

Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess – gnr. 7 bnr. 7 - Sprælesandveien, Eigersund

I henhold til plan- og bygningsloven - § 12-14 søkes det om reguleringsendring etter forenklet prosess av gjeldende *reguleringsplan Leidland – boliger g/bnr 7/65 m.fl. (16-4)* på gnr. 7 bnr. 7 i Eigersund kommune.

Tiltaket

Det er ønskelig å regulere inn arealformålet bolig som legger til rette for 2 nye boenheter. Arealet er vist på vedlagt kart. Området er i dag regulert til boligareal og LNF i kommuneplanens arealdel og grøntområde i gjeldende reguleringsplan. Det har vært en dialog med planavdelingen angående utvidelse av arealformålet inn i LNF. Se vedlegg.

Bakgrunn

Etter en endring av det båndlagte område for kulturminner i området ble dette arealet ikke lenger registrert som areal med kulturminner, og grunneier ønsker derfor å omregulere det til boligareal.

Omsøkt endring

Regulere inn arealformålet bolig med planer om å tilrettelegge for 2 boligtomter. Gjeldende bestemmelser for reguleringsplanen vil være gjeldende for nye tomtene og bestemmelsene for arealformål bolig vil være gjeldende også her.



Fig 1. Ønsket innregulert areal.
Plankart vil bli oppdatert ved positivt vedtak.

Andre opplysninger

Det ligger en bekk gjennom området. Denne må eventuelt legges i rør ved bygging. Det bør avklares i en senere byggesak.

Nabomerknader fra naboer

Merknad fra naboeiendom gnr. 7 bnr. 758

Grunneier av naboeiendommen 7/758 er bekymret for tap av sol og utsikt. Nabo er svært kritisk til en

omregulering og viser til tap av solforhold, havutsikt og verditap som bakgrunn for bekymringen.

Svar til merknad

Det er pr nå ingen tegninger for hvordan eventuell bebyggelse vil bli seende ut, men dette vil bli avklart i en byggesak der utbygging må følge gjeldende bestemmelser. Vi vurderer at et nytt bygg i liten grad vil påvirke sol og havutsikt. Eventuelt kan det bli satt vilkår at dette avklares før byggetillatelse blir gitt.

Merknad fra naboeiendom gnr. 7 bnr. 246

Merknaden ble mottatt etter fristen for uttalelse. Nabo har derimot ingen innvendinger til planen, men ønsker å komme med opplysninger for videre arbeid. Nabo opplyser at det i området ligger kloakkledninger på området og ønsker å gjøre dette kjent for grunneier/utbygger.

Svar til merknad

Innholdet i merknaden vil bli tatt med videre i saken.

Uttalelser fra ROGFK og Statsforvalteren i Rogaland

Rogaland fylkeskommune

Fylkesdirektøren fraråder at det jobbes videre med omsøkt endring og anbefaler heller at det sikres gode uteoppholdsarealer for innbyggere i alle aldre i området. Det vurderes også at en endring fra friluftsområde til boligformål er en vesentlig endring, samt at fjerningen av friluftsområde vil forringe tilgangen til områder for lek ytterligere.

I uttalelsen kommer det også frem at i det aktuelle området gjelder reguleringsplan foran kommuneplan ved motstrid. De viser til at endringen vil være i strid med Eigersund kommunes kommuneplan §1 om at reguleringsplan skal gjelde foran kommuneplan.

Svar til uttalelse

Området blir ikke brukt i dag, og ligger i tilknytning til eksisterende boligområder. Søker ser derfor ingen hindring i å opprette 2 boenheter på området. ROGFK viser også til at omreguleringen vil være negativt for barn og unge. Området blir per i dag ikke brukt til friluftsområde, og det er en rekke lekeplasser og andre rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet blant annet 'Hållå'.

Statsforvalteren i Rogaland

Statsforvalteren i Rogaland har ingen merknader til planendringen.

Kommentar fra Eigersund kommune v/planavdelingen

Planavdelingen har konkludert med at reguleringsendringen kan skje etter forenklet prosess, men det forutsetter at BYA% forblir på 30%, byggegrensene er på 4 meter og det legges ved en ROS-analyse når søknaden sendes inn. Skal en fravike fra BYA% eller byggegrensen må reguleringsendringen tas som en vesentlig endring.

Svar til uttalelse

Endringer blir gjort i etter kommentar fra kommunens planavdeling. Beholder 4 meter byggegrense og BYA på 30% for å imøtekomme kravene til planendring etter forenklet prosess. Det ligger også vedlagt en ROS-analyse for endringen.

Endring av sikringszone for kulturminner

I vedlagt brev datert 28.02.2023, opplyser Rogaland fylkeskommune seksjon kulturarv endringer gjort i forhold til sikringssonen for automatisk fredet kulturminne i området.



Dalane Byggsøk AS

- for bedrifter og private