



Saksbehandler: Plansjef Dag Kjetil Tonheim  
ArkivsakID.: 21/718  
Arkivkode: GBNR - 55/291

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
23-22	Hovedutvalg for Landbruk miljø og teknikk	

## **Reguleringsendring etter forenklet behandling - justering av bestemmelser gnr 55 gnr 291 - omsorgsboliger Gosen**

### **Sammendrag:**

En har mottatt søknad om reguleringsendring etter forenklet behandling i forbindelse med detaljregulering for Hauge i Dalane (Sentrumsplanen) hvor en ønsker mindre justeringer og presiseringer i bestemmelsene for gnr 55 bnr 291. Bakgrunnen er at en ønsker å etablere et fremtidsrettet bo- og aktivitetstilbud. Reguleringsendringen omfatter kun en presisering av bestemmelsene og medfører således ikke endringer i plankart. Rådmannen vurderer at dette kan tas behandles som en reguleringsendring etter forenklet behandling.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Det vedtas en reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for 2009001 - Hauge i Dalane (Sentrumsplanen) som medfører følgende endring i bestemmelse:

1. Nytt punkt 4.1.4 i reguleringsbestemmelsene; «På eiendom med Gnr.55 Bnr. 291 tillattes oppføring av 5 stk boliger/leiligheter,samt et fellesthus med fasiliteter som kontorer, kjøkken, møterom og aktivitetsrom.»
2. Supplerende tekst i tabell i Pkt. 8 Område; Gnr. 55 Bnr. 291 Maks høyde: 9 meter Maks utnyttelsesgrad (%BYA): 50%

Vedtaket er fattet på delegert fullmakt fra LMT og med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-12 og 12-14

Vedlegg:  
Dok.nr  
**272546**  
**272149**  
**272150**  
**272151**  
**272547**

Tittel på vedlegg  
Gnr 55 bnr 291 - Gosen - detaljregulering - endring av plan  
Søknad om reguleringsendring Gosen  
Kvittering for nabovarsel  
Søknad om mindre reguleringsendring Gosen  
AcosSvarInn.xml

### **Klageadgang:**

Ja

**Saksgang:**

Rådmannen vedtar reguleringsendring etter delegert fullmakt.

**Tidligere politisk behandling:**

<>

**Reguleringsendring etter forenklet behandling - justering av bestemmelse Gosen**

Sokndal kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til detaljregulering for 2009001 - Hauge i Dalane (Sentrumsplanen) som medfører endringer i bestemmelsene.

En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

- vurdering om det er mindre reguleringsendring
- kort presentasjon av hva saken gjelder
- gjennomgang av uttaler
- rådmannens vurdering og konklusjon

**1. Vurdering om det er mindre reguleringsendring**

En vurderer dette til å kunne behandles som en reguleringsendring etter forenklet behandling jfr. §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. Videre omfatter det ikke endring av reguleringsformål som ville vært et et moment som trekker i retning av at endringen er vesentlig. Det medfører heller ikke at en tar ut arealformål. Uansett medfører ikke endringen, slik rådmannen vurderer det, at forutsetningene for å gjennomføre planen for øvrig forandres nevneverdig jfr. at arealformålene videreføres som i gjeldende plan.

Dersom det er i tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en vanlig reguleringsendring etter § 12-14. En viser her til at statlige og regionale myndigheter ikke motsetter seg endringen etter forenklet behandling.

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. Rådmannen vurderer at endringen sett i forhold til planen i dens helhet og til de formål den skal fremme ikke er av et slikt omfang at endringen ikke kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet behandling. Den foreslåtte endringen 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 ønskelig å foreta en reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for 2009001 - Hauge i Dalane (Sentrumsplanen) som medfører følgende endring i bestemmelse:

- Nytt punkt 4.1.4 i reguleringsbestemmelsene; «På eiendom med Gnr.55 Bnr. 291 tillattes oppføring av 5stk boliger/leiligheter, samt et felleshus med fasiliteter som kontorer, kjøkken, møterom og aktivitetsrom.»
- Supplerende tekst i tabell i Pkt. 8 Område; Gnr. 55 Bnr. 291 Maks høyde: 9meter Maks utnyttelsesgrad (%BYA): 50%

### 3. Gjennomgang av uttaler

Endringene er sendt nabovarsel til parter og naboer av søker og berørte statlige og regionale myndigheter av kommunen. Det er kommet inn en merknader til endringen fra Rogaland fylkeskommune som skriver;

- Forutsetter at det legges til rette for uteoppholdsarealer tilpasset områdets formål, med høy kvalitet og gode sol- og støyforhold.  
**Svar:** Tas til orientering og en viser til at dette må ivaretas i den videre prosjekteringen.
- De minner om at alle tiltak i tilknytning til fylkesveien skal gis en teknisk utforming iht. krav stilt i bla, gjeldende håndbøker «N100 Veg- og gateutforming» og «V121 Geometrisk utforming av veg- og gatekryss».  
**Svar:** Tas til orientering, viser til at reguleringsendringen kun gjelder endring i bestemmelser og ikke kart.
- Byggegrensen i den gjeldende reguleringsplanen legges til grunn i reguleringsendringen.  
**Svar:** Denne omfattes ikke av reguleringsendringen jfr. At denne kun omfatter bestemmelsen til planen og viul således bli videreført som i gjeldende plan.
- Det må settes av et areal til annen veigrunn langs fv. 4245. Langs fortau skal annen veigrunn ha en bredde på minimum 0,5 meter. Arealet skal ta opp eventuelle høydeforskjeller, samtidig som det skal sikres mulighet for drift og vedlikehold og en eventuell fremtidig veiutbedring. Som en del av planarbeidet må det gjøres en vurdering av behovet for å regulere inn grøft, skråning og fylling mot sideterreng. Behovet for arealer til rigg- og anleggssoner samt overvannsledninger og ledningsnett må også vurderes.  
**Svar:** Dette omfattes ikke av reguleringsendringen jfr. At dette kun omfatter en justering i bestemmelsene.
- Alle planer for tiltak som berører fv. 4245 skal oversendes til veimyndigheten for gjennomsyn. Tegningsgrunnlaget skal være i tråd med håndbok R700. For tiltak som berører veigrunnen langs fylkesveinettet kreves det gjennomføringsavtale med veimyndigheten. Avtale for gjennomføring skal være inngått med Rogaland fylkeskommune før byggestart.  
**Svar:** Tas til orientering. Vil i nødvendig grad bli iverattt i den videre prosessen.,

#### 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 vurderer at endringen kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet behandling og viser her til at statlige og regionale myndigheter ikke motsetter seg dette. Det vedtas derfor en reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for 2009001 - Hauge i Dalane (Sentrumsplanen) som medfører følgende endring i bestemmelse:

- Nytt punkt 4.1.4 i reguleringsbestemmelsene; «På eiendom med Gnr.55 Bnr. 291 tillattes oppføring av 5stk boliger/leiligheter,samt et fellesthus med fasiliteter som kontorer, kjøkken, møterom og aktivitetsrom.»
- Supplerende tekst i tabell i Pkt. 8 Område; Gnr. 55 Bnr. 291 Maks høyde: 9meter Maks utnyttelsesgrad (%BYA): 50%

**Økonomiske konsekvenser:**

Ingen kjente.

**Alternativt forslag til vedtak:**