



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 12.09.2024
Arkiv: :FA-L12, PL-19760005, GBR-60/815
Arkivsaksnr.: 24/2556
Journalpostløpenr.: 2023060737

Avdeling:
Enhet:
Saksbehandler:
Stilling:
Telefon:
E-post:

Samfunnsutvikling
Plankontor
Karoline Laupstad
Planrådgiver
51 46 80 00
karoline.laupstad@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
023/24	Rådmannen delegert	

Reguleringsendring etter forenklet prosess - justering av byggegrense og fjerning av privat vei - gbnr. 60/815 - Ærfuglveien 5D

Sammendrag:

Tytek AS har søkt om en reguleringsendring etter forenklet prosess i planID 19760005-01 – Boligområde gnr. 60 bnr. 237 m.fl. – Hellvik som medfører mindre justeringer av plankartet for at dette skal stemme overens med gjeldende bestemmelser.

Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring etter forenklet prosess i planID 19760005-01 – Boligområde gnr. 60 bnr. 237 m.fl. – Hellvik som medfører følgende justeringer i:

Plankart:

1. For BF2 endres BYA = 35% til BYA = 40% jfr. situasjonskart datert 16.05.24.
2. Areal for boligformål justeres fra 0,4838 til nytt oppdatert areal for boligformål etter at veiformålet er blitt redusert.
3. Byggegrensen justeres i sør-vest til å ligge parallelt med eiendom 60/862, 2 meter fra eiendomsgrensen jfr. situasjonskart datert 16.05.24.
4. Byggegrensen justeres i nord-øst til å ligge 0,5 meter fra eiendomsgrensen, parallelt med eiendomsgrensen mot eiendom 60/69 jfr. situasjonskart datert 16.05.24.
5. Veiformål nord-øst på eiendom 60/815 fjernes og endres til boligformål jfr. situasjonskart datert 16.05.24.

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

Saksgang:

Kommunedirektøren fatter vedtak etter delegert myndighet.

Reguleringsendring etter forenklet prosess - justering av byggegrense og fjerning av privat vei - gbnr. 60/815 - Ærfuglveien 5D

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til planID 19760005-01 – Boligområde gnr. 60 bnr. 237 m.fl. – Hellvik.

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. ROS-analyse og konsekvensvurdering
5. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

1. Vurdering om det er mindre reguleringsendring

Kommunedirektøren har vurdert at søknaden kan behandles som en mindre reguleringsendring etter pbl §12-14. 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 ordinær 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 tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en ordinær reguleringsendring etter § 12-14.

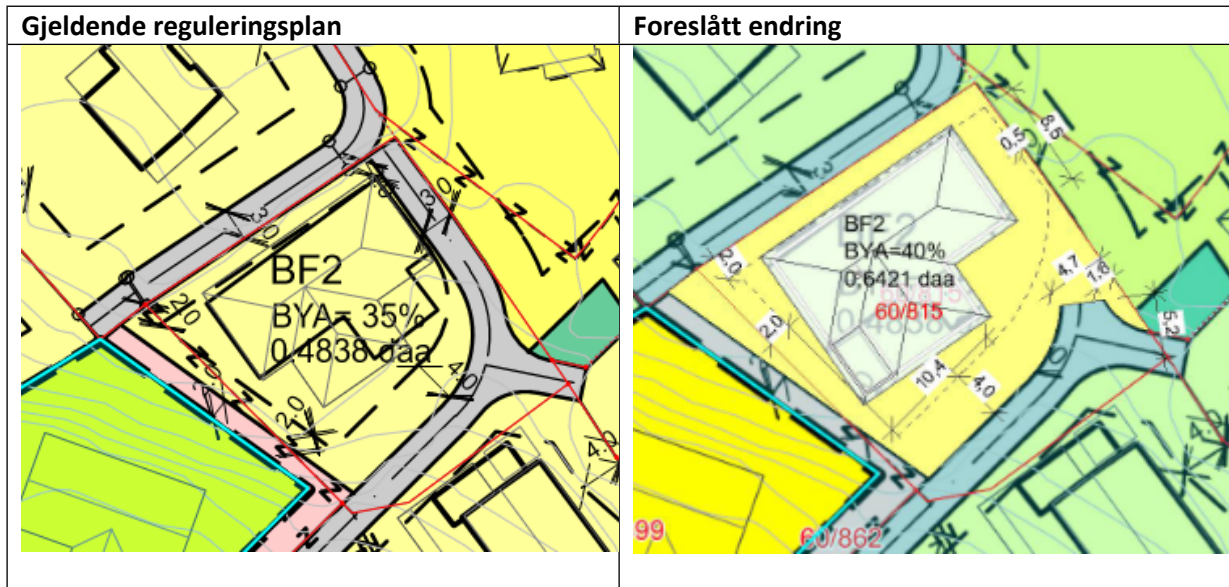
Etter en samlet vurdering konkluderer en med at dette dreier seg om mindre endring, da viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke blir endret og det omfatter kun justering av plankart mindre omfang. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet forenklet behandling av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

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder:

Det er søkt om at det foretas en reguleringsendring etter forenklet behandling som medfører justeringer av plankart for at det skal stemme overens med bestemmelsene, da plankartet går foran bestemmelsene.

1. Eksisterende plankart oppgir 35% BYA for felt BF2. Bestemmelsene sier at for felt BF2 tillates det en BYE=40%.
2. Tomtearealet er opplyst med 0,4838 daa på eksisterende plankart. Grunnboksopplysningene oppgir tomtearealet på 642,1 m² og derfor bør det på plankartet opplyses med 0,6421 daa. Arealet som er oppgitt for tomten i plankartet er ikke tomtearealet, men arealet for boligformålet. Dette vil bli justert slik det samsvarer med nytt areal etter at veiformålet er blitt redusert.
3. Byggegrensene mot sør-vest mot eiendom 60/862 justeres til å ligge 2 meter parallelt med tomtegrensen til 60/815. I nord-øst ønsker en å justere byggegrensen til å ligge 0,5 m fra eiendomsgrensen parallelt med eiendomsgrensen mot eiendom 60/69.
4. I nord-øst ønskes veistykket som er tegnet inn i eksisterende plankart og tas ut og endres til boligformål som arealdel. Søker oppgir at det ikke bør være et regulert veiformål inn på tomten (60/815) som ikke betjener noe som helst, da denne veien ligger ca. 2-2,5 m lavere enn terrenget på tomtene 60/69 og 60/256. En foreslår derfor veiformålet avsluttet som vist

i figuren under.



3. Gjennomgang av uttaler

Søknaden er sendt til uttale til grunneiere. Det er kommet inn følgende uttaler:

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Private merknader			
1.	Harald Asche	Merknad	N

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Private uttaler				
1.	Harald Asche	Ønsker å beholde veistubben inn til hushjørnet til 60/815. Dette for å opprette tilkomst til 60/234.	N	«Veistubben» ligger på privat eiendom, 60/234. Når en benytter seg av denne snur en bilen på privat eiendom. Adkomstveien til 60/234 beholdes i plankartet. En vurderer det til at eiendommen har mer en nok areal til at en kan snu bilen på egen eiendom. Veien fjernes derfor fra plankartet som foreslått i søknaden.

4. ROS-analyse og Konsekvensvurdering

Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB (veileder for kommunale risiko og sårbarhetsanalyser). Analysen er basert på foreliggende forslag til endring. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante dokumenter. Kravet om Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) slår inn ved endringer av plan dersom det forutsettes at endring av eksisterende plan medfører endringer i risiko og sårbarhet, jf. DSBs veileder Samfunnsikkerhet i

kommunens arealplanlegging. ROS-analysen/KU-vurdering er ikke mer omfattende enn planendringen tilsier.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

ROS - Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i følgende tabell.						
Hendelse/Situasjon	Fare tilstede?		Sannsynlighet?	Konsekvens	Risiko/alvorlighet	Kommentar/Tiltak
	Ja	Nei				
Natur- og miljøforhold						
Masseras/-skred		X	1	1		
Snø-/isras		X	1	1		
Flomras		X	1	1		
Elveflom		X	1	1		
Tidevannsflom		X	1	1		
Radongass		X	1	1		
Vær, vind m.m.						
Vindutsatte områder		X	1	1		
Nedbørutsatte områder		X	1	1		
Natur- og kulturområder/inngrepsfrie områder m.m						
100 – meters beltet fra sjø		X	1	1		
Sårbar flora/inngrepsfrie områder		X	1	1		
Sårbar fauna/fisk/leveområde for rødlistart		X	1	1		
Viltområde		X	1	1		
Landskapsvern/estetikk		X	1	1		
Vassdragsområder 50m/100m		X	1	1		
Drikkevannskilde/restriksjonsområder		X	1	1		
Kulturminne-/miljø/ SEFRAC		X	1	1		
Vakre landskap		X	1	1		
Landbruk/kjerneområde for jordbruk/skogbruk		X	1	1		
Område brukt til idrett/lek		X	1	1		
Friluftsinnteresser – friluft- og friområder		X	1	1		
Menneskeskapte forhold						
Strategiske områder						
Vei, bru, knutepunkt		X	1	1		
Havn, kaianlegg		X	1	1		
Sykehus/-hjem, kirke /Brann/politi/SF		X	1	1		
Forsyning kraft, vann		X	1	1		
Forsvarsområde/ Tilfluktsrom		X	1	1		
Forurensningskilder						
Industri		X	1	1		
Bolig		X	1	1		
Landbruk		X	1	1		
Akutt forurensning		X	1	1		
Støy		X	1	1		
Støv		X	1	1		
Forurensning i sjø		X	1	1		
Forurenset grunn		X	1	1		

Høyspentlinje/EMS/Stråling		X	1	1	
Andre farlige/spesielle områder/forhold					
Risikofylt industri mm		X	1	1	
Avfallsbehandling		X	1	1	
Transport					
Ulykke med farlig gods		X	1	1	
Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området		X	1	1	
Trafikksikkerhet					
Ulykke i av-/påkjørslar		X	1	1	
Ulykke med gående/syklende		X	1	1	
Andre ulykkes punkter		X	1	1	
Barn og unge/universell utforming/Tilgjengelighet/vesentlig virkning natur og miljø					
Tilfredstiller det krav til barn og unge – lek m.m		X	1	1	
Kan hensyn til tilgjengelig/universell utforming ivaretas		X	1	1	
Vesentlig virkning for natur og miljø?		X	1	1	
Konklusjon: Ingen kjente konsekvenser.					

Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser.

Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente konsekvenser.

Universell utforming:

Ingen kjente konsekvenser.

5. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren viser til gjennomgang og vurdering i pkt.1-4 og vil derfor etter en samlet vurdering og etter delegert myndighet vedta en reguleringsendring etter forenklet behandling som medfører følgende endringer i planID 19760005-01 – Boligområde gnr. 60 bnr. 237 m.fl. – Hellvik:

Plankart:

1. For BF2 endres BYA = 35% til BYA = 40% jfr. planbestemmelser datert 05.02.2013
2. Areal for boligformål justeres fra 0,4838 til nytt oppdatert areal for boligformål etter at veiformålet er blitt redusert.
3. Byggegrensen justeres i sør-vest til å ligge parallelt med eiendom 60/862, 2 meter fra eiendoms grensen.
4. Byggegrensen justeres i nord-øst til å ligge 0,5 meter fra eiendoms grensen, parallelt med eiendoms grensen mot eiendom 60/69.
5. Veiformål nord-øst på eiendom 60/815 fjernes og endres til boligformål jfr. Figur 1 i søknad mottatt fra Tytek 16.05.24.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Andre opplysninger / fakta i saken:

Saksbehandlers vurderinger:

Universell utforming:

Økonomiske konsekvenser:

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
1170191	Reguleringsendring etter forenklet prosess - justering av byggegrense og fjerning av privat vei Ærfuglveien 5D - 60/815
1170192	Ærfuglveien 5D_mindre reguleringsendring

Parter i saken:

G	Nina Kvilhaug Tuen	Trollkjerkeveien 7	4375	HELLVIK
G	Torfinn Tuen	Trollkjerkeveien 7	4375	HELLVIK
N	ASCHE	BYHAUGKROKEN 6	4024	STAVANGER

Parter i saken:				
	HARALD			
N	EVJEN KRISTINE	Ærfuglveien 5C	4375	HELLVIK
N	GRAVDAL GEIR MORTEN	ÆRFUGLVEIEN 5 C	4375	HELLVIK
N	SKOGEN FRANK REKE	Bergliveien 8B	4020	STAVANGER
N	SKOGEN OVE REKE	Lervigbrygga 309	4014	STAVANGER
N	SKOGEN TOMAS REKE	HELLERUDSVINGEN 18 D	0684	OSLO
N	EGGE TONNING	FLÅTENVEIEN 35	4375	HELLVIK