



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 04.08.2021
Arkiv: :PL-20070003, FA-
L12, GBR-46/38
Arkivsaksnr.:
21/1605
Journalpostløpenr.:
2021032237

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Samfunnsutvikling
Plankontor
Dag Kjetil Tonheim
Plansjef
51 46 83 21
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
021/21	Rådmannen delegert	

Reguleringsendring etter forenklet behandling for boliger gnr. 46 bnr. 38 mfl. Langgårdsfjellet, Havsøy

Sammendrag:

Det er søkt om endring av plan 20070003-03 etter plan- og bygningsloven (Pbl) § 12-14 andre ledd. Endringene omfatter mindre justeringer i feltene BKS, BFS1 og BSF2 og intensjonen med forslaget er å gjøre planen mer robust i forhold til gjennomføring og for å sikre nødvendige tiltak, som legger til rette for ønsket utbygging. Endringsforslaget er utarbeidet på grunnlag av skisseprosjekt for boligene som ligger ved saken.

En vurderer at endringsforslaget faller inn under reguleringsendring etter forenklet behandling på grunn av at forutsetningene for at endringen kan gjøres etter § 12-14 andre ledd oppfylles.

Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i plan id 20070003-03 - detaljregulering for boliger - gnr 46 bnr 38 mfl. Langgårdsfjellet – Havsøy som medfører følgende endringer:

1. Endringer i plankart:
 - a. Linje for planlagt bebyggelse fjernes i felt BKS, BSF1 og BSF2.
 - b. Byggegrenser justeres i forhold til regulert tomtegrense.
 - c. Formålsgrense mellom BFS1 og BFS2 flyttes mot sørvest med ca. 1m.
 - d. Avkjørselspiler er påført plankartet for feltene som endres.
 - e. Tillatt mønehøyde økes med 0,4 m for boligene BKS-B og BKS-C i felt BKS
2. Bestemmelser datert 04.08.2021 erstatter tidligere bestemmelser.

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

Saksgang:

Kommunedirektøren fattet vedtak etter delegert fullmakt.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsendring etter forenklet behandling for boliger gnr. 46 bnr. 38 mfl. Langgårdsfjellet, Havsøy

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til 20070003-03 - detaljregulering for boliger - gnr 46 bnr 38 mfl. Langgårdsfjellet – Havsøy.

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 gjør mindre usteringer i boligtype og antall for Lasteinveien 103 og 105. 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 av plankart av mindre omfang samt presisering og tydeliggjøring av bestemmelsene. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet forenklet behandling av reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

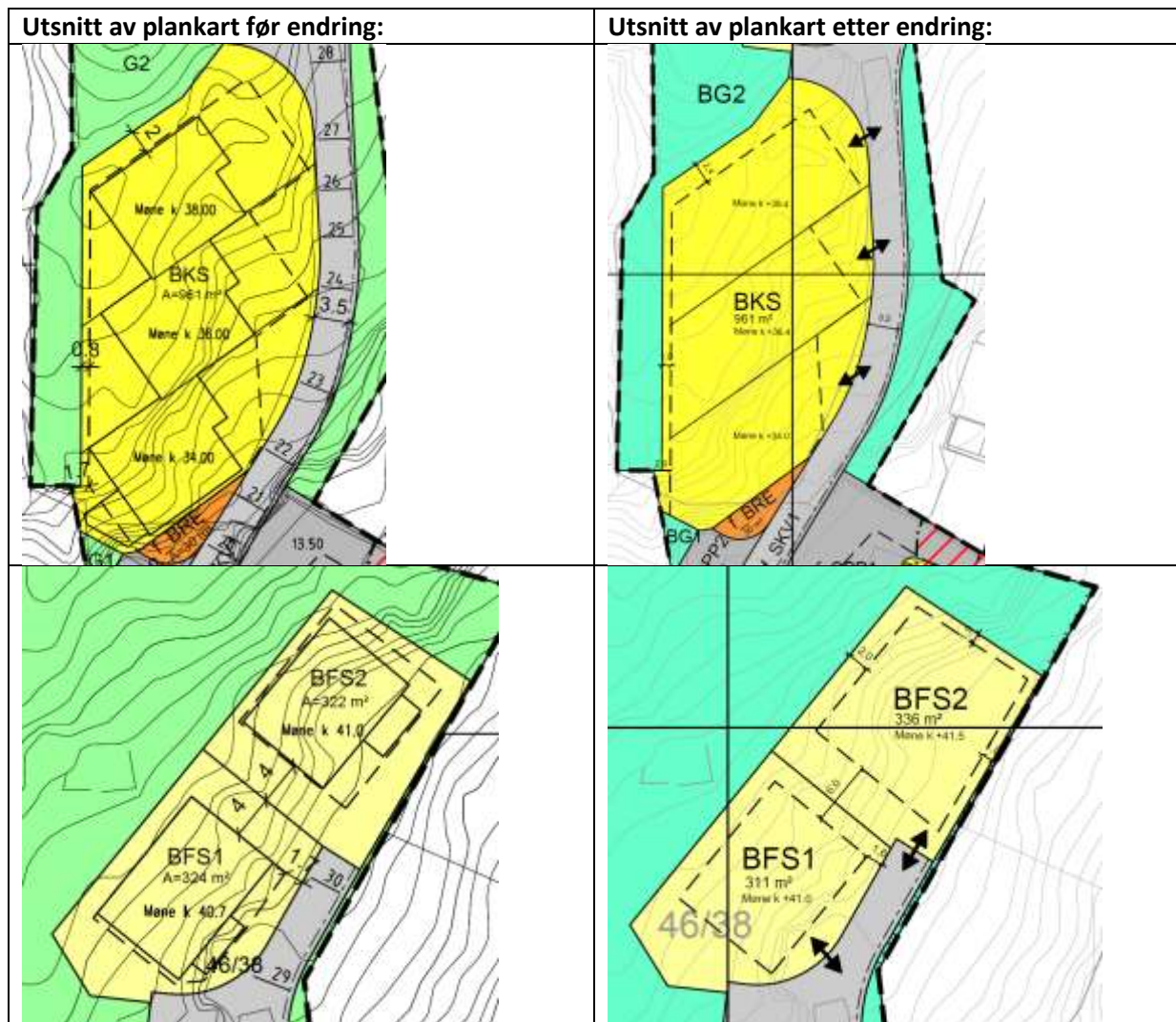
2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

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

Endring i plankart:

Skisseprosjektet viser småhusbebyggelse bestående av to eneboliger i felt BFS1 og BFS2 og tre eneboliger i kjede i felt BKS. Ved utforming og plassering boligene er det lagt stor vekt på tilpasning til, og bearbeiding av det bratte terrenget i området, og tilpasning til omliggende bebyggelse. Det har også vært stort fokus på at man skal få gode uteoppholdsarealer mot sørvest med gode solforhold.

- a. Linje for planlagt bebyggelse fjernes i felt BKS, BSF1 og BSF2.
- b. Byggegrenser justeres i forhold til regulert tomtegrense.
- c. Formålsgrænse mellom BFS1 og BFS2 flyttes mot sørvest med ca. 1m.
- d. Avkjørselspiler er påført plankartet for feltene som endres.
- e. Tillatt mønehøyde økes med 0,4 m for boligene BKS-B og BKS-C i felt BKS



Endringer i bestemmelsene

For å legge til rette for skissert bebyggelse foreslås det noen mindre justeringer og tillegg i reguleringsbestemmelsene. Forslag til reguleringsbestemmelser følger i eget vedlegg hvor endringer er markert med rød tekst. Areal under terreng skal, ifølge gjeldene beregningsregler, ikke regnes med i BYA. Det foreslås derfor at begrensning for areal til garasje tas ut.

Endringen vurderes ikke å medfører virkninger for nabobebyggelsen og gir boligene mulighet for arealer for oppbevaring i forbindelse med garasje. Det ønskes også å legge til rette for at man skal kunne føre opp mindre tiltak som drivhus, hagestue eller tilsvarende. Plassering av disse kan være uavhengig av eiendomsgrenser og bestemmes enten gjennom plan- og bygningsloven (for tiltak som er unntatt søknadsplikt) eller kommuneplanens bestemmelser for søknadspliktige tiltak. Det ønskes også å legge til rette for nødvendig terrengbearbeidelse og forstøtningsmurer. Det foreslås derfor en presisering for gjerde og forstøtningsmur som medfører at nummerering av bestemmelsene forskyves noe.

3. Gjennomgang av uttaler

Berørte naboer og statlige og regionale myndigheter er varslet.

- I forbindelse med nabovarslingen kom det merknader fra en nabo i forhold til informasjon om sol og skygge. Denne informasjonen er sendt over fra tiltakshaver og det er ikke kommet merknader til dette.

- Videre er det kommet merknad til mur og gjerde mot Langaardsgt. 13. Tiltakshaver opplyser at G1 og G2 videreføres slik de ligger i gjeldende plan, (men med oppdatert formål BG1 og BG2) som offentlige friområder som skal være tilgjengelige for allmennheten. Videre opplyses det at hoveddelen av dialogen med nabo handler om mur/steingrede som ligger på nabos eiendom, utenfor plangrensen. Det legges ikke opp til tiltak som berører omtalt mur/steingjerde og krav om sikring eller bygging av ny mur faller da utenfor endringsforslaget.
- Det er ikke kommet merknader fra berøre statlige og regionale myndigheter.

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.

Økonomiske konsekvenser

Ingen kjente.

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. Endringer i plankart:
 - a. Linje for planlagt bebyggelse fjernes i felt BKS, BSF1 og BSF2.
 - b. Byggegrenser justeres i forhold til regulert tomtegrense.
 - c. Formålsgrense mellom BFS1 og BFS2 flyttes mot sørvest med ca. 1m.
 - d. Avkjørselspiler er påført plankartet for feltene som endres.
 - e. Tillatt mønehøyde økes med 0,4 m for boligene BKS-B og BKS-C i felt BKS
2. Bestemmelser datert 04.08.2021 erstatter tidligere bestemmelser.

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
891685	Bestemmelser datert 04082021 id 20070003-03 - detaljregulering for boliger gnr 46 bnr 38 mfl Langgårdsfjellet
884921	Forslag til endring av plan
884920	Forslag til bestemmelser
884924	Forslag til plankart
884922	Merknader

Dok.nr	Tittel på vedlegg
884913	A10-01 Utomhusplan
884914	A10-05 Sol- og skygge-diagram
884915	A20 Planer 1_150
884916	A30 Snitt
884917	A40 Fasader

Parter i saken:				
	B & G Eiendom AS	Hovland	4370	EGERSUND
	DUNCAN TOMAS ADAM	NYEVEIEN 36	4370	EGERSUND
	SVENDSEN JANE-ANITA	RUSKEBAKKAN 2	4375	HELLVIK
	SVENDSEN TOMMY	RUSKEBAKKAN 2	4375	HELLVIK
	SEGLEM HILDE BAKKE	ØYGARDSVEIEN 30	4327	SANDNES
	SEGLEM ARNE	ØYGARDSVEIEN 30	4327	SANDNES
	EIKELAND PAUL	NYEVEIEN 36	4370	EGERSUND
	EIKELAND ANNE LISE	NYEVEIEN 36	4370	EGERSUND
	SEGLEM HILDUR	NYEVEIEN 36	4370	EGERSUND
	SEGLEM ARTHUR	NYEVEIEN 36	4370	EGERSUND
	AURDAL ELLEN	NYEVEIEN 36	4370	EGERSUND
	AURDAL OLAF	NYEVEIEN 36	4370	EGERSUND
	DUNCAN TOMAS ADAM	NYEVEIEN 36	4370	EGERSUND
	SVENDSEN JANE-ANITA	RUSKEBAKKAN 2	4375	HELLVIK
	SVENDSEN TOMMY	RUSKEBAKKAN 2	4375	HELLVIK
	SEGLEM ARNE	ØYGARDSVEIEN 30	4327	SANDNES
	SEGLEM HILDE BAKKE	ØYGARDSVEIEN 30	4327	SANDNES
	EIKELAND ANNE LISE	NYEVEIEN 36	4370	EGERSUND
	EIKELAND PAUL	NYEVEIEN 36	4370	EGERSUND
	SEGLEM ARTHUR	NYEVEIEN 36	4370	EGERSUND
	SEGLEM HILDUR	NYEVEIEN 36	4370	EGERSUND
	AURDAL ELLEN	NYEVEIEN 36	4370	EGERSUND

Parter i saken:				
	AURDAL OLAF	NYEVEIEN 36	4370	EGERSUND
	APELAND LIV ODDBJØRG	APELAND 3	4387	BJERKREIM
	KALHOVD ODDNY SYNNØVE	HOLANVEIEN 2	4373	EGERSUND
	WERSLAND KJELL- STEINAR	GRØNEDALEN 44	4371	EGERSUND
	KANESTRØM ROALD STEN	GAMLEVEIEN 47 B	4370	EGERSUND
	MONG HILDE JOHANNE WATHNE	SELJEVEIEN 9 C	4373	EGERSUND
	MONG SVEIN BERNHARD	SELJEVEIEN 9 C	4373	EGERSUND
	BARTH VALENTIN KNUT J	GAMLEVEIEN 47 A	4370	EGERSUND
	VESTNOR INVEST AS	Nyeveien 49B	4370	EGERSUND
	GRAVDAL GERDA KARIN	GÅSUNGEVEIEN 11	4371	EGERSUND
	LILLE- ØSTERHOLT DIANA	GAMLEVEIEN 51	4370	EGERSUND
	ANDERSEN ANNE METTE S	HELLELANDSGATEN 10	4370	EGERSUND
	ANDERSEN ESPEN	HELLELANDSGATEN 10	4370	EGERSUND
	ANDERSEN MARIT NYGAARD	HELLELANDSGATEN 10	4370	EGERSUND
	ANDERSEN MARIT NYGAARD	HELLELANDSGATEN 10	4370	EGERSUND
	ANDERSEN ANNE METTE S	HELLELANDSGATEN 10	4370	EGERSUND
	ANDERSEN ESPEN	HELLELANDSGATEN 10	4370	EGERSUND
	ANDERSEN MARIT NYGAARD	HELLELANDSGATEN 10	4370	EGERSUND
	ANDERSEN MARIT NYGAARD	HELLELANDSGATEN 10	4370	EGERSUND
	KNUTSEN WILLIAM ANDRE	NYEVEIEN 46	4370	EGERSUND

Parter i saken:				
	SKÅRA ERIK	LERVIGBRYGGA 128	4014	STAVANGER
	MORTENSEN CHRISTIAN	NYEVEIEN 38	4370	EGERSUND
	AASE EGIL	LUNDEVEIEN 2	4370	EGERSUND
	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND