



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 11.04.2019 Avdeling: Sentraladministrasjonen
Arkiv: :PL - 19680003, FA - Enhet: Plankontoret
L12, GBR - 47/26 Saksbehandler: Magne Eikanger
Arkivsaksnr.: Stilling: Planrådgiver
17/1816 Telefon: 51 46 83 24
Journalpostløpenr.: E-post: magne.eikanger@eigersund.kommune.no
2019013198

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
004/19	Rådmannen delegert	

Mindre reguleringsendring. Langholmen gnr. 47 bnr. 26 mfl.

Sammendrag:

Det er søkt om mindre endringer av detaljreguleringsplanen for Langholmen gnr. 47 bnr. 26 mfl. Endringene gjelder at vestre byggegrense på bygg A til D er dreid 10 m mot vest i sørvestre hjørne med utgangspunkt i nordvestre hjørne av bygningene. Begrunnelsen som oppgis i søknaden er at dette sikrer en forsvarlig framdrift på bygging av gang- og sykkelveg, sikrer framkommelighet på Gamle Eigerøyveien i byggeperioden for gang- og sykkelvegen og reduserer sannsynligheten for komplikasjoner i byggeperioden.

Rådmannen vurderer at dette kan tas som en mindre reguleringsendring. Endringen berører ikke statlige eller regionale myndigheters virkeområde på en vesentlig måte.

Rådmannens vedtak:

Det vedtas en mindre reguleringsendring i reguleringsplan for Langholmen gnr. 47 bnr. 26 som ble vedtatt av Kommunestyret den 14.12.15. Endringene gjelder at vestre byggegrense på bygg A til D er dreid 10 m mot vest i sørvestre hjørne med utgangspunkt i nordvestre hjørne av bygningene. Endringen er vist på plankart datert den 14.03.19.

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

Saksgang:

Rådmannen fatter vedtak i saken på delegert fullmakt.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av Kommunestyret i sak 124/15 den 14.12.15.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring som gjelder reguleringsplan for Langholmen gnr. 47 bnr. 26.

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

En vurderer dette til å være en mindre reguleringsendring etter §12-14 i plan- og bygningsloven. 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 jf. § 28-1 i gammel pbl. gjelder bestemmelsene om samråd og medvirkning også for slike endringer, dvs. at bl.a. berørte sektormyndigheter og berørte parter 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. Endring av bestemmelser vil også i hovedsak kunne behandles som mindre reguleringsendring.

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

Etter en samlet vurdering vil en konkludere med at dette dreier seg om en mindre reguleringsendring, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet mindre reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

Den mindre endringen omfatter justering av byggegrensen i vestre del av bygg A til D, ved at denne byggegrensen er dreid 10 m mot vest i sørvestre hjørne med utgangspunkt i nordvestre hjørne av bygningene. Se vedlagt reguleringsplan datert den 14.03.19.

3. Gjennomgang av uttaler

Endringene er sendt til uttale til grunneiere og berørte fagmyndigheter av søker. Det er kommet inn to merknader til endringen. Ingen av merknadene er av en slik karakter at man anser at endringen ikke kan fremmes som en mindre reguleringsendring.

Kjell Tellef Arntsen og Eivind Omdal:

Viser først til at det parallelt med reguleringsendringen pågår en omregulering av hele reguleringsplanen. Det hadde vært bedre om tidsfristen for bygging av gang- og sykkelvegen ble utsatt. Det ville gitt større forutsigbarhet for naboene og andre.

Påpeker at dersom bygget blir flyttet 10 m mot vest, vil det ikke lenger fylle terrenget og vil bli stående som en «blokk» ute på området. Dette vil føre til at naboene i Gamle Eigerøyveien 73 blir enda mer blokkert og miste mer utsikt mot sjøen. De 2-3 sørligste byggene burde vært redusert i høyde for å tilpasses terrenget, naboeiendommer og utnyttelsesgrad i den nye reguleringsplanen. Utbygger ville da kunne benytte mer av de «tomme» områdene lenger vest i området til bebyggelse. De skriver at bygninger mv. som er oppført på Langholmen de siste årene ikke har vært i henhold til vedtatte planer. De håper at de får en helhetlig reguleringsplan som gjelder for hele Langholmen. Det burde ikke vært mer byggeaktivitet på Langholmen før reguleringsplanen som ble påbegynt i 2017 er fullført.

Merknad:

Den reguleringsendringen som nå er til behandling gjelder kun at den vestlige byggegrensen for bygg A til D dreies om nordvestre hjørne og 10 m mot vest i sørvestre hjørne.

Det er ikke ønskelig at byggingen av gang- og sykkelvegen skal bli forsinket.

Når bygg A til D flyttes inntil 10 m fra Gamle Eigerøyveien vil det trolig ikke bli behov for en fylling som presser inn mot bakkanten av bygningen. Det blir ikke noe planert område på bakkeplan mellom bygningen og den nye vegskråningen, muligens med unntak av deler av bygg D.

Det kan etter rådmannens vurdering ikke være en ulempe for beboerne i Gamle Eigerøyveien 73 at bygningen flyttes fra ca. 45 m til ca. 55 m fra bolighuset deres. Ettersom utsikten i dette bolighuset ligger om lag 8 m høyere enn maksimal høyde på bygg D, vil forskyvningen medføre et man vil se ca. 40 m mindre av vannflaten i høyre halvdel av synsfeltet fra boligen.

Det er ikke aktuelt å drøfte reduksjon av høyden på bygningene i forbindelse med den reguleringsendringen som nå saksbehandles. Det samme gjelder kommentarer til gjennomført byggeaktivitet på Langholmen.

Sissel June Malmei og Terje Aarsland:

De er i utgangspunktet positive til at byggegrensen flyttes 10 m vestover. De stiller spørsmål ved om bygget også skal flyttes, eller kun byggegrensen, samt om østre grense skal flyttes tilsvarende mot vest. De spør også om flyttingen gjelder bare bygg D, eller også bygg B og C. De mener at bygg B til D bør flyttes 10 m mot vest for å redusere ulempene for naboer, og sjenansen for trafikanter, syklist og fotgjengere. De etterlyser tegninger og illustrasjoner som viser hvordan man tenker seg at det vil se ut når bygget er flyttet.

De mener at bygg B til D bør reduseres med 2 etasjer. De påpeker videre forhold ved gjennomførte bygge- og anleggsarbeider som er gjennomført på Langholmen. De kan ikke se at man i gjeldende reguleringsplan har tatt hensyn til naboene. De kommenterer også plansjefens kommentar i saksforelegget til vedtak av gjeldende reguleringsplan. Videre kommenterer de at bygninger skal benyttes til kontorformål, og maksimal høyde på bygninger i gjeldende reguleringsplan. De ønsker befarung.

Merknad:

Det er meningen at hele bygg A til D skal dreies vestover med rotasjonspunkt i byggets nordvestre hjørne. «Fotavtrykket» av bygget skal ikke bli større enn det som er vist på gjeldende reguleringsplan, selv om østre byggegrense beholdes. Det er ikke aktuelt å drøfte reduksjon av høyden på bygningene i forbindelse med den reguleringsendringen som nå saksbehandles. De andre forholdene som tas opp i brevet gjelder ikke den reguleringsendringen som nå saksbehandles. Det er ikke aktuelt med en befarung i forbindelse med den reguleringsendringen som nå behandles.

Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser.

Sikkerhet og beredskap jfr. plan- og bygningsloven §28-1

Ingen kjente konsekvenser.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente konsekvenser.

4. Rådmannens vurdering og konklusjon

Rådmannen viser til gjennomgang og vurdering i pkt. 1, 2 og 3 og vil derfor etter en samlet vurdering og etter delegert myndighet vedta en mindre reguleringsendring som medfører at vestre byggegrense på bygg A til D er dreid 10 m mot vest i sørvestre hjørne med utgangspunkt i nordvestre hjørne av bygningene.

Universell utforming:

Planendringen virker ikke inn på universell utforming.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
669880	Vedlegg 1 Langholmen - Forslag til planendring av detaljregulering for LangholmenPDF
669881	2019-04-03 Eivind Omdal
669882	Kommentarer til innkomne merknader
669891	Planendring Langholmen_14.03.2019 (L)(1044773)

Parter i saken:

	Langholmen Egersund AS	Hovlandsveien 70	4374	EGERSUND
	Jens Hetland	Nonsteinbakken 24	4373	EGERSUND
	Gunn Hetland Skjæveland	GAmle Eigerøyveien 82	4373	EGERSUND
	Åshild Hetland Tollefsen	Gamle Eigerøyveien 80	4373	EGERSUND
	B&G Eiendom AS	Hovlandsveien 70	4374	EGERSUND
	Eivind Omdal og Tone Karin Sola	Gamle Eigerøyveien 75	4373	EGERSUND
	Kjell Tellef Arntsen	Gamle Eigerøyveien 73	4373	EGERSUND
	Terje Aarsland og Sissel June Malmei	Gamle Eigerøyveien 77	4379	EGERSUND
	Anita og Mads-Yngvar Fuglestad	Gamle Eigerøyveien 79	4373	EGERSUND
	Espen og Jorunn Karine Skaaland	Gamle Eigerøyveien 81	4373	EGERSUND
	Bjørn Skaaland	Gamle Eigerøyveien 83	4373	EGERSUND

Parter i saken:				
	Håkon Kristian Peersen	Gamle Eigerøyvein 85	4373	EGERSUND
	Etman Distribusjon AS	Gamle Eigerøyveien 87	4373	EGERSUND
	Arnhild Elvira Håland	Gamle Eigerøyveien	4373	EGERSUND
	Gro Haugsengen	Rugdeveien 8a	4318	SANDNES
	Ebba Helena Jacobsen	Bønesstranden 61	5155	BØNES
	Hege Jacobsen	Bønesstranden 61	5155	BØNES
	Egersund seilforening	Postboks 287	4379	EGERSUND