



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 02.01.2024
Arkiv: :FA-L12, GBR-
13/903, PL-20090009
Arkivsaksnr.:
23/3229
Journalpostl penr.:
2023034897

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

Samfunnsutvikling
Plankontor
Dag Kjetil Tonheim
Plansjef
dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
026/23	Rådmannen delegert	

Reguleringsendring etter forenklet prosess - justering formålsgrenser BFS1-6 og BKS

Sammendrag:

Eigersund kommune har i forbindelse med utarbeiding av tekniske planer sett det som nødvendig å gjennomføre justeringer knyttet til de kommunale feltene BFS1-6 og BKS for å få en bedre terrengtilpassning av veier, bedre arrondering på tomter samt samordne dette med tekniske planer.

Rådmannens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for planID 20090009-19 Reguleringsendring boligom de Hestnes - gnr 13 bnr 670 mfl som medfører følgende justeringer i:

Planbestemmelsene:

- Makshøyden (kotehøyde) på alle byggeområder økes med 0,5 meter utover det som er angitt på profilene. Dette for å kunne ha mer høyde til og teknisk utforming på tak (isolering, lufting, nødvendige fall og gesimsløsninger
- Høyder på gulv i forhold til hovedadkomst/garasje kan justeres ned til 15 cm over felles adkomstvei. Dette for å innfri krav til tilgjengelighet. Dette er særlig viktig hvor bygg plasseres n r felles adkomstvei
- Det forslås også å sette krav til maks. høyde på støttemurer mellom boligrekker på maks. 2 meter. Resterende høydeforskjell skal tas med jordkledd skråning med fall 1:2
- Justering av tabeller o.l. i tråd med nytt plankart

Plankart

- Plankart datert 26.09.2023, som viser eksisterende plan og ny situasjon (blå linjer)

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.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsendring etter forenklet prosess - justering formålsgrenser BFS1-6 og BKS

Eigersund kommune fremmer en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til planID 20090009-19 - Reguleringsendring BB-områder Hestnes - gnr 13 bnr 670 mfl.

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 skjønns-spørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Endringene må ikke gå ut over hoveddrammene i planen eller berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Videre må endringene i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. 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. Endringer i bestemmelsene kan som hovedregel behandles som reguleringsendring etter forenklet prosess.

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 og bestemmelser av mindre omfang. Dette vil så langt en vurderer det således komme inn under begrepet reguleringsendring etter forenklet prosess og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

Eigersund kommune har i forbindelse med utarbeiding av tekniske planer sett det som nødvendig å gjennomføre justeringer knyttet til de kommunale feltene BFS1-6 og BKS for å få en bedre utnyttelse samt samordne dette med tekniske planer.

Dette medfører følgende endringer i:

Planbestemmelsene:

- Makshøyden (kotehøyde) på alle byggeområder økes med 0,5 meter utover det som er angitt på profilene. Dette for å kunne ha mer høyde til og teknisk utforming på tak (isolering, lufting, nødvendige fall og gesimsløsninger
- Høyder på gulv i forhold til hovedadkomst/garasje kan justeres ned til 15 cm over felles adkomstvei. Dette for å innfri krav til tilgjengelighet. Dette er særlig viktig hvor bygg plasseres nær felles adkomstvei
- Det forslås også å sette krav til maks. høyde på støttemurer mellom boligrekker på maks. 2 meter. Resterende høydeforskjell skal tas med jordkledd skråning med fall 1:2
- Justering av tabeller o.l. i tråd med nytt plankart

Plankart

- Forslag til justert plankart datert 26.09.2023, som viser eksisterende plan og ny situasjon (blå linjer)

3. Gjennomgang av uttaler

Søkadene er sendt til uttale til naboer, men ikke statlige og regionale myndigheter da vedtaket ansees kun å berøre Eigersund kommune som er planmyndighet. Det er ikke motatt merknader til endringen.

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.

Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabellen nedenfor.

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		
Tidevannsflo		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 røddlistart		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/ SEFRAK		X	1	1		
Vakre landskap		X	1	1		
Landbruk/kjerneområde for jordbruk/skogbruk		X	1	1		
Område brukt til idrett/lek		X	1	1		
Friluftstinteresser – friluftst- 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		Fjerning av o_FO7 vil være med å bedre trafikksikkerheten
Andre ulykkes punkter		X	1	1		
Barn og unge/universell utforming/Tilgjengelighet/vesentlig virkning natur og miljø						
Tilfredsstillt det krav til barn og unge – lek m.m		X	1	1		
Kan hensyn til tilgjengelig/universell utforming ivaretas		X	1	1		
Vesentlig virking for natur og miljø?		X	1	1		
Konklusjon: Ingen kjente forhold.						

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 20090009-19 - Reguleringsendring BB-områder Hestnes - gnr 13 bnr 670 mfl.:

Planbestemmelsene:

- Makshøyden (kotehøyde) på alle byggeområder økes med 0,5 meter utover det som er angitt på profilene. Dette for å kunne ha mer høyde til og teknisk utforming på tak (isolering, lufting, nødvendige fall og gesimsløsninger
- Høyder på gulv i forhold til hovedadkomst/garasje kan justeres ned til 15 cm over felles adkomstvei. Dette for å innfri krav til tilgjengelighet. Dette er særlig viktig hvor bygg plasseres nær felles adkomstvei
- Det foreslås også å sette krav til maks. høyde på støttemurer mellom boligrekker på maks. 2 meter. Resterende høydeforskjell skal tas med jordkledd skråning med fall 1:2
- Justering av tabeller o.l. i tråd med nytt plankart

Plankart

- Plankart 26.09.2023 som viser eksisterende plan og ny situasjon (blå linjer)

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1105596	BRE001 - Eigersund kommune
1105597	C01
1105595	Hestnes boligfelt
1105598	C12
1105599	C11
1105600	H01

Parter i saken:

N	HESTNES PER	Brekka 19	4372	EGERSUND
N	SHELBY JENS GABRIEL			
N	HESTNES INGEMANN TØNNES A			
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND
N	Erik Shelby	Svinlandsveien 30	4373	EGERSUND
N	HESTNES PER	Brekka 19	4372	EGERSUND
N	SHELBY			

Parter i saken:				
	JENS GABRIEL			
N	HESTNES INGEMANN TØNNES A			
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND