



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 03.04.2025
Arkiv: :FA-L12, PL-
20130008, GBR-2/43
Arkivsaksnr.:
25/614
Journalpostl penr.:
2023081621

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

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

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
009/25	Rådmannen delegert	03.04.02025

Reguleringsendring etter forenklet prosess - justering av formålsgrense m.m - gnr. 2 bnr. 43 mfl. -  rnakula

Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring etter forenklet prosess i planID planID 20130008 detaljreguleringsplan for Boliger  rnakula, Gnr. 2 Bnr. 43 mfl. Hensikten med reguleringsendringen er å justere formålsgrense og tomtegrense for BF4 samt justere bestemmelsene for BF4 og andre mindre endringer. Kommunedirektøren vurderer at dette kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess.

Rådmannens vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring etter forenklet prosess i reguleringsplan for planID 20130008 detaljreguleringsplan for Boliger  rnakula, Gnr. 2 Bnr. 43 mfl som medfører følgende justering i: Plankart:

1. Formålsgrense mellom BF4 og grønstruktur justeres i tråd med kart datert 03042025
2. Formåls- og byggegrense mellom felt BF4 og lekeplass/kjøreveg justeres i tråd med kart datert 03042025.
3. Tomt BF3 endres til grønstruktur jfr. kart datert 03042025
4. Avkjørsel til BF4 tilpasses tomtearrondring jfr. kart datert 03042025.

Bestemmelsene:

5. Justert bestemmelse for felt BF4: *«Det tillates oppført en enebolig med utleiedel. Takform kan være saltak, pulttak eller flatt tak med maks m ne/gesims høyde som angitt på plankart. Inntil 20 m2 av takflaten kan ha m ne/gesims høyde på maks kote +26. Det tillates takterrasse inntrukket min. 2,5 m fra takkant. Takterrasse skal utføres med skjult rekkverk bak grønn vegetasjon/sedum på takflate. Rekkverk på takterrasse tillates oppført maks 1,0 m over maks m ne/gesims høyde. Topp grunnmur tillates ikke høyere en kote + 20,5. Det tillates underetasje/sokkel. Maks tillatt utnyttelsesgrad: 450 m2 BRA for hovedhus og inntil 200 m2 BRA for frittliggende garasje, uthus, anneks, svømmebasseng, garderobe e.l. Frittliggende bygg kan bygges sammen med hovedhus med glassgang, takoverbygg e.l. Terrengtilpassing skal vektlegges, bl.a. der sprengning holdes til det minimum. Ved byggesøknad skal det vedlegges illustrasjoner som viser tiltakets plassering i terreng. Avkjøringspil på plankartet er veiledende, endelig plassering avklares ved byggesøknad.»*

Vedtaket er fattet på delegert fullmakt fra Planteknisk utvalg og med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-14, jf. 12-12

Saksgang:

Kommunedirektøren fatter vedtak etter delegert myndighet.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Reguleringsendring etter forenklet prosess - justering av formålsgrense m.m - gnr. 2 bnr. 43 mfl. - Ørnakula

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til planID planID 20130008 detaljreguleringsplan for Boliger Ørnakula, Gnr. 2 Bnr. 43 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 skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. En har vurdert endringen opp mot vilkårene som er gitt i plan og bygningsloven for å kunne behandle endringen som en reguleringsendring etter forenklet prosess:

- Endringene vil i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
- Den går ikke utover hoveddrammene i planen.
- Den berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Kommunedirektøren vurderer derfor at endringen kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess.

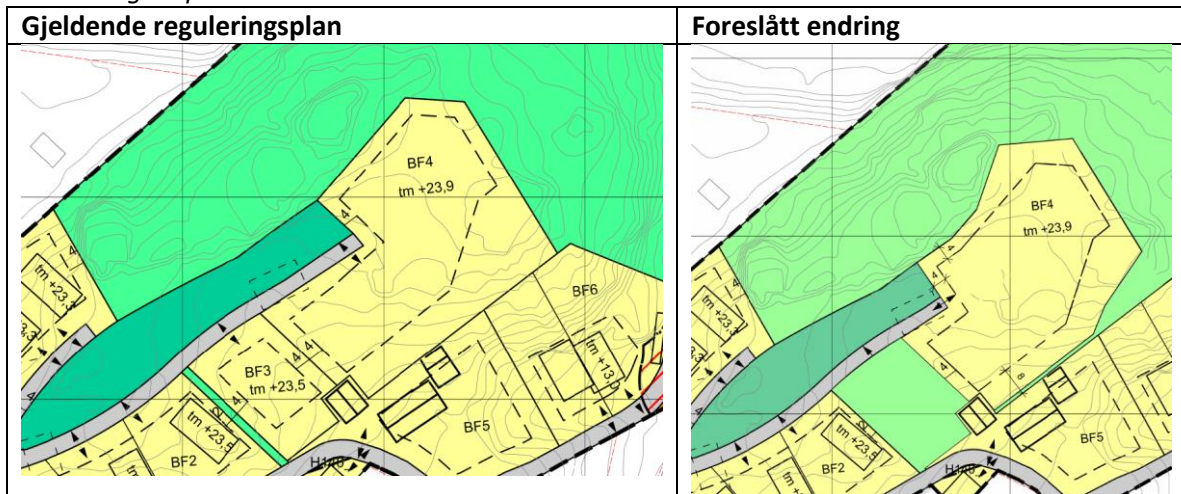
Dersom det er tvil om endringen er mindre, bør saken uansett behandles som en ordinær reguleringsendring etter § 12-14.

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 bestemmelser og som ikke er i strid med vilkårene i §12-14. Dette vil så langt en vurderer det dermed 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 kart og bestemmelser:

2.1 Endringer i plankart



Plankart:

1. Formålsgrænse mellom BF4 og grønstruktur justeres i tråd med kart datert 03042025
2. Formåls- og byggegrænse mellom felt BF4 og lekeplass/kjøreveg justeres i tråd med kart datert 03042025.
3. Tomt BF3 endres til grønstruktur jfr. kart datert 03042025
4. Avkjørsel til BF4 tilpasses tomtearronding jfr. kart datert 03042025.

Bestemmelsene:

5. Justert bestemmelse for felt BF4: «*Det tillates oppført en enebolig med utleiedel. Takform kan være saltak, pulttak eller flatt tak med maks møne/gesims høyde som angitt på plankart. Inntil 20 m² av takflaten kan ha møne/gesims høyde på maks kote +26. Det tillates takterrasse inntrukket min. 2,5 m fra takkant. Takterrasse skal utføres med skjult rekkverk bak grønn vegetasjon/sedum på takflate. Rekkverk på takterrasse tillates oppført maks 1,0 m over maks møne/gesims høyde. Topp grunnmur tillates ikke høyere en kote + 20,5. Det tillates underetasje/sokkel. Maks tillatt utnyttelsesgrad: 450 m² BRA for hovedhus og inntil 200 m² BRA for frittliggende garasje, uthus, anneks, svømmebasseng, garderobe e.l. Frittliggende bygg kan bygges sammen med hovedhus med glassgang, takoverbygg e.l. Terrengtilpassing skal vektlegges, bl.a. der sprengning holdes til det minimum. Ved byggesøknad skal det vedlegges illustrasjoner som viser tiltakets plassering i terreng. Avkjøringspil på plankartet er veiledende, endelig plassering avklares ved byggesøknad.*»

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.	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	O/

INNSENDE MERKNADER

Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler			
1. Statsforvalteren	Har merknader til endringene og ber om mere informasjon	O	Tas til orientering.
	Epost datert 26.3 er oversendt med utfyllende informasjon samt forslag til justeringer.	J	Statsforvalteren har på telefon den 2 april akseptert endringene og kommer ikke med egen uttale på dette.

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.

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		
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-/påkørsler		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						
Tilfredsstillt 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: Funnene i ROS-gjennomgangen er ivaretatt gjennom gjeldende reguleringsplan og vedlagt notat for vurdering av marin leire.						

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 planID 20130008 detaljreguleringsplan for Boliger Ørnakula, Gnr. 2 Bnr. 43 mfl:

Plankart:

1. Formålsgrense mellom BF4 og grønstruktur justeres i tråd med kart datert 03042025
2. Formåls- og byggegrense mellom felt BF4 og lekeplass/kjøreveg justeres i tråd med kart datert 03042025.
3. Tomt BF3 endres til grønstruktur jfr. kart datert 03042025
4. Avkjørsel til BF4 tilpasses tomtearrondring jfr. kart datert 03042025.

Bestemmelsene:

5. Justert bestemmelse for felt BF4: *«Det tillates oppført en enebolig med utleiedel. Takform kan være saltak, pulttak eller flatt tak med maks møne/gesims høyde som angitt på plankart. Inntil 20 m² av takflaten kan ha møne/gesims høyde på maks kote +26. Det tillates takterrasse inntrukket min. 2,5 m fra takkant. Takterrasse skal utføres med skjult rekkverk bak grønn vegetasjon/sedum på takflate. Rekkverk på takterrasse tillates oppført maks 1,0 m over maks møne/gesims høyde. Topp grunnmur tillates ikke høyere en kote + 20,5. Det tillates underetasje/sokkel. Maks tillatt utnyttelsesgrad: 450 m² BRA for hovedhus og inntil 200 m² BRA for frittliggende garasje, uthus, anneks, svømmebasseng, garderobe e.l. Frittliggende bygg kan bygges sammen med hovedhus med glassgang, takoverbygg e.l. Terrengtilpassing skal vektlegges, bl.a. der sprengning holdes til det minimum. Ved byggesøknad skal det vedlegges illustrasjoner som viser tiltakets plassering i terreng. Avkjøringspil på plankartet er veiledende, endelig plassering avklares ved byggesøknad.»*

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1216847	04 Forslag til endring av plankart pr. 03.04.25
1212391	Uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland - Reguleringsendring etter forenklet prosess - justering av formålsgrense m.m - gnr. 2 bnr. 43 mfl. - Ørnakula
1205147	Planbeskrivelse, Reguleringsendring etter pbl. §12-14 2. ledd
1216854	Bestemmelser detaljregulering for boliger Ørnakula, Gnr. 2 Bnr. 43 mfl 03042025

Parter i saken:

N	MELHEIM BRIT ELIN	Færevikveien 1	4374	EGERSUND
N	LARSSEN RICHARD	Færevikveien 3	4374	EGERSUND
N	NESSE RANVEIG	Færevikveien 3	4374	EGERSUND

Parter i saken:				
	MARIE			
N	ØSTEBRØD RAGNETHE BOWITZ	YTSTEBRØDVEIEN 604	4374	EGERSUND
N	TIMM ERIK ALEKSANDER	BLOKKEBÆRVEGEN 5	4053	RÆGE
N	TIMM HANNA- KATHRIN	BLÅKNAPPVEGEN 23	4053	RÆGE
N	TIMM JAN- ERIK	BLOKKEBÆRVEGEN 5	4053	RÆGE
N	TIMM SEBASTIAN ELIAS	BLOKKEBÆRVEGEN 5	4053	RÆGE
N	TIMM TORHILD HELENE	BLÅKVALVEIEN 5	4077	HUNDVÅG
N	TIMM WILLIAM ANDREAS	BLOKKEBÆRVEGEN 5	4053	RÆGE
N	AAS DANIEL	BLÅKNAPPVEGEN 23	4053	RÆGE
N	AAS SINDRE	BLÅKNAPPVEGEN 23	4053	RÆGE
N	TEIGEN FRODE	ØVRE PRESTEGÅRDS VEI 27	4371	EGERSUND
N	TEIGEN RAGNHILD ALVA	ØVRE PRESTEGÅRDS VEI 27	4371	EGERSUND
N	HOVLAND ANDERS	MIDBRØDVEIEN 62	4374	EGERSUND
N	HOVLAND ASTRID BØRVE	MIDBRØDVEIEN 62	4374	EGERSUND
N	HOVLAND ANDERS	MIDBRØDVEIEN 62	4374	EGERSUND
N	ROGALAND FYLKESKOM MUNE	Postboks 130 Sentrum	4001	STAVANGER