



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 12.06.2024
Arkiv: :FA-L12, PL-
19810003, GBR-48/1
Arkivsaksnr.:
24/877
Journalpostl penr.:
2023053196

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

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

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
014/24	Rådmannen delegert	

Reguleringsendring etter forenklet prosess - senking av interne veier og høydeplassering av byggene Tengsareid – Vingård (boliger, veier m.m.)

Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring etter forenklet prosess av detaljregulering Tengsareid – Vingård (boliger, veier m.m.) planID 19810003-04, Eigersund kommune. Hensikten med reguleringsendringen er å justere høydeplassering av bygg, terreng og forstøtningsmurer i forbindelse med at vei gjennom planområdet o_SKV4, o_SKV5 o_SKV6 er senket i forbindelse med utarbeiding av tekniske planer. I samme omgang foretas det en mindre justering av veigeometri for o_SKV4. Det foretas også nødvendige endringer i bestemmelsene. Saken har vært til uttale og det er ikke kommet inn merknader som er av en slik karakter at saken ikke kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess. Kommunedirektr en vurderer at dette kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess.

Rådmannens vedtak:

Det foretas en reguleringsendring etter forenklet prosess i planid som medfører følgende endringer i plaid 19810003-04 - Reguleringsendring for del av Tengsareid-Vingård:

Kart

1. Planendringen senker gatene inne i planområdet, hvor o_SKV4 og o_SKV5 senkes 2,5 meter på det meste.
2. Høydeplasseringen av boligene innenfor BKS1, BKS2 BKS3, BFS 6.1, BFS 6.2, BFS 6.4 og BFS 6.5 tilsvarende justeringen av tilgrensede gate.
3. Naturstensmurer på BFS 6.1 får redusert høyde fra maks 3 meter til maks 2 meter. På f_GV2 er maks murhøyde redusert.
4. Justering av veigeometri o_SKV4 inn mot BFS 4.3 og BFS 6.1

Bestemmelser

5. Justering av §5.4 fjerde setning; «Høydeplassering kan justeres med inntil +/- 1,0 meter i forbindelse med tilpasning til terreng og gater fastlagt i tekniske planer.»
6. Justering av andre setning i §5.5; «Alle byggehøyder skal måles ut fra hovedplan definert i 5.4.»
7. Tilføyelse §5.5; «Alternativt kan hele rekken bygges i to etasjer pluss sokkeletasje.»
8. Setningene 4-7 i §7.2 endres til «For f_GV1 kan forstøtningsmur bygges som lødd tørsteinsmur av naturstein / betongblokker eller plasst pes i betong. Maks høyde 9 meter. Det skal etableres plass for grøft/plantefelt bredde minimum 1 meter nederst. For f_GV2 skal forstøtningsmur bygges som lødd tørsteinsmur med forband i lengderetning. Maks høyde 7

meter. Det skal etableres plass for grøft/plantefelt, bredde minimum 1,5 meter nederst. Plantefelt i f_GV1 og f_GV2 skal nederst beplantes med klatreplanter og øverst med busker og/eller trær for skjerming av boligene mot industriområdene. Setningen «Arealet skal i tillegg beplantes med trær.» tas ut.

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 - senking av interne veier og høydeplassing av byggene Tengsareid – Vingård (boliger, veier m.m.)

Det er søkt om mindre reguleringsendring i tilknytning til 19810003-04 - Reguleringsendring for del av Tengsareid-Vingård.

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.

- 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".

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 justeringer i kart og bestemmelser i 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

Søknaden medfører følgende endringer i planid 19810003-04 - Reguleringsendring for del av Tengsareid-Vingård:

Kart

1. Planendringen senker gatene inne i planområdet, hvor o_SKV4 og o_SKV5 senkes 2,5 meter på det meste.
2. Høydeplasseringen av boligene innenfor BKS1, BKS2 BKS3, BFS 6.1, BFS 6.2, BFS 6.4 og BFS 6.5 tilsvarende justeringen av tilgrensede gate.
3. Naturstensmurer på BFS 6.1 får redusert høyde fra maks 3 meter til maks 2 meter. På f_GV2 er maks murhøyde redusert.
4. Justering av veigeometri o_SKV4 inn mot BFS 4.3 og BFS 6.1

Bestemmelser

5. Justering av §5.4 fjerde setning; «Høydeplassering kan justeres med inntil +/- 1,0 meter i forbindelse med tilpasning til terreng og gater fastlagt i tekniske planer.»
6. Justering av andre setning i §5.5; «Alle byggehøyder skal måles ut fra hovedplan definert i 5.4.»
7. Tilføyelse §5.5; «Alternativt kan hele rekken bygges i to etasjer pluss sokkeletasje.»
8. Setningene 4-7 i §7.2 endres til «For f_GV1 kan forstøtningsmur bygges som lødd tørsteinsmur av naturstein / betongblokker eller plaststøpes i betong. Maks høyde 9 meter. Det skal etableres plass for grøft/plantefelt bredde minimum 1 meter nederst. For f_GV2 skal forstøtningsmur bygges som lødd tørsteinsmur med forband i lengderetning. Maks høyde 7 meter. Det skal etableres plass for grøft/plantefelt, bredde minimum 1,5 meter nederst. Plantefelt i f_GV1 og f_GV2 skal nederst beplantes med klatreplanter og øverst med busker og/eller trær for skjerming av boligene mot industriområdene. Setningen «Arealet skal i tillegg beplantes med trær.» tas ut.

3. Gjennomgang av uttaler

Søknaden er sendt til uttale til naboer samt berørte statlige og regionale myndigheter og det er kommet inn følgende merknader:

INNSENDTE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Ivar Hovland på vegne av Produksjonshallen AS	Har ingen merknader til denne saken	O	Tas til orientering.
2.	Espen Andreas Pay på vegne Vingårdsveien 30 AS	Har ingen merknader til denne saken	O	Tas til orientering.
3.	Nor Dan AS	Er svært opptatt av støy fra vår fabrikk. Bebyggelsen kommer her veldig nærme fabrikk-lokalet og ventilasjonsanleggene på taket blir i «tilnærmet» samme høyde som boligfeltet på andre siden av veien. De ser nå punkt 7.2 i bestemmelsene «arealet nede skal i tillegg beplantes		Tiltakshaver skriver at for grønnstruktur/ vegetasjonsskjerm GV1 mot næringsområde N2 og GV2 mot Vingårdsvei medfører reguleringsendringen at høyden på forstøtningsmurene reduseres i høyden. Videre at for BKB2 reguleres det i tillegg mulighet for å bygge hele husrekken med sokkel, noe som i så fall vil redusere høyden

		<p>med trær» utgår. De stiller spørsmål til om det er tenkt/hensyntatt at det vil forekomme støy fra fabrikk. Til orientering er det aktuelt med flere skift, og lyd kan derfor forekomme hele døgnet.</p>	<p>på forstøtningsmurene ytterligere. For forstøtningsmuren f_GV1 reduseres bredden av plantefelt nederst fra 3 til 1 meter, for øverst å kunne øke bredde på beplantet skråning inn mot næringstomten. Her hvor det delvis vil komme fjellskjæringerr. Det sikres i bestemmelsene at det skal tillates forstøtningsmur i betong med prefabrikkerte betongblokker eller i stedstøpt betong. Her er beplantning med trær tatt ut og erstattet av beplantning med stedegne klatreplanter som med tiden vil skjule forstøtningsmurene. Fjellskjæringen er i seg selv et skjermingstiltak mot støy fra fabrikk. Avstand mellom planlagt bebyggelse og eksisterende næring ivaretas ved å øke bredden på beplantningsfeltet på toppen av skjæringen.</p> <p>I gjeldende plan er utearealer lagt mot vest og bebyggelsen er planlagt sammenhengende bebyggelse som et støyskjermingstiltak. Fjerning av trær på bunnen av skjæringen har prinsipielt ingen innvirkning på støyforhold for den nye bebyggelsen. Saksbehandler vurderer at dette er forhold som er ivaretatt i gjeldende plan og at endringene ikke medfører vesentlig endringer i forhold til det som tidligere er vedtatt.</p>
4.	Statsforvalteren i Rogaland	<p>Senking av terrenget i planområdet vil medføre økt masseoverskudd fra utbyggingen. Det bør foreligge en plan for disponering av overskuddsmasser fra utbyggingen. De minner om at masser som kan gjenbrukes som utgangspunkt ikke skal deponeres, men gis en samfunnsmessig forsvarlig bruk i nye prosjekter. Massebalanse innad i planområdet bør tilstrebes for å redusere behovet for transport og areal til mellomagring av masser. Omtale av planendringen gjør rede for at tilfredsstillende støy- og solforhold kan ivaretas i planområdet med endringen. De legger til grunn at</p>	<p>O Tas til orientering og en viser til at i forbindelse med tidligere planarbeid for området, ble det allerede innledende fase av planarbeidet gjort vurderinger av terrengforhold og massebalanse mtp. utbygging av området. Løsningen ble at det kuperte fjellterrenget skal bearbeides og nyttes til lokale terrengjusteringer, slik at utbyggingsområdet samlet sett vil få en intern massebalanse.</p>

5.	Rogaland Fylkeskommune, regionalplan	endringen ikke forringer bokkvaliteten i området. Vurderer at det er uklart hva endringen vil innebære med tanke på massedisponering. Fylkesdirektøren fraråder en endring som innebærer at masse må fraktes ut av området, med mindre det er konkrete prosjekter massen kan brukes til. Det bør utarbeides en plan for massedisponeringen. Ut over dette har de ingen vesentlige merknader.	O	Tas til orientering. Se punktet over.
----	--------------------------------------	---	---	---------------------------------------

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		
Nedbørsutsatte 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/ 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	2		
Andre ulykkes punkter		X	1	1		
Barn og unge/universell utforming/Tilgjengelighet/vesentlig virkning natur og miljø						
Tilfredsstillar 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 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 plan 19810003-04 - Reguleringsendring for del av Tengsareid-Vingård:

Kart

1. Planendringen senker gatene inne i planområdet, hvor o_SKV4 og o_SKV5 senkes 2,5 meter på det meste.
2. Høydeplasseringen av boligene innenfor BKS1, BKS2 BKS3, BFS 6.1, BFS 6.2, BFS 6.4 og BFS 6.5 tilsvarende justeringen av tilgrensede gate.
3. Naturstensmurer på BFS 6.1 får redusert høyde fra maks 3 meter til maks 2 meter. På f_GV2 er maks murhøyde redusert.
4. Justering av veigeometri o_SKV4 inn mot BFS 4.3 og BFS 6.1

Bestemmelser

5. Justering av §5.4 fjerde setning; «Høydeplassering kan justeres med inntil +/- 1,0 meter i forbindelse med tilpasning til terreng og gater fastlagt i tekniske planer.»
6. Justering av andre setning i §5.5; «Alle byggehøyder skal måles ut fra hovedplan definert i 5.4.»
7. Tilføyelse §5.5; «Alternativt kan hele rekken bygges i to etasjer pluss sokkeletasje.»
8. Setningene 4-7 i §7.2 endres til «For f_GV1 kan forstøtningsmur bygges som lødd tørsteinsmur av naturstein / betongblokker eller plastøpes i betong. Maks høyde 9 meter. Det skal etableres plass for grøft/plantefelt bredde minimum 1 meter nederst. For f_GV2 skal forstøtningsmur bygges som lødd tørsteinsmur med forband i lengderetning. Maks høyde 7 meter. Det skal etableres plass for grøft/plantefelt, bredde minimum 1,5 meter nederst. Plantefelt i f_GV1 og f_GV2 skal nederst beplantes med klatreplanter og øverst med busker og/eller trær for skjerming av boligene mot industriområdene. Setningen «Arealet skal i tillegg beplantes med trær.» tas ut.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1147414	Oppsummering av merknader_22.5.2024
1141585	Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune - endring av detaljreguleringsplan for Tengsareid-Vingård, planID 19810003-04 gnr. 48, bnr. 1 -
1140598	Uttalelse - reguleringsplan - forenklet prosess - Eigersund - reguleringsendring høydeplassering bygg veier - Tengsareid - Vingård - planID 19810003-04
1129511	Søknad om justering av godkjent plan Tengsareid – Vingård (boliger, veier m.m.)

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1129512	2024-03-01_5208146_Plankart Vingård
1129513	2024-02-27 Bestemmelser Vingård
1129514	2024-02-27 Bestemmelser Vingård
1129515	2024-03-01 søknad justeringer av plan 619810004-4 Vingård
1129516	2024-03-01 søknad justeringer av plan 619810004-4 Vingård
1129517	2024-03-01_5208046_Plankart Vingård
1129518	2024-03-01_5208046_Plankart Vingård

Parter i saken:				
N	KNUTSEN MORTEN	Gamleveien 1	4380	HAUGE I DALANE
N	TENGSAREID MARIANNE	JÆRVEIEN 155 B	4373	EGERSUND
N	SJØBUA EGERSUND AS	Varbergveien 60	4371	EGERSUND
N	FOTLAND HANNE	Jærveien 187	4373	EGERSUND
N	HÅLAND PEDER ARVID	JÆRVEIEN 189	4373	EGERSUND
N	VOLD AUD KARI GJERDEVIK	RINGEN 18	4318	SANDNES
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND
N	TENGSAREID ROGER	JÆRVEIEN 155 A	4373	EGERSUND
N	EEU AS	Jærveien 163	4373	EGERSUND
N	ELTERVAAG HELGE	SEEHUSENS GATE 66	4024	STAVANGER
N	KANE THERESE	Austråttryggen 65	4326	SANDNES
N	SØYLAND RICHARD	Jærveien 187	4373	EGERSUND
N	ELTERVAAG WENCHE	ROSLANDSVEGEN 167	4341	BRYNE
N	MUNKEJORD TOR MAGNE JARL	JÆRVEIEN 159	4373	EGERSUND
N	GUDMESTAD NICHOLAY	POSTBOKS 78	9916	HESSING
N	LARSEN JØRGEN	RINGEN 18	4318	SANDNES
N	B & G Eiendom AS	c/o Bertelsen & Garpestad AS, Hovlandsveien 70	4374	EGERSUND
N	TENGSAREID TERJE	VINGÅRDSVEIEN 65	4373	EGERSUND