksbehandlers vurderinger:

De vedtatte endringene er ikke så omfattende som det som det er søkt om. De vedtatte endringene er ikke så omfattende at det er behov for en ordinær reguleringsendringsprosess. De vedtatte endringene har ikke uakseptable virkninger på landskapsbildet eller andre uakseptable konsekvenser. ~ o ~

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
984421	N2_Endring for Dyrnes -Kvå- Dyrnesveien19_100622
994819	110722_Dyrnes Kvå Reguleringsbestemmelser
984414	Søknad om forenklet planprosess Dyrnes - Kvå gnr. 18 bnr. 109
993599	Tilbakemelding på e-post datert 10.06.22 - avklaringer - mindre reguleringsendring Dyrnes - Kvå
993600	Tilbakemelding på e-post datert 10.06.2022 - Mindre reguleringsendring Dyrnes - Kvå
984416	Uttalelse til planendring - Dyrnes - Kvå gnr. 18 bnr. 109
984425	Uttale til reguleringsendring Dyrnes-Kvå gnr. 17 bnr. 18
984417	Uttalelse - NVEs generelle innspill - høring - planjustering for Dyrnes-Kvå gnr. 18 bnr. 109
984418	Uttalelse - Fiskeridirektoratet - tilbakemelding på planjustering gnr. 18 bnr. 109
984419	Uttalelse fra Kystverket - reguleringsplan gnr. 18 bnr. 109
984420	Merknader til planjustering av gjeldende plan Dyrnes-Kvå gnr. 18 bnr. 109

Parter i saken:

	Thorvald Koldal	Sokndalsveien 345	4372	EGERSUND
	Anja Astrid Koldal	Sokndalsveien 341	4372	EGERSUND
	Danni Kent Koldal	Skippergata 56	4328	SANDNES
	Odd Magne Nesvåg	Kampebråten 15 B	1338	SANDVIKA
	Waaland Invest AS	Nymyra 25	4352	KLEPPE
	Dalane Byggsøk AS	Rekefjord	4380	HAUGE I DALANE