



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 28.06.2024
Arkiv: :FA-L12, GBR-13/415
Arkivsaksnr.: 24/1346
Journalpostløpenr.: 2023054465

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Dag Kjetil Tonheim
Stilling: Plansjef
Telefon: dag.kjetil.tonheim@eigersund.kommune.no
E-post:

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
019/24	Rådmannen delegert	28.06.2024

Reguleringsendring etter forenklet prosess - bruksendring til boligformål - gbnr. 13/415 - Buggebakken 2

Sammendrag:

Det er søkt om en endring av gjeldende reguleringsplan som medfører at en åpner opp for at deler av bygget som ligger i Buggebakken 2 kan benyttes til en boligenhet. Det er positivt for sentrum at det etableres flere leiligheter og kommunedirektøren vurderer at dette kan behandles søknaden som en reguleringsendring etter forenklet prosess.

Kommunedirektørens vedtak:

Det foretas en reguleringsendring etter forenklet prosess i 19660004-05 - Endring av del av detaljregulering for Årstaddalen gnr.13 bnr. 433, 284 m.fl.(6-1) (19660004-05) som medfører følgende endringer i:

Kart

1. Reguleringsformål i BKB endres fra tjenesteyting/kontor til bolig/tjenesteyting/kontor.

Bestemmelser

2. §4.10 endres til **Kontor/tjenesteyting/bolig BKB 1**
3. Teksten i §4.10 tilføyelse «I deler av BKB på gnr/bnr 13/415 kan det etableres en boenhet i 1 og 2 etasje.
4. Videre tilføyes det et nytt avsnitt i §4.10 «Det må i byggesak fopr boligdel utføres detaljert beregning av innendørs og dimensjonering av lydkrav til fasadelementer slik at krav til innendørs støynivå i NS 8175 lydklasse C tilfredsstilles. Det må legges minst ett soverom med vindu mot stille side (mot vest). Ved etablering av boligdel, er det krav om minimum 2 parkeringsplasser. Det er tillatt med ute og oppholdsareal i form av takterasse som minimum skal være på 75m2.»

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 – åpne opp for boligformål - gbnr. 13/415 -

Buggebakken 2

Det er søkt om mindre reguleringsendring i tilknytning til 19570004 - deler av Varberg (3-10).

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. Det å åpne opp for bolig i deler av bygget, som ligger i sentrum, vil ikke gå ut over hoveddrammene i planen.
- Videre må endringene i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Mesteparten av Buggebakken 2 og Sokndalsvegen 15 blir videreført som i dag og vil således ikke skape problemer med å utnytte det fremdeles som kontor og lager.
- Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring". Vi vurderer ikke at dette endrer på viktige forutsetninger, så lenge resten av byggene kan benyttes til kontor og lager.

Vi vurderer ikke at denne endringen kommer i konflikt med disse vilkårene og viser til at hoveddrammene i planen er bolig, planen er i hovedsak utbygd og eksisterende byggegrensar videreføres uendret samt at viktige forutsetninger for å gjennomføre planen ikke forandres nevneverdig.

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 en fortetting av en ny enebolig og tilføyelse av bestemmelse. 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 kun følgende endringer i planid 19660004-05 - Endring av del av detaljregulering for Årstaddalen gnr.13 bnr. 433, 284 m.fl.(6-1) (19660004-05) som medfører følgende endringer i:

Kart

1. Reguleringsformål i BKB endres fra tjenesteyting/kontor til bolig/tjenesteyting/kontor.

Bestemmelser

2. §4.10 endres til **Kontor/tjenesteyting/bolig BKB 1**
3. Teksten i §4.10 tilføyelse «I deler av BKB på gnr/bnr 13/415 kan det etableres en boenhet i 1 og 2 etasje.
4. Videre tilføyes det et nytt avsnitt i §4.10 «Det må i byggesak foppr boligdel utføres detaljert beregning av innendørs og dimensjonering av lydkrav til fasadeelementer slik at krav til innendørs støynivå i NS 8175 lydklasse C tilfredsstilles. Det må legges minst ett soverom med vindu mot stille side (mot vest). Ved etablering av boligdel, er det krav om minimum 2 parkeringsplasser. Det er tillatt med ute og oppholdsareal i form av takterasse som minimum skal være på 75m2.»

3. Gjennomgang av uttaler

Søkaden er sendt til uttale til naboer samt statlige og regionale myndigheter og en har under kommentert uttalene.

1	Statsforvalteren i Rogaland	Vi har et faglig råd om at avviket fra overordnede planer beskrives og begrunnes i saken.	Gjenbruk av bygg og tilføring av nye funksjoner er viktig for sentrumsutviklingen og bidrar til å bevare bygg som ellers vil stå tomme. I dette tilfellet vil en kunne få en attraktiv boenhet midt i byen og vil således være et bidrag til å skape liv i byen. Vi vurderer derfor at
		Støyrapporten har anbefalinger som ikke er sikret i bestemmelsene til gjeldende plan for området, blant annet knyttet til plassering av soverom mot stille side.	Kommunedirektøren tar dette til orientering og legger inn en bestemmelse som ivarater dette; «Det må i byggesak utføres detaljert beregning av innendørs og dimensjonering av lydkrav til fasadeelementer slik at krav til innendørs støynivå i NS 8175 lydklasse C tilfredsstilles.» Videre; «Det må legges minst ett soverom med vindu mot stille side (mot vest).»
2	NVE	NVE tar rapporten til etterretning. Vi ser også at terrenget i området er slik at det ikke oppfyller kriteriene for områdekred.	Tas til orientering.
3	Rogaland fylkeskommune	Fylkesdirektøren stiller spørsmål ved om denne endringen kan behandles etter forenklet prosess, i og med at det er en endring av formål, ikke en justering av grense mellom formål.	Kommundirektøren viser til at både å endre utnyttelse og/eller arealformål i reguleringsplane kan aksepteres innforbi rammene av §12-14 i pbl så lenge vilkårene er tilfredsstilt. Dette skulle således være ivaretatt i tråd med bestemmelsene og hensikten med §12-14 i pbl.
		Med bakgrunn i bokvalitet fraråder fylkesdirektøren at endringen behandles etter forenklet prosess, og vi	Kommunedirkeøtren tar det til orientering og viser til at uavhengig av hvilke planprosess en velger, vil ikke det medføre at en får mere areal

		anbefaler at det startes en prosess som sikrer bedre uteoppholdsareal.	tilgjengelig. Dette er en leilighet midt i byen som er utbygd. En vurderer at en har funnet en tilfredsstillende løsning i forslaget som er sendt inn.
		Fylkesdirektøren har ikke innvendinger til bruksendring av Buggebakken 2. Dersom det i sammenheng med bruksendringen skal gjøres endringer av fasaden på bygningen, må dette skje på en slik måte at de ikke forringer verneverdien til gamle Aarstad skole, eller det øvrige verneverdige kulturmiljøet rundt Buggebakken 2.	Tas til orientering.
4	Trond Hedland	Viser til utkjørelsen fra Buggebakken er uoversiktlig og trafikkfarlig.	Kommunedirektøren viser til at ved å endre deler av bygget til bolig, vil trafikken fra bygget bli redusert i forhold til det dagens arealbruk åpner opp for. Trafikk til og fra en bolig er lavere en trafikk til og fra kontor og trykkeri som det var her tidligere.
		Kan ikke godkjenne at bygget gjøres om til boligdel	Kommunedirektøren viser til at det kun er tale om en boenhet i deler av bygget og at arealformålet i kommuneplanen er eksisterende byggeområde for bolig. Dette åpner opp for en slik endring.
5	Ruben Tønnesen	Ønsker å vite mere om hva som skal gjøres.	Dette er svart ut av tiltakshaver direkte.

4. ROS-analyse og konsekvensvurdering

Analysen er gjennomført med egen sjekklister 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 Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. ROS-analysen/KU-vurdering er ikke mer omfattende enn planendringen tilsier. Verdisetting av risiko som funksjon av sannsynlighet og kosekvens 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/inngrepssvære områder m.m						
100 – meters beltet fra sjø		X	1	1		
Sårbar flora/inngrepssvære 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		
Friluftssinteresser – friluftss- og friområder		X	1	1		
Menneskeskapt 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/ Tifluktsrom		X	1	1		
Forurensningskilder						
Industri		X	1	1		
Bolig		X	1	1		
Landbruk		X	1	1		
Akutt forurensning		X	1	1		
Støy	x		2	2		Ivarettatt i bestemmelse
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						
Risikofyllt 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						
Tilfredsstill 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.						

Det ble i forbindelse med tidligere regulering av området utarbeidet egen ROS-analyse og en vurderer at denne ivaretar i tilstrekkelig grad aktuelle forhold som også er gjeldende nå.

Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser.

Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Den nye boliger vil få utkjørsel til Prestegårdsveien over eksisterende fortau, men det er god frisiskt i området og en vurderer at ÅDT vil bli lav.

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 19660004-05 - Endring av del av detaljregulering for Årstaddalen gnr.13 bnr. 433, 284 m.fl.(6-1) (19660004-05) som medfører følgende endringer i:

Kart

1. Reguleringsformål i BKB endres fra tjenesteyting/kontor til bolig/tjenesteyting/kontor.

Bestemmelser

5. §4.10 endres til **Kontor/tjenesteyting/bolig BKB 1**
6. Teksten i §4.10 tilføyelse «I deler av BKB på gnr/ bnr 13/415 kan det etableres en boenhet i 1 og 2 etasje.
7. Videre tilføyes det et nytt avsnitt i §4.10 «Det må i byggesak foppr boligdel utføres detaljert beregning av innendørs og dimensjonering av lydkrav til fasadeelementer slik at krav til innendørs støynivå i NS 8175 lydklasse C tilfredsstilles. Det må legges minst ett soverom med vindu mot stille side (mot vest). Ved etablering av boligdel, er det krav om minimum 2 parkeringsplasser. Det er tillatt med ute og oppholdsareal i form av takterasse som minimum skal være på 75m2.»

Økonomiske konsekvenser:

Ingen kjente.

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1149009	Uttalelse - reguleringsplan - forenklet prosess - bruksendring til boligformål, gbnr. 13/415 - Buggebakken 2
1147888	Uttalelse - Reguleringsendring etter forenklet prosess - bruksendring til boligformål - Reguleringsplan - gbnr. 13/415 - Buggebakken 2
1147720	Uttalelse - Endring av detaljreguleringsplan etter forenklet prosess - bruksendring til boligformål gbnr. 3/415, Buggebakken 2
1145008	Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess - endring fra kontor/tjenesteyting til bolig - gbnr. 13/415 - Buggebakken 2
1145009	Utgreiing til reguleringsendring 08.05.24
1145010	vedl. 1 situasjonsplan til søknad
1145011	vedl. 2 delaljert sit. plan
1145012	Vedl. 3 støyrapport AKU-01
1145013	vedl. 4 geoteknikk
1145014	vedl. 5 soltilhøve
1145015	vedl. 6 nabomerknadar m. tilsvaer
1145016	vedl. 7 teikninger til søknad
1145017	vedl. 8 teikninger 1953.
1145018	vedl. 9 fullmakt Fuglseth 10.04.24

Parter i saken:

N	ROGALAND FYLKESKOM MUNE	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER
N	FUGLSETH KRISTIAN	JOHAN FEYERS GATE 22	4370	EGERSUND
N	FUGLSETH TOR	VARBERGVEIEN 26	4371	EGERSUND
N	RASMUSSEN BERIT FUGLSETH	HELLELANDSGATEN 1	4370	EGERSUND
N	AARSTAD SKOLE AS	Sokndalsveien 15	4370	EGERSUND
N	AMALIKSEN GEIR	BUGGEBAKKEN 6	4370	EGERSUND
N	AMALIKSEN RUTH HEIDI	BUGGEBAKKEN 6	4370	EGERSUND
N	EIGERSUND KOMMUNE	Postboks 580	4379	EGERSUND

