



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 03.08.2021
Arkiv: :PL-20090009, FA-
L12, GBR-13/2771
Arkivsaksnr.:
19/1521
Journalpostløpenr.:
2019038690

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
018/21	Rådmannen delegert	

Reguleringsendring etter forenklet behandling i detaljregulering for boligområde Rundevoll - Hestnes

Sammendrag:

En har mottatt søknad om reguleringsendringer som gjelder reguleringsplan for boligområde Rundevoll – Hestnes. Den ene ble søkt som mindre reguleringsendring og gjelder forhold i og ved hovedkrysset nord i planområdet, mens den andre endringssøknaden ble varslet som en ordinær reguleringsendring og gjelder utvidelse av planområdet nord for gravplassen jfr. pkt 7 i fremlegg til vedtak. Etter at varslingsfristen er ute finner rådmannen at søknadene kan behandles etter forenklet behandling.

Rådmannens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i plan id 200090009 reguleringsplan for boligområde Rundevoll - Hestnes (8-1) som medfører følgende endringer:

Endringer i kart:

1. Adkomst til boligfelt BB1 er flyttet fra 1A til 1B.
2. Adkomst til gravlunden er flyttet fra 2A til 2B, der hovedvei og gravlundsarealet er i plan.
3. Fortau er endret til gang- og sykkelveg i tråd med slik det er etablert.
4. T-kryss mellom hovedveien gjennom boligfeltet Rundevoll-Hestnes og boligfeltet Myllarsmarka er flyttet lenger sør, samt at veien fra Myllarsmarka er gitt status påkjørsel og veien gjennom Rundevoll-Hestnes status som hovedvei. Det er lagt inn dråpe i påkjørselsveien.
5. Det er satt av plass til en trykkøkningsstasjon for vann til høydebassenget som skal anlegges ved Rundevoll skole og trafo stasjon.
6. Avkjørselen til delfelt BB2 m.fl. er utvidet for bedre svingradius fra sør. Det er lagt på Annen veggrunn for å vise fylling i området med bratt skråning, der det ikke er byggbart.
7. Grunnet «hull» mellom planene Varden 8-5 og Utbyggingsområde Hestnes 8-1 er det lagt inn friområde (GF1) mellom planene. Dette er en fortsettelse av av friområdene i Varden 8-5.,
8. Det er lagt inn busslomme (3 stk) ved gravlunden og i nordre del av samleveien.

9. B1 er omgjort fra småhus til eneboligtomt for bedre tilpassing til terrenget. Kommunen er grunneier. Vei og byggeområde er også endret.
10. Gravlunden: Byggegrense mot GS vei reduseres til 4m ved gravlunden/driftsbygningen.
11. B1/B2: Endring av formålsgrenser og tilpasninger av vei og infrastruktur.
12. B2/B3: Endring av formål i plan, tegnet inn areal for spillvannpumpestasjon i ende av vei mellom B2 og B3.
13. B5/B6/B7: Deler av tidligere B7 er gjort om til kommunalteknisk anlegg, resterende del av B/ er lagt sammen med B5.
14. B4/B5: Fjernet fortau og forbindelse til samlevei og er flyttet til B1/B4: Trappeløsning mellom B1 og B4 til samleveg. Endring av tomter og fjerning av adkomstvei
15. B6 er delt opp i B6-1 og B6-2 da områdene er adskilt.
16. B3/B5: Utvidet vei mellom B3 og B5
17. Generelt: Skråningutslag og utvidet samlevei for teknisk utforming
18. Generelle endringer som ikke er merket i kart
 - a. Justerte veibredder for samlevei for å kunne etablere gang- og sykkelvei
 - b. Justerte veibredder i henhold til kommunens definisjon av veibredder
 - c. Justerte veibredder for breddeutvidelser i henhold til forskrifter
 - d. Justert radier i kruss og sнопlasser hvor dette har vært nødvendig

Endringer i bestemmelser:

19. Mindre justeringer og presiseringer i bestemmelsene fremkommer i justerte bestemmelser datert 23.06.21 og gjelder i hovedsak kulturminner, opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg, tatt ut krav om utbyggingsavtale, justert tabell med areal og utnyttelse m.m. for B og BB områdene m.m.

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:

Reguleringsplanen for boligområde Rundevoll – Hestnes ble vedtatt av Kommunestyret den 08.06.09, med seinere endringer, sist den 01.10.19.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Mindre reguleringsendring for boligområde Rundevoll - Hestnes (8-1)

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til reguleringsplan for boligområde Rundevoll – Hestnes (8-1) den 28.06.19 og en søknad om reguleringsendring for samme reguleringsplan, datert den 09.07.19.

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 disse justeringene ikke på noen måte medfører.

I dette tilfellet er det kun foretatt justeringer og presiseringer i kart og bestemmelser som selv om det omfatter mange små punkt, utgjør disse hver for seg og samlet kun mindre justeringer som en vurderer er fornuftige å gjennomføre og vil gjøre planen bedre.

Dersom det er i tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en vanlig reguleringsendring etter § 12-14. I denne saken er administrasjonen ikke i tvil om at saken kan behandles som en reguleringsendring 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 samt en del justeringer/presiseringer i kart som er av mindre omfang. 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:

Endringer i kart:

1. Justert adkomst til boligfelt BB1 ved at denne er flyttet fra 1A til 1B.
2. Justert adkomst til gravlunden ved at denne er flyttet fra 2A til 2B, der hovedvei og gravlundsarealet er i plan.
3. Fortau er endret til gang- og sykkelveg i tråd med slik det er etablert.
4. T-kryss mellom hovedveien gjennom boligfeltet Rundevoll-Hestnes og boligfeltet Myllarsmarka er flyttet lenger sør, samt at veien fra Myllarsmarka er gitt status påkjørsel og veien gjennom Rundevoll-Hestnes status som hovedvei. Det er lagt inn dråpe i påkjørselsveien.
5. Det er satt av plass til en trykkøkningsstasjon for vann til høydebassenget som skal anlegges ved Rundevoll skole og trafo stasjon.
6. Avkjørselen til delfelt BB2 m.fl. er utvidet for bedre svingradius fra sør. Det er lagt på Annen veggrunn for å vise fylling i området med bratt skråning, der det ikke er byggbart.

7. Grunnet «hull» mellom planene Varden 8-5 og Utbyggingsområde Hestnes 8-1 er det lagt inn friområde (GF1) mellom planene. Dette er en fortsettelse av av friområdene i Varden 8-5.,
8. Det er lagt inn busslomme (3 stk) ved gravlunden og i nordre del av samleveien.
9. B1 er omgjort fra småhus til eneboligtomt for bedre tilpassing til terrenget. Kommunen er grunneier. Vei og byggeområde er også endret.
10. Gravlunden: Byggegrense mot GS vei reduseres til 4m ved gravlunden/drifftsbygningen.
11. B1/B2: Endring av formålsgrenser og tilpasninger av vei og infrastruktur.
12. B2/B3: Endring av formål i plan, tegnet inn areal for spillvannpumpestasjon i ende av vei mellom B2 og B3.
13. B5/B6/B7: Deler av tidligere B7 er gjort om til kommunalteknisk anlegg, resterende del av B/ er lagt sammen med B5.
14. B4/B5: Fjernet fortau og forbindelse til samleveien og er flyttet til B1/B4: Trappeløsning mellom B1 og B4 til samleveg. Endring av tomter og fjerning av adkomstvei
15. B6 er delt opp i B6-1 og B6-2 da områdene er adskilt.
16. B3/B5: Utvidet vei mellom B3 og B5
17. Generelt: Skråningutslag og utvidet samlevei for teknisk utforming
18. Generelle endringer som ikke er merket i kart
 - e. Justerte veibredder for samlevei for å kunne etablere gang- og sykkelvei
 - f. Justerte veibredder i henhold til kommunens definisjon av veibredder
 - g. Justerte veibredder for breddeutvidelser i henhold til forskrifter
 - h. Justert radier i kross og sнопlasser hvor dette har vært nødvendig

Endringer i bestemmelser:

19. Mindre justeringer og presiseringer i bestemmelsene fremkommer i justerte bestemmelser datert 23.06.21 (vist med rødt) og gjelder i hovedsak kulturminner, opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg, tatt ut krav om utbyggingsavtale, justert tabell med areal og utnyttelse m.m. for B og BB områdene m.m.

3. Gjennomgang av uttaler

Endringene er sendt til uttale til grunneiere og berørte statlige og regionale myndigheter, samt kunngjort på kommunens hjemmesider. Utvidelsen av planområdet ble også kunngjort ved annonse i Dalane Tidende. Det er kommet inn merknader fra Rogaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Rogaland og NVE.

Alle skriver at de ikke har vesentlige merknader til de omsøkte endringene.

Sakene kan 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 reguleringsendringer etter forenklet behandling som medfører følgende:

Endringer i kart:

1. Justert adkomst til boligfelt BB1 ved at denne er flyttet fra 1A til 1B.
2. Justert adkomst til gravlunden ved at denne er flyttet fra 2A til 2B, der hovedvei og gravlundsarealet er i plan.
3. Fortau er endret til gang- og sykkelveg i tråd med slik det er etablert.
4. T-kryss mellom hovedveien gjennom boligfeltet Rundevoll-Hestnes og boligfeltet Myllarsmarka er flyttet lenger sør, samt at veien fra Myllarsmarka er gitt status påkjørsel og veien gjennom Rundevoll-Hestnes status som hovedvei. Det er lagt inn dråpe i påkjørselsveien.
5. Det er satt av plass til en trykkøkningsstasjon for vann til høydebassenget som skal anlegges ved Rundevoll skole og trafo stasjon.
6. Avkjørselen til delfelt BB2 m.fl. er utvidet for bedre svingradius fra sør. Det er lagt på Annen vegggrunn for å vise fylling i området med bratt skråning, der det ikke er byggbart.
7. Grunnet «hull» mellom planene Varden 8-5 og Utbyggingsområde Hestnes 8-1 er det lagt inn friområde (GF1) mellom planene. Dette er en fortsettelse av av friområdene i Varden 8-5.,
8. Det er lagt inn busslomme (3 stk) ved gravlunden og i nordre del av samleveien.
9. B1 er omgjort fra småhus til eneboligtomt for bedre tilpassing til terrenget. Kommunen er grunneier. Vei og byggeområde er også endret.
10. Gravlunden: Byggegrense mot GS vei reduseres til 4m ved gravlunden/driftsbygningen.
11. B1/B2: Endring av formålsgrenser og tilpasninger av vei og infrastruktur.
12. B2/B3: Endring av formål i plan, tegnet inn areal for spillvannpumpestasjon i ende av vei mellom B2 og B3.
13. B5/B6/B7: Deler av tidligere B7 er gjort om til kommunalteknisk anlegg, resterende del av B/ er lagt sammen med B5.
14. B4/B5: Fjernet fortau og forbindelse til samleveien og er flyttet til B1/B4: Trappeløsning mellom B1 og B4 til samleveg. Endring av tomter og fjerning av adkomstvei
15. B6 er delt opp i B6-1 og B6-2 da områdene er adskilt.
16. B3/B5: Utvidet vei mellom B3 og B5
17. Generelt: Skråningutslag og utvidet samlevei for teknisk utforming
18. Generelle endringer som ikke er merket i kart
 - i. Justerte veibredder for samlevei for å kunne etablere gang- og sykkelvei
 - j. Justerte veibredder i henhold til kommunens definisjon av veibredder
 - k. Justerte veibredder for breddeutvidelser i henhold til forskrifter
 - l. Justert radier i kruss og snuplasser hvor dette har vært nødvendig

Endringer i bestemmelser:

19. Mindre justeringer og presiseringer i bestemmelsene fremkommer i justerte bestemmelser datert 23.06.21 og gjelder i hovedsak kulturminner, opparbeidelse av kommunaltekniske

anlegg, tatt ut krav om utbyggingsavtale, justert tabell med areal og utnyttelse m.m. for B og BB områdene m.m.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
884936	Hestnes_230621_1-A1_rev
884931	Hestnes_230621_1-A1_kommentar
884932	2021.06.22 Endringer plan
884933	2021.06.23 - Reguleringsbestemmelser med merking
884934	2021.06.23 - Reguleringsbestemmelser

Parter i saken:

	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND
	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND
	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND
	BIRKELAND RANDI LARSEN H	NEDRE KRINGSJÅ 3	4372	EGERSUND
	HESTNES JOHAN LARSEN	GITLEVEIEN 6	4372	EGERSUND
	LORENTZEN LILLY HESTNES	GITLEVEIEN 10	4372	EGERSUND
	AARSTAD GJERT MAGNE	SYRINVEIEN 3	4372	EGERSUND
	AARSTAD KNUT	POSTBOKS 4055	4092	STAVANGER
	AARSTAD LARS	SYMREBAKKEN 1	4372	EGERSUND
	AARSTAD GJERT	SYRINVEIEN 3	4372	EGERSUND

Parter i saken:				
	MAGNE			
	AARSTAD KNUT	POSTBOKS 4055	4092	STAVANGER
	AARSTAD LARS	SYMREBAKKEN 1	4372	EGERSUND
	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND