



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 15.01.2020
Arkiv: :FA - L12, GBR - 7/859, GBR - 7/862
Arkivsaksnr.: 20/89
Journalpostl penr.: 2020001469

Avdeling: Eigersund kommune
Enhet: Samfunnsutvikling
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Stilling: Kommunalsjef samfunnsutvikling
Telefon: 51 46 83 21
E-post: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
004/20	Rådmannen delegert	

Mindre vesentlig reguleringsendring - Leidlandshagen delfelt B23 - Lasteinveien 85 og 87

Sammendrag:

Det er søkt om en mindre reguleringsendring i 20090008 - Leidlandshagen (16-31). Bakgrunnen er en betydelig høydeforskjell mellom Lasteinveien og Krukkeveien. For boligene i Krukkeveien er det satt opp murer i tråd med gjeldende reguleringsplan og bestemmelser. For å dempe noe av denne høydeforskjellen er det planlagt å oppføre 4 frittliggende eneboliger med garasjer på to tomter. Boligene er tenkt oppført med 3 etasjer og takterrasse over boligdel på 3 av 4 boligene. Boligene trappes ned mot  st av hensyn til nabo.

Rådmannens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i 20090008 - Leidlandshagen (16-31) som medfører følgende endringer:

- Endring i plankart:** Tomtene 72 og 73 i B12 endres til B23 hvor det kan oppføres 4 eneboliger.
- Tillegg til bestemmelsene  1.3:**  1.3.1 *«I felt B23 tillates det oppført 4 eneboliger. Boligene skal ha saltak. Tillatt utnyttelse, BYA, for B23 er 35% inklusive garasje. Utendørs parkeringsplass inngår ikke i BYA. Maks gesimshøyde for bolig er 9,0 m. Det tillates takterrasse over boligrom for 3 av boligene, ikke den som grenser mot gnr 7 bnr 863. Maks mønehøyde er 11,8 meter. Tomtene kan deles i tråd med bebyggelse. For øvrige gjelder øvrige bestemmelser i  1.3.»*

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 vesentlig reguleringsendring - Leidlandshagen delfelt B23 - Lasteinveien 85 og 87

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til 20090008 -

Leidlandshagen (16-31) der hensikten er å gjøre tiltak for å dempe noe av høydeforskjellen mellom Lasteinveien og Krukkeveien.

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

Etter at uttalefristen for varslinger er passert har rådmannen vurdert at søknaden kan behandles som 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, jfr. at en kun endrer boligtype for Lasteinveien 85 og 87. En viser også til at utnyttelsesgraden totalt for disse to tomtene vil være lavere enn det som gjelder for øvrig i Leidlandshagen.

Dersom det er 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 plankart av mindre omfang samt presisering og tydeliggjøring av 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

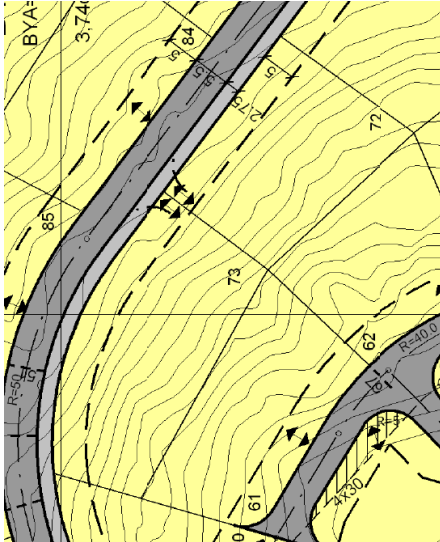
Det er søkt om at det foretas en reguleringsendring etter forenklet behandling og som omfatter følgende punkter:

1. **Endring i plankart:** Tomtene 72 og 73 i B12 endres til B23 hvor det kan oppføres 4 eneboliger.
2. **Tillegg til bestemmelsene §1.3:** §1.3.1 *«I felt B23 tillates det oppført 4 eneboliger. Boligene skal ha saltak. Tillatt utnyttelse, BYA, for B23 er 35% inklusive garasje. Utendørs parkeringsplass inngår ikke i BYA. Maks gesimshøyde for bolig er 9,0 m. Det tillates takterrasse over boligrom for 3 av boligene, ikke den som grenser mot gnr 7 bnr 863. Maks mønehøyde er 11,8 meter. Tomtene kan deles i tråd med bebyggelse. For øvrig gjelder øvrige bestemmelser i §1.3.»*

Endringen medfører at det åpnes opp for å kunne etablere 4 eneboliger i forkant for å ta opp noe av høydeforskjellen mellom Lasteinveien og Krukkeveien. Tiltakshaver har lagt opp til en bebyggelse med 3 etasjer og takterrasse over boligdel på 3 av 4 boligene. Videre skal boligene trappes ned mot nabo i øst, da det planlegges garasjer mot øst.



Utsnitt av gjeldende forslag til endring tomt 72 og 73:



3. Gjennomgang av uttaler

Dt er ikke kommet merkander til enringen fra berørte naboer og parter. Endringen vurderes ikke å berøre statlige og regionale myndigheter og er derfor ikke sendt disse. Dette begrunnes med at formålet ikke endres og at en kun endrer boligtype. Saken kan derfor 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

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:

1. **Endring i plankart:** Tomtene 72 og 73 i B12 endres til B23 hvor det kan oppføres 4 eneboliger.

2. **Tillegg til bestemmelsene §1.3:** §1.3.1 «I felt B23 tillates det oppført 4 eneboliger. Boligene skal ha saltak. Tillatt utnyttelse, BYA, for B23 er 35% inklusive garasje. Utendørs parkeringsplass inngår ikke i BYA. Maks gesimshøyde for bolig er 9,0 m. Det tillates takterrasse over boligrom for 3 av boligene, ikke den som grenser mot gnr 7 bnr 863. Maks mønehøyde er 11,8 meter. Tomtene kan deles i tråd med bebyggelse. For øvrig gjelder øvrige bestemmelser i §1.3.»

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
722793	Søknad om mindre reguleringsendring - Leidlandshagen gnr. 7 bnr. 859 og 862 - Lasteinveien 85 og 87
722795	Opplysninger gitt i nabovarsel og kvittering på nabovarsel
722796	Mindre reguleringsendring - bestemmelse

Parter i saken:

N	Part	Adresse	Postnr	Sted
N	HELLVIK HUS HELLVIK EIENDOMSUT VIK A	Jærveien 1250	4375	HELLVIK
N	EGELAND ØYSTEIN MAGNUS	KRUKKEVEIEN 91	4374	EGERSUND
N	NESHEIM	KRUKKEVEIEN 91	4374	EGERSUND

Parter i saken:				
	GURO			
N	AASE METTE	LASTEINVEIEN 89	4374	EGERSUND
N	HETLAND SVEINUNG	LASTEINVEIEN 89	4374	EGERSUND
N	ERIKSEN HEGE	KRUKKEVEIEN 93	4374	EGERSUND
N	TORGERSEN TORGNY	KRUKKEVEIEN 93	4374	EGERSUND
N	GRASTVEIT ESPEN SLEVELAND	KRUKKEVEIEN 95 A	4374	EGERSUND
N	SLEVELAND LENE B G	KRUKKEVEIEN 95 A	4374	EGERSUND
N	ANDREASSE N BJØRN	LASTEINVEIEN 84	4374	EGERSUND
N	SVIHUS INGEBJØRG ALICE B	LASTEINVEIEN 84	4374	EGERSUND
N	LEIDLAND BJØRG	LASTEINVEIEN 13	4374	EGERSUND