



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 19.11.2024
Arkiv: :GBR-8/22, PL-20150003, FA-L12
Arkivsaksnr.: 24/876
Journalpostl penr.: 2023052477

Avdeling: Samfunnsutvikling
Enhet: Plankontor
Saksbehandler: Karoline Laupstad
Stilling: Planr dgiver
Telefon: 51 46 80 00
E-post: karoline.laupstad@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
032/24	Rådmannen delegert	19.11.2024

Reguleringsendring etter forenklet prosess - justering av kotehøyde I/L3-5, Kaupanes

Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring som gjelder reguleringsplan for planID 20150003-08 Kaupanes Havne- og næringsområde. Formålet med planendringen er å redusere regulerte kotehøyder for topp gulv og tilsvarende sikre byggehøyder for nybygg for byggeområdene I/L3, I/L4 og I/L5 for å få et mer helehtlig og sammenhengende område.

Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring etter forenklet saksbehandling i reguleringsplan for planID 20150003-08 – Kaupanes Havne- og næringsområde, som medfører følgende justeringer i:

Plankart:

1. Tg, topp gulv, i plankartet erstattes med Tg min og Tg maks for:
I/L3 – Tg min kote +5, Tg maks kote +10
I/L4 – Tg min kote +12, Tg maks kote +20
I/L5 – Tg min kote +12, Tg maks kote +20
jfr. plankart datert 23.01.2024
2. Tt, maks tillate byggehøyde, for I/L4 justeres i plankartet til kote +35 jfr. plankart datert 23.01.2024.
3. Tb, maks bygningshøyde, legges til i plankartet for I/L3-5
I/L3 – Tb 20 meter
I/L4 – Tb 15 meter
I/L5 – Tb 15 meter
jfr. plankart datert 23.01.2024

Bestemmelse

4. Følgende avsnitt legges til i bestemmelsene §30
«Maks bygningshøyde, Tb, er angitt på plankartet med høyder for delfeltene I/L3, I/L4 og I/L5».

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.

Reguleringsendring etter forenklet prosess – justering av kotehøyde I/L3-5, Kaupanes

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til planID 20150003-08 – Kaupanes Havne- og næringsområde.

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.

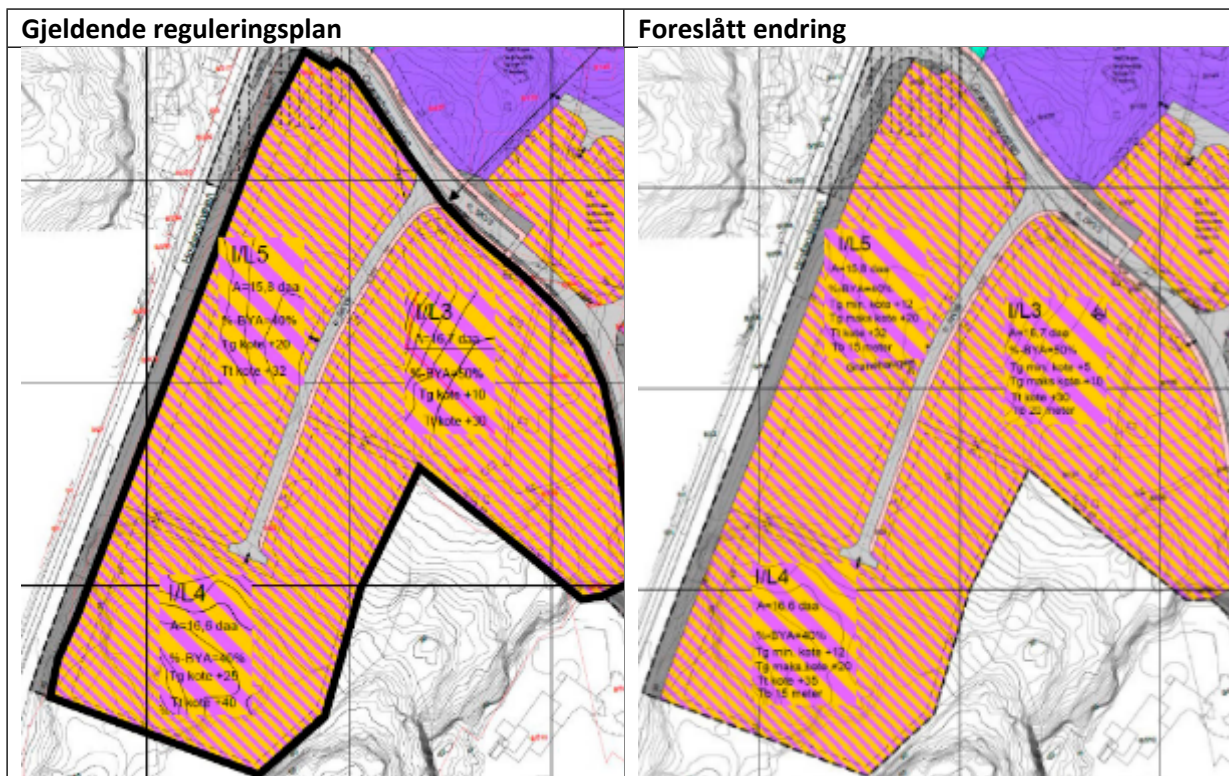
Grensegangen mellom ordinær regulering og en mindre endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Viktige forutsetninger for å gjennomføre planen skal ikke forandres nevneverdig dersom endringen skal kunne behandles som "mindre endring", noe en vurderer at denne justeringen ikke medfører.

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 forenklet behandling av reguleringsendring og saken blir derfor fremmet etter §12-14.

2. Kort presentasjon av hva saken gjelder

Det er søkt om at det foretas en reguleringsendring etter forenklet behandling og som omfatter følgende forhold i:



Det er søkt om å få redusert kotehøyder for topp gulv og tilsvarende sikre byggehøyder for nybygg for byggeområdene I/L3, I/L4 og I/L5. Formålet med endringen er å få et mer helhetlig og sammenhengende område.

En ønsker å ha en fleksibilitet i planen, slik at kotehøydene ikke er absolutte, men at tillatte koter kan ligge mellom gjeldende plans høyder og nye høyder. I gjeldende plan kan områdene planeres i ulike høyder, mens de etter planendringen kan planeres i samme høyder som gir et mer helhetlig og sammenhengende område.

Reguleringsendringen omfatter kun endringer av høyder innenfor arealformålene I/L3, I/L4 og I/L5.

Endringer i Tg (topp gulv)

En har vurdert behov for å redusere angitte kotehøyder på topp gulv (Tg), slik at disse områdene også kan planeres på lavere nivå enn det som gjeldende plan åpner for. Det er ønskelig med fleksibilitet i planen, slik at gjeldende høyder for topp gulv kan beholdes som maks høyde og nye reduserte høyder som min høyde. Unntaket er for byggeområde I/L4 hvor maks høyde reduseres fra kote +25 til kote +20 slik at dette samsvarer med maks høyde i I/L5.

Byggeområde	Gjeldende plan Topp gulv (Tg)	Forslag til endring Topp gulv (Tg)
I/L3	+10	Min. +5 og maks +10
I/L4	+25	Min. +12 og maks +20
I/L5	+20	Min. +12 og maks +20

Endringer maks tillatt byggehøyde, Tt

Maks tillatt byggehøyde (Tt) for ny bebyggelse opprettholdes for I/L4 og I/L5, mens den reduseres med 5 meter for I/L4 iht. gjeldende plan.

Byggeområde	Gjeldende plan Maks byggehøyde	Forslag til endring Maks byggehøyde
I/L3	kote +30	kote +30
I/L4	kote +40	kote +35
I/L5	kote +32	kote +32

Endringer maks bygningshøyde, Tb

For å sikre at høyden på ny bebyggelse samsvarer med høyder tillatt gjennom gjeldende plan, er det lagt inn krav til maks bygningshøyde (Tb) i meter for hvert delfelt. Unntaket er for I/L5 hvor Tb økes fra 12 m til 15 m slik at den samsvarer med I/L4.

Byggeområde	Gjeldende plan Maks bygningshøyde	Forslag til endring Maks bygningshøyde
I/L3	20 m	20 m
I/L4	15 m	15 m
I/L5	12 m	15 m

3. Gjennomgang av uttaler


Søknaden er sendt til uttale til grunneiere og berørte statlige og regionale myndigheter. Det er kommet inn følgende uttaler:

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Offentlige merknader			
1.	NVE	Merknad	O
2.	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	N
3.	Statens vegvesen	Merknad	O
4.	Rogaland fylkeskommune	Merknad	O

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Private merknader			
5.	Kristian Ålgård Skadberg	Merknad	N
6.	Terje Hetland	Merknad	O

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1.	NVE	Sikkerhet mot kvikkleireskred: Sterkt faglig råd om at det i planen må gå tydelig frem at sikkerhet mot områdeskred er avklart, jf. NVEs veileder 1/2019, tabell 3.1	O Tiltakshavers vurdering: Tas til etterretning. Utdrag fra ROS-analysen til områdeplanen:

			 <p>Skred/ustabil grunn (vne, is, stein, leire, jord)</p> <p>Innenfor område ligger det ingen aktsomhetsområder eller fareområder for skred/ris som omfattar steinsprang. Aktsomhet for skred/ris er kun oppgitt for små arealer rundt Hølevikstjølet og med små smengder er dette ikke relevant her. Store deler av planområdet ligger lavere enn marin grunn som kan gi indikasjon for leire skred/ris. Det er en høy skjering av Hølevikstjølet som går fram av atlas som en fare for jordskred, men det er som kjent etablert kontrollerte fjellskjæringer i område. Se http://rtas.rta.no/</p> <p>Det er en moræne-/bunnmassesone i Hovlandsvika. Den er kjent og håndtert i plan og bestemmelsernes § 24 og 25. Utover dette finnes ikke myrdrag/bunntone eller leire innenfor område. Store deler av området er grunnert med nye fjell (=skjærings) i dagen, men delvis skjult av vegetation. se http://geo.ngu.no/kart/bunntone/ og http://geo.ngu.no/kart/bunntone/</p> <p>Temaer vurderes ikke videre</p>
			<p>Det vurderes dithen at sikkerhet mot områdekred er avklart i områdeplanen.</p> <p>Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.</p>
2.	Statsforvalteren i Rogaland	<p>Viser til at planendringen potensielt vil generere stor mengde masse som må transporteres ut av området. Viser til at gjeldende områdeplan allerede beskriver et relativt stort masseoverskudd, i overkant av 100000 m³ som må borttransporteres. Dokumentasjon som følger planendringen omtaler ikke økningen i overskuddsmasse eller vurderer konsekvensene av dette. Dersom planendringen medfører vesentlig økning i transport ut av området, bør dette fremkomme i beskrivelsen og konsekvensene vurderes. Det er ikke utarbeidet ny ROS-analyse for endringen, hvor dette tema burde vært omtalt. Hevder at planendringen går utover hovedformålet med gjeldende plan, begrunnet med internt mål/ønske om intern massebalanse. Endringen er dermed ikke i tråd med forutsetningene i pbl §12-14. Fraråder at endringen vedtas som foreslått.</p>	<p>N Tiltakshavers vurdering:</p> <p>Merknaden fra Statsforvalteren er ikke helt korrekt. Formålet med planendringen er ikke å åpne for masseuttak. Hovedhensikten med planendringen er å senke TG slik at vi kan få større sammenhengende flater. For at det skal være økonomisk forsvarlig å opparbeide området, er det nødvendig at man kan gjøre butikk av steinen som tas ut. Det er derfor ønskelig at det også åpnes for masseuttak i området.</p> <p>Massene som tas ut er planlagt å skipes ut fra kaianlegget på Kaupanes. Det er lite (om noe som helst) som skal kjøres bort. Masseuttak på Kaupanes skal også bidra til opparbeidelsen av Hovland, hvor det er underskudd på masser.</p> <p>Med bakgrunn i dette vurderes det ikke nødvendig med revisjon av tidligere utførte ROS-analyse ift. vesentlig økning av transport ut av området.</p> <p>Saksbehandler er enig med tiltakshavers vurdering. En hadde benyttet seg av feil ordvalg i søknaden, hensikten var ikke et masseuttak, men å kunne opparbeide et mer helhetlig sammenhengende område for byggeområdene I/L3, I/L4 og I/L5.</p>
3.	Statens vegvesen	Ingen merknader	O Tas til orientering.
4.	Rogaland fylkeskommune	Fylkesdirketøren vurderer det som fornuftig å ta ut masser som finnes på stedet dersom disse	O Tiltakshavers vurdering: Viser til kommentar til merknad fra Statsforvalteren ovenfor. Uttak av masser i

	<p>kan ha en samfunnsmessig fornuftig utnyttelse. Dette vil også åpne for at bebyggelse i området vil dominere noe mindre i landskapet.</p> <p>Dersom uttak av masser fører til en vesentlig utsettelse av formål som ligger inne i gjeldende plan vurderes endringen å gå utover hoveddrammene i gjeldende plan og kan dermed ikke behandles etter forenklet prosess. Ber om at kommunen gjør en vurdering av dette.</p>	<p>forbindelse med opparbeidelse av området vurderes ikke å medføre vesentlig utsettelse av formål som ligger inne i gjeldende plan.</p> <p>Saksbehandler tar Rogaland fylkeskommunes uttale til orientering. En er enig i tiltakshavers vurdering. Hensikten med planen er å kunne opparbeide et mer helhetlig sammenhengende område for byggeområdene I/L3, I/L4 og I/L5. Endringen vurderes ikke til å påvirke gjennomføringen av planen, hoveddrammene i planen eller viktige natur- og friluftsområder.</p>
--	---	--

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Private uttaler			
5.	Kristian Ålgård Skadberg	Industriområdet ligger like foran deres eiendom, på andre siden av Hovlandsveien. Dersom ny bebyggelse vil blokkere for deres utsikt, vil dette nedsette verdien på deres eiendom. Ber om kompensasjon for dette verditapet.	N Tiltakshavers vurdering: Planendringen medfører ikke at ny bebyggelse blir høyere enn hva gjeldende plan åpner for. Eventuell tap av utsikt for bakenforliggende eiendommer er avklart gjennom gjeldende områdeplan. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.
6.	Terje Hetland	Maksimale byggehøyder må beholdes iht. gjeldende plan. Ikke ønskelig at nye bygg blir høyere enn det som fremgår av gjeldende plan, men kan gjerne bli lavere. Endringen må ikke medføre forringelse av hans eiendom.	O Tiltakshavers vurdering: Maksimale kotestatte byggehøyder fra gjeldende plan videreføres. Det er kun kotehøyden på TG som endres. Saksbehandler er enig i tiltakshavers vurdering.

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 Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. ROS-analysen/KU-vurdering er ikke mer omfattende enn planendringen tilsier.

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		
Tidevannsflom		X	1	1		
Radongass		X	1	1		Moderat-lav
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 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		
Friluftinteresser – friluft- 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		Ivaretatt i gjeldende plan
Bolig		X	1	1		
Landbruk		X	1	1		
Akutt forurensning		X	1	1		
Støy	X		1	1		Gul og rød støysone på deler av industriområdet. Ivaretatt i gjeldende plan.

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-/påkjørsler		X	1	1		
Ulykke med gående/syklende		X	1	1		
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 virking for natur og miljø?		X	1	1		
Konklusjon: Reguleringsendringen gir ingen nye kjente konsekvenser. Område er regulert til industri i dag, opparbeidelse av området er derfor ivaretatt i gjeldende plan. En ønsker nå kun å justere høydene for å få et mer helhetlig og sammenhengende område. Endringen vurderes derfor ikke til å føre til ytterligere konsekvenser rundt opparbeidelsen av området.						

Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser. Gjeldende reguleringsplan legger allerede til rette for industri i området.

Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser. Ivaretatt gjennom gjeldende plan.

Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente konsekvenser. Ivaretatt gjennom gjeldende plan.

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 20150003-08 Kaupanes Havne- og næringsområde:

Plankart:

5. Tg, topp gulv, i plankartet erstattes med Tg min og Tg maks for:
I/L3 – Tg min kote +5, Tg maks kote +10
I/L4 – Tg min kote +12, Tg maks kote +20
I/L5 – Tg min kote +12, Tg maks kote +20
jfr. plankart datert 23.01.2024
6. Tt, maks tillate byggehøyde, for I/L4 justeres i plankartet til kote +35 jfr. plankart datert 23.01.2024.
7. Tb, maks bygningshøyde, legges til i plankartet for I/L3-5
I/L3 – Tb 20 meter
I/L4 – Tb 15 meter

I/L5 – Tb 15 meter
jfr. plankart datert 23.01.2024

Bestemmelse

8. Følgende avsnitt legges til i bestemmelsene §30
«Maks bygninghøyde, Tb, er angitt på plankartet med høyder for delfeltene I/L3, I/L4 og I/L5».

Eventuell tidligere politisk behandling:

Andre opplysninger / fakta i saken:

Saksbehandlers vurderinger:

Universell utforming:

Økonomiske konsekvenser:

Driftsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

Investeringsmessige forhold	Inneværende år	Neste år	År 3
Sum			

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1184588	20150003-08 Reguleringsendring Kaupanes Nord - Plankart-A0-L
1184587	20150003-08 Plangrense reguleringsendring-A4
1184579	Søknad om reguleringsendring - Kaupanes nord
1184580	MERKNADSKJEMA
1184583	Uttalelse - Endring av detaljregulering etter forenklet prosess - justering av kotehøyde - justering av kotehøyde I/L3-5, Kaupanes
1184584	NVEs uttalelse - Reguleringsendring etter forenklet prosess - Justering av kotehøyde I/L3-5, Kaupanes - Planid 20150003-08 - Eigersund kommune
1184585	Uttalelse - reguleringsplan - forenklet prosess - Eigersund - endring justering kotehøyde I/L3-5 Kaupanes - planID 20150003-08
1184586	Uttalelse - Reguleringsendring etter forenklet prosess - justering av kotehøyde I/L3-5, Kaupanes
1184582	Merknad fra Kristian Ålgård Skadberg
1184581	Merknad fra Terje Hetland