



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 11.10.2018 Avdeling: Sentraladministrasjonen
Arkiv: :FA - L12, GBR - 6/60 Enhet: Plankontoret
Arkivsaksnr.: Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
18/2240 Stilling: Plansjef
Journalpostløpenr.: Telefon: 51 46 83 21
2018032922 E-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
012/18	Rådmannen delegert	

Mindre reguleringsendring i bestemmelse - Saurdalen gnr. 6 bnr. 60 - Saurdalsveien

Sammendrag:

I forbindelse med planlegging av boliger p delfelt K2 og K3 i Saurdalen ønsker utbygger å endre bestemmelsene til tillate boliger med flate tak. Dette medfører en justering av §9 i bestemmelsene i plan 20060004-01 - Saurdalen (16-27). Rådmannen vurderer at dette kan behandles som en mindre reguleringsendring.

Rådmannens vedtak:

Det vedtas en mindre reguleringsendring i 20060004-01 - Saurdalen (16-27) som medfører følgende endring i bestemmelsene:

1. Endring av §9: «Krav til høyde og takvinkel for feltet K1 gjelder tilsvarende som for den øvrige boligbebyggelsen, kfr. §2. Forfeltene K2 og K3 skal boligen ha saltak, pulttak eller flatt tak. Høyde for feltene K2 og K3 gjelder tilsvarende som for den øvrige boligbebyggelsen, kfr. §2.»

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:

Mindre reguleringsendring - justering av §9 i bestemmelsene

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til detaljregulering for Saurdalen boligområde fra Hellvik Hus AS.

En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

1. vurdering om det er mindre vesentlig reguleringsendring
2. kort presentasjon av hva saken gjelder
3. gjennomgang av uttaler

4. rådmannens vurdering og konklusjon

1. Vurdering om det er vesentlig reguleringsendring

En vurderer dette til å være 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 vesentlig 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.

Dersom det er i tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en vanlig reguleringsendring etter § 28-1 nr. 1.

Etter en samlet vurdering vil en konkludere at dette dreier seg om en mindre reguleringsendring, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det omfatter kun endring i en bestemmelse. Justering av bestemmelser er vanligvis å betrakte som en mindre reguleringsendring. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet mindre vesentlig reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

I forbindelse med planlegging av boliger p delfelt K2 og K3 i Saurdalen ønsker utbygger å endre bestemmelsene til tillate boliger med flate tak.:

1. Endring av §9: «Krav til høyde og takvinkel for feltet K1 gjelder tilsvarende som for den øvrige boligbebyggelsen, kfr. §2. Forfeltene K2 og K3 skal boligen ha saltak, pulttak eller flatt tak. Høyde for feltene K2 og K3 gjelder tilsvarende som for den øvrige boligbebyggelsen, kfr. §2.»

3. Gjennomgang av uttaler

Endringene er sendt til uttale til grunneiere og Statens vegvesen som vegmyndighet. Det er ikke kommet inn merknader til endringen, og saken kan derfor fremmes som en mindre reguleringsendring.

Barn, unge

Ingen kjente.

Sikkerhet og beredskap jfr. §28-1

Ingen kjente.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente.

Universell utforming:

Ingen kjente.

4. Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen viser til gjennomgang og vurdering i pkt. 1-3 og vil derfor etter en samlet vurdering innstille på at Rådmannen etter delegert myndighet vedtar en mindre reguleringsendring i form av følgende justering av bestemmelse:

- Endring av §9: «*Krav til høyde og takvinkel for feltet K1 gjelder tilsvarende som for den øvrige boligbebyggelsen, kfr. §2. Forfeltene K2 og K3 skal boligen ha saltak, pulttak eller flatt tak. Høyde for feltene K2 og K3 gjelder tilsvarende som for den øvrige boligbebyggelsen, kfr. §2.*»

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Parter i saken:				
N	AASE EIRIK JOHAN	SAURDALSVEIEN 14	4374	EGERSUND
N	TENGESDAL TOMMY	SAURDALSVEIEN 12	4374	EGERSUND
N	REVHEIM ANNETTE BØ	KROSSMOVEIEN 262	4373	EGERSUND
N	HOVLAND MORTEN	SAURDALSVEIEN 5	4374	EGERSUND
N	Bertelsen & Garpestad AS	Hovlandsveien 70	4374	EGERSUND
N	NODLAND THOMAS	SAURDALSBAKKEN 35	4374	EGERSUND
N	ØEN KARIANNE	SAURDALSBAKKEN 35	4374	EGERSUND
N	Bertelsen & Garpestad AS	Hovlandsveien 70	4374	EGERSUND
N	SLEVELAND ELISEBETH M	KLOKKERGÅRDSVEIEN 13	4376	HELLELAND

Parter i saken:				
N	SLEVELAND ROAR	KLOKKERGÅRDSVEIEN 13	4376	HELLELAND
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND
N	SKJELBRED LOYD ANFINN	RAUNVEIEN 2	4371	EGERSUND
N	SKJELBRED LOYD ANFINN	RAUNVEIEN 2	4371	EGERSUND
N	DIRDAL ARNE	ØVRE HELLANDSVEIEN 8	4375	HELLVIK
N	DIRDAL INGER	BRYGGETORGET 7	0250	OSLO
N	DIRDAL REIDAR	V/DIRDAL THYRA INGEBJØRG, ØVRE HELLANDSVEIEN 11	4375	HELLVIK
N	DIRDAL THYRA INGEBJØRG	SPINNERIGATEN 8 B	4370	EGERSUND
N	HOFSMO TOVE REIDUN DIRDAL	HUSABØVEIEN 39	4371	EGERSUND
N	VIK KARI	HELLVIKSVEIEN 8	4375	HELLVIK