



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 08.08.2019 Avdeling: Sentraladministrasjonen
Arkiv: :PL - 20070008, FA - Enhet: Plankontoret
L12, GBR - 60/816 Saksbehandler: Magne Eikanger
Arkivsaksnr.: Stilling: Planrådgiver
19/1198 Telefon: 51 46 83 24
Journalpostløpenr.: E-post: magne.eikanger@eigersund.kommune.no
2019026934

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
007/19	Rådmannen delegert	

Mindre reguleringsendring. Reguleringsplan for Hellvik sentrum, gnr. 60, bnr. 724 mfl.

Sammendrag:

En har mottatt søknad om en mindre reguleringsendring som gjelder reguleringsplan for Hellvik sentrum og medfører justering av tillatt høyde på det kombinerte forretnings- og boligbygget. Rådmannen vurderer at dette kan tas som forenklet behandling.

Rådmannens vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for Hellvik Sentrum (17-19) som medfører følgende endringer:

1. Endring av § 4.3.2 til følgende: Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 40 % av feltets nettoareal. Bebyggelsen kan ha en maksimal gesimshøyde på kote 19,8 og en maksimal mønehøyde på kote 21,8.

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 ble vedtatt i Kommunestyret den 17.06.13, sak 036/13.

Mindre vesentlig reguleringsendring i Planteknisk utvalg den 22.10.13, sak 236/13.

Den 23.02.15 fattet rådmannen på delegert fullmakt vedtak om en mindre reguleringsendring i sak 007/15.

Andre opplysninger / fakta i saken:

Mindre reguleringsendring for Hellvik Sentrum (17-19)

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til detaljregulering for Hellvik sentrum (17-19).

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

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 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 § 12-14.

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 og 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 søkes om at det foretas en reguleringsendring etter forenklet behandling og som omfatter følgende punkt:

Justering av reguleringsbestemmelsene § 4.3.2

Dette gjelder en justering av reguleringsbestemmelsene ved at § 4.3.2 endres slik at maksimal gesimshøyde endres fra 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng til maksimal kotehøyde og at maksimal mønehøyde endres fra at det tidligere sto at takvinkelen ikke skulle overstige 45°, til at maksimal mønehøyde angis til kote 21,8. Med utgangspunkt i forventet gjennomsnittlig planert terrenghøyde, medfører endringen en økning i maksimal gesimshøyde på i overkant av 1,0 m, mens maksimal mønehøyde etter den nye bestemmelsen blir litt lavere enn det de tidligere gjeldende bestemmelsene ga anledning til.

3. Gjennomgang av uttaler

Endringene er sendt til uttale til grunneiere og berørte statlige og regionale myndigheter. Det er kommet inn merknader fra Fylkesmannen i Rogaland og Rogaland fylkeskommune.

Fylkesmannen skriver at han ikke har vesentlige merknader til den omsøkte endringen.

Rogaland fylkeskommune ber om at konsekvensene av høyere bebyggelse for framtidig nabobebyggelse vurderes før det konkluderes med økning av byggehøyde, for å oppnå et attraktivt sentrumsområde. De tilrår også en gjennomgang av bestemmelser knyttet til parkering. De skriver at sentrumsområdet ligger sentralt til store deler av bygdas befolkning, og det er derfor ingen grunn til å tilrettelegge for mer parkering enn kravet i reguleringsplanen. De anbefaler at det innarbeides maksimumskrav ved reguleringsendringen. Dette vil ifølge fylkeskommunen kunne gi en langt mer attraktiv utforming av sentrumsområdet med større andel grønt.

Tiltakshaver og planlegger kommenterer forslagene fra fylkeskommunen i søknaden datert den 05.08.19. Rådmannen slutter seg i hovedsak til merknadene fra tiltakshaver og planlegger.

Saken 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

I kommunikasjonen med planlegger etter at den første søknaden ble sendt inn den 26.06.19 har administrasjonen gitt uttrykk for skepsis til hvordan et bygg med en slik høyde vil se ut på dette stedet. Etter at bygghøyden i siste søknad er redusert en del sammenlignet med tidligere innsendt søknad, har rådmannen konkludert med at den omsøkte endringen av reguleringsbestemmelsene § 4.3.2 kan vedtas.

Rådmannen viser til gjennomgang og vurdering i pkt. 1-3 og vil derfor etter en samlet vurdering og etter delegert myndighet vedta en reguleringsendring etter forenklet behandling som medfører følgende:

§ 4.3.2 får følgende nye ordlyd:

Tillatt bebyggd areal skal ikke overstige 40 % av feltets nettoareal. Bebyggelsen kan ha en maksimal gesimshøyde på kote 19,8 og en maksimal mønehøyde på kote 21,8.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

~ o ~

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
693187	Reguleringsendring Hellvik Sentrum Bestemmelser (Revisjon 09 08 2019)
693188	Reguleringsendring Hellvik Sentrum - Planbeskrivelse

Parter i saken:				
	Sigvald Bernt Nodland	Nodlandsveien 670	4372	EGERSUND
	Halldis Helene Skårland	Klokkarvegen 3	4360	VARHAUG
	Hans Magne Hansen	Asserveien 18	4375	HELLVIK
	Gunnar Berntsen	Ladbergveien 3	4375	HELLVIK
	Olav Mikal Svendsen	Havørnveien 11	4375	HELLVIK
	Roy Tore Spødervold	Fjermedalsfeltet 12	4387	BJERKREIM
	Laila Andreassen Joa	Trosavigveien 1	4375	HELLVIK
	Leiv og Signe Larsen	Jærveien 1222	4375	HELLVIK
	Josefine Fredriksen	Korsørveien 7	4371	EGERSUND
	Helga Åshild Hegrestad	Seehusens Gate 40 C	4024	STAVANGER
	Harry Assersen	Jærveien 1032	4375	HELLVIK
	Kathe-Laila Viste	Skiftesvikveien 30	4070	RANDABERG
	Arne Olav Larsen	Hellviksveien 102	4375	HELLVIK
	Kerry Jenny Helvig	Husabergbakken 107 C	4032	STAVANGER
	Kurt Jarle Berntsen	Marraveien 22	4375	HELLVIK
	Terje Michal Fredriksen	Vadlåsveien 5	4374	EGERSUND
	Tordis Johanna Omland	Trosavigveien 19	4375	HELLVIK
	Tom Svendsen	Hellviksveien 98	4375	HELLVIK
	Joakim Moi	Skoratuå 24	4364	SIREVÅG
	Hellvik Hus Gruppen AS	Jærveien 1250	4375	HELLVIK
	Johan Kvalbein	Spinnerigaten 17	4370	EGERSUND
	Inge Kvalbein	Havørnveien 5	4375	HELLVIK
	Kristiansen & Selmer-Olsen AS	Strandgaten 32	4400	FLEKKEFJORD