Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 23.09.2013
Arkiv: :PL-, FA-L12, GBR-60/13, GBR-60/20
Arkivsaksnr.: 07/3131
Journalpostløpenr.: 13/25291

Avdeling: Sentraladministrasjonen
Enhet: Plankontoret
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Stilling: Plansjef
Telefon: 51 46 83 21
E-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
236/13	Planteknisk utvalg	22.10.2013

Mindre reguleringsendring - f_lek3 endres til o_lek3 - reguleringsplan for sentrumsområde Hellvik

Sammendrag:

I forbindelse med kunngjøring av planen har en blitt oppmerksom på en tegnefeil fra tiltakshaver som har medført at ballbanen er tegnet inn som f_lek3, mens denne tidligere var vist som o_lek3 jfr. at denne også skulle betjene eksisterende bebyggelse i området. Opparbeidelse av områder vist som fellesområder er i planen sikret gjennom rekkefølgekrav. Reguleringsendringen ivaretar opparbeidelse av ballbanen selv om denne endres fra felles til offentlig jfr. rekkefølgekrav som er akseptert av tiltakshaver. Rådmannen er positiv til å endre dette, og viser til at en fortsatt sikrer opparbeiding gjennom rekkefølgekrav.

Saksgang:
Planteknisk utvalg avgjør saken

Rådmannens forslag til vedtak 23.09.2013:

Det blir vedtatt følgende mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for Hellvik sentrum som medfører følgende justeringer i kart og bestemmelser:

1. f_lek3 endres til o_lek3.
2. Siste setning i §4.4.1 tas ut og §8.1 tilføyes ”Dette gjelder også o_lek3. O_lek3 opparbeides sammen med tilgrensende delfelt K1. ”

Vedtaket er fattet med hjemmel i § 12-14 i PBL.

22.10.2013 Planteknisk utvalg

Møtebehandling:

Votering:
Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

PTU-236/13 Vedtak:

Det blir vedtatt følgende mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for Hellvik sentrum som medfører følgende justeringer i kart og bestemmelser:

1. *f_lek3 endres til o_lek3.*
2. *Siste setning i §4.4.1 tas ut og §8.1 tilføyes ”Dette gjelder også o_lek3. O_lek3 opparbeides sammen med tilgrensende delfelt K1. ”*

Vedtaket er fattet med hjemmel i § 12-14 i PBL.

Vedtaket er enstemmig.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
036/13	Kommunestyret	17.06.2013

Mindre reguleringsendring - f_lek3 endres til o_lek3 - reguleringsplan for sentrumsområde Hellvik

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for Rundevoll-Hestnes.

En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

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

1. Vurdering om det er vesentlig reguleringsendring
En vurderer dette til å være en mindre reguleringsendring etter §12-14 i PBL.
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 vesentlig reguleringsendring.

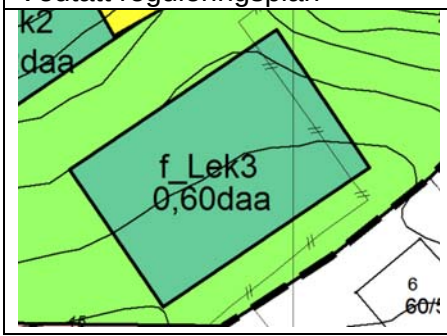
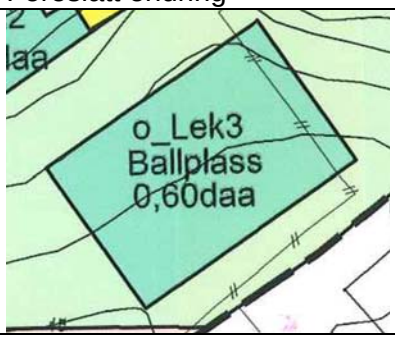
Grensegangen mellom full regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle utifra kriterier i loven. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring", noe en mener denne justeringen ikke medfører. Endring av bestemmelser kan som hovedregel behandles som en mindre reguleringsendring.

Dersom det faste planutvalget er i tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en vanlig reguleringsendring etter § 28-1 nr. 1.

Etter en samlet vurdering vil en konkludere at dette dreier seg om en mindre reguleringsendring, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det er en endring som retter opp en tegnefeil fra tiltakshaver. Så lenge planen heller ikke er kunngjort vurderer en endringene som kurant. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet mindre vesentlig reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

I vedtatt reguleringsplan er ballplassen vist som f_lek3 og der det i bestemmelsene står at ballplassen f_lek3 er felles for hele planområdet.

Vedtatt reguleringsplan	Foreslått endring
	

Videre er opparbeidelse sikret i bestemmelsene §8.1 ved at " Opparbeidelse av lekeplasser skal være fullført senest samtidig med innflytting i de boligfeltene som lekeplassene skal betjene."

Søknaden om en mindre reguleringsendring medfører slik rådmannen vurderer det følgende justering:

- f_lek3 endres til o_lek3.
- Siste setning i §4.4.1 tas ut og §8.1 tilføyes "Dette gjelder også o_lek3. O_lek3 opparbeides sammen med tilgrensende delfelt K1. "

Tiltakshaver opplyser at det er rimelig at o_lek 3 knyttes opp mot delfelt K1. Anleggsmessig vil det være en fordel å se opparbeidelse av K1 i sammenheng med ballplassen på tilgrensende område. Rådmannen er enig i dette og legger inn følgende tillegg i bestemmelsen: "O_lek3 opparbeides sammen med tilgrensende delfelt K1."

Tiltakshaver har foreslått at siste setning i §4.4.1 som lyder: "Ballplassen f_lek3 er felles for hele planområdet" i reguleringsbestemmelsene foreslås endret til følgende ordlyd: "Ballplassen o_lek3 er et offentlig anlegg som også benyttes av barn utenfor planområdet." Rådmannen vurderer ikke det som nødvendig da dette allerede er ivaretatt og omfattes av begrepet "offentlig" i kartet.

Gjennomgang av uttaler

Saken er ikke sendt til uttale til grunneiere, naboer, lokale og statlige og regionale myndigheter. En har tatt endringen opp med veg og uteseksjonen jfr. at det skal endres fra felles til offentlig uten at det har fremkommet merknader.

Etter vedtak vil hele planen bli kunngjort og det vil således være klageadgang på dette.

Barn, unge
Ingen kjente.

Sikkerhet og beredskap jfr. §28-1
Ingen kjente.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.
Ingen kjente.

Universell utforming:
Ingen kjente.

4. Rådmannens vurdering og konklusjon
Rådmannen viser til gjennomgang og vurdering i pkt. 1-3 og vil derfor etter en samlet vurdering innstille på at Miljøutvalget vedtar en mindre reguleringsendring i form av følgende justering av bestemmelsene:

1. f_lek3 endres til o_lek3.
2. Siste setning i §4.4.1 tas ut og §8.1 tilføyes "Dette gjelder også o_lek3. O_lek3 opparbeides sammen med tilgrensende delfelt K1. "

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:
Det blir ikke vedtatt mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for Hellvik sentrum som omsøkt.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
301691	VS: Mindre reguleringsendring - fra felles til offentlig lekeplass

Journalposter i arkivsaken – ikke vedlagte dokumenter

Nr		Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	U	26.11.2007	Stavanger Aftenblad; Dalane Tidende; Sem Hadland	Annonse - Kunngjøring diverse planer
2	U	29.11.2007	55 mottakere...	Kunngjøring - Reguleringplan for sentrumsområde Hellvik
3	I	19.05.2008	Rogaland Fylkeskommune v/Kulturseksjonen	Reguleringplan for sentrumsområde Hellvik
5	I	30.09.2011	Prosjektil Areal AS	Reguleringsendring felt K1, Hellvik sentrum - igangsetting
6	I	07.10.2011	Barnas repr. i plansaker	Uttalelse - reguleringsendring felt K1, Hellvik sentrum
7	I	17.10.2011	Magne Tuen; Kaare Jostein Larsen;	Reguleringsendring felt K1, Hellvik sentrum - merknader til forslaget

			Torbjørn Valdemarsen; Thor-Inge Thrana; Torfinn Hansen; John Magne Aas; Kjetil Larsen	
8	I	18.10.2011	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse vedr. reguleringsendring felt K1 Hellvik sentrum
9	X	31.10.2011	Prosjektil Areal AS	Høringsuttalelse fra felles brukerutvalg vedr. reguleringsendring felt K1, Hellvik sentrum - igangsetting
10	I	22.12.2011	Prosjektil Areal AS	Reguleringsendring Hellvik felt K1 - mulig innsigelse
11	I	10.01.2012	Rogaland fylkeskommune	Reguleringsendring felt K1 Hellvik - mulig innsigelse
12	I	20.03.2012	Prosjektil	Retting av feil i bestemmelsene til reguleringsplan Hellvik sentrum
14	I	20.03.2012	Prosjektil	Søknad om endring av boligfelt K1 i reguleringsplan Hellvik sentrum
13	U	29.03.2012	Prosjektil Areal AS	Reguleringsplan for sentrumsområde Hellvik, felt K1 - justering/tilføyelser i planbeskrivelsen
15	I	20.08.2012	Prosjektil Areal AS	Reguleringsplan for Hellvik sentrum - retting av feil i reguleringsbestemmelsene
16	I	03.09.2012	Rogaland fylkeskommune	Uttalelse til reguleringsplan Sentrumsområde Hellvik gnr. 60 bnr. 13 OG 20 - retting av feil i reguleringsbestemmelsene
17	I	09.09.2012	Frank Hansen	Reguleringsplan for Hellvik sentrum, Eigersund kommune - retting av feil i reguleringsbestemmelsene.
18	I	29.10.2012	Prosjektil AS	Forslag til reguleringsendring for del av sentrumsområde Hellvik, felt K1
20	I	16.11.2012	Siv.ing Trond Heskestad	Gjennomgang av merkand fra nabo - felt K1
21	U	03.12.2012	51 mottakere...	Varsel/informasjon om befaring
22	I	11.02.2013	Prosjektil Areal AS	Hellvik sentrum - høringsutkast PTU 201/12
24	U	19.02.2013	Eigersund kommune teknisk avdeling; Eigersund kommune kommunalsjef kultur og oppvekst; Bjarne Rosenblad; Mattilsynet; Roger Tengsareid; Barnas representant i plansaker; Felles brukerutvalg; Rogaland fylkeskommune; Dalane energi IKS; Rogaland fylkeskommune; Fylkesmannen i Rogaland; Statens vegvesen; Eigersund politistasjon; Brannvesenet i Sør Rogaland IKS;	Høring og offentlig ettersyn - reguleringsendring for sentrumsområde Hellvik, felt K1 m.m

			Dalane Miljøverk	
23	U	19.02.2013	40 mottakere...	Høring og offentlig ettersyn - reguleringsendring for sentrumsområde Hellvik, felt K1 m.m
26	I	15.03.2013	Rogaland Fylkeskommune v/ Regionalutviklingsavd.	Uttalelse reguleringsplan for sentrumsområde Hellvik, felt K1
27	I	02.04.2013	Statens vegvesen v/ Region vest	Uttalelse reguleringsplan for sentrumsområde Hellvik, felt K1
29	X	12.04.2013	Dag Kjetil Tonheim	Uttalelse til reguleringsplan for Hellvik sentrum, felt K1
31	I	27.08.2013	Prosjektil AS	Mindre reguleringsendring - ballplass - Hellvik sentrum
33	I	23.09.2013	Prosjektil AS	Mindre reguleringsendring - fra felles til offentlig lekeplass

Parter i saken:

	Anne Steensland	Professor Hansteens gate 45	4021	STAVANGER	
N	ASSERSEN BIRGER	V/SOLVEIG ASSERSEN,GRØNEVIKV. 13	4375	HELLVIK	
N	ASSERSEN HARRY	JÆRVEIEN 1032	4375	HELLVIK	
	Astri E Steensland	Øvre Stokkavei 42B	4023	STAVANGER	
N	BERNTSEN GUNNAR	LADBERGVEIEN 3	4375	HELLVIK	
N	BERNTSEN KURT JARLE	MARRAVEIEN 22	4375	HELLVIK	
	Bertelsen og Garpestad	Hovland	4375	HELLVIK	
N	BLOCK WATNE AS	Postboks 1817 Vika	123		
N	EIA GRY HELEN	FLÅTENVEIEN 3	4375	HELLVIK	
N	EIA ROLF	FLÅTENVEIEN 3	4375	HELLVIK	
	Ellen Svendsen	Havørnvei 7	4375	HELLVIK	
N	FREDRIKSEN JOSEFINE	POSTBOKS 331	4379	EGERSUND	
N	FREDRIKSEN SIGURD	POSTBOKS 331	4379	EGERSUND	
	Hans Magne Hansen	Asserv. 18	4375	HELLVIK	
N	HANSEN FRANK	HELLVIKSVEIEN 62	4375	HELLVIK	
N	HANSEN HANS MAGNE	ASSERVEIEN	4375	HELLVIK	
N	HANSEN PAULFINN	C/O HERBORG HANSEN,HELLVIKSVEIEN 85	4375	HELLVIK	
N	HANSEN THORLEIF	JÆRVEIEN 1215	4375	HELLVIK	
N	HAUGSTAD HARRY OVE	HAVØRNVEIEN 3	4375	HELLVIK	
N	HEGRESTAD HELGA ÅSHILD	SEEHUSENS GATE 40 B	4024	STAVANGER	
	Hellvik Velforening v/ Bjørn Carlsen	Trosavikveien 37	4375	HELLVIK	

N	HELVIG KERRY JENNY	HUSABERGBAKKEN 107 C	4032	STAVANGER	
	Jakob Henriksen	Helleviksveien 52	4375	HELLVIK	
	Johan Kvalbein	Jærveien 1222	4375	HELLVIK	
N	JOHNSEN TOMAS	KJERJANESVEIEN 8	4370	EGERSUND	
N	KLEV ASTRID BEATE	MARRAVEIEN 18	4375	HELLVIK	
N	KVALBEIN INGE	HAVØRNVEIEN 5	4375	HELLVIK	
N	KVALBEIN INGRID THEODINE	SJUKEHUSVEIEN 38 B	4373	EGERSUND	
	Kåre Jostein Larsen	Marraveien 8	4375	HELLVIK	
N	LARSEN JØRN	HØGALEITET 30	4352	KLEPPE	
N	LARSEN KÅRE JOSTEIN	V/MILDRID SIQVELAND,MARRAVEIEN 8	4375	HELLVIK	
N	LARSEN LEIV	JÆRVEIEN 1222	4375	HELLVIK	
N	LARSEN SIGNE	JÆRVEIEN 1222	4375	HELLVIK	
N	LARSEN TORILL JOHANNE	HØGALEITET 30	4352	KLEPPE	
	Maiken Svendsen	Helleviksveien 98	4375	HELLVIK	
N	NODLAND SIGVALD BERNT	NODLANDSVEIEN 670	4372	EGERSUND	
N	OMLAND TORDIS JOHANNA	TROSAVIGVEIEN 19	4375	HELLVIK	
N	OPSTAD ASBJØRG JOHANNE	FLÅTENVEIEN 13	4375	HELLVIK	
N	OPSTAD MAGNE	FLÅTENVEIEN 13	4375	HELLVIK	
N	REMME HARALD	HAVØRNVEIEN 10	4375	HELLVIK	
N	SKÅRLAND HALLDIS HELENE	KLOKKARVEGEN 3	4360	VARHAUG	
N	STEENSLAND ANNE	PROFESSOR HANSTEENS G. 45	4021	STAVANGER	
N	SVANES HENNI	MARRAVEIEN 16	4375	HELLVIK	
N	SVENDSEN ELLEN	HAVØRNVEIEN 7	4375	HELLVIK	
N	SVENDSEN OLAV MIKAL	HAVØRNVEIEN 11	4375	HELLVIK	
N	SVENDSEN TOM	HELLVIKSVEIEN 98	4375	HELLVIK	
N	THU ANNY-BODHILD MÆLAND	SVARTMEISVEIEN 4	4328	SANDNES	
N	THU LEIF MAGNE	SVARTMEISVEIEN 4	4328	SANDNES	
	Tomas Johnsen	Flåtenveien 9	4375	HELLVIK	
	Torill Johanne Remme	Høgaleitet 30	4352	KLEPPE	
	Trelast As Hellvik	Hellvik	4375	HELLVIK	
N	TREND EIENDOM AS	Solaveien 88	4316	SANDNES	
N	TUEN MAGNE	MARRAVEIEN 10	4375	HELLVIK	
N	VALDEMARSEN TORBJØRN	MARRAVEIEN 6	4375	HELLVIK	
N	VATNAMOT OLGA	V/ ADV HOGNE SKJERPE,POSTBOKS 3214 KROSSEN	4398		
N	VESHOVDE MARIT	MARRAVEIEN 10	4375	HELLVIK	