



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 22.11.2021
Arkiv: :FA-L12, GBR-116/22, GBR-116/33
Arkivsaksnr.: 21/1427
Journalpostløpenr.: 2021035941

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Annika Hagen
Stilling: Planrådgiver
Telefon: 457 21 564
E-post: annika.hagen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
034/21	Rådmannen delegert	

Reguleringsendring etter forenklet behandling gnr. 116 bnr. 22 - Eigelandsdalen

Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring etter forenklet behandling i 19690004-03 - Detaljregulering for Eigelandsdalen hyttefelt som medfører en endring i bestemmelsene i punkt § 2.1 der 116/22 blir unntatt bestemmelsen om tillatt bebygd areal inntil 90 m2 og i stedet følger øvrige eiendommers bestemmelse om tillatt bebygd areal inntil 130 m2. Dette på bakgrunn av sammenslåing av 116/22 og tidligere 116/33. Dermed må også formålsgrenser i plankart oppdateres i tråd med dette. Rådmannen vurderer at en vil kunne anbefale en slik justering. Rådmannen vurderer derfor at saken kan behandles som reguleringsendring etter forenklet behandling.

Rådmannens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i 19690004-03 - Detaljregulering for Eigelandsdalen hyttefelt som medfører følgende:

- Endring i bestemmelser:** 116/22 skal følge øvrige eiendommers bestemmelse i § 2.1 om tillatt bebygd areal inntil 130 m2.
- Endring i plankart:** Tidligere formålsgrense mellom eiendommene fjernes. Byggelinje justeres.

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.

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til 19690004-03 - Detaljregulering for Eigelandsdalen hyttefelt der hensikten er å endre bestemmelsene i punkt § 2.1 der 116/22 blir unntatt bestemmelsen om tillatt bebygd areal inntil 90 m2 og i stedet følger øvrige eiendommers bestemmelse om tillatt bebygd areal inntil 130 m2.

En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

- vurdering om det er mindre reguleringsendring
- 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 varsling er passert har rådmannen vurdert at søknaden kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet behandling jfr. §12-14 i pbl. Det reises ofte spørsmål om hva som kan anses for "reguleringsendring etter forenklet behandling" 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 reguleringsendring etter forenklet behandling 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 gjør en oppdatering i bestemmelser og plankart etter en sammenslåing av to tomter.

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 i bestemmelser og plankart 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 er søkt om en endring i bestemmelser som medfører at 116/22 blir unntatt bestemmelsen om tillatt bebygd areal inntil 90 m² og i stedet følger øvrige eiendommers bestemmelse om tillatt bebygd areal inntil 130 m². Dette på bakgrunn av at 116/22 og tidligere 116/33 er sammenslått til én enhet med gnr 116 og bnr 22 og et areal 1601,6 m². Dermed må også plankartet oppdateres i tråd med denne endringen.

3. Gjennomgang av uttaler

Det er ikke kommet nabomerknader til saken jfr. underskrifter på inngått avtale. Saken er sendt til uttale til Statsforvalteren i Rogaland og Rogaland Fylkeskommune. Endringen vurderes ikke å berøre andre statlige og regionale myndigheter og er derfor ikke sendt disse.

Statsforvalteren hadde ingen merknader til endringen.

Fylkeskommunen opplyste om et kulturminne på tomten, dette var en eldre rideveg fra 1800-tallet. Kart over ridevegen ble sendt til grunneier, som opplyser om at det ikke finnes synlige spor etter denne. Ridevegens trase går gjennom et bekkedar, som har vært der siden før hytten ble bygget i 1963, og følger ellers en unaturlig trase i området med tanke på terreng og fremkommelighet for hest. Det ble derfor vurdert at det ikke lenger finnes spor etter kulturminnet på tomten, og da det ikke foreligger byggeplaner på eiendommen er det liten konsekvens for temaet.

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 bestemmelser:** 116/22 skal følge øvrige eiendommers bestemmelse i § 2.1 om tillatt bebygd areal inntil 130 m².
2. **Endring i plankart:** Tidligere formålsgrænse mellom eiendommene fjernes. Byggelinje justeres.

Universell utforming:

Ivaretatt av TEK

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Parter i saken:				
	Arve Iversen	Smørblomstvegen 6	4056	TANANGER
	Helge Skåne	Fjellsvegen 22	4103	JØRPELAND
	Kjersti Elin Dragesæt	Vestliveien 2	4326	SANDNES
	Ole Magne Egelandsdal	Sirdalsveien 2150	4376	HELLELAND
	Eigelandsdale n Grunneierlag	c/o Ådne Iversen Vinkelveien 5	4370	EGERSUND