



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 21.04.2021 Avdeling: Samfunnsutvikling
Arkiv: :FA - L12, GBR - Enhet: Plankontor
7/873 Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Arkivsaksnr.: Stilling: Plansjef
21/890 Telefon: 51 46 83 21
Journalpostløpenr.: E-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no
2021019865

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
010/21	Rådmannen delegert	

Forenklet reguleringsendring - gnr. 7 bnr. 873 - Krukkeveien 12, Leidlandshagen

Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring etter forenklet behandling i 20090008 - Leidlandshagen (16-31) som medfører at tomten i Krukkeveien 12 deles i to tomter. Krukkeveien 12 grenser til Krukkeveien 8 a-e hvor det er fortetting, men ligger i en gate hvor det er bygget eneboliger. Tomtenes plassering ligger slik i terrenget og foranliggende bebyggelse skjuler en del for utsikten. Dette gjør, ifølge tiltakshaver, slik en kan tilby et alternativ med 2 litt mindre eneboliger til en lavere pris. Rådmannen vurderer at en vil kunne anbefale en slik deling, da en viderefører strukturen med eneboliger og disse vurderes å være godt tilpasset og bidra til å gi et variert tilbud av boligtyper og størrelse. Samtidig vil det gi en fornuftig fortetting. Rådmannen vurderer derfor at saken kan behandles som reguleringsendring etter forenklet behandling.

Rådmannens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i 20090008 - Leidlandshagen (16-31) som medfører følgende endringer:

- Endring i plankart:** Krukkeveien 12 deles i to tomter jfr. situasjonsplan sist revidert 21.04.21
- Tillegg til bestemmelsene §1.3:** §1.3.2 «I felt B27 tillates det oppført inntil 2 eneboliger. Boligene skal ha flattak. Tomtene kan deles i tråd med bebyggelse.»

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:

Forenklet reguleringsendring - gnr. 7 bnr. 873 - Krukkeveien 12, Leidlandshagen

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til 20090008 -

2 Leidlandshagen (16-31) der hensikten er å dele en tomt i to og endre fra en enebolig til to mindre eneboliger.

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 varsling er passert har rådmannen vurdert at søknaden kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet behandling jfr. §12-14 i pbl. Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses for "reguleringsendring etter forenklet behandling" 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 reguleringsendring etter forenklet behandling 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 skjønsspørsmål 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 gjør mindre ustøringer i boligtype og antall for Krukkeveien 12. En viser også til at utnyttelsesgraden er i tråd med det som gjelder for øvrig i Leidlandshagen.

Dersom det er tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en vanlig reguleringsendring etter § 12-14.

Etter en samlet vurdering konkluderer en med at dette dreier seg om mindre endringer, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det omfatter kun justering i plankart av mindre omfang samt presisering og tydeliggjøring av bestemmelsene som gjør det mulig å bygge to eneboliger istedenfor en enebolig på tomten. 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

Tiltakshaver skriver følgende i søknaden om forenklet behandling og grunngir denne med følgende: *«Krukkeveien 12 grenser til Krukkeveien 8 a-e hvor det er fortetting, men ligger i en gate hvor det er bygget eneboliger. Tomtenes plassering ligger slik i terrenget og foranliggende bebyggelse skjuler en del for utsikten. For å få en kunne tilby et alternativ til vanlige store eneboliger ønsker vi å kunne tilby markedet 2 litt mindre eneboliger i 2 etasjer til en lavere pris. Tomtens areal er 677,5 m2 og BYA på boligene, inklusiv garasje/terrasse er ca 140 m2 Dette gir en BYA på ca 21%. Tillatt utnyttelse for eneboligtomtene i Leidlandshagen er 30% og i tillegg kan det oppføres garasjer.»*

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

1. **Endring i plankart:** Krukkeveien 12 deles i to tomter.
2. **Tillegg til bestemmelsene §1.3:** §1.3.2 *«I felt B27 tillates det oppført inntil 2 eneboliger. Boligene skal ha flattak. Tomtene kan deles i tråd med bebyggelse.»*

De to tomtene vil bli oppdelt slik kartet under viser:



3. Gjennomgang av uttaler

I forbindelse med nabovarslingen er det kommet merknad fra to naboer:

		Uttalen gjelder	Vurdering av adm.	Konkl.
1.	Pete Seglem, på vegne av de opprinnelige grunneierne	Det synes svært beklagelig at de nå fraviker intensjonen som ble inngått når de overtok det ferdig regulerte feltet fra grunneierne, det at tomtene som vender mot nord «Leidlandshavet» skulle forbli i den regulerte størrelse, og kun bebygges med en bolig.	Rådmannen viser til at det som som gjelder ev. intensjoner som er avtalt med tidligere grunneier er dette å regne som av privatrettslig karakter. At det blir gjort endringer i et så stor felt som Leidlandshagen er helt normalt. Her viderefører en eneboliger, men med mindre størrelse. Planfaglig virker dette som en fornuftig utnyttelse av arealet og er i tråd med overordnede føringer.	N
2.	Øystein Egeland	Påpeker forhold knyttet til plassering av vindu i de illsuterte bygningene.	En viser til at en i denne saken ikke tar stilling til plassering av vinduer o.l. , kun om det skal være to eneboliger istendefor en enebolig. Tas til orientering.	O

Endringen vurderes ikke å berøre statlige og regionale myndigheter og er derfor ikke sendt disse. Dette begrunnes med at formålet ikke endres og at en kun endrer antall boliger på den ene tomtene. Saken kan derfor etter rådmannens vurdering fremmes som en mindre reguleringsendring.

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:** Krukkeveien 12 deles i to tomter.
2. **Tillegg til bestemmelsene §1.3:** §1.3.2 «I felt B27 tillates det oppført inntil 2 eneboliger. Boligene skal ha flattak. Tomtene kan deles i tråd med bebyggelse.»

Universell utforming:

Ivaretatt av TEK

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Parter i saken:				
N	HELLVIK HUS HELLVIK EIENDOMSUT VIK A	Jærveien 1250	4375	HELLVIK
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND
N	SEGLEM PETTER EGIL	BASTHAUGVEIEN 10	4374	EGERSUND
N	ERIKSEN HEGE	KRUKKEVEIEN 93	4374	EGERSUND
N	TORGENSEN TORGNY	KRUKKEVEIEN 93	4374	EGERSUND
N	EGELAND ØYSTEIN	KRUKKEVEIEN 91	4374	EGERSUND

Parter i saken:				
	MAGNUS			
N	NESHEIM GURO	KRUKKEVEIEN 91	4374	EGERSUND