Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 12.05.2021	Avdeling:	Samfunnsutvikling
Arkiv: :PL - 20110009, FA - L12, GBR - 8/491	Enhet:	Plankontor
	Saksbehandler:	Dag Kjetil Tonheim
Arkivsaksnr.: 21/793	Stilling:	Plansjef
	Telefon:	51 46 83 21
Journalpostløpenr.: 2021020153	E-post:	dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
011/21	Rådmannen delegert	

Reguleringsendring etter forenklet behandling - justering av bestemmelse

Sammendrag:

En har mottatt søknad om reguleringsendring etter forenklet behandling i forbindelse med reguleringsplan for Fiskarvik hvor en ønsker at teksten i §2 i bestemmelsene endres/tas ut følgende ord: ....."og skal gis en maritim utførelse" samt justere ned høyden på nytt bygg. Bakgrunnen er at en ønsker å harmonere dette mere i tråd med Kaupanes Næringsområde som dette grenser inn til. Rådmannen vurderer at dette kan tas behandles som en reguleringsendring etter forenklet behandling.

Rådmannens vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for 20110009 - Del av Fiskarvik Eigerøy (7-11) som medfører følgende endring i bestemmelse:

1. Teksten i §2 i bestemmelsene tas ut følgende ord: ....."**og skal gis en maritim utførelse**".
2. Tilføyelse til §2 i bestemmelsene; «Ny næringsbebyggelse i K/L2.1 på gnr 8 bnr 491 skal ikke overstige 11,0 meter målt fra planert terreng og kan oppføres med flatt tak."

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

Saksgang:

Rådmannen vedtar reguleringsendring etter delegert fullmakt.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsendring etter forenklet behandling - justering av bestemmelse

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til 20110009 - Del av Fiskarvik Eigerøy (7-11) som medfører en endring i §2 i bestemmelse.

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
En vurderer dette til å kunne behandles som en reguleringsendring etter forenklet behandling jfr. §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. Videre omfatter det ikke endring av reguleringsformål som ville vært et et moment som trekker i retning av at endringen er vesentlig. Det medfører heller ikke at en tar ut arealformål. Uansett medfører ikke endringen, slik rådmannen vurderer det, at forutsetningene for å gjennomføre planen for øvrig forandres nevneverdig jfr. at arealformålene videreføres som i gjeldende plan.

Dersom det er i tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en vanlig reguleringsendring etter § 12-14. En viser her til at statlige og regionale myndigheter ikke motsetter seg endringen etter forenklet behandling.

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 av bestemmelser og er av mindre omfang. Rådmannen vurderer at endringen sett i forhold til planen i dens helhet og til de formål den skal fremme ikke er av et slikt omfang at endringen ikke kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet behandling. Den foreslåtte endringen 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
Det søkes om at det foretas en reguleringsendring etter forenklet behandling og som omfatter en justering av §2 i bestemmelsene som medfører at følgende ord tas ut: ....."og skal gis en maritim utførelse".

3. Gjennomgang av uttaler
Endringene er sendt nabovarsel til parter og naboer av søker og berørte statlige og regionale myndigheter av kommunen. Det er kommet inn en merknader til endringen fra Rogaland fylkeskommune som skriver; «*Vi har ikke så store formeninger om hvilket arkitektonisk uttrykk ny næringsbebyggelse her bør ha, men det bør stilles noen krav til arkitektonisk/estetisk kvalitet, utforming og utførelse, i tillegg til volum, for å unngå store, dominerende og ensformige lagerbygg i et område tett på både boligbebyggelse, vei og sjø. Hvis en tar bort «maritim utførelse» fra bestemmelsene, blir det fort flate tak på maksimal tillatt byggehøyde over det hele. Det må derfor vurderes om regulert byggehøyde (totalhøyde 16,0 m?) evt. bør nedjusteres eller differensieres i bestemmelsene for å ta litt hensyn til omgivelsene.*»
En har forelagt dette for tiltakshaver som vurderer at høyden kan reduseeres fra 16 til 11 meter jfr. at en går vekk ifra mønt tak i dette området. Saken kan etter dette slik rådmannen vurderer det 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 vurderer at endringen kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet behandling og viser her til at statlige og regionale myndigheter ikke motsetter seg dette. Det vedtas derfor en reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for 20110009 - Del av Fiskarvik Eigerøy (7-11) som medfører følgende endring i bestemmelse: teksten i §2 i bestemmelsene tas ut følgende ord: ....."og skal gis en maritim utførelse".

Økonomiske konsekvenser:
Ingen kjente.

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
849312	Søknad om forenklet reguleringsendring
861340	Tilbakemelding reguleringsendring etter forenklet behandling - justering av bestemmelse
862162	Vedrørende uttalelser

Parter i saken:				
N	ØGLEND ANBJØRN	AUGLENDSVEIEN 79	4374	EGERSUND
N	ØGLEND REIDUN MARIE	AUGLENDSVEIEN 79	4374	EGERSUND
N	SØSÆTHER STIAN	ELGVEIEN 22	4373	EGERSUND
N	ECDIS CONSULT AS	Hammergaten 14	4370	EGERSUND
N	TUNHEIM OVE	KVIDAFJELLVEIEN 24	4373	EGERSUND
N	M ØGLEND EIENDOM AS	Skøyteveien 44	4374	EGERSUND
N	SAMEIET FISKARVIK BÅTFORENING	Postboks 2024 Eigerøy	4378	EGERSUND

Parter i saken:				
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND
N	FISKARVIK MARITIME SENTER AS	c/o ProNav AS, Hovlandsveien 52	4374	EGERSUND
N	HAVSØ ARNT WILLY	JOHAN WITTRUPS VEI 6	4372	EGERSUND
N	HAVSØ UNNI HETLAND	JOHAN WITTRUPS VEI 6	4372	EGERSUND
N	BERTELSEN GISKEN	GAMLEVEIEN 1 A	4370	EGERSUND
N	PEERSEN RAGNEMARIE	STEINODDVEIEN 14	4374	EGERSUND
N	ULSAKER LIV KARI	DALANESVEGEN 110	5563	FØRRESFJORDEN
N	ULSAKER RAGNHILD	ØVRE LEISTAD, LEISTADVEGEN 8	7560	VIKHAMMER
N	STATENS VEGVESEN	Postboks 1010, Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER