



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 14.06.2022
Arkiv: :FA-L12, GBR-7/800,
PL-20090008
Arkivsaksnr.:
22/1339
Journalpostløpenr.:
2022024054

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

Samfunnsutvikling
Plankontor
Karoline Laupstad
Planrådgiver
51 46 80 00
karoline.laupstad@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
024/22	Rådmannen delegert	13.06.2022

Reguleringsendring etter forenklet prosess - justering av bestemmelsene for å oppføre bolig/garasje/carportendring i strid med byggegrense - Leidlandshagen delfelt B18, B19, B20 og B22

Sammendrag:

En har mottatt søknad om en mindre reguleringsendring som gjelder reguleringsplan for plan id 20090008-14 – Mindre endring Leidlandshagen gnr. 7 Bnr. 800 (16-31) der en ønsker å bygge sammen bolig/garasje/carport og samtidig ha mulighet for å kunne plassere sportsbod frittliggende når garasje/carport/sportsbod ligger helt eller delvis utenfor regulert byggegrense. Hensikten er å få til en god utnyttelse av tomtene og få et bra bomiljø i delfeltene.

Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for plan id 20090008-14 – Mindre endring Leidlandshagen gnr. 7 Bnr. 800 (16-31) som medfører følgende endringer i bestemmelsene:

1. Følgende tillegg til §1.3.2 legges til i bestemmelsene:

1.3.2 Gjeldende for felt B18, B19, B20 og B22

Garasje/Carport og sportsbod kan oppføres på inntil 50 m² BYA til sammen.

Garasje/Carport/sportsbod tillates oppført med møne-/gesimshøyde inntil 3m. I de tilfeller der innkjøring er parallell med vegkant skal ytterste punkt på takutstikk/takrenne være minimum 1,0 m fra regulert vegkant. Mellom garasje/carport og vegkant skal det være minst 5 m avstand når garasjen/carportens åpning vender mot veien. Garasje/Carport og sportsbod kan oppføres utenfor regulert byggegrense og være sammenkoblet med bolig.

Jfr. Søknad datert 09.05.22

Saksgang:

Kommunedirektøren vedtar mindre reguleringsendringer etter delegert fullmakt.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsendring etter forenklet prosess – justering av bestemmelsene for å oppføre bolig/garasje/carportendring i strid med byggegrense – Leidlandshagen delfelt B18, B19, B20 og B22.

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til plan id 20090008-14 – Mindre endring Leidlandshagen gnr. 7 Bnr. 800 (16-31).

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. ROS-analyse og konsekvensvurdering
5. Kommunedirektørens 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 pbl §12-14. 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.

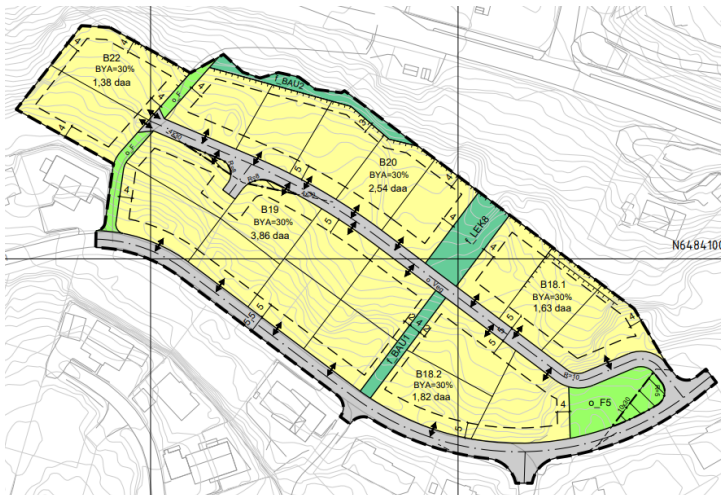
Grensegangen mellom ordinær regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring", noe en vurderer at denne justeringen ikke medfører.

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

Etter en samlet vurdering konkluderer en med at dette dreier seg om mindre endring, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det omfatter kun justering av bestemmelser 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 forhold i:



Hellvik hus har i forbindelse med prosjektering av delfelt B18, B19, B20 og B22 et ønske om å få til en god utnyttelse og et bra bomiljø og ser derfor et behov for å kunne bygge sammen bolig/garasje/carport og samtidig ha mulighet for å kunne plassere sportsboden frittliggende. Planens bestemmelser gir pr i dag mulighet for å plassere garasje/carport/sportsbod utenfor regulert byggegrense og inntil 1 m i fra vei når de ligger parallelt med veien. Ønsket er å kunne oppføre bolig/garasje/carport sammen og med frittliggende sportsbod når garasje/carport/sportsbod ligger helt eller delvis utenfor regulert byggegrense. Det er allerede oppført flere boliger i feltet med denne løsningen som er godkjent via dispensasjon. For å slippe å søke dispensasjon i enkelt tilfeller søkes det om en forenklet reguleringsendring, nærmere bestemt å legge til et tillegg til §1.3.2 i bestemmelsene som sier at bolig/garasje/carport kan oppføres sammen med frittliggende sportsbod når garasje/carport/sportsbod ligger helt eller delvis utenfor regulert byggegrense.

3. Gjennomgang av uttaler

Det er ikke kommet inn noen merknader fra grunneiere, naboer eller Statlige og regionale myndigheter.

4. Ros-analyse og Konsekvensvurdering

Analysen er gjennomført med egen sjekklister basert på rundskriv fra DSB (veileder for kommunale risiko og sårbarhetsanalyser). Analysen er basert på foreliggende forslag til endring. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante dokumenter. Kravet om Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) slår inn ved endringer av plan dersom det forutsettes at endring av eksisterende plan medfører endringer i risiko og sårbarhet, jf. DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. ROS-analysen/KU-vurdering er ikke mer omfattende enn planendringen tilsier.

ROS - Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell.						
Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Sannsynlighet ?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei				
Natur- og miljøforhold						
Masseras/-skred		X	1	1		
Snø-/isras		X	1	1		
Flomras		X	1	1		
Elveflom		x	1	1		
Tidevannsflo		X	1	1		
Radongass		x	1	1		

Vær, vind m.m.						
Vindutsatte områder		x	1	1		
Nedbørutsatte områder		x	1	1		
Natur- og kulturområder/inngrepssfrie områder m.m						
100 – meters beltet fra sjø		x	1	1		
Sårbar flora/inngrepssfrie områder		X	1	1		
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		X	1	1		
Viltområde		x	1	1		
Landskapsvern/estetikk		x	1	1		
Vassdragsområder 50m/100m		x	1	1		
Drikkevannskilde/restriksjonsområder		x	1	1		
Kulturminne/-miljø/ SEFRAK		x	1	1		
Vakre landskap		X	1	1		
Landbruk/kjerneområde for jordbruk/skogbruk		x	1	1		
Område brukt til idrett/lek		X	1	1		
Friluftinteresser – friluft- og friområder		x	1	1		
Menneskeskapte forhold						
Strategiske områder						
Vei, bru, knutepunkt			1	1	1	
Havn, kaianlegg			X	1	1	
Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF			X	1	1	
Forsyning kraft, vann			X	1	1	
Forsvarsområde/ Tilfluktsrom			X	1	1	
Forurensningskilder						
Industri			X	1	1	
Bolig			X	1	1	
Landbruk			x	1	1	
Akutt forurensning			X	1	1	
Støy			X	1	1	
Støv			x	1	1	
Forurensning i sjø			X	1	1	
Forurenset grunn			X	1	1	
Høyspentlinje/EMS/Stråling			X	1	1	
Andre farlige/spesielle områder/forhold						
Risikofylt industri mm			X	1	1	
Avfallsbehandling			X	1	1	
Transport						
Ulykke med farlig gods			X	1	1	
Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området			X	1	1	
Trafikksikkerhet						
Ulykke i av-/påkjørsler			X	1	1	
Ulykke med gående/syklende			x	1	1	
Andre ulykkes punkter			X	1	1	

Barn og unge/universell utforming/Tilgjengelighet/vesentlig virkning natur og miljø					
Tilfredsstillende krav til barn og unge – lek m.m		x	1	1	
Kan hensyn til tilgjengelig/universell utforming ivaretas		x	1	1	
Vesentlig virkning for natur og miljø?		x	1	1	
Konklusjon: Ingen kjente konsekvenser					

Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser.

Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente konsekvenser.

Universell utforming:

Ingen kjente konsekvenser. Endringen vil være med å gi en bedre utnyttelse av tomtene som vil føre til et bedre bomiljø i delfeltet.

5. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren viser til gjennomgang og vurdering av pkt.1-4 og vil derfor etter en samlet vurdering og etter delegert myndighet vedta reguleringsendring etter forenklet behandling som medfører følgende endringer i bestemmelsene:

1. Følgende tillegg til §1.3.2 legges til i bestemmelsene:

1.3.2 Gjeldende for felt B18, B19, B20 og B22

Garasje/Carport og sportsbod kan oppføres på inntil 50 m² BYA til sammen.

Garasje/Carport/sportsbod tillates oppført med møne-/gesimshøyde inntil 3m. I de tilfeller der innkjøring er parallell med vegkant skal ytterste punkt på takutstikk/takrenne være minimum 1,0 m fra regulert vegkant. Mellom garasje/carport og vegkant skal det være minst 5 m avstand når garasjen/carportens åpning vender mot veien. Garasje/Carport og sportsbod kan oppføres utenfor regulert byggegrense og være sammenkoblet med bolig.

Jfr. Søkna datert 09.05.22

Andre opplysninger / fakta i saken:

Saksbehandlers vurderinger:

Universell utforming:

Økonomiske konsekvenser:

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
980007	Søknad om mindre reguleringsending Leidlandshagen B18 B19 B20 B22
980008	Plankart Leidlandshagen B18 B19 B20 B22

Parter i saken:				
	HANEFERD INE AKSELBERG	LASTEINVEIEN 115	4374	EGERSUND
	HANEFERD PAUL HEIN	LASTEINVEIEN 115	4374	EGERSUND
	EVJE FRODE	Lasteinveien 113	4374	EGERSUND
	HOVLAND JONE	LASTEINVEIEN 111	4374	EGERSUND
	HOVLAND LISA CHRISTIN	LASTEINVEIEN 111	4374	EGERSUND
	Hellvik Hus Sør-Vest Eiendomsutvikl ing AS	Jærveien 1250	4375	HELLVIK
	ANDREASSE N BJØRN	LASTEINVEIEN 84	4374	EGERSUND
	SVIHUS INGEBJØRG ALICE B	LASTEINVEIEN 84	4374	EGERSUND
	MONG KRISTINE	Lasteinveien 82	4374	EGERSUND
	SÆSTAD FRODE	Lasteinveien 82	4374	EGERSUND
	EIDE ELISABETH MONG	LASTEINVEIEN 36	4374	EGERSUND
	IPSEN MATHIAS TENGEDDAL	LASTEINVEIEN 36	4374	EGERSUND
	TUNHEIM JAN TORE	LASTEINVEIEN 26	4374	EGERSUND

Parter i saken:				
	JAHNSEN AUD TURID	LASTEINVEIEN 18	4374	EGERSUND
	ABEHESHT AKRAM	LASTEINVEIEN 6	4374	EGERSUND
	Rogaland fylkeskommune	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
	OMDAL TOM- OVE	SPRÆLESANDVEIEN 10	4374	EGERSUND
	GULLESTAD MARITA	SPRÆLESANDVEIEN 10	4374	EGERSUND
	LEIDLAND KARL LUDVIG	SPRÆLESANDVEIEN 1	4374	EGERSUND
	LEIDLAND ALF TORE	YTSTEBRØDVEIEN 97	4374	EGERSUND
	JAHNSEN GERDA (død)			
	HAALAND TOMMY KJETIL	LASTEINVEIEN 91 A	4374	EGERSUND
	BONNERUD EIRIK EMBLA	LASTEINVEIEN 93 A	4374	EGERSUND
	BONNERUD MARIA MONG	LASTEINVEIEN 93 A	4374	EGERSUND
	Margit Åreskjold	Bygg- og eiendomssjef		