



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 23.06.2020 Avdeling: Eigersund kommune
Arkiv: :PL - 19740001, FA - Enhet: Samfunnsutvikling
L12, GBR - 13/7 Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Arkivsaksnr.: Stilling: Kommunalsjef samfunnsutvikling
20/1722 Telefon: 51 46 83 21
Journalpostl penr.: E-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no
2020022776

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
017/20	Rådmannen delegert	

Reguleringsendring etter forenklet behandling - Hylleb rveien gnr 13 bnr 7

Sammendrag:

I forbindelse med prosjektering av boliger i Hylleb rveien på gnr. 13 bnr. 7 er det ønskelig å justere byggelinje mot veg samt en presisering i bestemmelsene som gjelder plassering av carport/garasje/bod utenfor byggelinje. Rådmannen vurderer at saken kan behandles som reguleringsendring etter forenklet behandling.

Rådmannens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i 19730004-05 - Rundevoll gård m.m (5-1) og 19730004-01 - Fjellstedveien Rundevoll gård (5-1) som medfører følgende endringer:

1. Endring i plankart: Gnr. 13 bnr 7 flyttes i sin helhet til 19730004-05 - Rundevoll gård m.m (5-1) slik at den ikke ligger i to planer.
2. Endring i plankart: Justere byggelinje som vist på kart datert 21.01.20, revidert 05.06.20.
3. Endring i bestemmelsene: « *Carport/garasje/bod på gnr. 13 bnr 7 tillates plassert utenfor byggelinje så samt det ikke kommer i konflikt med siktelinjer. Som carport/garasje/bod regnes både frittliggende og tilknyttet til beboelseshus og kommer i tillegg til tillatt bebygd areal oppgitt i §3.* »

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

Saksgang:

Rådmannen vedtar mindre reguleringsendring etter delegert fullmakt.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsendring etter forenklet behandling – byggelinje og bestemmelse - Hylleb rveien gnr 13 bnr 7

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til 19730004-05 - Rundevoll gård m.m (5-1) og 19730004-01 - Fjellstedveien Rundevoll gård (5-1) der hensikten er å justere byggelinje mot kommunal veg samt justere 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 varslinger er passert har rådmannen vurdert at søknaden kan behandles som 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 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, jfr. at en kun endrer boligtype.

Dersom det er tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en vanlig reguleringsendring etter § 12-14. Rådmannen vurderer ikke at omfang av endringene er av en slik karakter at den berører sektormyndigheter og det er derfor kun tatt opp med kommunens vegseksjon som er lokal vegmyndighet.

Etter en samlet vurdering konkluderer en med at de foreslåtte justeringene kan behandles etter forenklet behandling, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det omfatter kun justering av plankart av mindre omfang samt presisering og tydeliggjøring av bestemmelsene. Frisikt o.l. i kryss og avkjørsler er fremdeles ivaretatt i tråd med gjeldende reguleringsplan og tiltaket vil således ikke redusere trafikksikkerheten. Dette vil derfor 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 punkter:

1. Endring i plankart; Gnr. 13 bnr 7 flyttes i sin helhet til 19730004-05 - Rundevoll gård m.m (5-1) slik at den ikke ligger i to planer.
2. Endring i plankart: Justere byggelinje som vist på kart datert 21.01.20, revidert 05.06.20.
3. Endring i bestemmelsene: «Carport/garasje/bod på gnr. 13 bnr 7 tillates plassert utenfor byggelinje så samt det ikke kommer i konflikt med siktelinjer. Som carport/garasje/bod regnes både frittliggende og tilknyttet til beboelseshus og kommer i tillegg til tillatt bebygde areal oppgitt i §3.»



3. Gjennomgang av uttaler 3

Saken er foelagt kommunens vegseksjon i møte som ikke har innvendinger mot endringene, samt det er sendt nabovarsel. Det er kommet inn en nabomerknad som er kommentert av tiltakshaver:

Merknad	Kommentar fra tiltakshaver	Rådmannens vurdering
Eier av 13/2639 mener at garasjen på 18 ligger for nærme vei og det dette hindrer sikt og skaper en uoversiktlig situasjon.	Vi mener at med den plasseringen som er lagt til grunn på vårt situasjonskart så er ikke en plassering utenfor angitt byggelinje et problem. Sikten i svingen er ivaretatt i henhold til bestemmelsene og med 2,1 meter til veikant er det god plass med tanke på snørydding osv.	Rådmannen viser til at vegseksjonen har akseptert endringen og viser til at sikotlinjer og frisikt er ivaretatt som i gjeldende reguleringsplan og er således ikke endret. Vurderes ivaretatt i endringen av tiltakshaver på en tilfredsstillende måte.
Eier av 13/2639 mener at veien er for smal og at den må utvides og utrustes med gateløys.	Dette ble ikke bemerket under forrige nabovarsel. Vi ser at vår mur/steinrekke mot vei i øst ikke samsvarer med eiendomsgrense. Vi vil flytte muren/steinrekka slik at den i sin helhet plasseres på vår eiendom. Bredden på veiarealet vil da være mer i samsvar med det som er angitt på plankartet	Rådmannen viser til det tiltakshaver skriver. Vurderes ivaretatt i endringen av tiltakshaver på en tilfredsstillende måte.
Eier av 13/2639 mener at gangstien opp bak vår eiendom må rustes opp.	Vi hadde det som et moment i forrige søknad at vi kunne ruste opp gangstien. Dette må sees i sammenheng med at vi da ønsket å etablere en egen tomt i den vestre delen av eiendommen. Da denne utgår og vi ikke skal opparbeide dette området av eiendommen så mener vi at dette ikke er vår oppgave å utføre. I dialog med Vei- og Utemiljø i kommunen så har jeg fått opplyst at vi må ha gjerde på den øvre delen der avstanden til underliggende terreng krever det. «Sluse» i tre ba de oss om å få fjernet.	Rådmannen viser til at vegseksjonen ikke har kommet med krav til slik oppgradering og det ligger heller ikke inne som rekkefølgekrav. Det vil derfor være urimelig å kreve dette nå og en tviler på at en har hjemmel til det.
Eier av 13/2639 er også bekymret for at flere boenheter skal føre til mer trafikk.	Dette ble ikke bemerket under forrige nabovarsel. Det er klart at en øking i antall boliger medfører mer trafikk, men vi mener at vi fremdeles er på et såpass lavt nivå at det ikke medfører noen fare for verken beboere eller fotgjengere på gjennomgang. Som naboen selv har påpekt så er veien smal og svingete, noe som naturlig reduserer farten på kjøretøyene. Dette er en blindvei, og slik vi ser det så kommer det ikke flere nye boenheter naturlig til denne veien i fremtiden	Gjeldende reguleringsplan vurderes å åpne opp for det antall boliger som nå skal etableres på gnr. 13 bnr 7. Trafikken vil øke noe, men vurderes ikke å være urimelig og hastigheten er lav i området samt at vegbredden nå kan etableres i tråd med reguleringsplanen. Videre ivaretas frisikt i tråd med gjeldende plan. Vurderes ivaretatt i endringen av tiltakshaver på en tilfredsstillende måte.

Rådmannen vurderer at tiltakshaver har forsøkt å imøtekomme deler av innspillene fra nabo og merknaden medfører ikke at saken ikke kan behandles som reguleringsendring etter forenklet behandling.

Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser.

Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente konsekvenser av endringene jfr. at vegseksjonen har akseptert endringen i møte etter gjennomgang med plankontoret.

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. Endring i plankart; Gnr. 13 bnr 7 flyttes i sin helhet til 19730004-05 - Rundevoll gård m.m (5-1) slik at den ikke ligger i to planer.
2. Endring i plankart: Justere byggelinje som vist på kart datert 21.01.20, revidert 05.06.20.
3. Endring i bestemmelsene: «Carport/garasje/bod på gnr. 13 bnr 7 tillates plassert utenfor byggelinje så samt det ikke kommer i konflikt med siktelinjer. Som carport/garasje/bod regnes både frittliggende og tilknyttet til beboelseshus og kommer i tillegg til tillatt bebygd areal oppgitt i §3.»

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for kommunen.

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Parter i saken:				
	NH EIENDOM EGERSUND AS	Gamle Sokndalsveien 53	4372	EGERSUND
N	JAKOBSEN SILJE WIUM	HYLLEBÆRVEIEN 8	4371	EGERSUND
N	OMDAL GEIR	HYLLEBÆRVEIEN 8	4371	EGERSUND
N	AASEN JON KRISTIAN	HYLLEBÆRVEIEN 10	4371	EGERSUND
N	AASEN MARITA TAKSDAL	HYLLEBÆRVEIEN 10	4371	EGERSUND
N	DYKESTEEN GRETHA CAREEN S	HYLLEBÆRVEIEN 6	4371	EGERSUND
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND