



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 23.06.2020
Arkiv: :FA - L12, GBR - 60/269
Arkivsaksnr.: 20/1708
Journalpostl penr.: 2020023708

Avdeling: Eigersund kommune
Enhet: Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Stilling: Kommunalsjef samfunnsutvikling
Telefon: 51 46 83 21
E-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
018/20	Rådmannen delegert	

Reguleringsendring etter forenklet behandling - byggelinje m.m. i industriområde Hellvik gnr. 60 bnr. 269

Sammendrag:

Hellvik Hus har søkt om en reguleringsendring etter forenklet behandling som medfører justering av kart, avmerking av hensynssone flom, byggelinje mot sjø samt fastsetting av utnyttelsesgrad. Dette for å ivareta minimums krav og slik gjøre at en reduserer behovet for fremtidige dispensasjoner. Rådmannen vurderer at endringene som er søkt om i stor grad bidar til å stadfeste dagens bruk og sikre forutsigbarhet, og vurderer at dette kan behandles som reguleringsendring etter forenklet behandling.

Rådmannens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i 19710004 - Industriområde Hellvik (17-3) som medfører følgende endringer:

1. Endring i plankart: Inntegning av byggelinje mot sjø jfr. kart datert 19710004 Reguleringsendring Industriområde Hellvik_230620
2. Endring i plankart; Hensynssone flom er vist i tråd med kommuneplanen jfr. kart datert 19710004 Reguleringsendring Industriområde Hellvik_230620
3. Endring i bestemmelsene: Bestemmelser sist revidert 23.06.20 erstatter bestemmelser stadfestet 03.11.1971

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 m.m. i industriområde Hellvik gnr. 60

bnr. 269

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til 19710004 - Industriområde Hellvik (17-3) der hensikten er å legge inn byggelinje mot sjø, vise hensynssone flom med tilhørende bestemmelser i tråd med dette samt fastsetting av utnyttelsesgrad m.m.

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 foretar presiseringer i kart og bestemmelser som støtter opp om eksisterende bruk av området.

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. 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

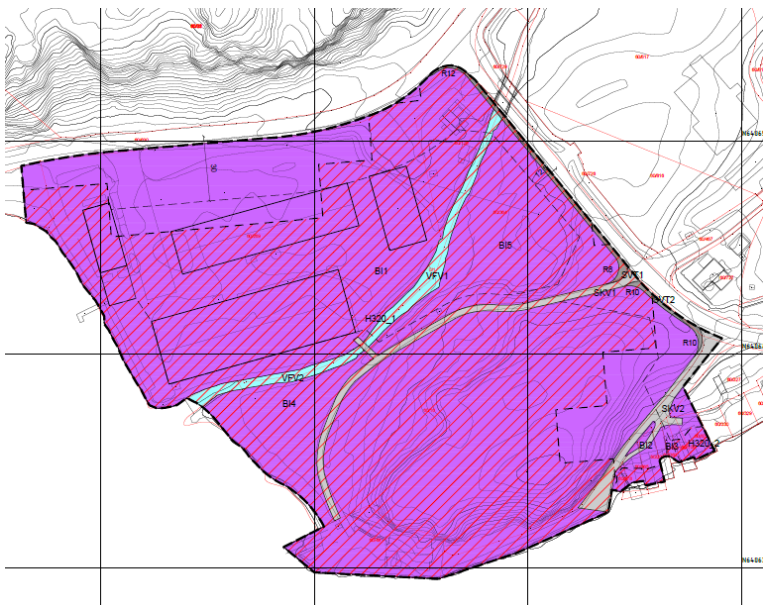
Det er søkt om at det foretas en reguleringsendring etter forenklet behandling og som omfatter følgende punkter:

1. Endring i plankart: Inntegning av byggelinje mot sjø jfr. kart datert 19710004 Reguleringsendring Industriområde Hellvik_23062020
2. Endring i plankart; Hensynssone flom er vist i tråd med kommuneplanen.
3. Endring i bestemmelsene: Bestemmelser sist revidert 23.06.20 erstatter bestemmelser stadfestet 03.11.1971:
 - a. §2 tendres til: «All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen som vist på plankartet. Innenfor området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters

behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av kommunen. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.»

- b. «Bygningsråd» erstattes av «Kommune»
- c. §4 endres til: «Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Bebyggelsen skal være branntrygg og oppføres i inntil 3 etasjer. Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 50 %.»
- d. Ny § 8 «Nye bygg med gulv lavere enn kote +3,0 m skal vurderes særskilt med hensyn til havnivåstigning, stormflo og bølger. Sakkyndig utredning skal ivareta fremtidige klimautfordringer.»
- e. Ny § 9 «Tekniske planer for alle tiltak som berører fv 44 og fv 4302 skal sendes vegmyndigheter for gjennomsyn.»

Endring av plankart datert 23062020:



3. Gjennomgang av uttaler

Saken er sendt berørte statlige og regionale myndigheter og det er kommet krav fra Rogaland fylkeskommune om at tekniske planer for alle tiltak som berører fv 44 og fv 4302 skal sendes vegmyndigheter for gjennomsyn. Dette er innarbeidet i §9 i bestemmelsene. Det er ikke kommet merknader fra varslede parter.

Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser.

Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente konsekvenser.

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: Inntegning av byggelinje mot sjø jfr. kart datert 19710004
Reguleringsendring Industriområde Hellvik_230620
2. Endring i plankart; Hensynssone flom er vist i tråd med kommuneplanen.
3. Endring i bestemmelsene: Bestemmelser sist revidert 23.06.20 erstatter bestemmelser stadfestet 03.11.1971:
 - a. §2 tendres til: «All bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen som vist på plankartet. Innenfor området kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av kommunen. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.»
 - b. «Bygningsråd» erstattes av «Kommune»
 - c. §4 endres til: «Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Bebyggelsen skal være branntrygg og oppføres i inntil 3 etasjer. Prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 50 %.»
 - d. Ny § 8 «Nye bygg med gulv lavere enn kote +3,0 m skal vurderes særskilt med hensyn til havnivåstigning, stormflo og bølger. Sakkyndig utredning skal ivareta fremtidige klimautfordringer.»
 - e. Ny § 9 «Tekniske planer for alle tiltak som berører fv 44 og fv 4302 skal sendes vegmyndigheter for gjennomsyn.»

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente for kommunen.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
765837	19710004 Reguleringsendring Industriområde Hellvik_230620
765838	17-3-REGULERINGSBESTEMMELSER 230620
765839	Nabovarsel (1)
765840	nabovarsel (2)
765841	Søknad om mindre reguleringsendring Gnr 60, Bnr 269 m fl. - Eigersund kommune
764016	Eigersund kommune gnr 60 bnr 269 - reguleringsendring - industriområde Hellvik

Parter i saken:

N	JOA KENNETH	TROSAVIGVEIEN 1	4375	HELLVIK
N	JOA LAILA ANDREASSE N	TROSAVIGVEIEN 1	4375	HELLVIK
N	MEISLAND KJELL MAGNE	MARGRETHES VEI 29	4311	HOMMERSAK
N	ASSERSEN	ALKEVEIEN 3	4375	HELLVIK

Parter i saken:				
	ALVIN HENRY			
N	ASSERSEN HENRIK	RUSKEBAKKAN 4	4375	HELLVIK
N	ASSERSEN LILLIAN	KLOPPABEKKVEIEN 26	4375	HELLVIK
N	HELLVIK HÅKON	KONVALLDALEN 29	4640	SØGNE
N	HELLVIK IRENE	VORREGARDSPARKEN 75,DK- 840 RØNDE		
N	JENSEN JONAS IB HELLVIK	HOLTEVEIEN 222	4639	KRISTIANSAND S
N	LOHNE ASTRID H L	LOHNEVEIEN 218	4642	SØGNE
N	AUNEVIK ANNE MARIE	LUNDEVEIEN 134	4550	FARSUND
N	OLIVERSEN TANJA HEGELSTAD	BEVERVEIEN 29	4373	EGERSUND
N	PEDERSEN KENNETH	RUSKEBAKKAN 13 B	4375	HELLVIK
N	PEDERSEN KÅRE MAGNE	HUMLESTADGATEN 18	4370	EGERSUND
N	PEDERSEN RINO	TROSAVIGVEIEN 88	4375	HELLVIK
N	PUNTERVOL D EVY	SPINNERIGATEN 10	4370	EGERSUND
N	UDLAND TORFRID PAULINE	VESTBYGDA 297	4520	LINDESNES
N	HELLVIK IRENE	VORREGÅRDSPARKEN 75,DK- 840 RØNDE		
N	JENSEN ANNA MARIA HELLVIK	TOPDALSVEIEN 165	4658	TVEIT
N	LOHNE ASTRID H L	LOHNEVEIEN 218	4642	SØGNE
N	EGGE TORILD	URHAMMERVEIEN 2	4375	HELLVIK
N	ASSERSON MAGDELE	AUSTRÅTTBANEN 29	4306	SANDNES
N	ASSERSON OLAV ARNULV	AUSTRÅTTBANEN 29	4306	SANDNES
N	HELLVIK TRELAST AS	Jærveien 1250	4375	HELLVIK
N	ANDREASSE N INGE	TROSAVIGVEIEN 221	4375	HELLVIK
N	ROGALAND FYLKESKOM MUNE	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
N	STATENS VEGVESEN	Askedalen 4	6863	LEIKANGER

Parter i saken:				
	REGION VEST			