



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 04.06.2025
Arkiv: :PL-19640001, FA-
L12, GBR-12/398
Arkivsaksnr.:
25/874
Journalpostløpenr.:
2023084547

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

Samfunnsutvikling
Plankontor
Annika Hagen
Planrådgiver
454 65 308
annika.hagen@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
012/25	Rådmannen delegert	

Reguleringsendring etter forenklet prosess - Boliger Bruvik - gbnr. 12/398

Sammendrag:

Kystbygg AS søker om en reguleringsendring i 19650003-04 Reguleringsendring - boliger Prestegård syd for Kjærlighetsstien gnr/bnr 12/398 mfl. som medfører endringer i plankart og bestemmelser. Prosessen ble startet som en vanlig reguleringsprosess, og ved varsel om oppstart ble det opplyst at dersom det ikke kom vesentlige merknader til endringen ville den behandles etter forenklet prosess. Formålet med endringen er å øke antall boenheter innenfor feltet BF3 i plankartet der hensikten er å tilrettelegge for boliger som er mer attraktive på markedet. Det vurderes at endringen kan behandles som en reguleringsendring etter forenklet prosess.

Rådmannens vedtak:

Det vedtas en reguleringsendring etter forenklet prosess i 19650003-04 Reguleringsendring - boliger Prestegård, syd for Kjærlighetsstien gnr. 12 bnr 398 m.fl. (4-1) som medfører at plankart og bestemmelser justeres i tråd med plankart datert 18.02.2025 og bestemmelser datert 18.03.2025.

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 – Boliger Bruvik, gnr. 12 bnr. 398

Eigersund kommune har mottatt en søknad om mindre reguleringsendring i tilknytning til plan id 19650003-04 Reguleringsendring - boliger Prestegård, syd for Kjærlighetsstien gnr. 12 bnr 398 m.fl. (4-1).

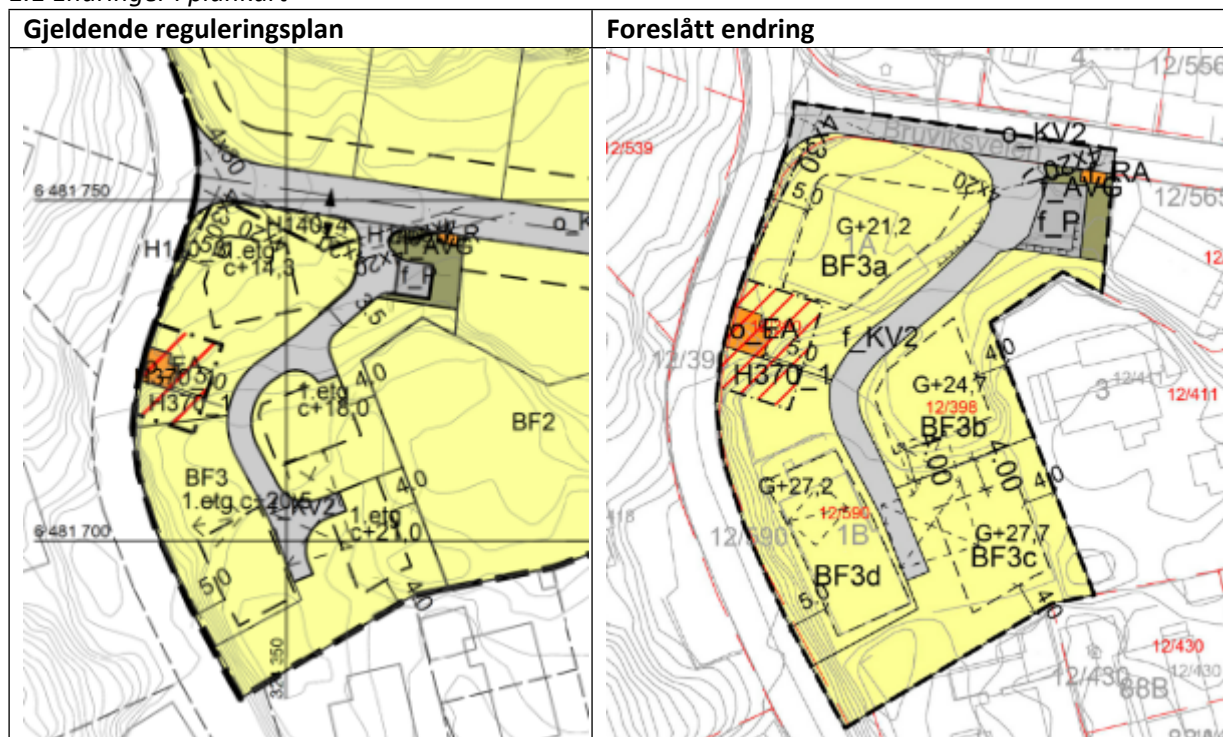
En vil i denne saken komme inn på følgende forhold:

1. Kort presentasjon av hva saken gjelder
2. Gjennomgang av uttaler
3. ROS-analyse og konsekvensvurdering
4. Vurdering om det er mindre reguleringsendring
5. Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

1. Kort presentasjon av hva saken gjelder

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

1.1 Endringer i plankart



BF3 deles inn i 4 nye delområder, BF3a-d. De deles opp med tomtegrense og byggegrense. Dagens plankart angir maks kotehøyde for gulv på inngangsplan, mens planlagt endring legger opp til at maks kotehøyde angir toppen av taket. Adkomstvegen inn til BF3 justeres noe, men i hovedsak ligger den der den gjør i dag. Adkomstvegen blir felles veg for boliger i BF3a-d. Parkeringsplassen utvides på areal som i gjeldende plan er regulert til annen veggrunn. Snuhammerne fjernes og en legger opp til å sne på egen eiendom.

1.2 Endringer i bestemmelser

I rekkefølgebestemmelsene §3 punkt 5 endres benevnelse fra BF3 til BF3a-d.

Bestemmelse	Gjeldende bestemmelse	Foreslått endring
§3-5	Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BF3, skal bidrag til oppgradering av lekeplass øst for Bruviksveien være sikret opparbeidet eller det innbetales et avtalt beløp til kommunen som skal avsettes til fond. Oppgraderingen skal stå i rimelig forhold til tiltaket innenfor delfeltet.	Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor felt BF3a-d , skal bidrag til oppgradering av lekeplass øst for Bruviksveien være sikret opparbeidet eller det innbetales et avtalt beløp til kommunen som skal avsettes til fond. Oppgraderingen skal stå i rimelig forhold til tiltaket innenfor delfeltet.

Bestemmelsene justeres for å omhandle BF3a-d.

- §6-1 deles opp basert på antall boenheter som kan bebygges på hvert arealformålsområde.

- I §6-2 foreslås BYA endret. På grunn av justering av tomtegrenser vil tomt på BF3b kun ha et areal på 371 m2 som vanskeliggjør utnyttelsen av tomten med kun 35% BYA. Derfor foreslås utnyttelsen for denne tomten endret til 40 % BYA.
- Kotehøyde endres fra å måles på inngangsplan til topp tak.
- §6-3 bestemmelse til parkering og størrelse på garasje spesifisere til å gjelde pr. boenhet slik det er tydelig at det kan være garasjeplass til begge boenheter på tomter for tomannsboliger.

Bestemmelse	Gjeldende bestemmelse	Foreslått endring
§6-1	Innenfor BF3 tillates oppført 4 eneboliger med inntil to fulle etasjer pluss kjeller. Det tillates en boligbygning samt en garasje pr eiendom (regulerte tomtegrenser) innenfor BF3.	Innenfor BF3b og d tillates det oppført eneboliger med inntil to fulle etasjer pluss kjeller. Det tillates en boligbygning samt en garasje pr eiendom (regulerte tomtegrenser). Innenfor BF3a og c tillates det oppført tomannsboliger med inntil to fulle etasjer pluss kjeller. Det tillates en tomannsbolig samt en garasje pr eiendom (regulerte tomtegrenser).
§6-2	Tillat maksimalt bebygd areal er % BYA = 35 % per eiendom iht. regulerte eiendomsgrenser innenfor BF3. Boliger skal ha inngangsplan på kote som angitt i plankart innenfor toleranse +/- 1,0 meter. Maks tillatt gesimshøyde er 6,7 m over overkant ferdig gulv for inngangsplan (inkl. parapet).	Tillat maksimalt bebygd areal er % BYA = 35 % per eiendom iht. regulerte eiendomsgrenser innenfor BF3a,c og d . Tillat maksimalt bebygd areal er % BYA = 40 % per eiendom iht. regulerte eiendomsgrenser innenfor BF3b. Boliger skal ha gesimshøyde inkl. parapet på kote som angitt i plankart innenfor toleranse +/- 1,0 meter.
§6-3	Det tillates 1 parkeringsplass på egen eiendom samt 0,5 parkeringsplass innenfor felles parkeringsareal f_P. I tillegg skal det etableres to sykkelparkeringssplasser pr. boenhet innenfor egen eiendom, hvorav minimum halvparten skal være overdekket. Parkering innenfor egen eiendom tillates løst i garasje eller carport med inntil BYA = 25 m2 pr bolig. Garasjen tillates oppført som frittstående bygning og/eller integrert i boligens hovedform. Maksimalt tillatt byggehøyde for garasjen er 3,5 m over gjennomsnittlig tilgrensende terreng.	Det tillates 1 parkeringsplass pr bolig på egen eiendom samt 0,5 parkeringsplass innenfor felles parkeringsareal f_P. I tillegg skal det etableres to sykkelparkeringssplasser pr. boenhet innenfor egen eiendom, hvorav minimum halvparten skal være overdekket. Parkering innenfor egen eiendom tillates løst i garasje eller carport med inntil BYA = 25 m2 pr boenhet . Garasjen tillates oppført som frittstående bygning og/eller integrert i boligens hovedform. Maksimalt tillatt byggehøyde for garasjen er 3,5 m over gjennomsnittlig tilgrensende terreng.
§6-4	Garasjer, carporter, boder, balkonger og terrasser tillates oppført utenfor byggegrenser, men ikke nærmere enn 5 meter fra kant kjørebane for Varbergveien og Bruviksveien.	Garasjer, carporter, boder, balkonger og terrasser tillates oppført utenfor byggegrenser, men ikke nærmere enn 5 meter fra kant kjørebane for Varbergveien og Bruviksveien, og minst 1 meter fra regulert tomtegrense.

§6-5	Bygninger innenfor formål BF3 skal utføres med tre som hovedmateriale og fargesettes i samklang med omkringliggende bebyggelse. Tak for boligbygg skal utformes med flate takflater.	Bygninger innenfor formål BF3a-d skal utføres med tre som hovedmateriale og fargesettes i samklang med omkringliggende bebyggelse. Tak for boligbygg skal utformes med flate takflater.
§6-6	Krav til lekeareal ved utbygging innenfor BF3 skal løses som bidrag til eksisterende lekeplass øst for Bruviksveien. Lekeplassen skal opparbeides i tråd med en enhver tid gjeldende forskrift slik at terrenget skal være planert, gruset og det skal etableres minimum huskestativ, plattform med rutsjebane, sandkasse og benk.	Krav til lekeareal ved utbygging innenfor BF3a-d skal løses som bidrag til eksisterende lekeplass øst for Bruviksveien. Lekeplassen skal opparbeides i tråd med en enhver tid gjeldende forskrift slik at terrenget skal være planert, gruset og det skal etableres minimum huskestativ, plattform med rutsjebane, sandkasse og benk.
§8-1	Renovasjonsanlegg, f_R, er felles for boliger innenfor felt BF3.	Renovasjonsanlegg, f_R, er felles for boliger innenfor felt BF3a-d .
§10-2	Kjøreveg f_KV2 er felles for boliger innenfor felt BF3.	Kjøreveg f_KV2 er felles for boliger innenfor felt BF3a-d .
§11-1	Annen veggrunn - grøntareal f_AVG er felles for boliger innenfor felt BF3.	Annen veggrunn - grøntareal f_AVG er felles for boliger innenfor felt BF3a-d .

2. 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.	Rogaland fylkeskommune	Merknad	
2.	Statsforvalteren i Rogaland	Merknad	
3.	NVE	Merknad	

V.nr	Fra	Innhold/tema	J/N/O/D
Private merknader			
4.	Torstein Soma	Merknad	
5.	Kåre Andre Netland	Merknad	

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Rogaland fylkeskommune	Fylkesdirektøren vurderer det som positivt at det legges til rette for mer variasjon i boligtilbudet i denne delen av Egersund, og har ingen merknader til denne endringen.	O	Tas til orientering
		Bestemmelsene viser at det	N	Kommuneplanens

		kreves to sykkelparkeringsplasser pr boenhet. Dette er lite for denne bebyggelsestypologien. Fylkesdirektøren anbefaler at også dette oppdateres når planens bestemmelser nå endres.		bestemmelser §6.5 d. sier det skal settes av minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Det vurderes at gjeldende plan ivaretar sykkelparkering.
2.	Statsforvalteren i Rogaland	Med bakgrunn i de nasjonale og vesentlige regionale hensynene vi er satt til å ivareta i saker etter plan- og bygningsloven har vi ingen merknader til planendringen.	O	Tas til orientering.
3.	NVE	Det er en planoppgave å sørge for en helhetlig forvaltning av vannets kretsløp og å gjøre tilpasning til forventede klimaendringer. For de aktuelle arealene er det viktig å kartlegge og ha oversikt over hvor overvannet renner. Ta vare på areal som naturlig er godt egna til infiltrasjon, fordrøyning og trygg bortledning i størst mulig grad før tiltak etableres. I utgangspunktet bør det ikke bygges i flomveiene, evt. bør de legges om som fortsatt åpne flomveier.	D	Overvann skal håndteres lokalt på hver enkelt tomt.

	Fra	Innhold/tema	Saksbehandlers vurdering
Private uttaler			
4.	Torstein Soma	Eksisterende bebyggelse er svært dominerende i terrenget, og vi ønsker derfor at de eksisterende kotehøydene beholdes eller nedreguleres i planforslaget. Vi mener at forslaget om ny kote, vil føre til svært dominerende boliger på et lite område som grenser til naturområde. Vi mener og at trafiksikkerheten er svært dårlig i området for myke trafikanter, og at man må utbedre forholdene før man tillater økt bebyggelse i området .	Endringen i kotehøyder gjelder kun målepunktet, og maksimal tillatt høyde vil være lik som i gjeldende plan. Planforslag endres til at det blir kun 1 avkjørsel til området som vil bedre trafiksikkerheten ved avkjørsel.

5.	Kåre Andre Netland	Har hele tiden ønsket oss naboer på nabotomtene. Når det nå ønskes og bygge 2 manns boligere på to av tomtene undres jeg på hvordan bil parkering og snu muligheten blir. Vi har dobbel garasje integrert i huset og på nordsiden en stor parkeringsplass med plass til 4-5 biler. Det vil forundre meg om ikke denne vil bli brukt til snuplass og kanskje også til parkeringsplass til besøkende.	Parkering og snuareal for de nye boenhetene løses på egen tomt i egen oppkjørsel.
----	--------------------	---	---

3. ROS 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.

3.1 ROS-sjekkliste

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 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 – friluftsfriområder		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	2		Frisikt, lav fart
Ulykke med gående/syklende		X	1	3		Frisikt, lav fart
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		Ivaretatt i gjeldende plan
Kan hensyn til tilgjengelig/universell utforming ivaretas		X	1	1		
Vesentlig virkning for natur og miljø?		X	1	1		
Konklusjon: Ingen kjente konsekvenser.						

3.2 Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser.

3.3 Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser.

3.4 Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente konsekvenser.

3.5 Universell utforming

Ingen kjente konsekvenser.

4. 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 vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig da endringene holder seg innenfor samme formålsområder som i eksisterende plan, og ikke hindrer gjennomføring av andre arealer i planen.
- Den går ikke utover hoveddrammene i planen som er å regulere boliger av en viss karakter, volum og uttrykk. De samme hoveddrammene beholdes, men tilpasses slik at en kan fortette noen av tomtene.
- 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 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.

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 prosess i 19650003-04 Reguleringsendring - boliger Prestegård, syd for Kjærlighetsstien gnr. 12 bnr 398 m.fl. (4-1) som medfører at plankart og bestemmelser justeres i tråd med plankart datert 18.02.2025 og bestemmelser datert 18.03.2025.

Eventuell tidligere politisk behandling:

Ingen.

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
1224756	Plankart revidert-A3-L reguleringsendring
1228767	(19650003-04) Reguleringsbestemmelser søknad om reguleringsendring rev. 18.03.2025

Parter i saken:

	Ragnhild Østbø	Hunstein 57	4083	HUNDVÅG
	Inger Netland	Bruviksveien 1 B	4371	EGERSUND
	Kåre André Netland	Bruviksveien 1 B	4371	EGERSUND
	Mario Ørmen Nilsen	Prestegårdsveien 88 B	4371	EGERSUND
	Jenny Dale Seglem	Prestegårdsveien 88 B	4371	EGERSUND
	Villy Håvar Howden	Bruviksveien 3 B	4371	EGERSUND
	Esther Howden	Johan Wittrups Vei 2	4372	EGERSUND
	Henning Moen	Prestegårdsveien 90	4371	EGERSUND
	Line Aarsland Moen	Prestegårdsveien 90	4371	EGERSUND

Parter i saken:				
	Willem Leendert Roeleveld	Bruviksveien 2	4371	EGERSUND
	Åge Myklebust	Bruviksveien 4	4371	EGERSUND
	Allstad Grunneiendom As	Postboks 535 Sentrum	0105	Oslo
	Enida As	Postboks 400	4379	Egersund
	Joacim Laurendz	Konstituert Bygg og eiendomssjef		