

SØKNAD OM REGULERINGSENDRING Hellvik Sentrum, felt B13

Forslagsstiller	Norrøn Hus Prosjekt AS		
Gjeldene plan	Hellvik Sentrum (17-19)		
Plan ID	20070008	Gnr./bnr.	60/810 og 60/811
Del av planen som endres	B13		
Faktura sendes til	Norrøn Hus Prosjekt AS	Org.nr.	994 199 536
Kontaktperson	Tor-Inge Larsen		
Adresse	Gamle Sokndalsvei 38, 4372 Egersund		
E-post	post@norrøn.no		
Plankonsulent	egðastrek AS	Org.nr.	968 392 131
Kontaktperson	Ragnhild Kaggestad Tamburstuen		
E-post	ragnhild.tamburstuen@egdastrek.no		

Bakgrunn

Hensikten med søknad om reguleringsendring av Detaljregulering for Hellvik Sentrum, planid 20070008, er å legge til rette for en høyere utnyttelse innenfor området B13, eiendom 60/810 og 60/811, ved at det åpnes for 2 boenheter pr. eiendom.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2013, og ønskede endringer medfører behov for å justere regulert tomtegrense i plankartet, samt øke utnyttelsesgraden tilsvarende planlagt fortetting og at garasje er sammenbygd med boligen. Antall avkjørsler økes også fra 2 til 4, slik at hver bolig får egen avkjørsel. Areal avsatt til boligformål endres ikke.

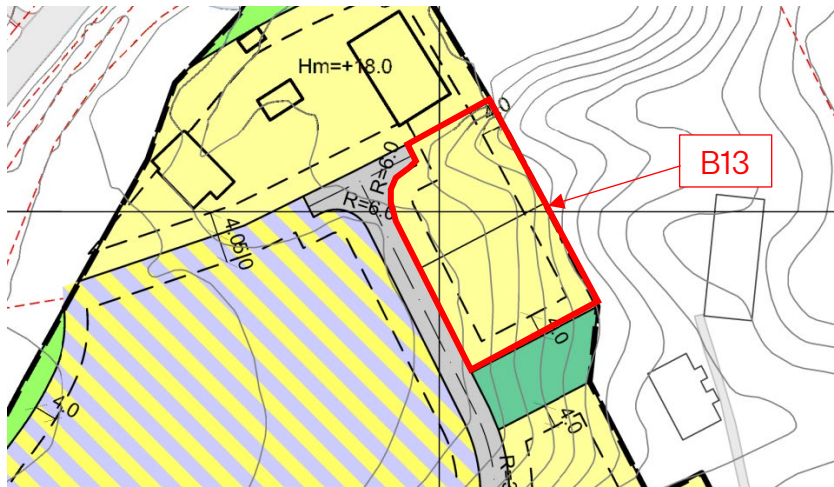
Planlagt utbygging vil ikke komme i konflikt med allerede etablert infrastruktur i området.

Planer som blir berørt av planendringen

Omtalt endring som skal behandles etter forenklet prosess berører følgende planer:

- Hellvik sentrum (17-19), planid 20070008

Reguleringsendringen omfatter kun endring av byggeområde B13 innenfor eiendommene 60/810 og 60/811.



Figur 1: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for Hellvik Sentrum. Planendringen omfatter område innenfor med rød strek.

Planprosessen

Omtalte endring er i samråd med Eigersund kommune vurdert til å kunne behandles som «forenklet prosess» (mindre endring) etter plan- og bygningslovens § 12-14. Endringen omfatter kun marginale endringer, og er innenfor område som i dag er regulert til utbygging, men som ikke er bebyggt. Dersom det kommer frem vesentlige merknader etter varslingsbrevet, kan endringen bli gjennomført som en ordinær reguleringsendring.

Før det kan fattes vedtak, forelegges planendringen berørte myndigheter og eier(e)/festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, samt andre berørte parter som påvirkes av endringen, jfr. Plan- og bygningslovens §12-14.

Reguleringsendringen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8, og utløser ikke krav om konsekvensutredning etter forskriften.

Endringer i plankart

- Omriss av planlagt bebyggelse

Planlagt tiltak er vist i plankartet med omriss av planlagt bebyggelse, og omfatter bolig og garasje.

- Regulert tomtegrense

Endringsforslaget viser kjedede eneboliger med mellomliggende garasjer. Det er ønskelig å dele eiendommene 60/810 og 60/811 i 4 nye tomter. Regulerte tomtegrenser inntegnes iht. planlagt tiltak. Eksisterende eiendomsgrense mellom bnr. 811 og 810 oppheves som følge av planendringen.

- Byggegrenser

Oppføring av 4 boenheter innenfor felt B13 medfører behov for justering av byggegrense mot naboeiendom i nord og mot snuhank. I gjeldende plan er det ikke vist byggegrense mot naboeiendom i nord. I forslaget settes byggegrensen til 2 meter, da planlagt utbygging viser garasje nærmest denne naboeiendommen. Mot snuhanken trekkes byggegrensen noe nærmere veigrunnen enn gjeldende plan viser. Justeringen vil ikke medføre konsekvenser mhp. bruken av snuhanken. Byggegrensene ellers mot veien, lekeplassen i sør og naboeiendom i øst opprettholdes lik gjeldende plan.

- Uteoppholdsareal

For å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal for den enkelte tomt er dette vist med eget arealformål «uteoppholdsareal» på plankartet.



Figur 2: Søknad om planendring (til venstre) og situasjonsplan for planlagt bebyggelse (til høyre). Planlagt tiltak vist i situasjonsplanen kan bli endret ifm. prosjekteringen og byggesaksbehandlingen i kommunen.

Endringer i bestemmelsene

Forslag til endringer/tilføyelser er vist med **fet** skrift. Opprinnelig bestemmelse er vist med *kursiv*.

- § 4.1.1

Intensjonen i gjeldende plan er at frittliggende småhusbebyggelse (B-felt) omfatter felt for eneboligtomter. Ønsket fortetting med sammenbygde boliger vurderes med dette å ikke falle inn under definisjonen for B-felt, og det er derfor behov for å endre bestemmelsen for felt B13.

Forslag til endring: **I feltene B1-B6, B7a, B7b, B7c, B12 og B13 skal det oppføres boliger med tilhørende anlegg. Innenfor felt B13 tillates oppført inntil 4 boenheter. Omriss av planlagt bebyggelse og regulert tomtegrense er vist på plankartet med en nøyaktighet på +/- 1 meter.**

- § 4.1.2

Gjeldende plan angir tillatt bebygd areal pr. tomt på 30 %, hvor garasje på inntil 50 m² kommer i tillegg. Iht. beregningsregler for BYA inngår parkering utenfor garasje i tillatt bebygd areal, selv om dette ikke er spesifisert i planens bestemmelser. Samlet utnyttelsesgrad på pr. tomt dersom garasje på 50 m² bygges, beregnes å være ca. 40 % BYA.

Planlagt utbygging viser løsning hvor garasjen er sammenbygd med boligen. Iht. veilederen Grad av utnytting skal garasjen da medregnes i det bebygde arealet på tomta.

Planlagt tiltak viser en samlet utbygging på ca. 490 m² BYA, inkludert garasje og parkering utenfor garasje. Feltet B13 utgjør 947 m², noe som tilsvarer en utnyttelsesgrad på ca. 52 % BYA.

Forslag til endring: *Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 30 % av tomtas nettoareal. Garasje kommer i tillegg. Tillatt bebygd areal innenfor felt B13 skal ikke overstige 52 % BYA inkludert garasje og parkering utenfor garasje.*

- Ny § 4.5 Uteoppholdsareal

Gjeldende plan anga ikke krav om uteoppholdsareal. For å sikre tilstrekkelig uteoppholdsareal for hver boenhet foreslås bestemmelsene supplert med følgende bestemmelse: **Hver boligenhet skal ha skjermet privat uteoppholdsareal på terreng og terrasse på garasjetak. Uteoppholdsareal mot kjørevei skal opparbeides som privat forhage.**

Vurdering av endring iht. PBL§12-14, 2. ledd

For at en reguleringsendring kan bli behandlet etter en enklere prosess må endringen ikke påvirke gjennomføringen av planen, ikke gå utover hoveddrammene i planen eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsinnteresser.

Det er ikke avdekket noen spesielle negative konsekvenser av en fortetting innenfor byggeområde B13. Fortettingen er i tråd med utbyggingsstrategien både lokalt og regionalt, hvor sentrale områder skal fortettes før man åpner for nye områder for utbygging. Planendringen vil bidra til en positiv utvikling for Hellvik sentrum i form av økt tilbud av etterspurte boliger. Planendringen vurderes å ikke gå ut over hoveddrammene i gjeldende plan, som regulerer området til boligbebyggelse. Den vil heller ikke påvirke gjennomføringen av planen ellers da bl.a. infrastrukturen i området allerede er etablert. Planendringen vil ikke medføre konsekvenser for viktige natur og friluftsområder, da arealbruken allerede er avklart gjennom gjeldende plan og planendringen viderefører dette.

Etter en samlet vurdering vil endringen kunne behandles etter forenklet prosess.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Iht. naturmangfoldlovens (nml) §7 skal prinsippene i nml §§8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet herunder forvaltning av fast eiendom. Naturmangfoldet vil i liten grad bli påvirket av endringen. Med bakgrunn i at naturmangfoldet ble vurdert ved behandling av gjeldende plan, vil det ikke være nødvendig å foreta nye vurderinger etter nml §§8-12.

Varsling av reguleringsendring

Nabovarsling og høring er sendt pr. 11.01.2024. I tillegg til varslingsbrev er det sendt kopi av søknadsbrevet (dette brev) slik det foreligger.

Frist for innspill er satt til 14 dager fra nabovarselet ble sendt, dvs. **25.01.2024**.

Alle mottatte innspill blir kommentert og vurdert i søknadsbrevet etter høringsfristen.

Merknader til reguleringsendringen

Det er ikke kommet noen merknader innenfor fristen.