



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 07.10.2022

Arkiv: :FA-L12, GBR-7/928,

GBR-7/929, PL-20090008

Arkivsaksnr.:

22/2275

Journalpostløpenr.:

2022039452

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
032/22	Rådmannen delegert	07.10.2022

Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess - justering av bestemmelser Potteriveien 123-125, Gnr 7 Bnr 928 og 929

Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring i 20090008 – Leidlandshagen, gnr. 7 bnr. 928 og 929. I forbindelse med prosjektering av tomtene har man sett at tomtene ligger lavt i terrenget og vil få redusert utsikt sammenlignet med omkringliggende eneboliger. En ønsker derfor å kunne tilby et litt annet alternativ, og har kommet frem til at en ønsker å plassere 3 mindre eneboliger på disse tomtene. Hensikten med reguleringsendringen er å legge til et tillegg i bestemmelsene som øker BYA og tillater oppførelse av 3 mindre eneboliger.

Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring i 20090008 – Leidlandshagen, gnr. 7 bnr. 928 og 929, som medfører følgende justering i:

Bestemmelsene:

1. Følgende tillegg §1.3.3 legges til §1.3 i bestemmelsene:
I felt B28 tillates det oppført inntil 3 eneboliger med flatt tak.
Tillatt bebygd areal BYA for B28 skal ikke overskride 38% inkludert carport/garasje. Carport kan oppføres delvis utenfor regulert byggegrense og være sammenkoblet med bolig.
Tomtegrense kan justeres og deles i tråd med bebyggelse.

Jfr. søknad datert 11.08.2022

Saksgang:

Kommunedirektøren fatter vedtak etter delegert myndighet.

Reguleringsendring etter forenklet behandling – Leidlandshagen, gnr. 7 bnr. 928 og 929.

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til plan id 20090008 – Leidlandshagen.

En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

1. Vurdering om det er mindre reguleringsendring.

2. Kort presentasjon av kva 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 kommunedirektøren 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.

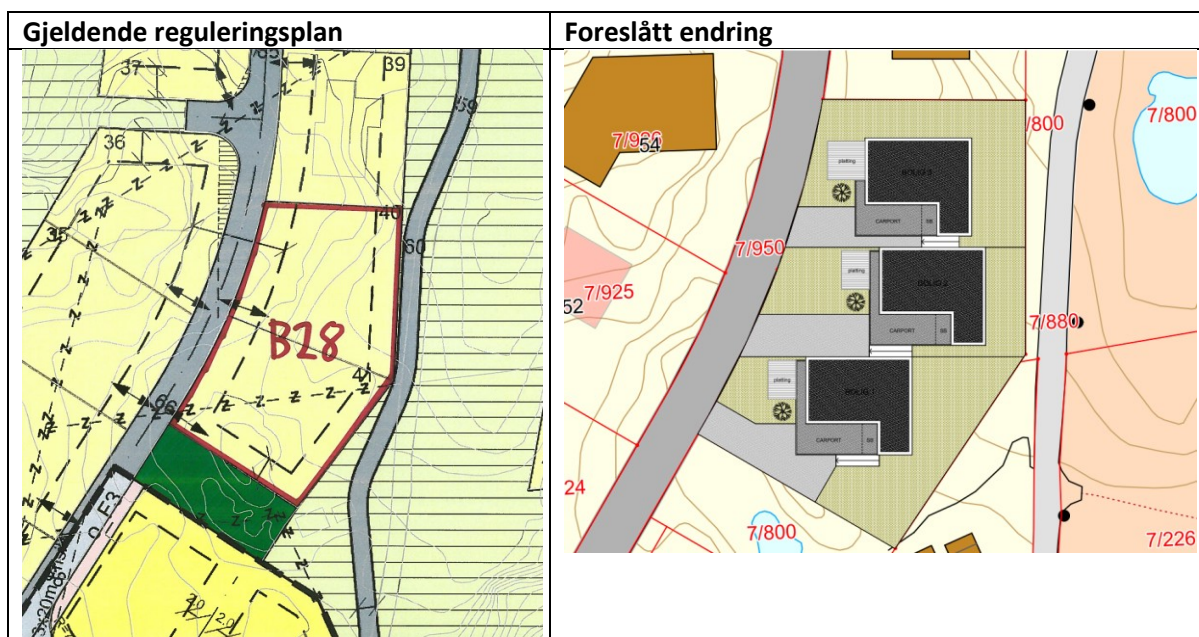
Grensegangen mellom ordinær regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring", noe en vurderer 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 et tillegg i 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 en endring i bestemmelsene §1.3.



Potteriveien 123 og 125 grenser i sør mot en lekeplass som igjen grenser mot K1, et område regulert til fortetting. For øvrig ligger de i en gate med eneboliger.

Tomtenes plassering ligger lavt i terrenget og grunnet den lave plasseringen har disse noe redusert utsikt sammenlignet med omkringliggende tomter for større eneboliger.

En ønsker derfor å kunne tilby et alternativ som ligger mellom de store eneboligene og typisk konsentrerte enhetene som ligger i K1 og K3.

I den forbindelse har man utarbeidet 3 mindre eneboliger som ønskes plassert på disse tomtene.

For at omkringliggende boliger skal få beholde mest mulig av utsikten sin er disse med kun 2 etasjer hvorav den ene er sokkel etasje.

Totalt areal av tomtene er 1.107m² og BYA på boligene inkludert carport er ca. 390 m². Dette gir en BYA på ca. 35%. Tillatt utnyttelse for eneboligtomtene i Leidlandshagen er 30% og i tillegg kan det oppføres carport/garasjer. Det er derfor ønskelig at utnyttelsen for B28 settes til 38% inkl. carport/garasje.

3. Gjennomgang av uttaler

Søker har selv sendt reguleringsendringen ut på høring til naboer. Det er ikke kommet inn noen merknader.

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 Samfunnsikkerhet 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		
Tidevannsflom		X	1	1		
Radongass	X		1	1		Moderat til lav
Vær, vind m.m.						
Vindutsatte områder		X	1	1		
Nedbørutsatte områder		X	1	1		
Natur- og kulturområder/inngrepsfrie områder m.m						
100 – meters beltet fra sjø		X	1	1		
Sårbar flora/inngrepsfrie områder		X	1	1		
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		X	1	1		
Viltområde		X	1	1		Tidligere vilt område, nå

						opparbeidet til bolig.
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		
Friluftstinteresser – friluftst- og friområder		X	1	1		
Menneskeskapte forhold						
Strategiske områder						
Vei, bru, knutepunkt		X	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						
Tilfredsstiller det 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 konsekvenser er til vesentlig ulempe for reguleringsendringen.						

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 samtidig som man vil åpne opp for et mer variert boligtilbud i feltet.

5. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren viser til gjennomgang og vurdering i pkt.1-5 og vil derfor etter en samlet vurdering og etter delegert myndighet vedta en reguleringsendring etter forenklet behandling som medfører følgende endringer i 20090008 – Leidlandshagen, gnr. 7 bnr. 928 og 929:

Bestemmelsene

1. Følgende tillegg §1.3.3 legges til §1.3 i bestemmelsene:
I felt B28 tillates det oppført inntil 3 eneboliger med flatt tak.
Tillatt bebygd areal BYA for B28 skal ikke overskride 38% inkludert carport/garasje. Carport kan oppføres delvis utenfor regulert byggegrense og være sammenkoblet med bolig.
Tomtegrense kan justeres og deles i tråd med bebyggelse.

Jfr. søknad datert 11.08.2022

Eventuell tidligere politisk behandling:**Andre opplysninger / fakta i saken:****Saksbehandlers vurderinger:****Universell utforming:****Økonomiske konsekvenser:**

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1013152	Søknad om mindre reguleringsendring - Potteriveien 123-125
1013150	Utsnitt reguleringskart B28
1013151	Potteriveien 123-125 situasjonskart
1013153	Mindre regulerings endring - bestemmelse B28
1013154	Reguleringsbestemmelser - Leidlandshagen

Parter i saken:

	Lise Seglem	Potteriveien 54	4374	EGERSUND
	Inge Seglem	Potteriveien 54	4374	EGERSUND
	Linn Lote Larsen	Skadbergstrondveien 16	4374	EGERSUND
	Runar Nodland	Potteriveien 127	4374	EGERSUND
	Owe Andre Mikkelsen	Skadbergstrondveien 16	4374	EGERSUND
	Egersund Eiendomsutvikl ing AS	Gamle Sokndalsveien 38	4372	EGERSUND
	Anna Nodland	Potteriveien 127	4374	EGERSUND