



Eigersund kommune – Saksframlegg politisk sak

Dato: 16.06.2025
Arkiv: :PL-20070012, FA-
L12, GBR-49/142
Arkivsaksnr.:
25/1253
Journalpostl penr.:
2023087564

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

Samfunnsutvikling
Plankontor
Karoline Laupstad
Planr dgiver
51 46 80 00
karoline.laupstad@eigersund.kommune.no

Saksnummer	Utvalg/komite	Møtedato
015/25	Rådmannen delegert	

Reguleringsendring etter forenklet prosess - formålsendring - fra fritidsbebyggelse til garasje - gbnr. 49/142 - Litlehølveien 33

Sammendrag:

Det er søkt om en reguleringsendring etter forenklet prosess i planID 20070012 – Kjeøy, deler av Tegns sen, hvor hensikten med reguleringsendringen er å erstatte fritidsboligen innenfor H36 med en garasje, samt tilføre adkomstvei. Fritidsboligen er ikke bygget. Det er søkt om å få oppføre garasjen i samme størrelse som fritidsboligen med en BYA 75 m². Dette følger ikke opp kommuneplanens bestemmelser for garasjer som oppføres i fritidsboligomr de og heller ikke plan og bygningsloven  29-1 som sier at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det f r en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon. En garasje bør være underordnet øvrig bebyggelse i området og ha en størrelse tilpasset sin funksjon. Kommuneplanens bestemmelser legger derfor til grunn for vedtaket som settes. Garasjen kan oppføres med et maksimalt bebygd areal på 60 m² BYA. Maksimal gesims høyde og mønehøyde settes lik fritidsbebyggelsen i området, hhv 2,5 m og 4,5 m målt fra topp grunnmur. Saltak med takvinkel mellom 25 gr og 38 gr.

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

Kommunedirektørens vedtak:

Det vedtas reguleringsendring etter forenklet prosess i reguleringsplan for planID 20070012 – Kjeøy, deler av Tengs sen, som medfører følgende justering i:

Plankart:

1. Privat adkomstvei til garasjen tilføres plankartet iht. situasjonsskisse datert 28.02.25.
2. Størrelsen for H36 justeres til 60 m². Byggegrense legges i formålsgrense. Plassering av formålet gjøres i tråd med situasjonsskisse datert 28.02.25.

Bestemmelse

3. Følgende bestemmelse  1.2.9 legges til:
«Innenfor H36 kan det oppføres en garasje med BYA på inntil 60 m². Gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5m og 4,5m målt fra topp grunnmur, samt saltak med takvinkel mellom 25gr og 38gr. Grunnmur kan bare være maks 0,5m over ferdig planert terreng. Garasjen skal tilpasses fritidsboligen med hensyn til materialvalg, form og farge».

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

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.	Statsforvalteren	Merknad	O/J
2.	Rogaland Fylkeskommune	Merknad	O/J
3.	NVE	Merknad	O

INNSENDE MERKNADER

	Fra	Innhold/tema		Saksbehandlers vurdering
Offentlige uttaler				
1.	Statsforvalteren	Ingen vesentlige innvendinger mot at formål endres fra fritidsbolig til garasje for H36. Viser til kommuneplanens bestemmelse §7.13.6 om garasjer og uthus i områder for fritidsbebyggelse. Bestemmelsen begrenser BYA til 60 m ² for garasje og uthus i slike områder. Planendringen bør forholde seg til kommuneplanens bestemmelser. Viser til plan og bygningslovens §29-1 som sier at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov. En garasje bør være underordnet øvrig bebyggelse i området, og ha en størrelse tilpasset sin funksjon.	O J	Tas til orientering. Tas til etterretning. Det ble oppgitt i høringsbrevet at en etter høringen ville gjøre en vurdering av størrelsen på garasjen det var søkt om. Saksbehandler er enig med Statsforvalter at en i dette tilfellet bør forholde seg til kommuneplanens bestemmelse §7.13.6 som sier at garasje for fritidsbebyggelse maksimalt kan ha en BYA på 60 m ² . Vedtatt endring vil dermed bli 60 m ² , og ikke 75 m ² som er foreslått i søknaden.
2.	Rogaland Fylkeskommune	I utgangspunktet er det uheldig å tillate garasjer i BF-områder. Dette er arealer hvor bebyggelse bør begrenses og tilpasses landskapet. I dette tilfellet vil imidlertid garasjen komme i stedet for en fritidsbolig i et ellers bebygde område. Fylkesdirektøren har derfor ingen vesentlig merknad til endring fra fritidsbolig til	O	Tas til orientering.

		garasje		
3.		Vurderer det som konfliktfylt å videreføre størrelsesbegrensningene for fritidsbebyggelse når det skal etableres en garasje. Denne må følge de føringene som ligger i kommuneplanen.	J	Tas til etterretning. Det ble oppgitt i høringsbrevet at en etter høringen ville gjøre en vurdering av størrelsen på garasjen det var søkt om. Saksbehandler er enig med Statsforvalter at en i dette tilfellet bør forholde seg til kommuneplanens bestemmelse §7.13.6 som sier at garasje for fritidsbebyggelse maksimalt kan ha en BYA på 60 m2. Vedtatt endring vil dermed bli 60 m2, og ikke 75 m2 som er foreslått i søknaden.
	NVE	Sikkerhet mot flomfare, kvikkleireskred og at tiltaket ligger i det verna vassdraget Bjerkreimsvassdraget er vurdert og kommentert i de oversendte dokumentene. NVE har råd knytta til sikkerhet mot kvikkleireskred.	O	Tas til orientering.
		Planområdet ligger i aktsomhetsområdet for kvikkleireskred. I oversendelsen ligger det ved et notat med en svært enkel vurdering av sikkerhet mot kvikkleireskred. Dette notatet viser til et vedlegg fra T. Holand Maskin AS. Dette vedlegget ligger ikke ved oversendelsen fra Eigersund kommune. Vedlegget skal vie at det er 20 cm med vekstjord og deretter hard morene/fjell.	O	Vedlegget det refereres til fra T. Holand Maskin AS ligger på s.3 i notatet for marin leire. Det er gjort en prøvegraving hvor bildene viser tydelig at en har møtt på fjell i grunnen. Basert på «Notat for kvikkleire» og bildene som lå vedlagt i notatet, vurderer kommunen det til at dokumentasjonsgrunnlaget er tilstrekkelig for å kunne vise at utbyggingen kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred.
		Eigersund er godt kjent med at plandokumentene på siste plannivå skal vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, jamfør byggeteknisk forskrift § 7-3.	O	Tas til orientering. Kommunen er godt kjent med at plandokumentene på siste plannivå skal vise at utbyggingen kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred. Kommunen ba derfor tiltakshaver om å lage et «notat for kvikkleire» hvor en gikk gjennom steg 1-3 i kvikkleire veilederen fra NVE for å sikre at det ikke var

				kvikkleire i området. Basert på «Notat for kvikkleire» og bildene som lå vedlagt i notatet, vurderer kommunen det til at dokumentasjonsgrunnlaget er tilstrekkelig for å kunne vise at utbyggingen kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred.
		Tiltakshaver/kommunen kan selv gjøre vurderinger i steg 1-3. Vurderingen skal være dokumentert og etterprøvbart.	O	Tas til orientering. Tiltakshaver har utført vurderingene i steg 1-3 og dokumentert etterprøvbart vurdering ved at det er gjort en prøve gravning som viser at det er fjell i området.
		Vår uttalelse i saken er nødvendigvis ikke uttømmende. For å få en fullstendig oversikt viser vi til Kartbasert veileder for reguleringsplansom leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og 3 innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Dersom dere har spørsmål, eller det er noe i uttalelsen her som er uklart, kan dere ta kontakt pr. telefon eller e-post.	O	Tas til orientering.
		NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.	O	Tas til orientering. Kommunen vurderer det i dette tilfellet til at nødvendige hensyn til flom- og skredfare, overvann og vassdrag er ivaretatt.

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		Under Marin grense - Ivaretatt i vedlagt notat for Kvikkleire
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		Området er allerede avsatt til fritidsbolig.
Drikkevannskilde/restriksjonsområder		X	1	1		
Kulturminne-/miljø/ SEFRAC		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	
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	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 virkning for natur og miljø?		X	1	1	
Konklusjon: Ingen kjente konsekvenser. Basert på «Notat for kvikkleire» og bildene som lå vedlagt i notatet, vurderer en det til at dokumentasjonsgrunnlaget er tilstrekkelig for å kunne vise at utbyggingen kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred.					

3.2 Barn, unge

Ingen kjente konsekvenser.

3.3 Sikkerhet og beredskap

Ingen kjente konsekvenser.

3.4 Trafikksikkerhet, parkering m.m.

Ingen kjente konsekvenser. Veien som ønskes regulert inn i plankartet ligger i et område for fritidsbebyggelse, hvorav det kun er H39 som blir berørt av den nye avkjørselen. En vurderer trafikk mengden derfor til å være minimal i området og trafikksikkerheten derfor ivaretatt.

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 skjønns-spørsmål 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
- Den går ikke utover hoveddrammene i planen
- Den berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Store deler av området er utbygdt til fritidsbebyggelse. Det gjenstår kun to ubebygde områder, H36 og H37. I kommuneplanen ligger området som et BF-område, et område hvor bebyggelse bør begrenses og tilpasses landskapet. I dette tilfellet erstatter garasjen fritidsboligen som evt skulle blitt oppført innenfor H-36, det fører ikke til oppføring av ytterligere bebyggelse. Kommunedirektøren vurderer derfor at endringen ikke vil stride mot vilkårene gitt for 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

Det er søkt om å få oppføre garasjen i samme størrelse som fritidsboligen med en BYA 75 m². Dette følger ikke opp om kommuneplanens bestemmelser for garasjer som oppføres i fritidsboligområde og heller ikke plan og bygningsloven §29-1 som sier at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon. En garasje bør være underordnet øvrig bebyggelse i området og ha en størrelse tilpasset sin funksjon. Om en viderefører bestemmelsen for fritidsbebyggelsen i området for garasjen vil dette stride mot kommuneplanens bestemmelser og plan og bygningslovens bestemmelse §29-1. En velger derfor å legge kommuneplanens bestemmelse til grunn for vedtaket som settes. Garasjen kan oppføres med et maksimalt bebygd areal på 60 m² BYA. Gesims- og mønehøyde kan videreføres fra gjeldende bestemmelser da høydene ikke strider med kommuneplanen. Maksimal gesims høyde settes til å være 2,5 m og maksimal mønehøyde 4,5 m, målt fra topp grunnmur.

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 20070012 – Kjeøy, deler av Tengsåsen:

Plankart:

1. Privat adkomstvei til garasjen tilføres plankartet iht. situasjonsskisse datert 28.02.25.
2. Størrelsen for H36 justeres til 60 m². Byggegrense legges i formålsgrense. Plassering av formålet gjøres i tråd med situasjonsskisse datert 28.02.25.

Bestemmelse

3. Følgende bestemmelse §1.2.9 legges til:
«Innenfor H36 kan det oppføres en garasje med BYA på inntil 60 m². Gesims- og mønehøyde på hhv. 2,5m og 4,5m målt fra topp grunnmur, samt saltak med takvinkel mellom 25gr og 38gr. Grunnmur kan bare være maks 0,5m over ferdig planert terreng. Garasjen skal tilpasses fritidsboligen med hensyn til materialvalg, form og farge».

~ o ~

Alternative løsninger:

~ o ~

Dokumenter - vedlagt saken:

Dok.nr	Tittel på vedlegg
1231036	Søknad om reguleringsendring etter forenklet prosess, Litlehølveien 33, gnr. 49 bnr. 142, Eigersund kommune (1)
1231035	Litlehølveien 33 - Situasjonsplan - 280225 – Formålsendring
1231037	Notat marin leire vurdering, Litlehølveien 33 med vedlegg
1231034	Uttalelse - reguleringsplan - forenklet prosess - Eigersund 49/142 - Litlehølveien 33 - formålsendring fra fritidsbebyggelse til garasje - planID 20070012
1231032	Uttalelse fra NVE - endring av detaljregulering etter forenklet prosess
1231033	Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune - endring av detaljregulering etter forenklet prosess

Parter i saken:

N	STORHAUG MONICA	JÆRVEGEN 807	4351	KLEPPE
N	DRAGSTEDT STELLAN	Smeagatan 14		